



RAPPORT

EXTRA FINANCIER

15/11/2023

Sommaire

Investisseur responsable	4
Des femmes et des hommes engagés	5
CRISTAL Life, un modèle singulier, une stratégie de fonds de partage	7
CRISTAL Life en quelques chiffres	8
Notre stratégie ESG au cœur de la création de valeur	9
Méthode d'évaluation et contrôle interne	10
Indicateurs évalués pour le label ISR	13
Cartographie des données collectées	14
Informers nos investisseurs	17
Mesure	18

Inter Gestion REIM, 30 ans d'expertise et de convictions

Fondée en 1989, Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille indépendante agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Spécialisée dans la création et la gestion de SCPI, la Société accompagne les professionnels de la gestion de patrimoine immobilier en offrant des solutions pérennes au travers d'une gamme complète couvrant toutes les classes d'actifs immobiliers.

Inter Gestion REIM gère et commercialise une offre d'épargne immobilière construite sur la qualité de sa sélection des meilleurs actifs du marché et avec la volonté d'innover et de satisfaire ses clients, particuliers et institutionnels.

UN GÉRANT D'ACTIFS IMMOBILIERS RECONNU SUR LE MARCHÉ

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

54

collaborateurs*

Plus de
850 M€

d'actifs
sous gestion

2

SCPI
commercialisées

16 660

associés

368

Immeubles
en portefeuille

469 857 m²

*Collaborateurs salariés du Groupe. Décompte intégrant les salariés de la holding.

Investisseur Responsable

NOTRE APPROCHE

Chez Inter Gestion REIM, nous avons la conviction que la prise en compte des enjeux du développement durable à travers les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance permet de mieux évaluer l'impact sur la rentabilité des investissements.

Dans ce cadre, nous fournissons à toutes nos équipes d'investissement les données et les informations ESG nécessaires afin qu'elles puissent évaluer les risques ou opportunités liés à une acquisition.

Les équipes de gestion sont ainsi formées et en mesure d'intégrer des informations liées à la durabilité dans leurs processus d'investissement, en minimisant ou en valorisant ces informations selon leur pertinence, comme ils le feraient pour toute autre donnée financière.

Nous avons également mis en place un modèle de gouvernance, des systèmes et des processus spécifiques afin de renforcer notre approche.

Notre objectif est d'atteindre une durabilité et une résilience du patrimoine sur le long terme. Cela requiert de parfaitement connaître notre patrimoine et d'accompagner étroitement nos locataires afin d'agir de concert avec eux.

ADHÉRENT À L'ASPIM

Inter Gestion REIM s'investit depuis plusieurs années au sein de l'ASPIM, Association française des Sociétés de Placement Immobilier, en participant notamment au groupe de travail dédié à l'élaboration de la charte et du label ISR (Investissement Socialement Responsable) en immobilier.

Cette démarche permet à Inter Gestion REIM de dialoguer avec les différentes parties prenantes à l'investissement durable en immobilier. Notre participation à ces initiatives nous fournit des informations clés pour de meilleures prises de décisions en matière d'investissement.

Des femmes et des hommes engagés

Inter Gestion Groupe réunit aujourd'hui 54 collaborateurs aux profils majoritairement jeunes et dynamiques. Cette génération sensible aux enjeux écologiques et sociaux est un atout majeur dans les réflexions car elle renforce l'intégration et le développement de la stratégie ESG de la Société.

La thématique sociale mobilise également beaucoup de nos collaborateurs. Inter Gestion Groupe est représentée par une diversité de profils qui s'attachent à promouvoir l'égalité sociale.

UNE AMBITION PARTAGÉE PAR LES ÉQUIPES RESPONSABILISÉES

GOUVERNANCE ESG PILOTAGE DE LA POLITIQUE ESG ET PRISE DE DÉCISIONS

Direction Générale

Gilbert Rodriguez – Président,
Jean-François Talon – Directeur général délégué Inter gestion Groupe
et Emilien Rodriguez – Directeur général délégué Inter Gestion REIM

COLLECTE DES DONNÉES - ÉVALUATION DES ACTIFS - MESURE ET SUIVI DU PORTEFEUILLE

Service Gestion

Fund Manager, Asset Managers & Property Managers,

ANALYSE À RÉCEPTION DES DOSSIERS D'ACQUISITIONS - DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT

(exclusion si la note moyenne n'atteint pas 5/10)

Service Investissement

Head of Investment & Investment Managers

DÉFINITION ET MISE EN OEUVRE DES ACTIONS D'AMÉLIORATION

Service Technique (AMO)

FIABILISATION ET CONFORMITÉ DES DOCUMENTS

Service Juridique

MISE À JOUR DE LA DOCUMENTATION

Service Communication

Les équipes de Gestion et d'Investissement travaillent avec la Direction Générale, et en coordination avec les équipes Technique, Juridique et Communication pour structurer et mettre en œuvre notre approche durable en matière d'investissement.

Le recrutement d'un Responsable RSE est acté pour une prise de poste courant du 1^{er} semestre 2023. Celui-ci aura pour mission de renforcer la démarche initiée et de déployer la stratégie ESG pour la Société de gestion dans le cadre de ses investissements. Il veillera à la mise en application de cette stratégie et prendra en charge l'analyse ESG, de la collecte jusqu'au traitement des données.



2022 marquera notre accélération en matière d'enjeux extra-financiers.

Nous cherchons à accompagner le mieux possible la transformation durable dans le cadre de nos investissements et de notre gestion.

En interne, en formant les équipes d'investissement pour les aider à intégrer ces enjeux clés et en externe, en mesurant de manière tangible, l'amélioration de la performance ESG de nos actifs, pour une meilleure transparence au service de nos investisseurs.



Emilien Rodriguez
Directeur général délégué

Former pour mieux appréhender demain

Inter Gestion REIM a mené et mène des réflexions constantes sur sa capacité à faire évoluer ses ressources en interne en vue de renforcer sa stratégie ESG, de développer les compétences et les connaissances de ses équipes techniques et de se tenir à jour de la réglementation qui lui est applicable. Les équipes d'Inter Gestion REIM travaillent également à maintenir une relation étroite avec les investisseurs pour comprendre leurs besoins en matière d'investissement durable.

La Société a engagé un plan de formation aux enjeux ESG pour ses collaborateurs afin de les former sur des sujets clés : le label ISR, la taxonomie, la trajectoire carbone, SFDR. L'objectif est de professionnaliser ses collaborateurs sur ces sujets et leur permettre de contribuer au développement et à la mise en application de la stratégie ESG du groupe.

Une première formation aux enjeux du label ISR sera réalisée en 2023 auprès des collaborateurs impliqués dans la démarche.

Une seconde formation destinée à l'ensemble des collaborateurs permettra de renforcer l'intégration des sujets ESG dans les corps de métiers. Présentée sous la forme d'une fresque du climat, cette formation rappellera les enjeux du réchauffement climatique en traitant des thématiques ESG appliquées au secteur de l'immobilier.

Une troisième formation sera ensuite proposée aux collaborateurs impliqués dans les thématiques ESG (Service Funds, communication, juridique et ESG) afin de les sensibiliser à des sujets spécifiques : réglementation, collecte des données, construction des indicateurs, reporting.

CRISTAL Life, un modèle singulier, une stratégie de fonds de partage

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 réputés résilients tels que l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles et les loisirs.

En effet, la demande de logement toujours soutenue, confère aux actifs résidentiels jouissant d'une localisation attractive un rendement à fort potentiel de stabilité dans le temps ainsi que des perspectives de valorisation. La consommation des biens essentiels, distribués sous des enseignes reconnues bénéficiant du potentiel de groupes importants, assure aux murs de commerces un rendement élevé sur le long terme.

