



**CODE DE**

**TRANSPARENCE**

**13.02.24**

Ce présent document est le code de transparence du fonds CRISTAL Life qui a pour vocation d'améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs et de toute autre partie prenante.

Référence : CID22036622

# SOMMAIRE

<b>1 Le fonds concerné</b> .....	<b>4</b>
<b>2 DONNEES GENERALES SUR INTER GESTION REIM</b> .....	<b>4</b>
2.1 Nom de la Société de gestion en charge du fonds auxquels s'applique ce code	
2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable d'Inter Gestion REIM ?	
2.3 Comment le fonds CRISTAL Life a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable?	
2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par Inter Gestion REIM ?	
2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion et des parties prenantes ?	
2.6 Quels sont les moyens internes et externes utilisés par Inter Gestion REIM pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ?	
2.7 Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la Société de gestion est-elle partie prenante ?	
2.8 Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?	
2.9 Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la Société de gestion ?	
<b>3 DONNEES GENERALES DU FONDS CRISTAL LIFE</b> .....	<b>8</b>
3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds CRISTAL Life ?	
3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	
3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	
3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	
3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	
3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	
<b>4 PROCESSUS DE GESTION</b> .....	<b>12</b>
4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	
4.2 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds CRISTAL Life ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	
4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir	
4.4 Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	
4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du Code du travail) ?	
4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	
<b>5 CONTROLE D'IMPACT</b> .....	<b>13</b>
5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?	
<b>6 MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG</b> .....	<b>13</b>
6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	
6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	
6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ou d'accès et la fréquence de mise à jour.	
6.4 La Société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers les derniers rapports présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.	

# 1. LE FONDS CONCERNÉ

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **CRISTAL Life, une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) qui est réservé aux investisseurs privés.**

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Lien vers les documents relatifs au fonds
<input type="checkbox"/> Best in Class	<input checked="" type="checkbox"/> Bureau	<input checked="" type="checkbox"/> France	<input checked="" type="checkbox"/> Label ISR Immobilier	<input checked="" type="checkbox"/> DIC ou DICI
<input checked="" type="checkbox"/> Best in progress	<input checked="" type="checkbox"/> Commerce	<input checked="" type="checkbox"/> Zone euro	<input type="checkbox"/> Label Greenfin	<input type="checkbox"/> Prospectus ou règlement (OPCI)
	<input checked="" type="checkbox"/> Logement	<input type="checkbox"/> International	<input type="checkbox"/> Autres (précisez)	<input checked="" type="checkbox"/> Note d'information (SCPI)
	<input type="checkbox"/> Logistique			
	<input checked="" type="checkbox"/> Santé			
	<input type="checkbox"/> Education			
	<input type="checkbox"/> Autre			

# 2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR INTER GESTION REIM

## 2.1 NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN CHARGE DU FONDS AUXQUEL S'APPLIQUE CE CODE

**Nom de la société de gestion :** Inter Gestion REIM

**Adresse postale :** 2, rue de la Paix, 75002 PARIS

## 2.2 QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DÉMARCHÉ D'INVESTISSEUR RESPONSABLE D'INTER GESTION REIM ?

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 de 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 les 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 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 via son opération 5 parts = 1 arbre. Pour chaque part de SCPI achetée (CRISTAL Rente, CRISTAL Life, GRAND PARIS Résidentiels), un arbre est planté dans la Zambia Copperbelt. Début 2023, 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, la Société de gestion 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.

## 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

- Acquérir des actifs diversifiés qui s'inscrivent dans la stratégie ISR globale du fonds.
- Rendre nos actifs résilients et résistants au changement climatique.
- Fidéliser nos locataires en améliorant le confort et la sécurité de nos actifs.

### 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 de tous les secteurs essentiels de l'économie.
- Détenir des actifs performants au niveau environnemental et social.



