



RAPPORT ESG 2021

Environnemental, Social et Gouvernance

Sommaire

Environnement 4

- 1. SCPI Kyaneos Pierre 4
 - a. Notre approche
 - b. Résultat
- 2. Kyaneos Denormandie 6
 - a. Notre approche
 - b. Résultat
- 3. Kyaneos Denormandie 2 7
 - a. Notre approche
- 4. OPCI Kyaneos Résidentiel 8
 - a. Notre approche
 - b. Résultat

Social 9

- 1. SCPI Kyaneos Pierre 9
 - a. Notre approche
 - b. Résultat
- 2. Kyaneos Denormandie 11
 - a. Notre approche
- 3. Kyaneos Denormandie 2 12
- 4. OPCI Kyaneos Résidentiel 13
 - a. Notre approche
 - b. Résultat

Gouvernance 14

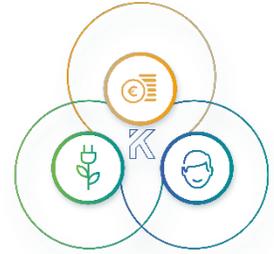


À propos

Kyaneos Asset Management est une société de gestion de portefeuille qui gère des SCPI et OPCI.

La stratégie d'investissement repose sur un triple objectif :

- Offrir un couple risque/rendement attractif à nos investisseurs,
- Améliorer l'efficacité énergétique des logements,
- Améliorer la qualité des logements pour un meilleur confort des locataires.



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 Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel.

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

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 !

Environnement

1. SCPI Kyaneos Pierre

a. Notre approche

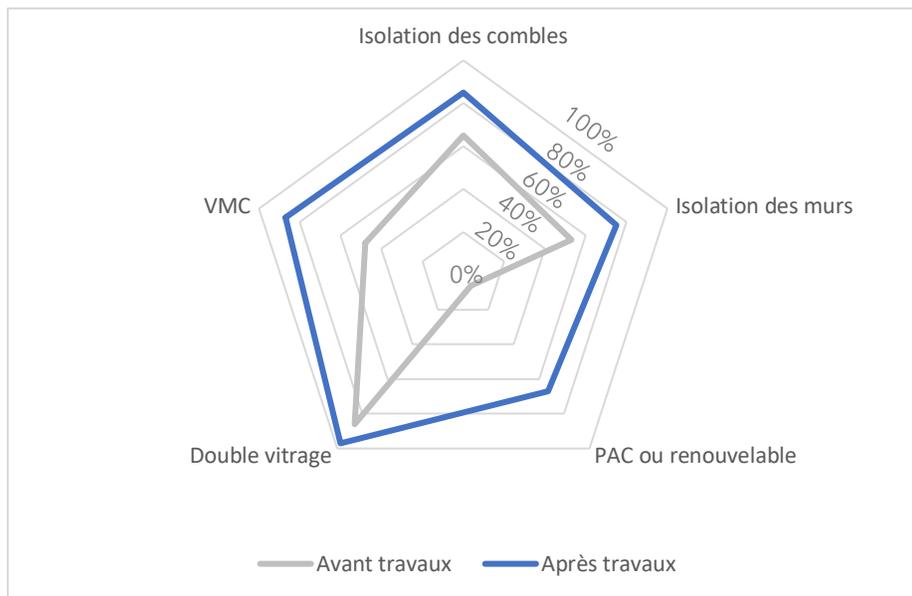
Afin d'évaluer l'impact des travaux réalisés sur l'efficacité énergétique des logements, nous avons décidé de communiquer sur une note d'efficacité énergétique à l'aide de 5 critères (chaque critère rapportant 1 point). Ces 5 critères sont détaillés ci-dessous :

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).

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 30/06/2021.

