RAPPORT ESG - 2021

Environnemental, Social et Gourvernance

P2. LE MOT DU PRÉSIDENT
P3. LES CHIFFRES CLÉS
P4. ENVIRONNEMENT
P9. SOCIAL
PII. GOUVERNANCE
PI5. ANNEXES

SOCIÉTÉ DE GESTION KYANEOS AM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
sous le numéro GPI8-000002 en date du 26/02/18
Siège social: 8, rue d'Annanelle
84 000 Avignon
SAS au capital de 270 000€
RCS Avignon 834 610 313
www.kyaneosAM.com

Cette année 2020 a été marquée par la crise du Covid-19. Tous pris de court, nous avons dû faire face à de nouveaux enjeux. Il a fallu nous adapter et faire preuve de patience. En 2020, le confinement, les restrictions de déplacement et les fermetures des commerces ont contraint les français à passer plus de temps dans leurs logements que de coutume. La qualité de vie dans l'habitat est plus que jamais un sujet central dans cette situation de crise sanitaire. Pourtant, près d'un logement sur cinq est toujours considéré comme « passoire thermique ». Kyaneos a inscrit ses efforts dans la lutte contre le réchauffement climatique en suivant de près la loi Energie-Climat 2019, mais pas seulement : nous avons tout mis en œuvre pour améliorer le quotidien de nos locataires à travers les travaux de rénovation. Nous n'avons pas oublié les commerces et bureaux, à qui nous avons accordé des annulations et reports de loyers au cours du premier et du deuxième confinement (jusqu'à cinq mois).

Kyaneos est toujours au cœur des problématiques sociales et environnementales et œuvre chaque jour à faire face à ces nouveaux enjeux exceptionnels.

Kyaneos Asset Management a la conviction qu'il est possible d'allier rendement financier, efficacité énergétique et qualité du logement, en axant sa stratégie sur l'immobilier résidentiel.

Depuis notre création, les enjeux E, S et G sont intégrés à nos décisions d'investissement et nous sommes conscients de l'importance qu'ils représentent pour notre avenir. En effet, face au constat du mal-logement en France et de l'appauvrissement de la qualité énergétique du parc immobilier français, Kyaneos AM a pour ambition de se positionner comme un véritable acteur sur ces problématiques environnementales et sociétales.

Nous avons la conviction que la maîtrise de ces enjeux sur l'immobilier résidentiel ancien nécessite une amélioration de la qualité des logements et de l'efficience énergétique des immeubles.

Ce rapport a pour objectif d'informer chaque année sur nos engagements ESG, et sur la méthodologie que nous avons mis en place pour les atteindre et les quantifier. Nous souhaitons être transparents sur le respect de nos objectifs, plaçant ainsi nos investisseurs comme véritables partenaires dans la poursuite de ces enjeux. L'ensemble des données de ce rapport concerne le parc immobilier détenu par nos fonds en date du 31 Décembre 2020.

LES CHIFFRES CLÉS

Fonds de Kyaneos AM

SCPI KYANEOS PIERRE ET
OPCI KYANEOS RESIDENTIEL
SCPI KYANOS DE NORMANDIE

E

Energie consommée	-36%
Gaz à Effet de Serre	-61%
Economies d'eau réalisées	7721 m³
Energie renouvelable produite	9378 kWH

S

Note des logements:	
Avant travaux	5.7
Après travaux	8.5

G

Main d'oeuvre locale[1]	86%
Matériel d'origine FRANCE	59%
Matériel d'origine EUROPE	35%

Nombre d'acquisitions

98

Nombre de lots de type d'habitation

803

[1] Inférieur à 50 kilomètres du chantier

ENVIRONNEMENT

Kyaneos AM

s'engage à participer à la transition énergétique de deux manières :

· En privilégiant la rénovation qui est jusqu'à 80 fois moins polluante que la construction[1]

· En réalisant des travaux permettant de diminuer la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre de notre parc immobilier.