#### 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



#### 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



#### 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

Elle s'appuie sur un socle de critères ESG intégrés dans la phase de gestion des actifs et dans la phase d'acquisition des nouveaux actifs du fonds de CRISTAL Life. En effet, une liste de 17 enjeux déclinées en 37 critères ESG en total présélectionnés et considérés comme clés pour l'activité, dont 8 enjeux ont été identifiés comme prioritaires :

### Environnement

#### Performance énergétique :

- Performance énergétique (kWhEF/m<sup>2</sup>) des actifs du fonds  
Benchmark OID Bureaux : 159,38 kWhEF/m<sup>2</sup>.an  
Benchmark OID Bureaux de santé : 159,38 kWhEF/m<sup>2</sup>.an  
Benchmark OID Commerces (125,64 kWhEF/m<sup>2</sup>.an)

#### Emissions GES :

- Émission de GES (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>SDP) Scopes 1 & 2, des actifs du fonds  
Benchmark OID Bureaux : 12,38  
Benchmark OID Bureaux de santé : 12,38  
Benchmark OID Commerces : 8,77

## Social

### Confort des occupants :

- Pourcentage d'occupants avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)
- Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)

## Gouvernance

### Process ISR

- Pourcentage de plans d'actions du plan d'action ISR intégrés dans les PPA

### Formation

- Pourcentage des collaborateurs de la société de gestion ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR

### Relation locataires

- Pourcentage d'actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé

## 2.3 COMMENT LE FONDS CRISTAL LIFE A-T-IL FORMALISÉ SA DÉMARCHÉ D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?

Inter Gestion REIM s'est engagée dans le Label ISR Immobilier pour le fonds CRISTAL Life.

Le dialogue avec les parties prenantes a aidé à construire la démarche d'investisseur responsable via la réalisation d'une matrice de matérialité et la démarche a été formalisée au travers de sa charte ISR.

Les différents documents qui formalisent la démarche ISR du fonds CRISTAL Life sont accessibles via le lien suivant:

- <https://www.inter-gestion.com/offre-spci/cristal-life>

## 2.4 COMMENT EST APPRÉHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES / OPPORTUNITÉS ESG DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR INTER GESTION REIM ?

Inter Gestion REIM a pris conscience de l'évolution des réglementations nationales et internationales, et de la nécessité d'acquérir des actifs résilients au changement climatique, il est donc fondamental de connaître les risques et opportunités ESG des actifs. Pour le fonds CRISTAL Life, Inter Gestion REIM se concentre sur les risques sociaux : Accessibilité pour tous les actifs essentiels pour la vie et les risques environnementaux : notamment vis-à-vis 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.

## 2.5 QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PARTIES PRENANTES ?

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par le Président de la Société de gestion, Gilbert Rodriguez, avec le soutien des services gestion, juridique et communication.

## 2.6 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISÉS PAR INTER GESTION REIM POUR RÉALISER ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?

### 2.6.1 Les moyens internes

Les équipes impliquées sont :

- la Direction générale
- le service gestion
- le service investissement
- le service juridique



- le service communication

#### **2.6.1.1 Direction générale**

La Direction générale est composée de Gilbert Rodriguez, Jean-François Talon et Emilien Rodriguez.

Elle assure le pilotage de la politique ISR et les prises de décisions.

#### **2.6.1.2 Service gestion**

Le service gestion regroupe initialement le Fund Manager, l'Asset Manager et le Property Manager. Ils sont chargés de la collecte des données ESG et de l'évaluation ISR des actifs. Ils ont également pour mission de définir et suivre les actions à mener pour atteindre les objectifs d'amélioration ESG du portefeuille immobilier.

Depuis juin 2023, le service gestion a recruté un responsable ESG issu d'une formation en Finance durable avec 2 ans d'expérience en tant qu'analyste ESG Immobilier. Son rôle est d'assurer un suivi continu de la collecte et des évaluations ESG du portefeuille. Il veille au respect des engagements tenus par le fonds en cohérence avec le référentiel du label ISR ; et collabore étroitement avec chaque service pour intégrer les éléments extra-financier dans toutes les phases de détention de l'actif.

#### **2.6.1.3 Service investissement**

Une analyse est effectuée par le service investissement lors de la réception des dossiers d'acquisitions et en amont du comité d'investissement. Si l'actif n'atteint pas la note moyenne de 5/10, il est exclu de la phase d'acquisition.

#### **2.6.1.4 Service juridique**

Le service juridique est sollicité pour la fiabilisation et la conformité des documents utilisés et communiqués.

#### **2.6.1.5 Service communication**

Le service communication met à jour la documentation sur nos différents supports de communication.

### **2.6.2 Les moyens externes**

Inter Gestion REIM a conclu un partenariat avec la société Sinteo, pour l'accompagner dans l'obtention et le maintien au label ISR du fonds Cristal Life.

Dans le cadre de la collecte des données de consommation, Inter Gestion REIM s'est associé avec Deepki pour automatiser la remontée des données énergétiques auprès des locataires de Cristal Life.