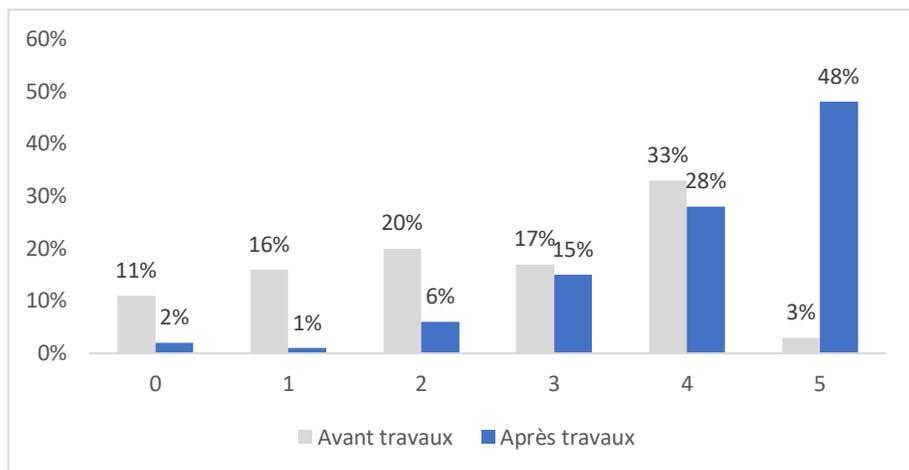
Nous nous fixons des objectifs stricts : 80% de notre parc immobilier doit avoir une note supérieure ou égale à 3/5 dans les 12 mois suivant l'acquisition.

b. Résultat (Note sur 5 d'efficacité énergétique)



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.

	Avant travaux	Après travaux
Isolation des combles	65%	85%
Isolation des murs	53%	75%
PAC ou renouvelable	6%	67%
Double vitrage	86%	97%
VMC	48%	87%



91% de nos biens atteignent une note supérieure ou égale à 3/5 contre 53% avant travaux. La moyenne de nos biens se situe à 4,1/5 contre 2,6/5 avant travaux.

% des lots par note d'efficacité énergétique



2. 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. Résultat (DPE avant/après travaux)

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

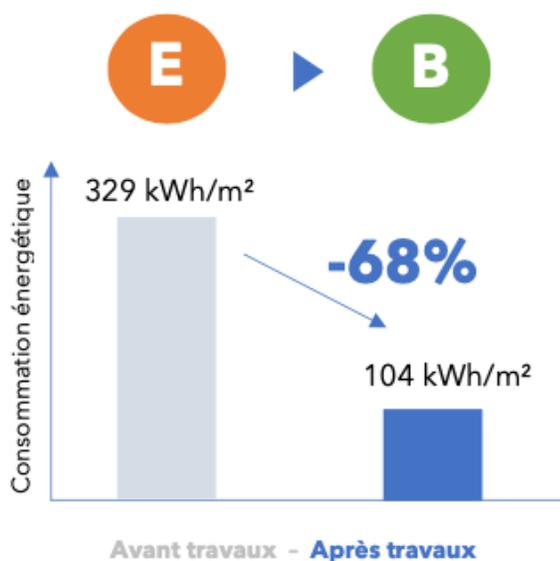
Les résultats sont calculés à partir de 10 immeubles pour lesquels les travaux de rénovation sont terminés.

Le niveau de consommation énergétique sur les logements rénovés a diminué, passant d'une consommation moyenne de 329 kWh/m²/an avant travaux, à 104 kWh/m²/an après travaux, soit une économie d'énergie de -68%. Nos logements sont ainsi passés de la note E (logement énergivore) à la note B (haute performance énergétique) en ce qui concerne la consommation énergétique.

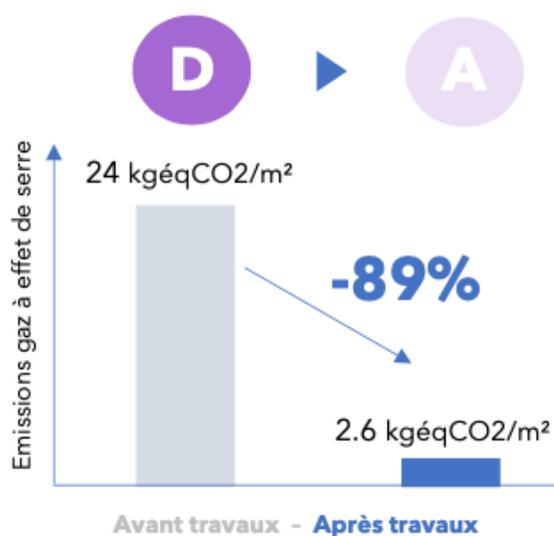
Le niveau d'émission de gaz à effet de serre a quant à lui diminué de -89%, passant de 24 kgéqCO₂/m² avant travaux à 2,6 kgéqCO₂/m² après travaux.