La croissance démographique et l'allongement de la durée de vie, quant à eux, appellent une réponse spécifique et socialement utile en matière d'équipements immobiliers dans le secteur de la santé notamment. Autant de facteurs qui justifient cette stratégie opportuniste.

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 l'une des premières SCPI labellisée 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).



Depuis 2019, Inter Gestion Groupe soutient un projet de reforestation en Afrique centrale de l'association WeForest. Pour chaque part de SCPI achetée, un arbre a été planté dans la Zambia Copperbelt. Fin 2022, plus de 300 000 arbres ont déjà été plantés et protégés par l'association grâce aux dons du Groupe.

À travers le soutien apporté à WeForest, le Groupe s'implique dans plusieurs thématiques majeures de sa démarche ESG telles que le climat, la protection de la biodiversité ou la lutte contre les inégalités de genre. En effet, l'association mène des actions complémentaires d'accompagnement ou de formation des populations locales à la gestion de pépinières, à la protection des ressources forestières, ou à l'apiculture. Ces métiers généralement perçus comme masculins constituent aussi une opportunité pour l'entrepreneuriat des femmes que WeForest encourage.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

LE LABEL INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

Créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances, le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a pour objectif principal de permettre aux épargnants et investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Depuis 2020, celui-ci est attribué par décret ministériel aux fonds d'investissement alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCl).

L'attribution du label fait l'objet d'un audit initial complété par 2 audits annuels de suivi réalisés par des certificateurs accrédités par le COFRAC (COMité Français d'ACcréditation). Les certificateurs actuels du label sont EY, l'AFNOR et Deloitte. Le label est obtenu pour une durée de 3 ans.

CRISTAL Life en quelques chiffres

13
actifs

13
locataires

Surface locative
19 077 m²

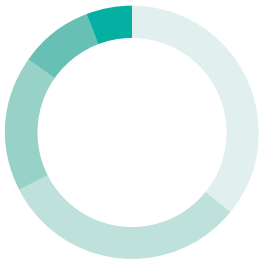
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR :



Santé : **9,9%**
Commerce : **62,3%**
Bureau : **27,8%**

PRINCIPAUX LOCATAIRES :

5 principaux locataires (88% du patrimoine)

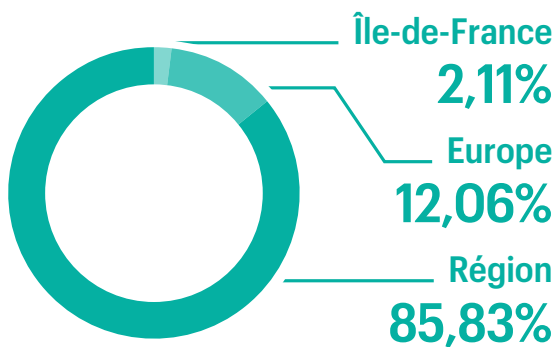


Dia : **31,7%**
Urssaf : **27,8%**
Casino : **15,2%**
Aldi : **8,4%**
Cerballiance : **4,9%**

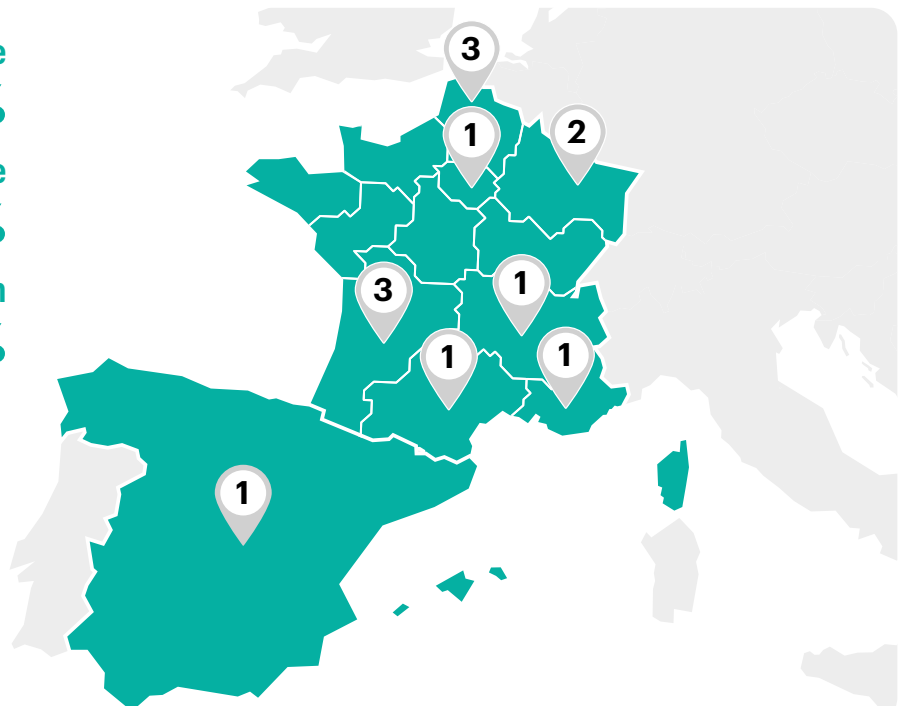
PRÉSENTATION DES ACTIFS

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Agence bancaire	CIC	Gironde	Bordeaux
Bureau	URSSAF	Loire	Saint-Étienne
Commerce	Casino	Haute-Garonne	Auzeville-Tolosane
Commerce	Carrefour	Gironde	Bordeaux
Commerce	Boulangerie	Marne	Reims
Commerce	Aldi	Bouches-du-Rhône	Marseille
Commerce	Dia	Espagne	Granollers
Santé	Ortolé	Gironde	Bordeaux
Santé	Karakus	Hauts-de-Seine	Gennevilliers
Santé	Cerballiance	Nord	Lille
Santé	Micro Crèche Croix Blandin	Marne	Reims
Santé	Cerballiance	Nord	Lille
Santé	Dentego	Nord	Dunkerque

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE



CARTE DE LOCALISATION DES ACTIFS



Notre stratégie ESG au cœur de la création de valeur

Inter Gestion REIM a pris conscience de l'importance des enjeux extra-financiers dans ses processus de gestion et d'investissement. En intégrant des critères ESG dans la gestion de son portefeuille immobilier, la société adopte une stratégie judicieuse, offrant des avantages financiers tangibles

tout en répondant aux préoccupations croissantes de ses parties prenantes en matière de durabilité et de responsabilité sociale. Ainsi Inter Gestion REIM a fait le choix de certifier cette démarche par le label ISR.

UNE GESTION EFFICACE DES RISQUES

L'intégration de critères ESG dans le processus d'investissement permet une identification proactive et une gestion efficace des risques inhérents aux aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. En considérant les implications des changements climatiques, des régulations environnementales, de la conformité et des droits de l'homme, les équipes d'investissement visent à sécuriser la valeur à long terme du portefeuille immobilier, en sélectionnant des actifs durables, plus résilients.

