



Rapport 2021 Loi Energie - Climat

SOMMAIRE

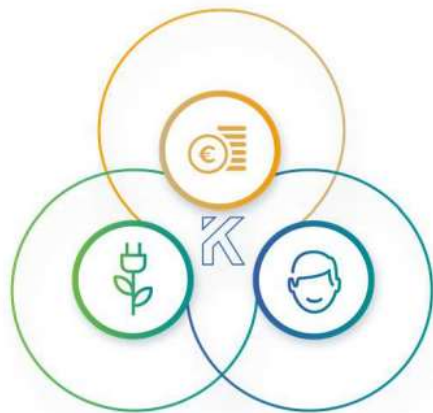
1. Démarche ESG	3
a. Description et objectifs	3
b. Label ISR et réglementation SFDR	4
2. Moyens internes déployés	5
3. Prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance.....	7
a. Intégration des critères ESG dans la politique d'investissement.....	7
b. Intégration des critères ESG dans la politique de rémunération.....	7
4. Stratégie d'engagement et politique de vote.....	8
5. Taxonomie européenne.....	9
6. Stratégie d'alignement avec l'accord de Paris.....	10
7. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	11
8. Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques.....	12
9. Plan d'amélioration continue	13

1. Démarche ESG

a. Description et objectifs

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

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



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

- Rendement financier :
 - Pour l'OPCI Kyaneos Résidentiel : évolution de la valeur liquidative
 - Pour la SCPI Kyaneos Pierre : Taux de distribution qui est calculé en divisant le dividende annuel par le prix de part au 1^{er} janvier
 - Pour les SCPI Kyaneos Denormandie et SCPI Kyaneos Denormandie 2 : Taux de distribution qui est calculé en divisant le dividende annuel par le prix de part au 1^{er} janvier
- Efficacité énergétique :
 - Pour la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI KR : 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'efficacité énergétique, allant de 0 à 5 pour chaque logement. Kyaneos AM communique ainsi une note sur 5 de chaque logement, avant et après travaux, dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble.
 - ⇒ 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 ?
 - Pour les SCPI Kyaneos Denormandie 1 et 2 : calcul d'un diagnostic de performance énergétique 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 :
 - Pour la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel : De la même façon que pour l'efficacité 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.

Kyaneos AM communique ainsi une note sur 5 de chaque logement, avant et après travaux, dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble.

- ⇒ 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, meubles haut, hotte, plaque) ?
- ⇒ Est-ce qu'il y a des meubles de salle de bain (meubles 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, évacuation, etc) ?
- Pour la SCPI Kyaneos Denormandie et SCPI Kyaneos Denormandie 2 : aucun indicateur n'est communiqué mais des reportages photo avant/après travaux sont réalisés régulièrement.

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 pour améliorer la l'efficiency énergétique et la qualité des logements.

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

b. Label ISR et réglementation SFDR

Malgré le fait qu'un investissement responsable soit au cœur de notre stratégie d'investissement, nous avons pris la décision de ne pas faire de démarche pour obtenir un label ISR. Celui-ci nous semble en effet ne pas refléter fidèlement les valeurs de transition énergétique et sociale auxquelles nous croyons.

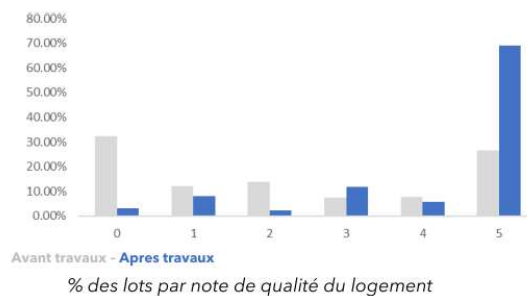
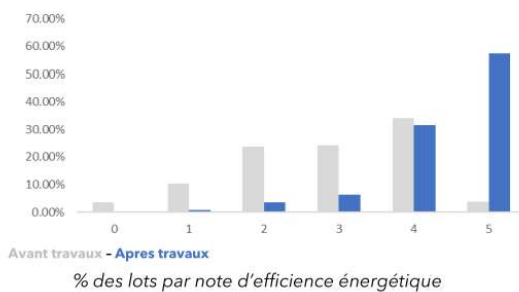
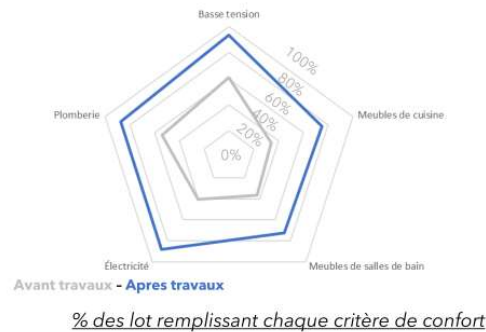
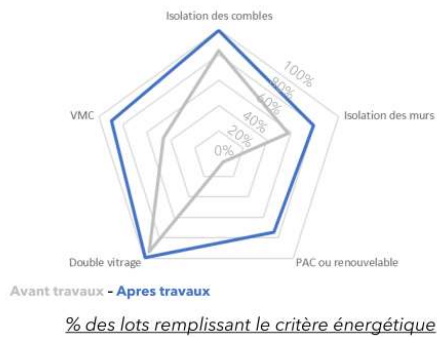
Les fonds gérés par Kyaneos AM sont article 8 de la réglementation SFDR.

