

# RAPPORT RELATIF À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT

EXERCICE 2022

---

Article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019  
relatif à l'énergie et au climat



Inter Gestion  
REIM

Le présent rapport vise à répondre aux obligations issues des dispositions de l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relatif à l'énergie et au climat et du décret n°2021-663 du 27 mai 2021 pris en application de l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier. Ce rapport concerne les informations relatives à la Société de gestion de portefeuille Inter gestion REIM.

# SOMMAIRE

<b>Présentation d'Inter Gestion REIM</b> .....	<b>4</b>
Nos activités.....	4
Nos chiffres clés .....	4
Notre démarche.....	4
<b>Informations générales relatives à la démarche générale d'Inter Gestion REIM</b> .....	<b>6</b>
Présentation de la démarche générale d'Inter Gestion REIM dans la prise en compte de critères ESG .....	6
Reportings extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds gérés par Inter Gestion REIM ...	6
Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du règlement SFDR ..	7
Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L.310-1-1-3 et L.385- 7-2 du Code des assurances .....	7
Engagements de place d'Inter Gestion REIM et de ses FIA sous gestion .....	7
<b>Informations relatives aux moyens internes déployés par Inter Gestion REIM</b> .....	<b>7</b>
Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG au sein d'Inter Gestion REIM .....	7
Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes d'Inter Gestion REIM .....	8
<b>Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance d'Inter Gestion REIM</b> .....	<b>8</b>
Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance .....	8
Politique de rémunération .....	8
Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration de l'entité ...	9
<b>Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion et sa mise en œuvre</b> .....	<b>9</b>
Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement .....	9
Politique de vote .....	9
Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre .....	9
Bilan de la politique de vote mise en œuvre .....	9
Désengagement sectoriel dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies d'investissement ...	9
<b>Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles</b> .....	<b>9</b>
<b>Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris</b> .....	<b>10</b>
Informations concernant Inter Gestion REIM.....	10
<b>Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité</b> ..	<b>10</b>
<b>Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques</b> .	<b>11</b>
Informations concernant Inter Gestion REIM .....	11
Informations diverses .....	11

## INTER GESTION REIM

### NOS ACTIVITÉS

Une gamme complète de fonds de rendement couvrant toutes les classes d'actifs immobiliers.

**2 SCPI**

ouvertes à la  
souscription

**15 SCPI**

gérées

Inter Gestion REIM est une Société de gestion filiale de la holding Inter Gestion Groupe. Les fonctions support à l'exercice de l'activité de gestion de portefeuille œuvrent pour le compte de la holding. Toutefois, l'intégralité des effectifs du Groupe (comprenant les collaborateurs de la Société de gestion), officie au sein des mêmes locaux et collabore au quotidien pour assurer le bon déroulement des opérations et le développement de l'activité.

### NOS CHIFFRES CLÉS

**+30 ans  
d'expérience**

Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille indépendante spécialisée dans la création et la gestion de SCPI.

**28  
collaborateurs**

Nos 28 collaborateurs partagent des valeurs fortes : Expertise, Partage, Dépassement de soi

**850 M€**

d'actifs sous gestion

**235  
immeubles**

en portefeuille

### UNE DÉMARCHE EN ACCÉLÉRATION : 4 ANNÉES D'ENGAGEMENTS

2019

2020

2021

2022

• Début d'un partenariat avec l'ONG WeForest

• Déploiement d'un outil de reporting

• Obtention du statut de fonds de partage par la gamme de SCPI de rendement

• Élaboration du Code de Déontologie

• Mise en place d'une démarche de certifications environnementales

• Élaboration d'une grille de notation ESG

• Démarche de labellisation du fonds CRISTAL Life

• Mise en place d'un plan de formation ESG pour les collaborateurs

• Mise en place d'un service dédié à l'ESG

Par ailleurs, Inter Gestion REIM a fait le choix de se soumettre elle-même, sur base volontaire, à plusieurs obligations en matière d'ESG. Celles-ci ont été définies par la Société de gestion.

Ainsi, à titre d'exemples, Inter Gestion REIM a notamment pris les mesures suivantes :

- **Éthique** : les pratiques de travail des collaborateurs d'Inter Gestion REIM sont encadrées par plusieurs documents définissant leurs droits et leurs obligations (Code de Déontologie, procédures internes en lien avec l'éthique personnelle, etc.). Une collaboratrice de la société est



également certifiée Royal Institution of Chartered Surveyors (« RICS »). Cette certification vise, en particulier, à maintenir au niveau mondial certains standards d'excellence professionnelle, d'intégrité et de déontologie applicable aux professionnels de l'immobilier et de la construction.