Quels sont nos engagements et nos objectifs?

☑**Nos engagements:** Au moins **90%** des logements détenus ont un DPE inférieur ou égal à D. après travaux.

☑**Notre objectif:** Diminuer le nombre de « passoires thermiques » sur le territoire français tout en dépassant nos engagements initiaux et en maintenant un rendement attractif pour nos investisseurs.

Comment les atteindre ?

Pour atteindre nos engagements et objectifs nous rénovons l'actif immobilier détenu dans nos fonds. Lors de l'acquisition d'un nouvel immeuble, nous analysons et ciblons les travaux nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique des logements. Les travaux d'amélioration de performance énergétique portent sur :

- **L'isolation des toitures et des murs périphériques,**
- **L'installation de pompes à chaleur,**
- **L'installation de double vitrage,**
- **L'installation de VMC ou VMC hygroréglables.**

Et lorsque nous en avons l'opportunité et que les conditions nous le permettent :

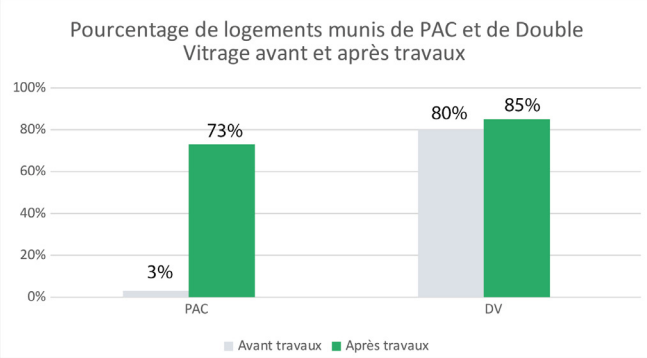
- **L'installation de chauffe-eau thermodynamiques,**
- **L'installation de panneaux photovoltaïques.**

[1] Source ADEME

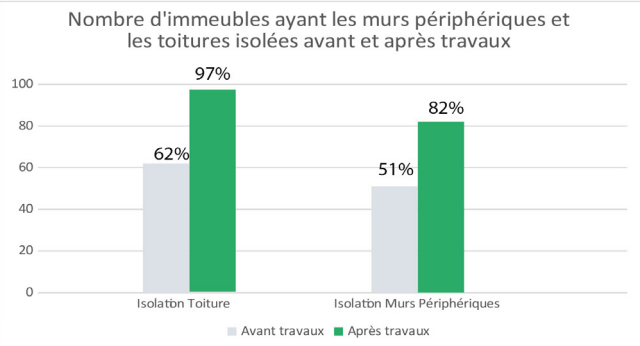
73% des logements Kyaneos AM sont équipés de pompes à chaleur contre 9% sur le territoire Français[1].

A titre d'exemple, **3%** de nos logements étaient équipés de pompe à chaleur (PAC) avant les travaux entrepris par Kyaneos contre **73%** aujourd'hui. Les immeubles acquis sont déjà munis pour la grande majorité en double vitrage, nous remplaçons donc les menuiseries lorsque cela est nécessaire. De même, nous portons une importance particulière à l'isolation des toitures et des murs périphériques – ensemble des murs extérieurs d'un immeuble – qui peuvent réduire de façon considérable la consommation énergétique de nos logements. Après acquisition, nous avons isolé 8 toitures et 8 murs périphériques.

Pourcentage des logements munis de PAC et double vitrage avant et après travaux



Nombre d'immeubles ayant les murs périphériques et les toitures isolés avant et après travaux



[1] Données issues de l'Association Française de la Pompe A Chaleur (2018)

Nos résultats en termes d'énergie renouvelable :

Nous poursuivons notre engagement dans le domaine photovoltaïque : à ce jour, cinq immeubles sont équipés de panneaux et deux d'entre eux sont actuellement en cours de production d'énergie. Nous avons célébré les 1 an d'existence de notre première installation en décembre 2020 dont la production électrique s'élève à 9378 kWh (28 panneaux photovoltaïques). Nous avons pour ambition d'étendre ce projet à l'ensemble de notre parc immobilier lorsque les caractéristiques des immeubles et les règles d'urbanisme le permettent.

Information supplémentaire : La cinquième installation comptera à l'issue des travaux pas moins de 240 panneaux photovoltaïques.

Installation en cours à Sorgues (84700)

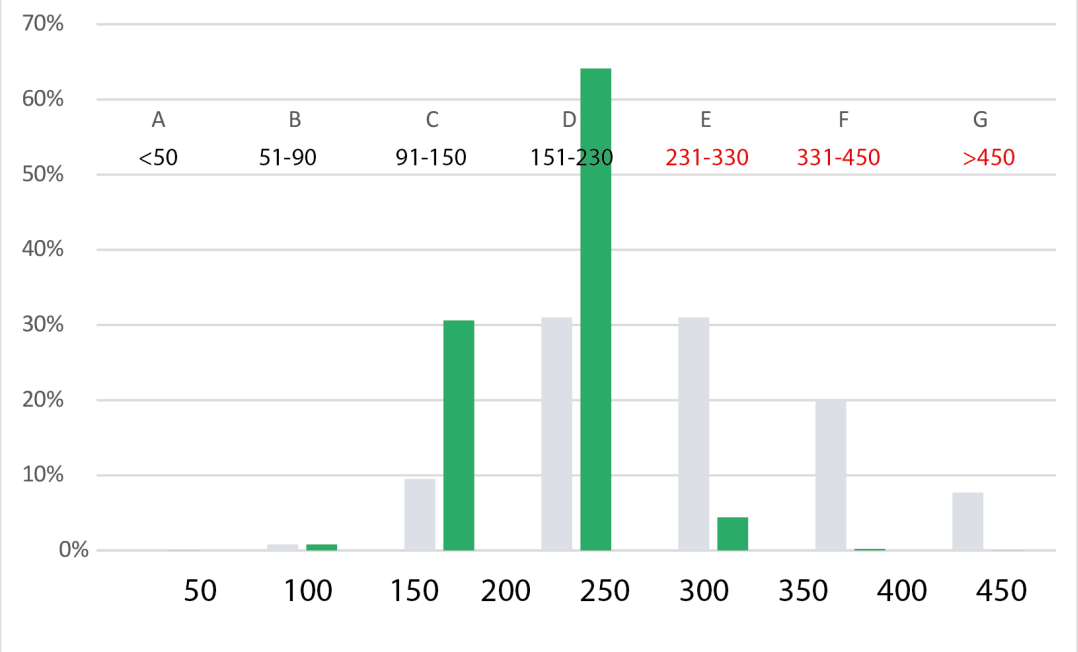
Notre objectif 2021 : étendre l'installation des panneaux solaires sur nos immeubles dans le Sud-Ouest de la France.

Pour mesurer l'impact de nos travaux de rénovation, nous calculons la consommation énergétique des logements avant et après travaux à l'aide d'un logiciel de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) évalué favorablement par l'ADEME Les trois étapes de calculs sont les suivantes:

I. Calcul DPE à l'acquisition **2. Calcul DPE après travaux** **3. Constat des économies d'énergie en kWhep/m2/an et en kgeqCO2/m2/an**

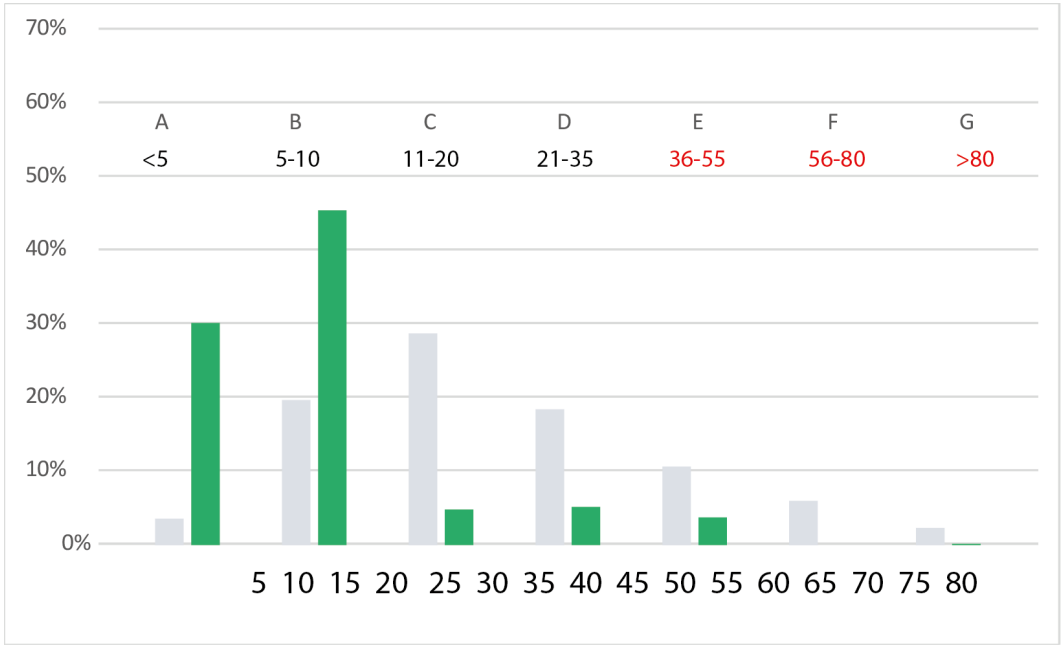
Nos résultats en termes de consommation énergétique

Depuis notre création, les Diagnostics de Performance Énergétique effectués dans nos logements montrent des économies d'énergie de **36%** grâce aux travaux réalisés. Le graphique ci-dessous présente le DPE de nos logements, avant et après travaux :



Nos résultats en termes d'émission de Gaz à Effets de Serre

Après travaux, nous avons constaté une réduction de **61%** des émissions GES sur notre parc immobilier. Le graphique ci-dessous présente le DPE de nos logements avant et après travaux:



Nos résultats en termes d'économie d'eau

Nous remplaçons les anciennes chasses d'eau, gaspillant un trop gros volume d'eau par des chasses d'eau 3 litres / 6 litres bien plus économiques et pourtant tout aussi efficaces.

Nous remplaçons également tous les robinets mélangeurs présents dans toutes les cuisines et salles de bain par des robinets mitigeurs qui ont la particularité d'atteindre la température voulue plus rapidement et d'économiser ainsi plusieurs litres d'eau.

Sur la totalité de notre parc immobilier nous avons économisé 7721 m³ d'eau.

Un des trois piliers de la stratégie d'investissement de Kyaneos AM est la qualité du logement. Nous participons à l'amélioration de l'habitat de façon concrète tout en conservant des loyers en ligne avec la moyenne locale.

Quels sont nos engagements et nos objectifs et comment les atteindre ?

Kyaneos AM a identifié une liste de 10 critères permettant d'évaluer la qualité des logements :