La Société de gestion a conclu une convention avec le cabinet PCI (Procédures et Contrôle Internes) qui assure la mission de RCCI externe pour le compte d'Inter Gestion REIM (26 jours ouvrés par an à la date d'édition de ce Code).

Ce cabinet a pour mission d'accompagner et de contrôler la Société de gestion dans le cadre de l'obtention du label ISR.

Un auditeur technique externe accompagne la Société de gestion dans la due diligence technique.

## **2.7 DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'EXTRA-FINANCIER LA SOCIÉTÉ DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?**

En amont de la démarche de labellisation ISR de CRISTAL Life, Inter Gestion Groupe s'est impliqué dans des actions solidaires, environnementales et sportives.

Depuis 2019, Inter Gestion Groupe est engagé auprès de WeForest et a soutenu la plantation et la protection de plus de 280 000 arbres en Zambie à la date d'édition de ce document. L'association mène parallèlement des démarches complémentaires économiques et sociales, déjà évoquées en partie 2.2.

En 2021, Inter Gestion REIM a obtenu le statut de fonds de partage pour ses 3 SCPI alors en cours de commercialisation : une partie des revenus distribuables sont reversés chaque année à une association reconnue d'utilité publique. Ce dispositif permet d'investir de façon éclairée sur des véhicules dont l'action sociétale est concrète et quantifiable aux yeux des épargnants. Ce sont 5 € tous les 1 000 € de résultats distribuables qui feront l'objet d'un don annuel.

Enfin, en 2022, Inter Gestion REIM est devenu sponsor majeur d'un projet de course au large mené par le navigateur Edgard Vincens. Le projet Destination Grand Large représente une aventure sportive mais aussi écologique, puisque le modèle de bateau de course Class40 sera parmi les premiers de sa catégorie à être en parti conçu en matériaux recyclés et recyclables. Son design réalisé par un architecte naval de renom est porteur d'espoirs pour démontrer qu'il est possible de performer sans concéder l'excellence sportive à l'impératif écologique.

## 2.8 QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES ACTIFS AVEC UNE DÉMARCHE ISR DU FONDS ?

100% des actifs détenus par le fonds sont couverts par la politique ISR. Au 31/12/2022, l'encours total des fonds immobiliers de la Société de gestion gérés selon une démarche ISR correspond à 38 460 000 €.

## 2.9 QUELS SONT LES FONDS AVEC UNE DÉMARCHE ISR OUVERTS AU PUBLIC, GÉRÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Le fonds CRISTAL Life est la première SCPI gérée par Inter Gestion REIM à intégrer la démarche de labellisation ISR.

# 3. DONNÉES GÉNÉRALES DU FONDS CRISTAL LIFE

## 3.1 QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHÉ(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU SEIN DU FONDS CRISTAL LIFE ?

### 3.1.1 Objectifs généraux et E, S et G

La politique ISR d'Inter Gestion REIM est élaborée en prenant en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance. La société de gestion adopte une démarche responsable au travers de la labellisation du fonds CRISTAL Life.

Les objectifs généraux et E, S et G sont présentés en 2.2. Les objectifs sont également présentés dans la charte ISR.

## 3.2 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISÉS POUR L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU FONDS ?

### 3.2.1 Les moyens internes

- L'équipe interne

Les équipes internes sont décrites au point 2.5 et 2.6.1 de ce document.

- Les outils internes

Tableau de suivi et comité ISR.

### 3.2.2 Les moyens externes

Les moyens externes sont décrits au point 2.6.2 de ce document.



### 3.3 QUELS CRITÈRES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?

La grille d'analyse extra-financière qui évalue chaque actif avec une note de 0 à 100 prend en compte 17 enjeux et 37 critères ESG :