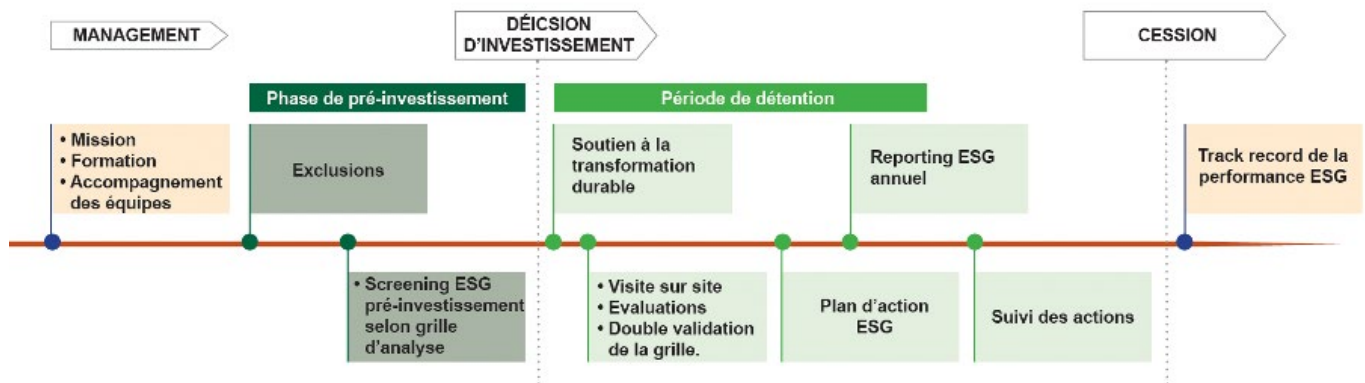
Soutenue par ses parties prenantes, Inter Gestion REIM a pris le parti d'investir des moyens humains et financiers pour prendre en compte les enjeux de demain.

En lien avec ses locataires et investisseurs, Inter Gestion REIM souhaite collaborer pour atteindre les objectifs de la transition énergétique et sociale.

De plus, la réglementation évolue rapidement autour de l'intégration des critères ESG. Inter Gestion REIM souhaite anticiper et assurer la conformité aux normes en constante évolution et réduire les risques liés aux changements réglementaires.

La stratégie ESG mise en place par Inter Gestion REIM répond aux principes fondamentaux suivants :

- Appliquer la stratégie ESG tout au long du cycle de vie des investissements ;
- Veiller à la qualité des données ESG grâce à l'application du principe de double validation des données (par un représentant ESG et le responsable du fonds).
- Élaborer un reporting présentant des données de qualité pour favoriser la transparence et illustrer leur progression.



Méthode d'évaluation et contrôle interne

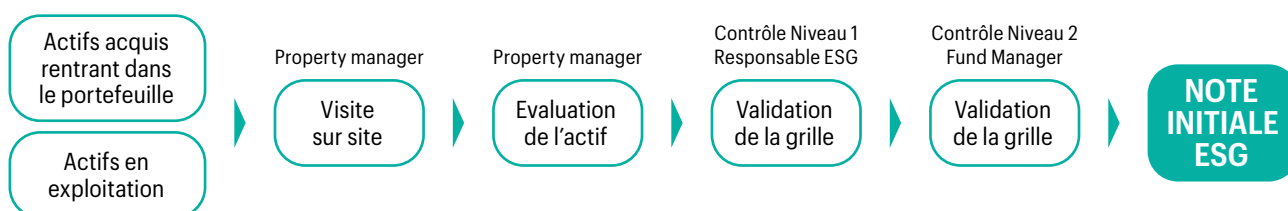
ÉVALUATION DE L'ACTIF EN ANNÉE 0

Les actifs déjà en exploitation ou rentrant dans le portefeuille font l'objet d'une visite sur site en présence du locataire. Cette dernière est principalement réalisée par le Property Manager avec pour objectifs :

- d'analyser le fonctionnement de l'actif,
- d'expliquer la démarche ISR aux preneurs,
- d'obtenir la documentation sollicitée.

Durant la visite et à posteriori, le Property Manager complète la fiche d'évaluation avec les éléments fournis et les justificatifs obtenus sur site. Cette fiche est validée par l'équipe en charge de l'ESG puis le Fund Manager qui doivent vérifier les preuves et la cohérence des réponses pour valider la grille d'évaluation. A la demande du service conformité, une dernière vérification peut avoir lieu.

NOTE INITIALE ESG – MODE OPÉRATOIRE :



A la suite de l'évaluation, une note pondérée par critère ESG est définie comme **note initiale**, qui permettra de classer l'actif en best-in-class ou best-in-progress.

« BEST-IN-CLASS »

La note obtenue par ces actifs dépasse la note seuil (84/100)

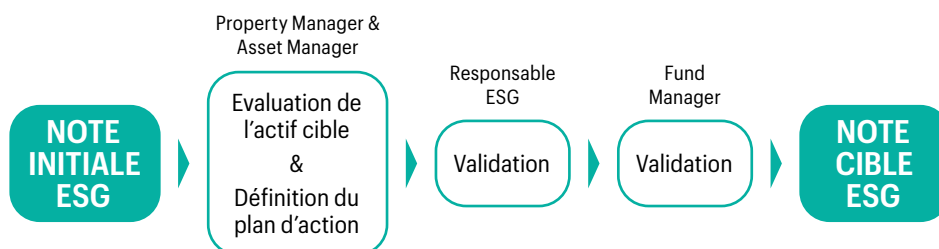
Valeurs les mieux notées au regard des critères ESG.

« BEST-IN-PROGRESS »

La note obtenue par ces actifs ne dépasse pas la note seuil (84/100)

Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sur 3 ans afin de démontrer d'une amélioration de 20 points minimum.

Note référence cible ESG – mode opératoire : _____



Une fois la **note référence** établie, une **note cible** à atteindre en N+3 est définie pour chacun des actifs selon la stratégie best-in-class ou best-in-progress. Chaque critère est évalué pour identifier les axes d'améliorations répertoriés dans le plan d'actions.

Le Property Manager et l'Asset Manager, grâce à leurs connaissances du locataire et de l'actif, établissent un plan d'actions accompagné d'un support technique. Cela permet également d'alimenter le business plan. Ce plan d'amélioration est ensuite validé par la personne en charge de l'ESG puis le Fund Manager.

La démarche et le processus ISR ont été intégrés naturellement dans le cycle de vie des actifs du fonds CRISTAL Life. L'évaluation ESG couvre par ailleurs 100% des actifs en phase d'acquisition.

UNE DÉMARCHE SOUTENUE PAR DES ORGANISMES PARTENAIRES

Inter Gestion REIM s'accompagne de prestataires externes pour l'appuyer dans la réalisation de projets ESG. Elle travaille aux côtés de Deepki et Sintéo.

Afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'énergie fixés par le Décret Tertiaire, Inter Gestion REIM a choisi d'engager Deepki pour bénéficier de son expertise. Cette collaboration comprend la collecte des données de consommation, la déclaration des entités fonctionnelles assujetties (EFA) et la déclaration des consommations sur la plateforme OPERAT. Grâce à l'outil fourni par Deepki, Inter Gestion REIM obtient une représentation de la performance énergétique des bâtiments sous gestion et évalue l'évolution de leur consommation énergétique sur une période de 10 ans.

La société travaille également avec Sintéo dans le cadre du label ISR qui l'accompagne sur les sujets suivants : la création d'une grille ESG, la définition d'une note seuil, la préparation de la documentation nécessaire, ainsi que l'établissement de plans d'actions ISR sur une période

Méthodologie détaillée

Dans sa volonté de répondre aux enjeux climatiques et d'anticiper au mieux les réglementations nationales et internationales, Inter Gestion REIM a mis en place une méthodologie qui lui permet d'identifier les risques et opportunités ESG des actifs, afin d'assurer une sélection de biens résilients au changement climatique et un portefeuille durable.

La stratégie du fonds CRISTAL Life se concentre sur les risques sociaux.

L'accessibilité aux actifs est fondamentale et constitue un critère essentiel de la résilience climatique et des risques liés à la sécurité.