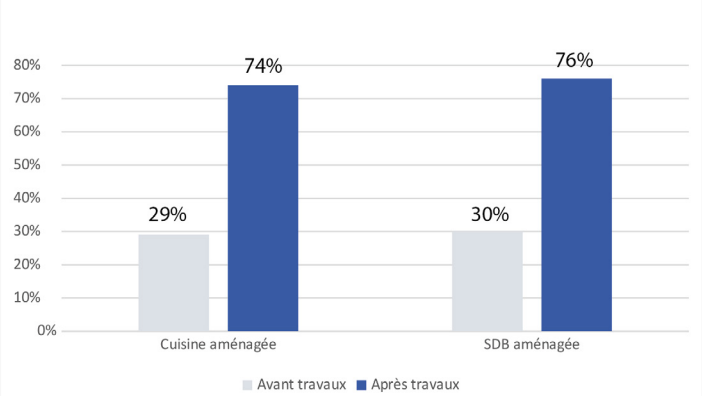
Relatifs au bien-être du locataire	Relatifs aux économies du locataire	Relatifs à la logistique
• Cuisine équipée • Meubles de salle de bain • Sonnette • Ventilation (VMC) ./4	• Double vitrage • Pompe à chaleur • Chasse d'eau 3l/6l • Mitigeurs ./4	• Place de parking • Proximité des transports en commun ./2

Nous nous engageons, lorsque cela est possible, à améliorer la qualité des logements en agissant sur ces critères dès l'acquisition de nos immeubles.
Une note sur 10 est attribuée à chaque logement en fonction de la présence ou non de chacun des critères : 1 point lorsque l'équipement est présent et 0 lorsqu'il est absent.

☑**Nos engagements:** au minimum **90%** des logements détenus par la SCPI ont une note supérieure ou égale à 6/10.

☑**Notre objectif:** réduire le nombre de vacance locative et le nombre de rotation des locataires par appartement en détenant un parc immobilier possédant une note supérieure ou égale à 9.

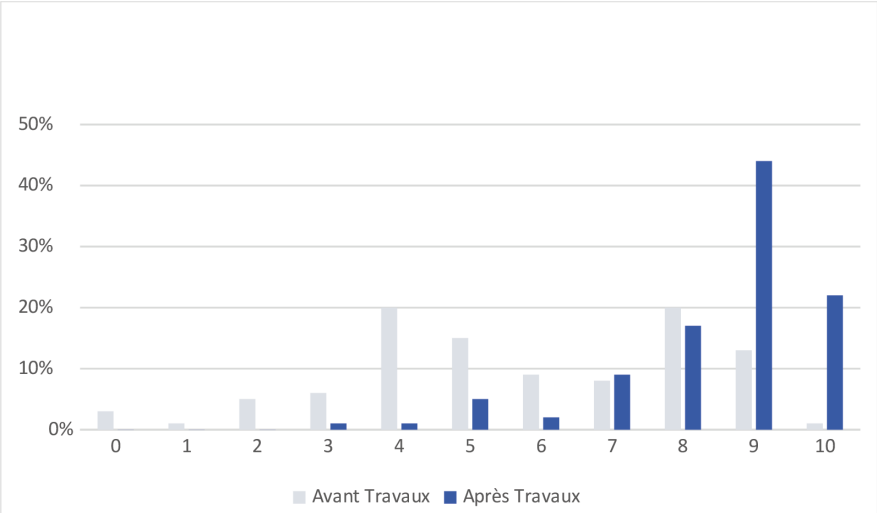
Pourcentage des logements munis de cuisines et de SDB équipées avant et après travaux



Nos résultats sur la qualité du logement:

Aujourd'hui, près de **83%** des logements ont une note supérieure ou égale à 8/10. Nos travaux ont pour objectif de proposer des logements de qualité mais également de réduire les factures d'électricité de nos locataires.

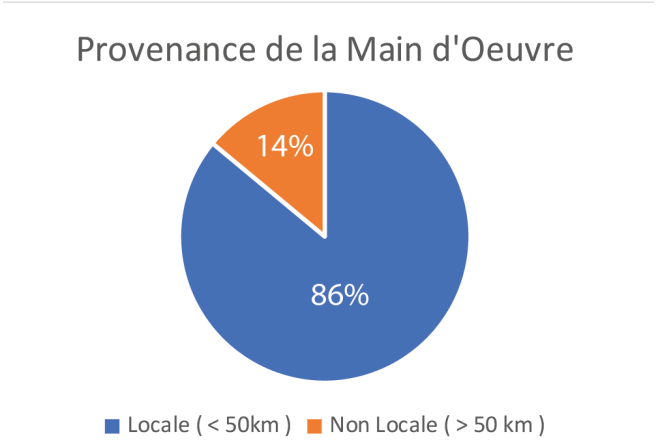
Note du parc immobilier Kyaneos AM avant et après travaux