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).

Consommation d'énergie



Émission de GES



3. SCPI Kyaneos Denormandie 2

a. Notre approche

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 ayant été créée le 23/06/2021 et les travaux sont toujours en cours, c'est pourquoi nous ne communiquons pas de résultats sur ce rapport.

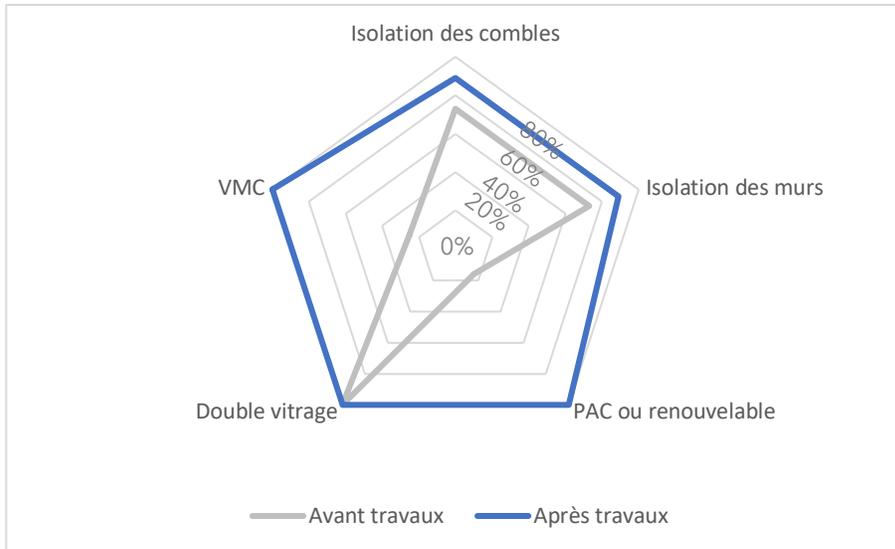


4. OPCI Kyaneos Résidentiel

a. Notre approche

Les objectifs d'efficacité énergétique de l'OPCI Kyaneos Résidentiel sont identiques à ceux de la SCPI Kyaneos Pierre (cf ci-dessus).

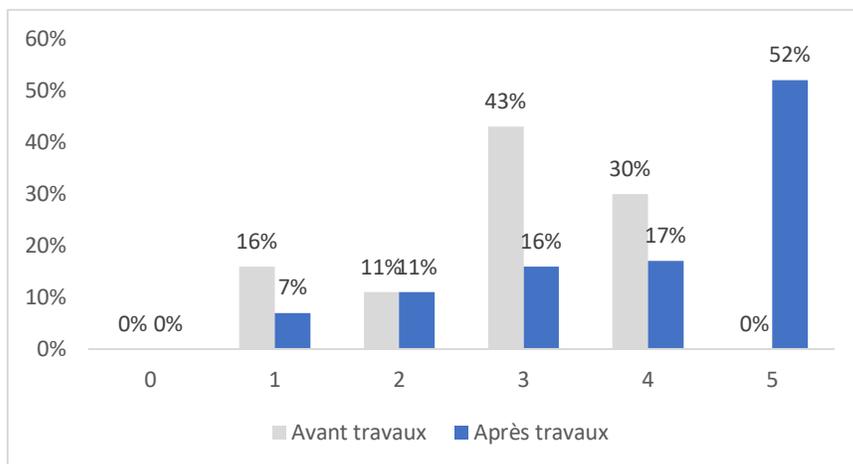
b. Résultat (Note sur 5 d'efficacité énergétique)



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.

	Avant Travaux	Après Travaux
Isolation des combles	73%	89%
Isolation des murs	73%	89%
PAC ou renouvelable	16%	100%
Double vitrage	100%	100%
VMC	25%	100%



100% de nos biens atteignent une note supérieure ou égale à 3/5 contre 53% avant travaux.

La moyenne de nos biens se situe à 4,8/5 contre 2,9/5 avant travaux.