Ainsi, au travers des évaluations menées sur ses actifs, le fonds CRISTAL Life :

- Identifie des actifs qui facilitent l'accès au Site par des transports publics, la mobilité douce et l'accessibilité,
- Identifie les dispositifs mis en place en cas de catastrophe naturelle (inondations, feux, etc.),
- Suit les vérifications et contrôles périodiques réalisés sur les équipements et installations (ascenseurs, électricité, fluide frigorigène, légionelle, Sécurité incendie et toiture) afin de contrôler la qualité de ses Sites dans le but d'assurer la sécurité de ses occupants et la pérennité de son matériel.

Différentes analyses ESG à différents niveaux sont donc réalisées :

- **En phase d'investissement** : L'actif est évalué sur dossier sur huit critères pour la typologie bureaux et sept critères pour les typologies commerces et santé. Les actifs n'atteignant pas la moyenne de 5/10 sont exclus du processus d'acquisition. Une évaluation est ensuite réalisée lors de la due diligence technique des acquisitions.
- **En phase de détention** : Suite à l'acquisition d'un actif par le fonds, une visite d'évaluation déterminera la note ESG, ce qui permettra à la société de gestion de viser l'objectif de performance ESG à atteindre sur 3 ans selon leur note initiale (Best in Class ou Best in Progress).
- **En phase d'arbitrage** : l'engagement de la société aux thématiques ESG peut déterminer la décision d'acquisition ou non d'un actif.

Le fonds a fixé une note dite « seuil » qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actif	Note	Objectif du Fonds
Best in Class	> 84/100 pour les bureaux, > 83/100 pour les actifs de commerce, > 84/ 100 pour les actifs de santé.	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG, voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	< 84/100 pour les bureaux, < 83/100 pour les actifs de commerce, < 84/ 100 pour les actifs de santé.	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre l'objectif d'amélioration du fonds.


La note « seuil » globale du fonds a été fixée à 84. C'est la note la plus ambitieuse des 3 typologies d'actifs constituant le portefeuille qui a été déterminée pour le fonds.


L'objectif d'amélioration de l'évaluation ESG moyenne du portefeuille est d'atteindre l'évaluation ESG minimale du fonds qui est de 84/100 ou de démontrer d'une amélioration significative c'est-à-dire supérieur à 20 points.


Indicateurs évalués pour le label ISR

AFIN DE RÉPONDRE AUX EXIGENCES DU LABEL ISR, CES CRITÈRES SONT ANALYSÉS PAR INTER GESTION REIM POUR LA SCPI CRISTAL LIFE.

Au travers d'une grille d'évaluation constituée de 8 critères pour la typologie Bureaux et de 7 critères pour les typologies Commerces et Santé, les résultats sont répartis au sein de thématiques spécifiques aux trois domaines (E, S et G). Cette grille d'évaluation est suivie annuellement.

 Environnement	Energie	Performance énergétique en kWh _{ef} /m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives Benchmark OID Bureaux: 159,38 kWh _{ef} /m ² /an Benchmark OID Bureaux de santé : 159,38 kWh _{ef} /m ² /an Benchmark OID Typologie Commerce : 125,64 kWh _{ef} /m ² /an
	Emissions de GES	Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives Benchmark OID Bureaux : 12,38 Benchmark OID Bureaux de santé: 12,38 Benchmark OID Commerce : 8,77

 Social	Confort des occupants	Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)
	Confort des occupants	Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)
	Santé	Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR

 Gouvernance	Process ISR	Pourcentage du plan d'action ISR intégré dans les PPA
	Formation	Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR
	Relations locataires	Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé

Cartographie des données collectées



30%

Réduire l'empreinte
environnementale
du patrimoine.



40%

Promouvoir la qualité
de vie des locataires.



30%

Influencer les parties
prenantes à adopter
des bonnes pratiques
environnementales
et sociétales.

LA GRILLE D'ÉVALUATION ESG SE DÉCLINE EN 17 ENJEUX ET 37 CRITÈRES :

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)
		Bureau	Commerce	Santé	
Social (S)					
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)
		Bureau	Commerce	Santé	
Gouvernance (G)					
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%	

DES PROJETS À L'ÉTUDE

- Via l'outil CRREM, CRISTAL Life réalisera une modélisation à horizon 2024 de la trajectoire carbone de ses actifs projetée d'ici 2050. Cela permettra d'avoir un aperçu de l'alignement de la SCPI avec les trajectoires carbonées 1,5° et 2° définies dans les objectifs de l'Accord de Paris.
- Le fonds va également conduire une analyse des risques physiques via l'outil Bat-ADAPT. Bat-ADAPT est une cartographie qui analyse les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090. L'outil tient compte de 5 aléas climatiques : les vagues de chaleur, les sécheresses, les inondations, les submersions marines y sont évaluées et les retraits et gonflements des argiles. Les informations nécessaires à cette évaluation sont les données géographiques, et les caractéristiques intrinsèques du bâtiment (type de matériaux, présence de protections, etc.). L'outil permet d'obtenir une analyse croisée des risques climatiques et de la sensibilité du bâtiment permet d'obtenir sur une échelle de 1 à 5 la vulnérabilité aux différents aléas.

Informer nos investisseurs

Inter Gestion REIM s'applique à communiquer en toute transparence auprès de ses investisseurs afin de rendre compte de l'activité financière et extra-financière des fonds.

Les supports de communication accessibles aux investisseurs sont :

- le **Site internet** : www.inter-gestion.com
- la **Charte ISR** disponible sur le site internet d'Inter Gestion REIM
- la **Section ESG du rapport de gestion** : Le fonds reporte sur sa performance extra-financière dans son rapport annuel
- la **Plaquette commerciale**

Ces documents sont accessibles sur le site via les espaces suivants :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Trimestrielle
Rapports annuels	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Annuelle
Charte ISR	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Annuelle
Politique d'engagement	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Annuelle
Plaquette commerciale	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Annuelle

Mesure

TABLEAU DE SYNTHÈSE DU FONDS

VILLE	NOM/ ENSEIGNE	ADRESSE	ACTIVITÉ	Note ESG (bis)
SAINT-ETIENNE*	URSSAF	59-63, rue de la Montat 42 000 ST ETIENNE	BUREAU	56
GRANOLLERS*	DIA	216-220 carrer de Girona 08402 GRANOLLERS	COMMERCE	44
AUZEVILLE-TOLOSANE*	CASINO	46 Rte de Narbonne, 31320 Auzeville-Tolosane	COMMERCE	42
BORDEAUX*	CARREFOUR	17 rue Blanqui , 33 300 BORDEAUX	COMMERCE	41
LILLE	CERBALIANCE	139 faubourg de Roubaix, 59 000 LILLE	SANTÉ	41
LILLE	CERBALIANCE	209/211 Pierre Legrand, 59000 LILLE	SANTÉ	39
MARSEILLE*	ALDI	182 avenue Jules Cantini, 13 008 MARSEILLE	COMMERCE	39
REIMS	BOULANGERIE REIMS VILLAGE	7 rue Jacques de la Giraudière, 51 100 REIMS	COMMERCE	38
REIMS	Micro Creche Croix Blandin	23 Rue Jacques de la Giraudière, 51 100 REIMS	SANTÉ	32
GENNEVILLIERS	KARAKUS	42/44 avenue Chandon, 92230 GENNEVILLIERS	SANTÉ	31
BORDEAUX	ORTOLÉ	25 rue Blanqui, 33 300 BORDEAUX	SANTÉ	30

Les 5 actifs les mieux notés

Les 5 actifs les moins bien notés

Note initiale /Surface

46

(*) Actif parmi les 5 plus importants du fonds en valeur estimée.

Sont exclus du tableau deux actifs qui ne sont pas exploités au 31/12/2022.