Domaine	Sous-domaine	Enjeux
Environnement	Performance énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Performance énergétique</li> </ul>
	Gestion de l'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Source de chauffage</li> <li>Source de climatisation</li> <li>Eau chaude sanitaire</li> <li>Gestion technique de bâtiment</li> <li>Suivi de la consommation énergétique</li> </ul>
	Stratégie de réduction des émissions de GES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Performance carbone</li> <li>Fluides frigorigènes</li> </ul>
	Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Solutions hydro-économiques : WC, robinets et urinoirs et douches si concerné</li> </ul>
	Déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion de déchets</li> </ul>
	Certification	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certification environnementale</li> </ul>
	Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dispositifs écologiques</li> </ul>
Social	Risques climatiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des risques climatiques</li> <li>Dispositifs de protection pour les bâtiments</li> </ul>
	Transports et mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transports en commun</li> </ul>
	Confort des occupants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Confort thermique</li> <li>Confort visuel</li> <li>Accessibilité</li> </ul>
	Services de restauration et ex-situ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Services de restauration</li> <li>Services ex-situ</li> </ul>
	Services rendus aux occupants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fibre optique</li> <li>Espaces de détente</li> <li>Racks à vélo</li> </ul>
Certification <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certification</li> </ul>	
Gouvernance	Clauses ESG en exploitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clauses ESG prestataires</li> </ul>
	Process ISR	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de travail pluriannuel</li> <li>Formation ISR</li> <li>Référent RSE</li> </ul>
	Relations avec les parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Satisfaction des locataires</li> <li>Rencontre annuelle</li> <li>Guide de bonnes pratiques</li> <li>Baux verts</li> </ul>
	Hygiène Sécurité Environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sécurité</li> </ul>

### 3.4 QUELS PRINCIPES ET CRITÈRES LIÉS AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?

La grille d'évaluation ESG permet d'identifier les aléas climatiques dont les actifs sont affectés (inondations, incendies, séismes...) afin de créer des mécanismes de réponse qui permettent d'assurer la résilience des actifs au changement climatique. Parallèlement, le fonds est sujet à la réglementation nationale et internationale.

<sup>1</sup> Enjeu concernant uniquement les actifs de typologie bureau.

<sup>2</sup> Enjeu concernant uniquement les actifs de typologie de santé.

### 3.5 QUELLE EST LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ÉCHELLE D'ÉVALUATION...)?

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	
<b>Environnement (E)</b>					
<b>Performance énergétique</b>	Performance énergétique	10%	12,5%	10%	30%
<b>Energie</b>	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%	
<b>Stratégie de réduction des émissions GES</b>	Performance Carbone	10%	12,5%	10%	
	Types de fluides frigorigènes utilisés	5%	5%	5%	
<b>Gestion de l'eau</b>	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%	
<b>Déchets</b>	Gestion des déchets sur le site	5%	5%	5%	
<b>Certification</b>	Disposition d'une certification environnementale	5%	Non applicable	5%	
<b>Biodiversité</b>	Dispositifs existants permettant de favoriser la biodiversité	5%	5%	5%	
<b>Gestion des aléas</b>	Identification des risques climatiques et dispositifs mis en place	5%	5%	5%	

Sous-domaines	Enjeux	Pondération (par typologie)			Pondération (par domaine)
		Bureau	Commerce	Santé	
<b>Social (S)</b>					
<b>Transports et mobilité</b>	Distance des transports en commun	10%	12,5%	10%	40%
<b>Confort des occupants</b>	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%	
<b>Services rendus aux occupants</b>	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%	
<b>Certification</b>	Disposition d'une certification sociale	10%	Non applicable	10%	

Sous-domaines	Enjeux	Pondération (par typologie)			Pondération (par domaine)
		Bureau	Commerce	Santé	
<b>Gouvernance (G)</b>					
<b>Clause ESG</b>	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	12%	12%	12%	30%
<b>Process ISR</b>	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%	
<b>Relation Parties Prenantes</b>	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%	
<b>Hygiène, Sécurité, Environnement</b>	Vérification et contrôle périodique sur les équipements et installations	10%	10%	10%	

### 3.6 À QUELLE FRÉQUENCE EST RÉVISÉE L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?

L'évaluation ESG se fait en deux temps :

- En phase d'acquisition : À la réception des dossiers avant la présentation au comité d'investissement.
- En revue à minima 1 fois tous les ans pour suivre l'évolution des performances ESG de chaque actif du fonds.

En cas de rénovation d'un actif, une évaluation ESG est effectuée à la fin des travaux.

## 4. PROCESSUS DE GESTION

### 4.1 COMMENT LES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Les actifs soumis à l'évaluation ESG sont ceux composant le fonds CRISTAL Life et ceux en phase d'acquisition.

Différentes analyses ESG à différents niveaux sont donc réalisées :

- **En moment 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 gestion :** 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 processus 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
<b>Best in Class</b>	> <b>84/100</b> pour les bureaux, > <b>83/100</b> pour les actifs de commerce, > <b>84/ 100</b> 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.
<b>Best in Progress</b>	< <b>84/100</b> pour les bureaux, < <b>83/100</b> pour les actifs de commerce, < <b>84/ 100</b> pour les actifs de santé.	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par le 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 retenue pour le fonds.