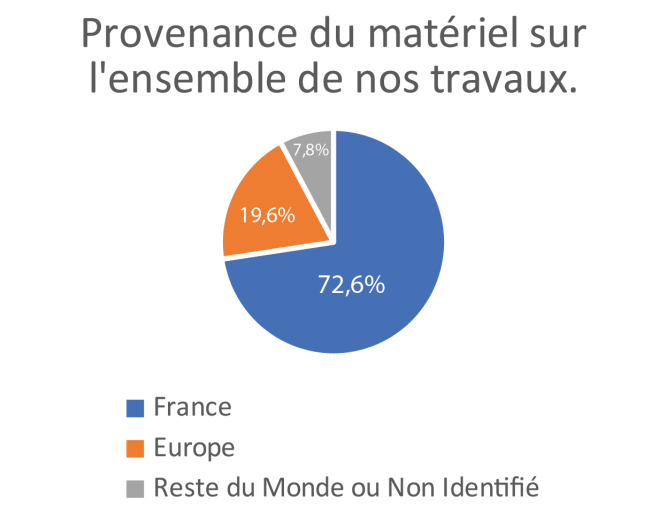


Nous définissons la Gouvernance comme étant l'ensemble des décisions englobant la gestion de notre parc immobilier soutenant notre philosophie et nos valeurs.

Choix de nos prestataires et matériaux

Kyaneos AM souhaite, lorsque cela est possible, faire appel à des prestataires locaux dans le cadre des travaux du parc immobilier mais, également, privilégier le matériel d'origine française.





Ainsi, Kyaneos AM s'engage à communiquer sur :

· Le montant des travaux, main d'œuvre uniquement, confié à des entreprises locales situées à moins de 50 kilomètres du chantier.

· La provenance du matériel utilisé (France, Europe ou reste du monde).

Aujourd'hui, la grande majorité de la main d'œuvre engagée pour l'ensemble des travaux entrepris au profit de notre parc immobilier est locale. Nous avons également privilégié du matériel fabriqué en France (51%) ou en Europe (36%).

Nos partenariats avec les communes et les agglomérations

Fort de nos investissements, les communes ont pu constater la qualité des travaux réalisés par Kyaneos AM. Et pour cause, en investissant dans les villes de petites et moyennes tailles, n'ayant pas les ressources financières pour rénover leur parc immobilier, nous redynamisons des centres-villes et réhabilitons des bâtiments anciens. Aujourd'hui, peu d'investisseurs privés se positionnent sur ces villes dites « périphériques ».

De plus, avec le lancement de notre SCPI Kyaneos DeNormandie nous avons dû nous intéresser aux communes ciblées aussi bien par le programme Action Cœur de Ville – dont l'objectif est d'améliorer les habitats des centres-villes moyens – mais aussi par la loi de défiscalisation DeNormandie.
Kyaneos AM a pris l'initiative de se rapprocher des mairies des villes concernées pour établir des partenariats.

Quel est l'intérêt pour eux ?

Kyaneos est un des rares investisseurs à avoir les ressources financières nécessaires (et la maîtrise d'ouvrage) pour proposer un projet clé en main en termes de rénovation de bâtiments anciens. Kyaneos devient un acteur de confiance pour les mairies car nous nous engageons à proposer des logements en accord avec sa politique urbaine.

Quel est notre intérêt ?

Nous prenons le temps de nous faire connaître auprès des différents services de la ville et, une fois la relation de confiance installée, nous gagnons du temps : nos dossiers sont ainsi étudiés minutieusement et nous savons qu'ils nous aideront pour les mener à leur approbation.