- **Environnement de travail :** La direction et l'équipe managériale accordent une attention particulière au bien-être et la croissance de la Société s'accompagne par une prise en compte du confort et des besoins humains et matériels de chacun. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs bénéficie de matériels performants, en fonction des besoins : ordinateur portable, téléphone mobile, deuxième et/ou troisième écran pour plus de confort, casque insonorisé, etc. L'ensemble du mobilier de bureau respecte l'ergonomie des postes de travail de chacun. En matière de télétravail, nous équipons nos collaborateurs des appareils nécessaires à la réalisation de leur mission : écran supplémentaire et imprimante si besoin sont à la charge de l'entreprise. Un renouvellement des équipements est prévu à l'occasion d'un déménagement dans de nouveaux locaux plus spacieux et plus confortables d'ici fin 2023. D'autre part, différentes sortes de fruits frais sont constamment à disposition, à proximité d'une fontaine à eau et les collaborateurs profitent d'un « forfait bien-être » annuel, généralement utilisé pour des abonnements sportifs ou des prestations de loisir et de détente (massages, voyages, etc.). En 2022, Inter Gestion Groupe a poursuivi le développement de sa communication interne afin de renforcer la cohésion entre les équipes et contribuer à une ambiance de travail positive, avec l'organisation d'événements collaborateurs (séminaire, afterwork, présentation annuelle des résultats, arbre de Noël, anniversaires, etc.) et le lancement d'une newsletter interne facilitant la circulation des informations utiles (nouveaux outils, nouvelles recrues, compte-rendu de présentation etc.) et valorisant le travail effectué par les différents services. Des équipements vidéoludiques sont également à la disposition de tous pour les moments de pause.
- **Formation continue :** Les collaborateurs d'Inter Gestion REIM ont accès à des formations tout au long de l'année pour acquérir ou approfondir diverses compétences. En 2022, les ressources humaines ont pu proposer des formations linguistiques, managériales, mais aussi dédiées à la prise de parole ou à certaines thématiques spécifiques (actualités juridiques, réglementation, décret tertiaire etc.). Inter Gestion REIM peut être amenée à financer, au cas par cas, certains cycles d'études supérieures à ses collaborateurs. Enfin, des collaborateurs suivant un cycle d'études en alternance sont régulièrement intégrés aux effectifs, notamment au sein des services informatique et gestion.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 8 bis de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021, dite loi « Rixain », Inter Gestion REIM s'est fixé en matière de représentation équilibrée femme/homme des objectifs basés sur une approche inclusive et non discriminante, en particulier parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

## 2022

### Inter Gestion REIM

- Total 28 collaborateurs
- 61% de femmes
- dont 20% dans les instances dirigeantes

### Inter Gestion Groupe

- Total 54 collaborateurs
- 48% de femmes
- Dont 30% dans les instances dirigeantes

Par ailleurs Inter Gestion REIM est partenaire depuis 2019 de WeForest, ONG internationale spécialisée dans la restauration des paysages forestiers, avec un impact positif sur les populations locales engagées dans la démarche. Jusqu'en 2022, 1 arbre était planté et protégé dans la Zambia Copperbelt toutes les 5 parts souscrites ; en 3 ans ce sont plus de 350 000 arbres qui ont repeuplé les forêts zambiennes grâce à cette opération. Ce partenariat évolue en 2023 avec la participation de la Société de gestion à un nouveau projet axé sur la restauration et la protection de la biodiversité de la Forêt Atlantique.

<https://partners.weforest.org/sponsor/inter-gestion-reim/projects>

Inter Gestion REIM est la première Société de gestion à avoir obtenu le statut de fonds de partage pour l'ensemble de sa gamme de SCPI de rendement. En conséquence, CRISTAL Rente et CRISTAL Life reversent 5 € maximum tous les 1 000 € de résultat distribuable à des associations reconnues d'utilité publiques. En 2022, les deux SCPI ont respectivement versé leur don annuel aux Restaurants du Cœur et à l'Institut Curie. Les collaborateurs se mobilisent aussi en interne à l'occasion d'événements solidaires de ces deux associations, telles que la Course des Lumières à Paris au profit de l'Institut Curie ou la Collecte Nationale des Restos du Cœur en supermarché.



# INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHÉ GÉNÉRALE D'INTER GESTION REIM

## PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHÉ GÉNÉRALE D'INTER GESTION REIM DANS LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES ESG

Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion de FIA (soumission intégrale aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs).