2. Moyens internes déployés

Les objectifs extra-financiers sont principalement liés aux travaux réalisés. Ainsi, à ce jour, Kyaneos AM a recruté 14 conducteurs de travaux dont l'objectif est d'organiser les travaux de rénovation des immeubles acquis par les SCPI et l'OPCI gérés par Kyaneos AM.

Les maîtres d'œuvre sont formés au process de rénovation de Kyaneos AM qui consiste à limiter au maximum les déchets : formulé différemment, nous pensons que pour limiter l'impact carbone de nos travaux de rénovation, il est important que tous les matériaux soient utilisés jusqu'au bout de leur cycle de vie initialement prévu. Concrètement, nous conservons autant que possible (lorsqu'ils sont en bon état et fonctionnent) les câbles d'alimentation électrique, les évacuations, les chauffe-eaux, les sanitaires etc... Cette stratégie n'est pas quantifiée à ce jour.

Un collaborateur en charge de la communication et du marketing est responsable de la collecte des données de rénovation, 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 directeur général - dans les outils internes de Kyaneos AM afin de pouvoir communiquer les différentes informations aux clients, et en particulier les tableaux suivants (extraits du rapport annuel de la SCPI Kyaneos Pierre et de la SCPI Kyaneos Denormandie) :



	Avant Travaux	Après Travaux		Avant travaux	Après travaux
Isolation des combles	83%	99%	Basse tension	61%	94%
Isolation des murs	58%	79%	Meubles de cuisine	34%	75%
PAC ou renouvelable	6%	74%	Meubles de salles de bain	37%	72%
Double vitrage	94%	99%	Électricité	40%	88%
VMC	46%	89%	Plomberie	54%	87%

Evolution des DPE par immeuble avant/après travaux

Ville	Adresse	DPE avant travaux en kWh	DPE après travaux en kWh	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
PAMIER	3 rue du Rempart Touronc	274 kWh	134 kWh	-51%	55 kCO2	3 kCO2	-95%
NARBONNE	16 rue Louis Blanc	<i>Travaux en cours</i>					
NARBONNE	7 et 7 bis rue Chaptal	453 kWh	93 kWh	-81%	22 kCO2	2 kCO2	-91%
AUCH	3 rue d'Etigny	<i>Travaux en cours</i>					
BEZIERS	31 rue Bertrand	330 kWh	117 kWh	-65%	10 kCO2	2 kCO2	-80%
BEZIERS	10 rue Dessalles	418 kWh	136 kWh	-68%	13 kCO2	4 kCO2	-69%
BLOIS	8 rue Ronceraie	<i>Diagnostic en cours</i>					
SELLES-SUR-CHER	14 A et B rue des Roies	<i>N/A</i>					
ROMORANTIN-LANTHENAY	39 et 37 rue Saint Fiacre	394 kWh	136 kWh	-66%	12 kCO2	4 kCO2	-67%
MONTARGIS	84 avenue C. De Gaulle	304 kWh	148 kWh	-51%	48 kCO2	6 kCO2	-88%
MONTARGIS	6 rue Périer	<i>Travaux en cours</i>					
MONTEREAU-FAULT-YONNE	15 rue Daniele Casanova	262 kWh	192 kWh	-27%	8 kCO2	5 kCO2	-38%
MAZAMET	2 rue Louis Barthou	<i>Travaux en cours</i>					
BRIGNOLES	16 rue des Cordeliers	302 kWh	115 kWh	-62%	16 kCO2	3 kCO2	-81%
MONTFAVET	21 cours des Frères Folcoaud	<i>Diagnostic en cours</i>					
CARPENTRAS	26 impasse Sainte Anne						
CARPENTRAS	22 place de l'Horloge						
CAVAILLON	88 - 100 chemin de Donne	395 kWh	70 kWh	-82%	24 kCO2	1 kCO2	-96%
Total (moyenne pondérée par m²)		329 kWh	104 kWh	-68%	24 kCO2	2,6 kCO2	89%

3. Prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance

a. 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. Ainsi, les travaux de rénovation portant sur les 5 critères d'amélioration de l'efficacité énergétique et de qualité du logement sont établis dès le comité d'investissement. Ces objectifs sont donc 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 récemment été intégrés dans les grilles d'évaluation des gérants (i.e. des personnes en charge des investissements).

b. 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 ne sont pas liées à des objectifs « ESG ».

4. Stratégie d'engagement et politique de vote

Les engagements en termes ESG sont clairement définis dans les notes d'information des SCPI et dans le prospectus de l'OPCI.