ACTIFS NON-EXPLOITÉS

VILLE	ADRESSE	ACTIVITÉ	Note ESG
BORDEAUX	17, rue Blanqui	PROXIMITÉ	25
DUNKERQUE	26 rue Nationale	SANTÉ	10

PERFORMANCE CONSOLIDÉE

Le périmètre de consolidation des indicateurs est de 96%. 2 actifs situés respectivement à Bordeaux (17, rue Blanqui) et Dunkerque (26, rue Nationale) ne sont pas exploités. Nous avons fait le choix de ne pas intégrer ces actifs dans la consolidation des indicateurs pour ne pas biaiser la performance ESG globale du fonds.

ENERGIE		FONDS		
INDICATEUR	METHODOLOGIE	Résultat	Donnée estimée (en surface)	
Performance énergétique en kWh/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	Moyenne des performances énergétiques (kWh/m ²) des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds	147 kWh/m ²	71%	
		COMMERCE		
		Résultat	Donnée estimée (en surface)	Ecart/benchmark OID
		125,64 kWh/m ²	100%	0%
		BUREAU		
		Résultat	Donnée estimée (en surface)	Ecart/benchmark OID
		134 kWh/m ²	0%	-19%
		SANTÉ		
		Résultat	Donnée estimée (en surface)	Ecart/benchmark OID
		411 kWh/m ²	100%	+61%

EMISSIONS DE GES		FONDS		
INDICATEUR	METHODOLOGIE	Résultat	Donnée estimée (en surface)*	
Performance énergétique en kWh/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	Moyenne des émissions de GES (kgCO ₂ eq/m ² SDP) issues des consommations d'énergie des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds	11,96 kgCO ₂ eq/m ²	71%	
		COMMERCE		
		Résultat	Donnée estimée (en surface)*	Ecart/benchmark OID
		8,77 kgCO ₂ eq/m ²	100%	0%
		BUREAU		
		Résultat	Donnée estimée (en surface)*	Ecart/benchmark OID
		16 kgCO ₂ eq/m ²	0%	23%
		SANTÉ		
		Résultat	Donnée estimée (en surface)*	Ecart/benchmark OID
		22,8 kgCO ₂ eq/m ²	100%	+46%

*Donnée estimée : Lorsque la donnée réelle n'est pas disponible, Inter Gestion REIM fait le choix d'estimer la donnée à partir des consommations issues des DPE réalisés ou des "benchmarks" de l'OID proposés pour chaque typologie d'actif.

CONFORT DES OCCUPANTS		FONDS
INDICATEUR	METHODOLOGIE	RÉSULTATS
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	Moyenne du pourcentage d'occupants sur chacun des actifs du fonds ayant un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds	En moyenne, 84% des occupants ont dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation
CONFORT DES OCCUPANTS		FONDS
INDICATEUR	METHODOLOGIE	RÉSULTATS
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	Moyenne du pourcentage d'occupants sur chacun des actifs du fonds ayant un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds	En moyenne, 76% des occupants ont dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
SANTÉ		FONDS
INDICATEUR	METHODOLOGIE	RÉSULTATS
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Pourcentage des actifs du fonds accessibles PMR pondéré en fonction de la surface	100% des actifs du fond sont accessibles PMR

PROCESS ISR		FONDS
INDICATEUR	METHODOLOGIE	RÉSULTATS
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	Moyenne du pourcentage d'intégration du plan d'actions ISR dans le PPA de chacun des actifs du fonds	0% des plans d'actions ISR sont inscrits dans le PPA des actifs du fonds
FORMATION		FONDS
INDICATEUR	METHODOLOGIE	RÉSULTATS
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion du fonds ayant suivi une formation sur les enjeux ISR	0% des collaborateurs ont suivi une formation sur les enjeux ISR
RELATION LOCATAIRES		FONDS
INDICATEUR	METHODOLOGIE	RÉSULTATS
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Pourcentage des actifs du fonds ayant un référent ISR	0% des actifs du fond ont un référent ISR



Auzeville-Tolosane

46, ROUTE DE NARBONNE, 31320 AUZEVILLE-TOLOSANE

Typologie : Alimentaire

Date d'acquisition : 08/07/2021

Surface : 2 893 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Casino

Commerce alimentaire situé à Auzeville-Tolosane dans le département de la Haute-Garonne. Ce local en pied d'immeuble est intégré dans un environnement mixte composé d'habitations, d'établissements scolaires, de commerces et d'activités de services. La surface totale inclut un rez-de-chaussée, deux étages supérieurs et deux niveaux de sous-sols.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Collecte des déchets
- ✓ Contrôle centralisé de l'éclairage et des CVC

Axes d'amélioration

- Q Installations de solutions hydro-économiques
- Q Évaluation de la performance énergétique
- Q Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

S

Actions mise en place

- ✓ Confort visuel et thermique
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires

G

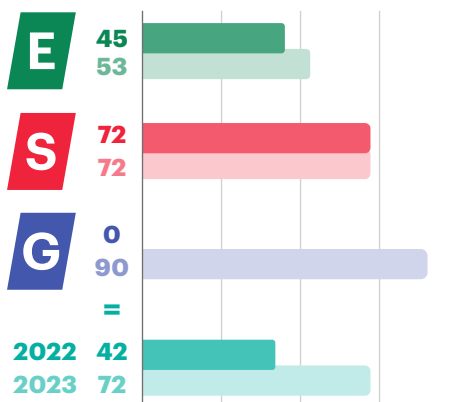
Actions mise en place

- ✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

- Q Formation des collaborateurs à l'ISR
- Q Intégration d'une clause ESG dans les baux locataires et dans les contrats des prestataires de travaux
- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2022



Indicateurs

Indicateur	Auzeville- Tolosane	Source
Performance énergétique (kWhep/m ²) comparée au benchmark OID (baromètre de la performance énergétique environnementale des bâtiments)	125,64	Benchmark
Niveau d'émission de GES (kgCO ₂ eq/m ² SDP) issues des consommations d'énergie comparé au benchmark OID (baromètre de la performance énergétique environnementale des bâtiments)	8,77	Benchmark
Pourcentage d'actifs avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex: thermostat)	75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'actifs avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage du plan d'action ISR intégré dans le PPA de chaque actif	0%	Données réelles
Pourcentage de collaborateurs ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 125,64

Benchmark : 125,64

émissions de GES

Résultat* : 8,77

Benchmark : 8,77

*Donnée Estimée du benchmark.



Bordeaux – 25 Blanqui

25, RUE BLANQUI, 33300 BORDEAUX

Typologie : Santé

Date d'acquisition : 22/10/2021

Surface : 75 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Ortolé (Opticien)

Les actifs des 17 et 25 rue Blanqui font partie d'un même ensemble immobilier. Ils sont situés dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux. Le quartier a fait l'objet d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble pour devenir un quartier central mixte. À proximité des transports en commun, le quartier offre à ses résidents un accès à des commerces variés ainsi qu'à plusieurs services de santé.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économiques

Axes d'amélioration

- Q Évaluation de la performance énergétique
- Q Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

S

Actions mise en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et des services de restauration

G

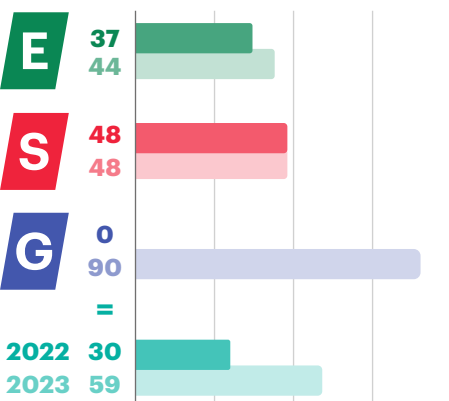
Actions mise en place

- ✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

- Q Formation des collaborateurs à l'ISR
- Q Intégration d'une clause ESG dans les baux locataires et dans les contrats des prestataires de travaux
- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2022



Indicateurs

Indicateur	Bordeaux – 25 Blanqui	Source
Performance énergétique en kWh _{ef} /m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	159,38	Benchmark
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	12,38	Benchmark
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	Aucun dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	0%	Données réelles
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 159,38

Benchmark : 159,38

émissions de GES

Résultat* : 12,38

Benchmark : 12,38

*Donnée Estimée du benchmark.