% des lots par note d'efficacité énergétique



Social

1. SCPI Kyaneos Pierre

a. Notre approche

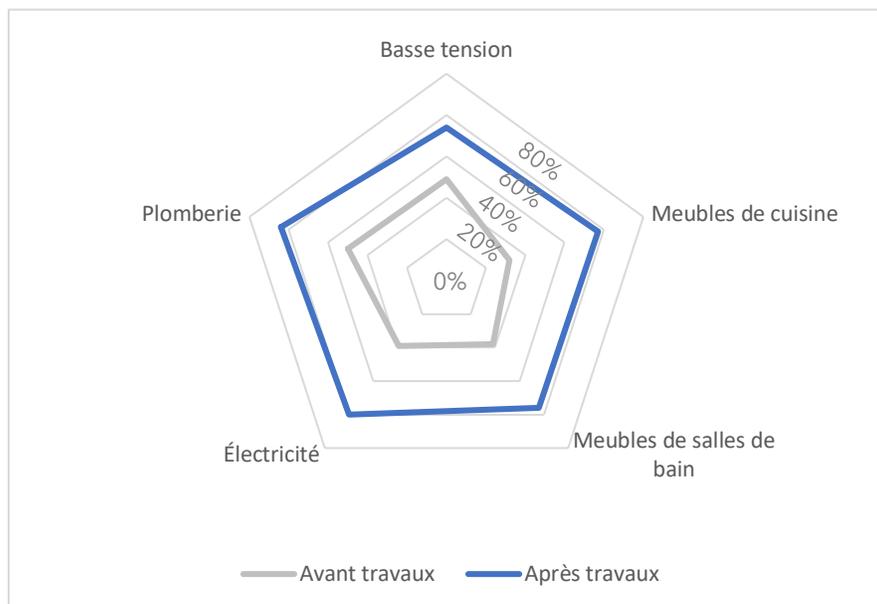
Afin d'évaluer l'impact des travaux réalisés sur le confort des locataires, nous avons décidé de communiquer sur une note de qualité du logement à l'aide de **5 critères** (chaque critère rapportant 1 point) :

1	Basse tension	Travaux portant sur l'interphonie et la fibre optique.
2	Cuisine	Installation de meubles hauts, meubles bas, hotte et plaque chauffante (vitrocéramique ou induction).
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 30/06/2021.

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. Résultat (Note sur 5 qualité du logement)

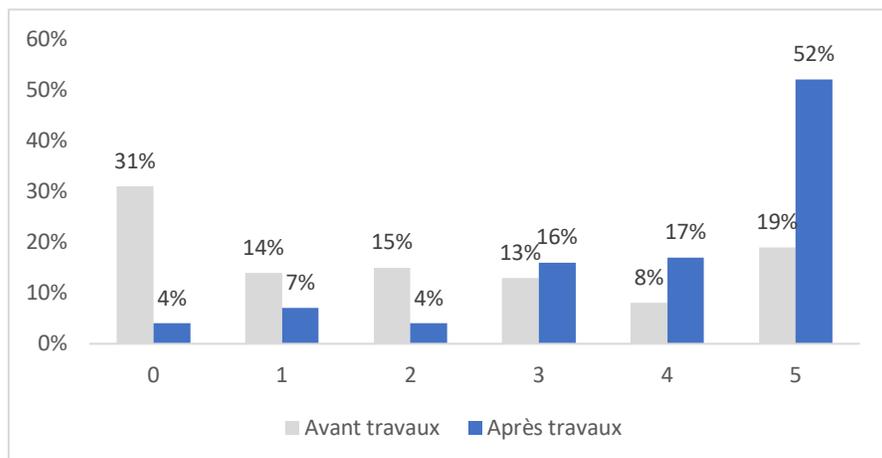


De la même façon, après travaux, la majorité de nos biens répond aux critères de confort des locataires.

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.

	Avant travaux	Après travaux
Basse tension	49%	74%
Meubles de cuisine	32%	77%
Meubles de salles de bain	38%	76%
Électricité	39%	80%
Plomberie	50%	84%



% des lots par note de qualité du logement

85% de nos biens obtiennent une note supérieure ou égale à 3/5 contre 40% avant travaux.

La note moyenne passe de 2,1/5 à 3,9/5 après travaux.

2. Kyaneos Denormandie

a. Notre approche

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

Exemple de rénovation sur la commune Cavailon dans le Vaucluse :

Avant travaux



Après travaux



3. Kyaneos Denormandie 2

Concernant la SCPI Kyaneos Denormandie 2, il n'y a pas de ratio statutaire portant sur la qualité du logement.