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 contacts avec les équipes municipales des villes dans lesquelles les SCPI et OPCI 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. Nous avons évoqué plus haut notre volonté de privilégier les entreprises locales - i.e. situées à moins de 50km de nos immeubles - pour réaliser nos travaux de rénovation. Encore une fois, le volume de facture ne nous permet plus de chiffrer précisément le pourcentage d'entreprises « locales » qui réalisent les travaux, cependant, nous pouvons quantifier l'impact de nos travaux en termes de création d'emploi.

En effet, à ce jour, nous réalisons plus de 2mlns d'euros de travaux chaque mois qui sont répartis à, environ, 75% pour la main d'œuvre et 25% pour les matériaux. Ainsi, 1.5mlns d'euros est affecté à la main d'œuvre. Sans vouloir faire de calculs trop précis en supposant les marges bénéficiaires ou les salaires des ouvriers qui travaillent sur nos chantiers, il nous semble que Kyaneos a permis la création de 100 à 200 emplois. Il est important de souligner qu'il s'agit de réelle création d'emploi car la plupart des travaux que nous réalisons (isolation, installation de pompe à chaleur, etc.) n'auraient pas été réalisés par la plupart des acquéreurs d'immeubles. Nous soulignons ce point car, souvent, en économie, les emplois sont davantage déplacés que créés (e.g. commerce en ligne vs commerce en ville).

5. Taxonomie européenne

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'efficacité énergétique sur 5, nous considérons que les logements dont la note initiale était inférieure ou égale à 2 sur 5 et dont la note finale est supérieure ou égale à 4 sur 5 remplissent cet objectif. Ainsi, sur la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel, plus de 30% des logements remplissent cet objectif (attention, il est important de rappeler que ces fonds peuvent investir jusqu'à 20% de leurs actifs en immobilier tertiaire, et nos objectifs extra-financiers ne portent que sur l'immobilier à usage d'habitation). Concernant les SCPI Kyaneos Denormandie et SCPI Kyaneos Denormandie 2, nous nous sommes fixés comme objectif très conservateur que 50% des actifs soient en ligne avec les objectifs fixés par la taxonomie.

Les locaux tertiaires (bureaux, commerces, professions libérales) représentent moins de 20% de l'actif des SCPI et OPCI gérés 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) des restaurants.

6. Stratégie d'alignement avec l'accord de Paris

Les objectifs de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre sont quantifiés sur les SCPI Kyaneos Denormandie et SCPI Kyaneos Denormandie 2 mais pas sur l'OPCI Kyaneos Résidentiel ni 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 3^{ème} critère de la note sur 5 d'efficacité énergétique, à savoir de privilégier des modes de chauffage de type Pompe à Chaleur ou 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 chaudières gaz par des pompes à chaleur qui fonctionnent à l'électricité, donc majoritairement nucléaire en France.

En conséquence, comme pour la taxonomie, nous estimons à 30% l'alignement de la SCPI Kyaneos Pierre et de l'OPCI Kyaneos Résidentiel avec la stratégie d'alignement avec l'accord de Paris, et à 50% pour les SCPI Kyaneos Denormandie et Kyaneos Denormandie 2.

7. 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. A ce jour, pour 400 immeubles rénovés, nous avons construit 2 maisons et avons vendu 1 terrain constructible. Autant dire que nous sommes contre l'artificialisation des sols ! Cependant, nous n'avons pas d'objectifs concernant la végétalisation des toitures ou des façades.

Nous pouvons également souligner notre volonté d'utiliser des matériaux biosourcés puisque nous avons, ponctuellement, isolé avec de la paille de riz ou des fibres textiles : cela est resté anecdotique pour l'instant mais nous espérons développer l'utilisation de ce type d'isolant dans les mois et années à venir.

8. Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

En immobilier résidentiel, les principaux risques relatifs aux critères ESG sont les PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) 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 ou 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.

9. Plan d'amélioration continue

Kyaneos AM est une jeune société de gestion qui a été créée afin d'atteindre des objectifs ambitieux d'amélioration de l'efficacité énergétique et de la qualité du logement. Nous avons vocation à nous améliorer dans les années à venir, mais après seulement 4 ans d'existence, aucun plan d'amélioration n'a été établi à ce jour : notre objectif est surtout de prouver que notre modèle de rénovation du parc immobilier dans les villes petites et moyennes - où les besoins de rénovation sont immenses - peut fonctionner !

Cependant, nous pouvons souligner quelques axes d'amélioration :

- Orienter la collecte vers les SCPI Kyaneos Denormandie qui effectuent des travaux de rénovation de plus grande ampleur que ceux réalisés par la SCPI Kyaneos Pierre (qui fait déjà très bien !)
- Création d'une société de gestion locative afin d'améliorer la réactivité et le service délivré aux locataires, mais aussi fiabiliser la remontée d'informations des données - financières et extra-financières - afin de fiabiliser les rapports délivrés par Kyaneos AM à ses clients.