Bordeaux – 17 Blanqui

17, RUE BLANQUI, 33300 BORDEAUX

Typologie : Alimentaire

Date d'acquisition : 22/10/2021

Surface : 850 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Carrefour

Les actifs des 17 et 25 rue Blanqui font partie d'un même ensemble immobilier. Ils sont situés dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux. Le quartier a fait l'objet d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble pour devenir un quartier central mixte. À proximité des transports en commun, le quartier offre à ses résidents un accès à des commerces variés ainsi qu'à plusieurs services de santé.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économiques
- ✓ Contrôle centralisé de l'éclairage et des CVC
- ✓ Collecte des déchets

Axes d'amélioration

- Q Évaluation de la performance énergétique
- Q Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

S

Actions mise en place

- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et des services de restauration

G

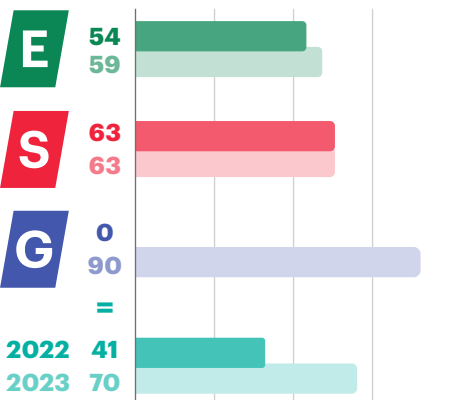
Actions mise en place

- ✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

- Q Formation des collaborateurs à l'ISR
- Q Intégration d'une clause ESG dans les baux locataires et dans les contrats des prestataires de travaux
- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2022



Indicateurs

Indicateur	Bordeaux – 17 Blanqui	Source
Performance énergétique en kWh/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	125,64	Benchmark
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	8,77	Benchmark
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	25% à 50% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	Aucun dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	0%	Données réelles
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 125,64

Benchmark : 125,64

Émissions de GES

Résultat* : 8,77

Benchmark : 8,77

*Donnée Estimée du benchmark.



Gennevilliers

42/44, AVENUE CHANDON, 92230 GENNEVILLIERS

Typologie : Santé (Dentiste) **Date d'acquisition :** 17/12/2021
Surface : 142,75 m² **Taux d'occupation :** 100%
Locataire : Karakus

L'actif est un local commercial situé à Gennevilliers dans la ZAC Chandon République. Il s'agit du premier centre dentaire à avoir vu le jour à Gennevilliers. Il dispose d'une longue vitrine linéaire donnant sur l'avenue. Il est composé de 4 salles de soins et d'un espace de détente.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation

Axes d'amélioration

- 🔍 Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques
- 🔍 Installation de solutions hydro-économiques
- 🔍 Évaluation de la performance

S

Actions mise en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et des services de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

Axes d'amélioration

- 🔍 Installation de stores pour les occupants

G

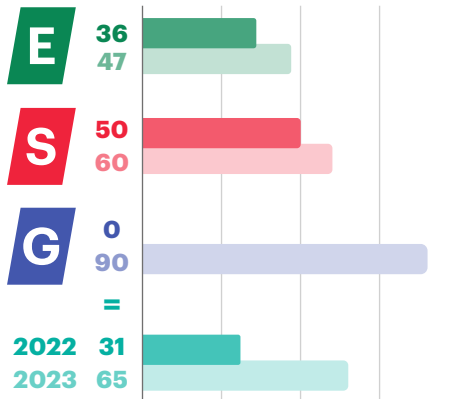
Actions mise en place

- ✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

- 🔍 Formation des collaborateurs à l'ISR
- 🔍 Intégration d'une clause ESG dans les baux locataires et dans les contrats des prestataires de travaux
- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2022



Indicateurs

Indicateur	Gennevilliers	Source
Performance énergétique en kWh/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privées	277	DPE
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privées	9	DPE
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	Aucun dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	0%	Données réelles
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 277

Benchmark : 159,38

émissions de GES

Résultat* : 9

Benchmark : 12,38

*Donnée DPE.



SANTÉ

Lille – Pierre Legrand

209/211, PIERRE LEGRAND, 59000 LILLE

Typologie : Santé

Surface : 603 m²

Locataire : Cerballiance

Date d'acquisition : 23/12/2021

Taux d'occupation : 100%

Cet actif Lillois est situé dans le quartier Fives, à l'est de la ville. Le quartier Fives est connu pour bénéficier d'une mutation accélérée depuis une dizaine d'années. Ce local commercial typique des pieds d'immeuble de la région s'intègre à un environnement mixte composé d'habitations et de commerces.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation

Axes d'amélioration

- Q Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques
- Q Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mise en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et des services de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

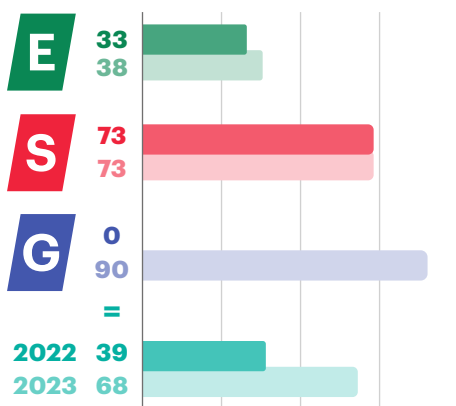
Actions mise en place

- ✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

- Q Formation des collaborateurs à l'ISR
- Q Intégration d'une clause ESG dans les baux locataires et dans les contrats des prestataires de travaux
- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2022



Bonnes pratiques

Le bâtiment fait l'objet d'une politique de réduction des consommations d'énergie et de traitement écologique des déchets. Cette politique consiste concrètement en 4 actions : l'installation d'ampoules LED, l'installation de détecteurs de présence, l'installation de contrôles centralisés de l'éclairage et un traitement des déchets en plusieurs flux.

Indicateurs

Indicateur	Lille – Pierre Legrand	Source
Performance énergétique en kWh _{ef} /m ² tous usages, parties communes et privatives	717	DPE
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	38	DPE
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	50% à 75% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	0%	Données réelles
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 717

Benchmark : 159,38

émissions de GES

Résultat* : 38

Benchmark : 12,3

*Donnée DPE.



Reims – 7, Giraudière

7, RUE JACQUES DE LA GIRAUDIÈRE, 51100 REIMS

Typologie : Alimentaire

Date d'acquisition : 27/01/2022

Surface : 603 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Boulangerie Louise

Ce bien immobilier est situé à Reims et plus précisément au sein du centre commercial « Reims Village », lui-même implanté en première couronne de la commune. Le local bénéficie d'espaces verts tout autour de sa façade, ce qui lui confère une attractivité certaine, tant pour les locataires que pour les clients.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économiques
- ✓ Collecte des déchets

Axes d'amélioration

- Q Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques
- Q Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mise en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et des services de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

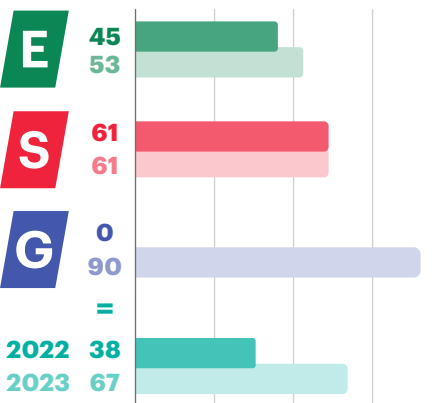
Actions mise en place

- ✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

- Q Formation des collaborateurs à l'ISR
- Q Intégration d'une clause ESG dans les baux locataires et dans les contrats des prestataires de travaux
- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2022



Indicateurs

Indicateur	Reims – 7 Jacques de la Giraudière	Source
Performance énergétique en kWh/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privées	125,64	Benchmark
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privées	8,77	Benchmark
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	Aucun dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	0%	Données réelles
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 125,64

Benchmark : 125,64

émissions de GES

Résultat* : 8,77

Benchmark : 8,77

*Donnée Estimée du benchmark.