La Société est consciente de l'importance pour les acteurs financiers de contribuer à la transition énergétique et sociale et d'atteindre les objectifs établis par l'Accord de Paris. Dans cette optique, elle souhaite renforcer l'intégration de critères ESG dans sa stratégie d'investissement.

Pour le compte de l'ensemble de ses portefeuilles sous gestion, Inter Gestion REIM vise à intégrer une composante extra-financière à la gestion des risques. Elle tient compte à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et intègre lorsqu'ils sont pertinents les risques extra-financiers.

Pour limiter les risques de durabilité et avoir une vision globale de la santé de son portefeuille, Inter Gestion REIM est attentive aux enjeux ESG lors du processus d'investissement. L'intégration de ces éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance est prise en compte durant toute la phase de gestion, de l'acquisition à la vente de l'actif. Cette méthodologie

a vocation à permettre d'acquérir des actifs répondant aux attentes d'Inter Gestion REIM en matière de performance financière comme extra-financière, et d'améliorer ces actifs sur le long-terme.

Pour conduire cette analyse, Inter Gestion REIM a été accompagnée par la société Sintéo, qui a élaboré deux grilles de notation ESG pour les phases d'acquisition et d'exploitation. Ces grilles ont été construites en 2022 dans le cadre des démarches liées à la labellisation du fonds ISR. Elles sont utilisées par plusieurs services de la société : ESG, Investissement et Gestion. Par ailleurs, Inter Gestion REIM a initié un travail sur une nouvelle grille plus adaptée au fonds CRISTAL Rente.

Inter Gestion REIM est consciente de la nécessité de prendre en compte des critères ESG dans la constitution et la gestion des fonds et souhaite offrir aux associés de ses SCPI un placement pérenne tenant compte de la performance financière et extra-financière. Dans une approche de long terme, les externalités ESG risquent d'impacter sensiblement le rendement des sociétés civiles de placement immobilier (« SPCI ») qu'elle gère. Inter Gestion REIM a choisi de se saisir du sujet et de le transformer en opportunité pour investir sur l'amélioration de la performance extra-financière de ses actifs et ainsi, générer une valeur financière.

Parmi les critères évalués, on retrouve dans les 3 piliers ESG les éléments suivants :

ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOVERNANCE
Performance énergétique	Accessibilité	Clauses ESG dans les contrats avec les prestataires
Émissions de GES	Bien être des occupants	Formation des collaborateurs aux enjeux ESG
Gestion des déchets	Inclusion sociale	Satisfaction des locataires
Gestion de l'eau	Services rendus aux occupants	Diffusion d'un guide des bonnes pratiques
Biodiversité	Confort des occupants	Relation avec le locataire

## REPORTINGS EXTRA-FINANCIERS À L'ATTENTION DE LA CLIENTÈLE DES FONDS GÉRÉS PAR INTER GESTION REIM

Tout au long de l'exercice 2022, Inter Gestion REIM a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de ses clients et de ses prospects. Cette démarche de communication est d'ailleurs essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la Société entretient avec sa clientèle.

En vue d'apporter sa contribution aux enjeux ESG, Inter Gestion REIM collabore étroitement avec ses clients. La Société intègre sa démarche ESG ainsi que l'évaluation des risques de durabilité dans sa communication.

## LISTE DES FIA SOUS GESTION RÉPONDANT À LA DÉFINITION DES FONDS ARTICLE 8 ET 9 DU RÈGLEMENT SFDR

La gamme des fonds gérés par Inter Gestion REIM comprend 17 Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

À la clôture de l'exercice 2022, aucun de ses fonds ne répond aux conditions des articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« SFDR »). En revanche, le fonds CRISTAL Life, dont l'audit du label ISR a été réalisé fin 2022, a été classé article 8 début 2023.

Dans la mesure où les critères ESG ne sont pas encore pris en compte sur l'ensemble du portefeuille par Inter Gestion REIM dans le cadre de sa politique d'investissement et des stratégies qu'elle met en œuvre, la Société n'est actuellement pas en mesure d'identifier la part globale des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés.

## PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LE PROCESSUS DE PRISE DE DÉCISION POUR L'ATTRIBUTION DE NOUVEAUX MANDATS DE GESTION PAR LES ENTITÉS MENTIONNÉES AUX ARTICLES L.310-1-1-3 ET L.385- 7-2 DU CODE DES ASSURANCES

Cette section n'est pas applicable à Inter Gestion REIM compte tenu de son statut réglementaire.

## INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR INTER GESTION REIM

### DESCRIPTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES, HUMAINES ET TECHNIQUES DