



CHARTE

D'INVESTISSEMENT

SOCIALEMENT

RESPONSABLE

07.04.23

1. INTRODUCTION

Fondée en 1989, Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Elle se spécialise dans la création et la gestion de SCPI et a pour vision d'accompagner les professionnels de la gestion de patrimoine immobilier à avoir des solutions pérennes dans un marché dynamique. Elle s'implique dans la mission triple, à savoir :

- Gérer un patrimoine immobilier pour le compte de tiers,
- Sélectionner et acquérir des actifs immobiliers,
- Piloter et suivre des travaux.

Consciente des impacts économiques et environnementaux sur la santé financière de nos locataires, Inter Gestion REIM cherche la régularité de la performance et la valorisation sur des thématiques de marché qui répondent aux besoins essentiels.

Le fonds d'investissement diversifié **CRISTAL Life** a été créé en 2021 pour investir en France et en zone Euro dans des secteurs résilients tels que l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles et les loisirs.

Afin de solidifier l'engagement dans une économie durable et solidaire, le fonds a créé une politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) pour intégrer les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans toute la gestion de l'activité. L'ambition pour le fonds CRISTAL Life en obtenant le label ISR est de devenir une des premières SCPI labellisées ISR avec une stratégie de fonds de partage (La SCPI reverse 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à une association reconnue d'utilité publique).

OBJECTIFS FINANCIERS ET EXTRA FINANCIERS

L'engagement dans une démarche ISR permet donc d'affirmer que le fonds CRISTAL Life œuvrera comme suit :

Objectifs financiers

- Intégrer les facteurs ESG pour atténuer les risques qui pourraient impacter le taux de distribution de 5% (non garanti).
- Entretenir la compétitivité des actifs en exploitation sur les thématiques ESG et ainsi conserver leur valeur.
- Constituer un portefeuille performant et pérenne à long terme en matière d'ESG.

Objectifs généraux

- Détenir des actifs qui sont conformes aux exigences environnementales, sociales et de gouvernance de la politique ISR du fonds afin qu'ils soient confortables, sécurisés et s'adaptent aux besoins des futurs preneurs et des occupants.
- Détenir des actifs productifs dans tous les secteurs essentiels de l'économie.
- Détenir des actifs performants au niveau environnemental et social.

2. LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ

Méthodologie employée

Pour définir les enjeux clés de notre politique ISR, une matrice de matérialité a été réalisée, ce qui permet de hiérarchiser les enjeux ESG au regard de l'ambition stratégique de deux types de parties prenantes : Inter Gestion REIM et Inter Gestion Groupe. Pour ce faire, un questionnaire a été transmis en juin 2022 afin de connaître leur sensibilité sur les sujets ESG concernant quatre types d'actifs : commerces, bureaux, santé et résidentiels (détail de chaque matrice de matérialité en annexe).




La conclusion de ces questionnaires montre que pour chaque typologie, il y a une réceptivité égale pour les sujets ESG. Les positionnements des enjeux clés pour les quatre types d'actif sont présentés ci-dessous :

ENJEUX CRUCIAUX	ENJEUX MAJEURS		ENJEUX À SUIVRE
Mécénats et actions caritatives	Eau	Évaluation et maîtrise des risques HSE	Certification
Procédure et reporting ISR	Sobriété	Procédure et reporting ISR	Certification
	Biodiversité	Organisation ISR interne	Contractualisation vertueuse avec les prestataires
	Déchets	Formalisation d'une politique ISR interne	
	Performance énergétique	Santé et confort des occupants	
	Résilience	Services rendus aux occupants	

ANALYSE DE LA MATRICE DE MATERIALITÉ

La conclusion de la matrice de matérialité a permis de structurer une politique ISR respectant les thématiques E, S et G telles que définies par le référentiel du Label ISR Immobilier. Elle se décline en 17 enjeux et 37 critères stratégiques (voir page 7 et 8 : Critères ESG)

De cette analyse, la thématique sociale porte une plus grande sensibilité pour les parties prenantes, comme le démontre la pondération suivante :

Les pondérations choisies pour Inter Gestion REIM		
<p>Environnement (E) 30%</p> 	<p>Social (S) 40%</p> 	<p>Gouvernance (G) 30%</p> 

ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

Réaliser des audits énergétiques et assurer le suivi de la consommation d'énergie pour identifier comment améliorer la performance énergétique et carbone. Parallèlement, limiter le gaspillage de l'eau en investissant dans solutions hydro économes, en optimisant la gestion des déchets (en particulier pour les bâtiments de santé ainsi que les sites comprenant des déchets dangereux et chimiques). Avec une présence en région, de nombreuses réflexions seront menées pour exploiter au maximum les possibilités de biodiversité.



Objectifs environnementaux

- Réaliser des audits énergétiques et mettre en place au moins 2 mesures d'économie d'énergie
- Atteindre au moins 2 solutions pour réduire la consommation d'eau par actif
- Mettre en place un espace dédié à la collecte des déchets par actif

ENGAGEMENTS SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

Privilégier des investissements sur les secteurs nécessaires aux besoins essentiels : l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles et les loisirs.

Ainsi, le fonds recherche des investissements qui privilégient **l'accessibilité et le confort des occupants**.

En parallèle, nous accordons de l'importance à ce que les **services rendus aux occupants** par les parties prenantes de nos investissements aient un standard de qualité pour faciliter l'accueil de personnes.



Objectifs sociaux et sociétaux

- Détenir un patrimoine dont au moins 80% des actifs sont à 500 m d'un transport en commun
- Assurer aux locataires au moins un critère de confort par actif

ENGAGEMENTS DE GOUVERNANCE ET RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES

La mise en place d'une politique ISR est un des points fondamentaux de la stratégie ISR du fonds. Pour y parvenir, Inter Gestion REIM s'est dotée d'un référent ISR. Il améliorera la performance des actifs sur les thématiques ESG et assurera des formations et sensibilisations sur les sujets ESG en interne avec les parties prenantes. L'objectif est d'engager tous les acteurs dans une gestion responsable. Cet engagement se traduit aussi par la distribution d'un guide des bonnes pratiques et la réalisation d'enquêtes de satisfaction tous les trois ans pour améliorer le confort et parvenir à une meilleure relation avec les occupants. Parallèlement, les contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM s'adapteront à l'ambition et se verront intégrer des clauses. Les contrats avec les locataires incluront des baux verts vis-à-vis des preneurs pour assurer que la responsabilité ESG soit partagée avec toutes les parties prenantes.

Les parties prenantes clés identifiées sont : Inter Gestion REIM, Inter Gestion Groupe, les locataires et les prestataires associés.



Inter Gestion
GROUPE

Inter Gestion Groupe

Holding dont dépend Inter Gestion REIM



Inter Gestion
REIM

Inter Gestion REIM

Société de gestion du fonds CRISTAL Life

Les locataires

Professionnels de santé, distribution alimentaire, résidentiels et autres activités. En ambitionnant l'engagement des locataires dans leur politique ISR, Inter Gestion REIM a pris l'initiative d'introduire des baux verts dans les nouveaux contrats.

Prestataires

En souhaitant que les prestataires clés de l'exploitation et entretien de toiture respectent également la politique ISR d'Inter Gestion REIM, l'intégration des clauses ESG dans leur contrat fait partie de la stratégie RSE du fonds.



Objectifs de Gouvernance

- Ajouter des clauses ESG aux contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM
- Ajouter des clauses ESG aux baux des locataires
- Nommer un référent RSE sur chaque actif
- Communiquer un guide de bonnes pratiques et un questionnaire de satisfaction à chaque locataire du patrimoine

3. OUTIL ESG

PROCÉDURE D'ÉVALUATION

En partenariat avec Sinteo¹, Inter Gestion REIM a développé pour le fonds CRISTAL Life une grille d'évaluation ISR adaptée à chaque typologie d'actifs avec l'objectif :

- d'évaluer sur une note sur 100 les thématiques E, S et G.
- d'améliorer leur performance sur 3 ans.

Les critères d'évaluation de la grille ISR ont été définis par rapport aux conclusions de la matrice de matérialité, ce que permet au fonds de déterminer les indicateurs de performance ambitieux qui seront dans notre feuille de route.

Inter Gestion REIM vise une stratégie Best in progress, c'est-à-dire :

- de détenir des actifs **avec une note cible de 84/100** pour les bureaux **83/100** pour les actifs de commerce, **84/100** pour les actifs de santé et d'obtenir a minima **une évaluation ESG moyenne du portefeuille de 84/100**

Ou

- **d'améliorer l'évaluation ESG moyenne du portefeuille de plus de 20 points**

¹ Sinteo est un bureau d'études, ingénierie (bâtiments) : <https://www.sinteo.fr/>

CRITÈRES ESG

La grille d'évaluation se décline en 17 enjeux et 37 critères répartis par typologie de la manière suivante :

Sous-domaines	Enjeux	Pondération (par typologie)			Pondération (par domaine)
		Bureau	Commerce	Santé	
Environnement (E)					
Performance énergétique	Performance énergétique	10%	12,5%	10%	30%
Energie	Performance énergétique – audit énergétique	5%	5%	5%	
	Énergie utilisée pour la production de chauffage	5%	5%	5%	
	Énergie utilisée pour la production de froid	5%	5%	5%	
	Moyen de production d'eau chaude sanitaire	5%	5%	5%	
	Présence d'une gestion technique du bâtiment	5%	5%	5%	
	Suivi de la consommation énergétique	5%	5%	5%	
Stratégie de réduction des émissions GES	Performance Carbone	10%	12,5%	10%	
	Types de fluides frigorigènes utilisés	5%	5%	5%	
Gestion de l'eau	Dispositifs d'eau permettant de réduire la consommation d'eau	5%	5%	5%	
	Pourcentage des urinoirs avec un débit inférieur à 3L/min	5%	5%	5%	
	Pourcentage des robinets avec un débit inférieur à 6L/min	5%	5%	5%	
	Pourcentage des douches avec un débit inférieur à 6L/min	5%	5%	5%	
Déchets	Gestion des déchets sur le site	5%	5%	5%	
Certification	Disposition d'une certification environnementale	5%	Non applicable	5%	
Biodiversité	Dispositifs existants permettant de favoriser la biodiversité	5%	5%	5%	
Gestion des aléas	Identification des risques climatiques et dispositifs mis en place	5%	5%	5%	

Sous-domaines	Enjeux	Pondération (par typologie)			Pondération (par domaine)
Social (S)		Bureau	Commerce	Santé	
Transports et mobilité	Distance des transports en commun	10%	12,5%	10%	40%
Confort des occupants	Confort thermique : contrôle de la température et de la ventilation	10%	12,5%	10%	
	Confort visuel : dispositifs de contrôle d'éblouissement solaire	10%	12,5%	10%	
	Accessibilité aux utilisateurs	10%	12,5%	10%	
Services rendus aux occupants	Services de restauration	10%	10%	10%	
	Services ex-situ : Distance des services tertiaires	10%	10%	10%	
	Fibre optique : raccordement à la fibre optique	10%	10%	10%	
	Nombre d'espaces de détente	10%	10%	10%	
	Mise à disposition de racks à vélo	10%	10%	10%	
Certification	Disposition d'une certification sociale	10%	Non applicable	10%	

Sous-domaines	Enjeux	Pondération (par typologie)			Pondération (par domaine)
Gouvernance (G)		Bureau	Commerce	Santé	
Clause ESG	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	12%	12%	12%	30%
Process ISR	Plan d'action ISR dans le plan de travail pluriannuel	12%	12%	12%	
	Formation ISR pour les collaborateurs de la société	12%	12%	12%	
	Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	12%	12%	12%	
Relation Parties Prenantes	Questionnaire de satisfaction aux locataires	10%	10%	10%	
	Rencontre régulière entre le propriétaire, le Property Manager et les locataires	12%	12%	12%	
	Disposition d'une guide de bonnes pratiques	10%	10%	10%	
	Existence de baux verts	10%	10%	10%	
Hygiène, Sécurité, Environnement	Vérification et contrôle périodique sur les équipements et installations	10%	10%	10%	

4. ANNEXES

ANNEXE I

Matrice de matérialité pour les commerces

ENJEUX À SUIVRE	ENJEUX MAJEURS		ENJEUX CRUCIAUX
<p>Contractualisation vertueuse avec les prestataires</p> <p>Certifications en construction et exploitation</p> <p>Certifications en construction et exploitation</p>	<p>Organisation ISR interne</p> <p>Évaluation et maîtrise des risques HSE</p> <p>Eau</p> <p>Performance énergétique</p> <p>Biodiversité</p> <p>Services rendus aux occupants</p> <p>Résilience</p>	<p>Formalisation d'une politique ISR</p> <p>Dialogue avec les parties prenantes</p> <p>Sobriété</p> <p>Déchets</p> <p>Intégration du bâtiment au territoire</p> <p>Santé et confort des occupants</p>	<p>Mécénats et actions caritatives</p> <p>Procédure et reporting ISR</p>

ANNEXE II

Matrice de matérialité pour les bureaux

ENJEUX À SUIVRE	ENJEUX MAJEURS		ENJEUX CRUCIAUX
<p>Contractualisation vertueuse avec les prestataires</p> <p>Certifications en construction et exploitation</p> <p>Certifications en construction et exploitation</p>	<p>Dialogue avec les parties prenantes</p> <p>Formalisation d'une politique ISR</p> <p>Eau</p> <p>Sobriété carbone</p> <p>Biodiversité</p> <p>Santé et confort des occupants</p> <p>Résilience</p>	<p>Organisation ISR interne</p> <p>Évaluation et maîtrise des risques HSE</p> <p>Performance énergétique</p> <p>Déchets</p> <p>Intégration du bâtiment au territoire</p> <p>Services rendus aux occupants</p>	<p>Mécénats et actions caritatives</p> <p>Procédure et reporting ISR</p>

ANNEXE III

Matrice de matérialité pour les résidences

ENJEUX À SUIVRE	ENJEUX MAJEURS		ENJEUX CRUCIAUX
<p>Contractualisation vertueuse avec les prestataires</p> <p>Certifications en construction et exploitation</p> <p>Certifications en construction et exploitation</p>	<p>Dialogue avec les parties prenantes</p> <p>Évaluation et maîtrise des risques HSE</p> <p>Eau</p> <p>Performance énergétique</p> <p>Intégration du bâtiment au territoire</p> <p>Services rendus aux occupants</p> <p>Résilience</p>	<p>Organisation ISR interne</p> <p>Formalisation d'une politique ISR</p> <p>Sobriété carbone</p> <p>Déchets</p> <p>Biodiversité</p> <p>Santé et confort des occupants</p>	<p>Mécénats et actions caritatives</p> <p>Procédure et reporting ISR</p>

ANNEXE IV

Matrice de matérialité pour les actifs de santé

ENJEUX À SUIVRE	ENJEUX MAJEURS		ENJEUX CRUCIAUX
<p>Contractualisation vertueuse avec les prestataires</p> <p>Certifications en construction et exploitation</p> <p>Certifications en construction et exploitation</p>	<p>Dialogue avec les parties prenantes</p> <p>Évaluation et maîtrise des risques HSE</p> <p>Eau</p> <p>Performance énergétique</p> <p>Santé et confort des occupants</p> <p>Biodiversité</p> <p>Résilience</p>	<p>Organisation ISR interne</p> <p>Formalisation d'une politique ISR</p> <p>Sobriété carbone</p> <p>Déchets</p> <p>Intégration du bâtiment au territoire</p> <p>Services rendus aux occupants</p>	<p>Mécénats et actions caritatives</p> <p>Procédure et reporting ISR</p>