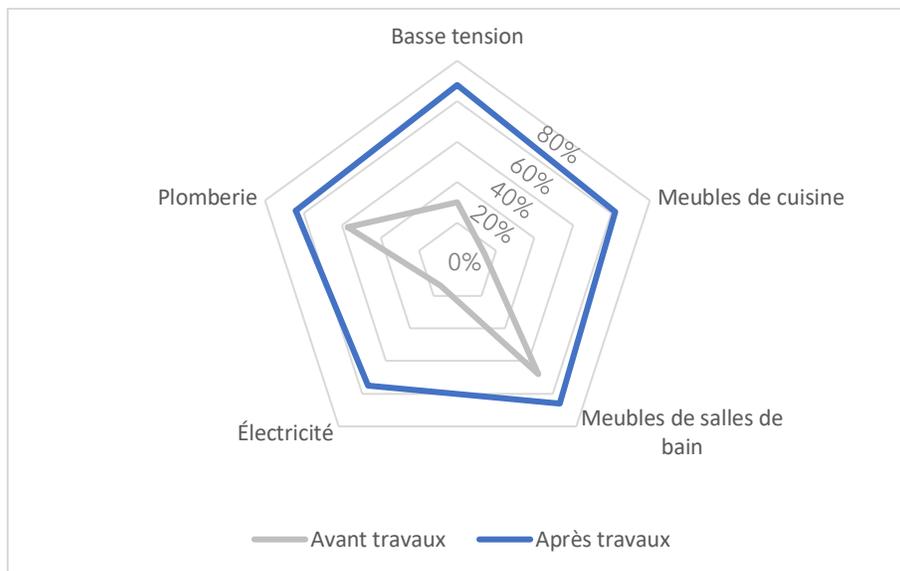


4. OPCI Kyaneos Résidentiel

a. Notre approche

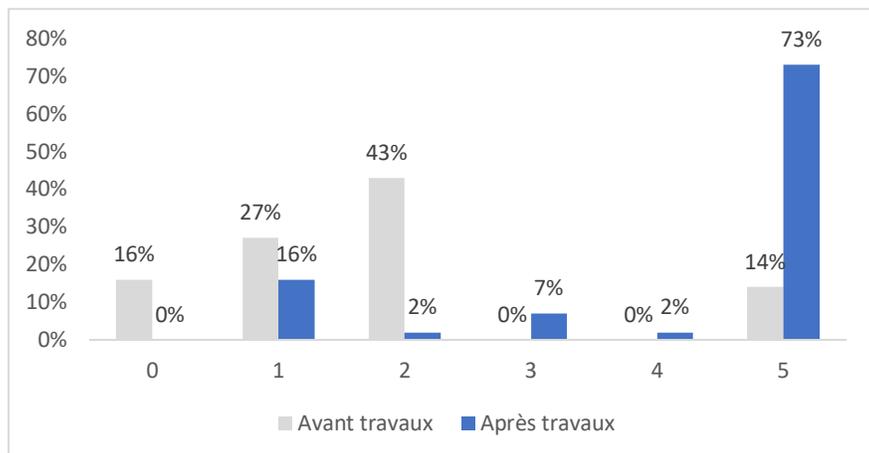
Les objectifs d'amélioration du confort du locataire de l'OPCI Kyaneos Résidentiel sont identiques à ceux de la SCPI Kyaneos Pierre (cf. ci-dessus).

b. Résultat (Note sur 5 qualité du logement)



Après travaux, la majorité de nos biens répond aux critères de confort des locataires.

	Avant travaux	Après travaux
Basse tension	30%	88%
Meubles de cuisine	14%	82%
Meubles de salles de bain	68%	86%
Électricité	14%	75%
Plomberie	57%	84%



100% de nos biens obtiennent une note supérieure ou égale à 5/5 contre 14% avant travaux.

La note moyenne passe de 1,8/5 à 4.1/5 après travaux.

% des lots par note de qualité du logement



Gouvernance

Kyaneos Asset Management fait appel, 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 Asset Management
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GP18-000002
1578, Avenue de la 2ème Division Blindée
30133 Les Angles
04.86.34.80.73
contact@kyaneosam.com
www.kyaneosam.com*