Reims – 23, Giraudière

23, RUE JACQUES DE LA GIRAUDIÈRE, 51100 REIMS

Typologie : Santé

Date d'acquisition : 27/01/2022

Surface : 223 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Micro-Crèche
Croix Blandin

Ce bien immobilier est situé à Reims et plus précisément au sein du centre commercial « Reims Village », lui-même implanté en première couronne de la commune. Occupé par une micro-crèche, le local dispose de deux grandes salles pour accueillir les enfants, de salles de repos, de salles de restauration ainsi que d'un bureau.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économiques
- ✓ Collecte des déchets

Axes d'amélioration

- 🔍 Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques
- 🔍 Évaluation de la performance

S

Actions mise en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et des services de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

Axes d'amélioration

- 🔍 Installation de stores pour les occupants

G

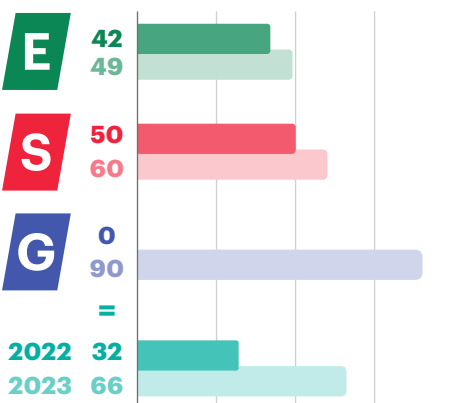
Actions mise en place

- ✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

- 🔍 Formation des collaborateurs à l'ISR
- 🔍 Intégration d'une clause ESG dans les baux locataires et dans les contrats des prestataires de travaux
- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2022



Indicateurs

Indicateur	Reims – 23 Jacques de la Giraudière	Source
Performance énergétique en kWh/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	159,38	Benchmark
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	12,38	Benchmark
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	Aucun dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	0%	Données réelles
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 159,38

Benchmark : 159,38

Émissions de GES

Résultat* : 12,38

Benchmark : 12,38

*Donnée Estimée du benchmark.



Marseille

182, AVENUE JULES CANTINI, 13008 MARSEILLE

Typologie : Alimentaire

Date d'acquisition : 29/04/2022

Surface : 1 604 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Aldi

Le bien immobilier est situé sur la commune de Marseille, au sein du 8e arrondissement. Il se trouve dans un environnement mixte composé d'habitations, de commerces et d'infrastructures publiques. Il s'agit d'un local commercial en pied d'immeuble réparti sur deux étages ; un rez-de-chaussée et un niveau souterrain assortis d'un emplacement dédié à un ascenseur et une cage d'escaliers.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Collecte des déchets

Axes d'amélioration

- 🔍 Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques
- 🔍 Évaluation de la performance énergétique
- 🔍 Installation de solutions hydro-économiques

S

Actions mise en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

Axes d'amélioration

- 🔍 Installation de stores pour les occupants

G

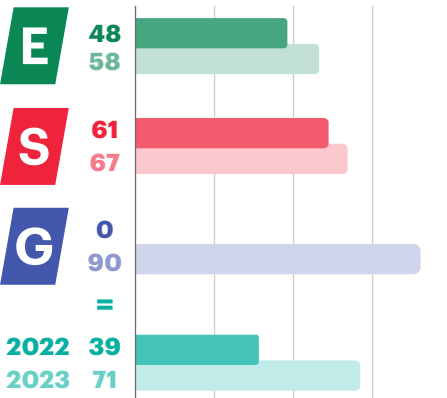
Actions mise en place

- ✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

- 🔍 Formation des collaborateurs à l'ISR
- 🔍 Intégration d'une clause ESG dans les baux locataires et dans les contrats des prestataires de travaux
- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2022



Indicateurs

Indicateur	Marseille	Source
Performance énergétique en kWh/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	125,64	Benchmark
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	8,77	Benchmark
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	25% à 50% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	0%	Données réelles
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 125,64

Benchmark : 125,64

émissions de GES

Résultat* : 8,77

Benchmark : 8,77

*Donnée Estimée du benchmark.



SANTÉ

Lille – Faub. de Roubaix

139, FAUBOURG DE ROUBAIX, 59000 LILLE

Typologie : Santé (Laboratoire) **Date d'acquisition :** 19/05/2022

Surface : 329,5 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Cerballiance

Cet actif situé en périphérie de Lille forme l'angle entre la rue faubourg de Roubaix et la rue de la Madeleine. Le local occupe le rez-de chaussée d'un pied d'immeuble résidentiel. Le locataire en place est à la tête d'un réseau de 450 centres d'analyses médicales répartis sur le territoire français.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économiques

Axes d'amélioration

- Q Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques
- Q Évaluation de la performance

S

Actions mise en place

- ✓ Confort thermique et visuel
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

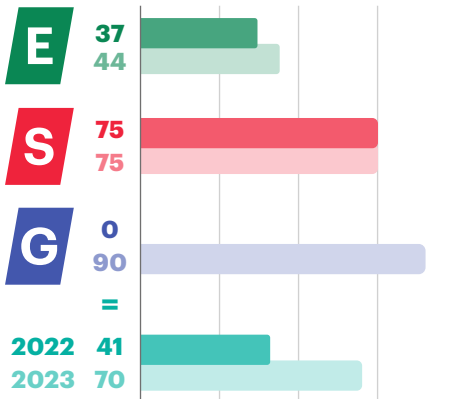
Actions mise en place

- ✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

- Q Formation des collaborateurs à l'ISR
- Q Intégration d'une clause ESG dans les baux locataires et dans les contrats des prestataires de travaux
- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide des

Profil ESG 2022



Bonnes pratiques

Le bâtiment fait l'objet d'une politique de réduction des consommations d'énergie et de traitement écologique des déchets. Cette politique consiste concrètement en 4 actions : l'installation d'ampoules LED, l'installation de détecteurs de présence, l'installation de contrôles centralisés de l'éclairage et un traitement des déchets en plusieurs flux.

Indicateurs

Indicateur	Lille – Faubourg de Roubaix	Source
Performance énergétique en kWh/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	159,38	Benchmark
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	12,38	Benchmark
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	0%	Données réelles
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 159,38

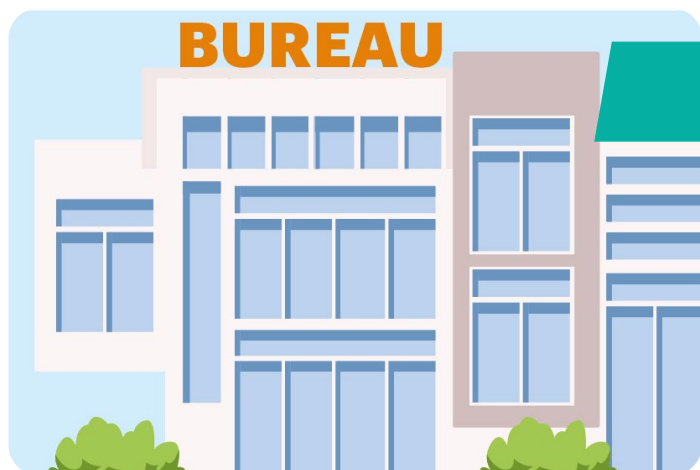
Benchmark : 159,38

émissions de GES

Résultat* : 12,38

Benchmark : 12,38

*Donnée Estimée du benchmark.



Saint-Etienne

59/63, RUE DE LA MONTAT, 42000 SAINT-ETIENNE

Typologie : Bureau

Surface : 5 310 m²

Locataire : Urssaf

Date d'acquisition : 26/07/2022

Taux d'occupation : 100%

Certification :

HQE Construction

L'actif est situé à Châteaucreux, un quartier de Saint-Etienne faisant l'objet de projets d'envergure visant à le transformer en quartier d'affaires. L'immeuble comprend un rez de chaussée, un sous-sol et s'élève sur 3 étages supérieurs. La mission de service public dont le locataire est chargé permet d'envisager une présence durable dans les lieux.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économiques
- ✓ Suivi de la performance énergétique

Axes d'amélioration

- Q Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

S

Actions mise en place

- ✓ Confort thermique et visuel
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

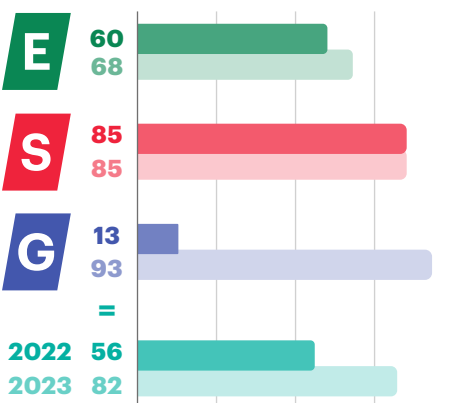
Actions mise en place

- ✓ Clauses ESG dans les baux des locataires

Axes d'amélioration

- Q Formation des collaborateurs à l'ISR
- Q Intégration d'une clause ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2022



Bonnes pratiques

Le bâtiment limite son impact sur la biodiversité via la végétalisation de sa toiture et de ses façades.

Indicateurs

Indicateur	Saint-Etienne	Source
Performance énergétique en kWh/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	134	Benchmark
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	16	Benchmark
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	0%	Données réelles
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 134

Benchmark : 159,38

*Donnée réelle.

émissions de GES

Résultat* : 16

Benchmark : 12,38



Granollers

216/220 CARRER DE GIRONA, 08402 GRANOLLERS, ESPAGNE

Typologie : Alimentaire

Dated'acquisition : 20/10/2022

Surface : 5 310 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Dia

Le bâtiment est situé dans un quartier résidentiel dense de la ville de Granollers, à seulement 30 km du Centre-ville de Barcelone. La commune est très bien desservie et le local commercial dispose d'un parking d'une centaine de place facilitant ainsi l'accès à la clientèle.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation

Axes d'amélioration

- Q Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques
- Q Installation de solutions hydro-économiques
- Q Évaluation de la performance

S

Actions mise en place

- ✓ Confort thermique et visuel
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

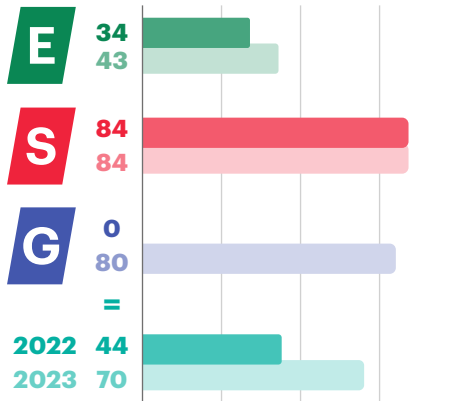
Actions mise en place

- ✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

- Q Formation des collaborateurs à l'ISR
- Q Intégration d'une clause ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide des

Profil ESG 2022



Indicateurs

Indicateur	Granollers	Source
Performance énergétique en kWh/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privées	125,64	Benchmark
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privées	8,77	Benchmark
Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)	75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation	Données réelles
Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire	Données réelles
Pourcentage d'actifs accessibles aux PMR	Le site est accessible aux PMR	Données réelles
Pourcentage de plans d'actions ISR intégrés dans les PPA	0%	Données réelles
Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR	0%	Données réelles
Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Aucun	Données réelles

Zoom sur les performances énergétiques

Performances énergétiques

Résultat* : 125,64

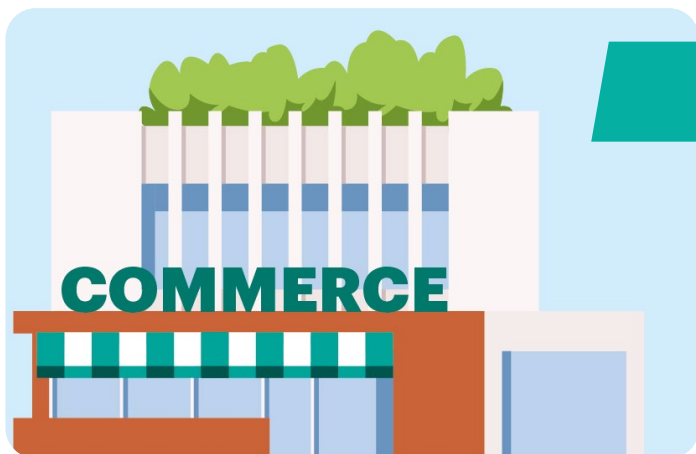
Benchmark : 125,64

émissions de GES

Résultat* : 8,77

Benchmark : 8,77

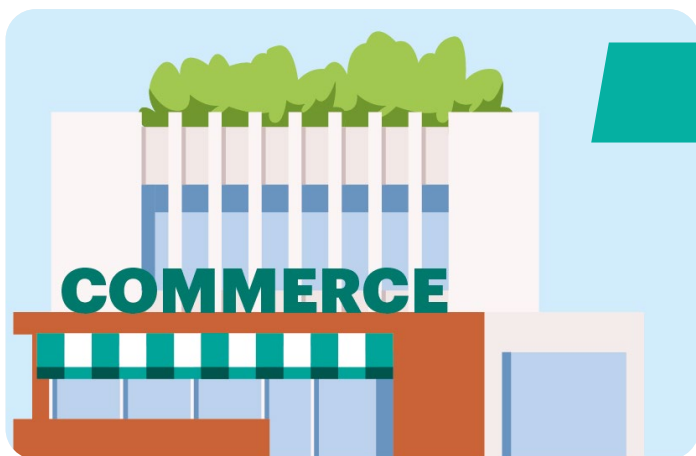
*Donnée Estimée du benchmark.



Bordeaux – Blanqui

BORDEAUX – 17, RUE BLANQUI (SECOND LOT)

Les actifs des 17 et 25 rue Blanqui font partie d'un même ensemble immobilier. Ils sont situés dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux. Le quartier a fait l'objet d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble pour devenir un quartier central mixte. À proximité des transports en commun, le quartier offre à ses résidents un accès à des commerces variés ainsi qu'à plusieurs services de santé. Ce local est actuellement loué par le CIC mais non occupé.



Dunkerque – Nationale

DUNKERQUE – 26, RUE NATIONALE

L'actif se situe au cœur du centre-ville de Dunkerque, à proximité immédiate des axes principaux et de toutes commodités. Ce local commercial d'une surface d'environ 470 m² est en cours d'aménagement par son nouveau locataire. Un cabinet dentaire du réseau Dentego ouvrira en effet prochainement ses portes à cette adresse.