Certaines communes, très impliquées dans le programme Action Cœur de Ville proposent à Kyaneos AM des biens à la vente en nous mettant en contact directement avec les propriétaires. Ils nous soutiennent dans nos et nos rénovations. Ces partenariats sont des avantages intangibles et pourtant nécessaires pour Kyaneos AM.

Environnement

Données sur la consommation énergétique

	Surface en m²	Moyenne avant travaux en kWh ep / m² / an	Moyenne après travaux en kWh ep / m² / an	Economie en %
SCPI Kyaneos Pierre	26558	270,7	176,8	-35 %
OPCI Kyaneos Residentiel	1046	343,2	139,5	-59 %
SCPI Kyaneos DeNormandie				
TOTAL		273,4	175,4	-36 %

Données sur les émissions de Gaz à Effet de Serre

	Surface en m²	Moyenne avant travaux en kg eq Co2 / m² / an	Moyenne après travaux en kg eq Co2 / m² / an	Economie en %
SCPI Kyaneos Pierre	26558	24,6	9,8	-60 %
OPCI Kyaneos Residentiel	1046	25,3	5,5	-78 %
SCPI Kyaneos DeNormandie				
TOTAL		24,7	9,7	-61 %

Données sur les énergies renouvelables

	Quantité d'EnR produite en kWh
SCPI Kyaneos Pierre	0
OPCI Kyaneos Residentiel	9378
SCPI Kyaneos DeNormandie	
TOTAL	0

Données sur les économie d'eau

	Quantité d'eau économisé en m3
SCPI Kyaneos Pierre	6691,9
OPCI Kyaneos Residentiel	1029,6
SCPI Kyaneos DeNormandie	
TOTAL	7721,5

[1] Données des logements une fois les travaux terminés et accessibles au moment des calculs DPE

Social

Donnée sur la qualité des logements

	Surface en m²	Qualité du logement avant travaux Moyenne des notes /10	Qualité du logement après travaux Moyenne des notes /10
SCPI Kyaneos Pierre	26558	5,7	8,5
OPCI Kyaneos Residentiel	1046	6,3	9,7
SCPI Kyaneos DeNormandie			
TOTAL		5,7	8,5

Pourcentage des logements ayant obtenu la note :

	SCPI Kyaneos Pierre		OPCI Kyaneos Résidentiel		SCPI Kyaneos DeNormandie	
	Avant Travaux	Après travaux	Avant Travaux	Après travaux	Avant Travaux	Après travaux
0/10	3 %	0 %	0 %	0 %		
1/10	1 %	0 %	0 %	0 %		
2/10	5 %	0 %	0 %	0 %		
3/10	6 %	1 %	0 %	0 %		
4/10	20 %	1 %	0 %	0 %		
5/10	15 %	5 %	31 %	0 %		
6/10	8 %	2 %	50 %	0 %		
7/10	8 %	9 %	0 %	0 %		
8/10	20 %	18 %	0 %	0 %		
9/10	13 %	44 %	19 %	31 %		
10/10	1 %	20 %	0 %	69 %		

Gouvernance

Montants investis en main d'oeuvre et en matériel

	SCPI Kyaneos Pierre	OPCI Kyaneos Pierre	SCPI Kyaneos DeNormandie	TOTAL
Montant totale de la main d'œuvre locale (<50km)	1 144 031,90 €	130 229,94 €	0,00 €	1 274 262 €
Montant totale de la main d'œuvre non locale (<50km)	196 026,10 €	12 248,25 €	0,00 €	208 274 €
Montant total du matériel en provenance de France	603 259,11 €	122 096,45 €	5 173,45 €	730 529 €
Montant total du matériel en provenance d'Europe	243 012,64 €	197 141,00 €	0,00 €	440 154 €
Montant total du matériel en provenance du reste du monde (ou d'origine inconnue)	43 402,60 €	5 130,00 €	29 703,00 €	78 236 €