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

### 4.2 COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRÉSENTS DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS CRISTAL LIFE NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ?

La Société Inter Gestion REIM a pour objectif de sensibiliser les collaborateurs pour qu'ils aient à leur disposition les critères relatifs au changement climatique décrits dans la partie 3. Les collaborateurs suivront des formations leur permettant d'intégrer dans leurs activités et prises de décisions les critères ESG.

### 4.3 COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRÉSENTS DANS LE PORTEFEUILLE NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ? PRÉCISEZ JUSQU'À QUELLE HAUTEUR LE FONDS PEUT EN DÉTENIR

La volonté de la Société de gestion est d'analyser 100% de la valeur vénale du fonds.

### 4.4 LE PROCESS D'ÉVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGÉ DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ?

Non

### 4.5 LE FONDS CONTRIBUE-T-IL AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL) ?

Le fonds CRISTAL Life tend à contribuer au développement de l'économie sociale et solidaire.

### 4.6 LE OU LES FONDS INVESTISSENT-ILS DANS DES OPC ?

Non

## 5. CONTROLE D'IMPACT

### 5.1 QUELLES SONT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLES INTERNES ET/OU EXTERNES MISES EN PLACE PERMETTANT DE S'ASSURER DE LA CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AUX RÈGLES ESG FIXÉES POUR LA GESTION DU FONDS ?

Premier niveau : Suivi de risques par les opérationnels (évaluation et suivi des actifs).

Deuxième niveau : Suivi de dispositif de gestion des risques par le RCCI et mise à jour des procédures internes.

## 6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

### 6.1 COMMENT EST ÉVALUÉE LA QUALITÉ ESG DU FONDS ?

L'approche ESG du fonds se décline en 3 niveaux :

1. L'analyse ESG des actifs dans la phase d'audit d'acquisition puis en phase d'exploitation ;
2. L'intégration dans le plan pluriannuel des travaux : un plan d'actions visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs en gestion ;
3. Un suivi annuel de 8 enjeux extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

### 6.2 QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISÉS PAR LE FONDS ?

Les 8 indicateurs sont :

	Indicateurs		Méthode de calcul
<b>Environnement</b>	Energie	Performance énergétique en kWh/m <sup>2</sup> tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	Moyenne des performances énergétiques (kWh/m <sup>2</sup> ) des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds
<b>Environnement</b>	Emissions de GES	Emissions de GES en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	Moyenne des émissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ) issues des consommations d'énergie des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds
<b>Environnement</b>	Gestion de l'eau	Part des actifs équipés de solutions hydro-économiques pour l'ensemble des équipements consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers)	Pourcentage des actifs du fonds ayant équipé des solutions hydro-économiques sur l'ensemble de leurs équipements consommant de l'eau
<b>Environnement</b>	Gestion des déchets	Part des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets	Pourcentage des actifs du fonds ayant au moins un espace conforme à la collecte des déchets
<b>Social</b>	Confort des occupants	Part des 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
<b>Social</b>	Mobilité	Part des actifs à proximité des transports en commun	Pourcentage des actifs du fonds situés à moins de 500 m d'un transport en commun
<b>Gouvernance</b>	Clause ESG	Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires	Pourcentage des actifs du fonds ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires
<b>Gouvernance</b>	Relations locataires	Part des actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Pourcentage des actifs du fonds sur lesquels un référent RSE a été nommé

**6.3 QUELS SONT LES SUPPORTS MÉDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DU FONDS ? LISTEZ LES SUPPORTS DE COMMUNICATION, DÉCRIEZ SUCCINCTEMENT LEURS CONTENUS, LEUR MODE DE DIFFUSION ET/OU D'ACCÈS ET LA FRÉQUENCE DE MISE À JOUR.**

Les supports de communication accessibles aux investisseurs sont :

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

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

**6.4 LA SOCIÉTÉ DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RÉSULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS DU FONDS ? SI OUI, INDIQUEZ LES LIENS INTERNET VERS LES RAPPORTS ASSOCIÉS. DONNEZ LE LIEN VERS LES DERNIERS RAPPORTS PRÉSENTANT LES RÉSULTATS DE LA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS.**

<https://www.inter-gestion.com/media/files/offer/1681396677-643813c5ef926-IG-CL-SuiviPolitiqueEngagement-2023.pdf>





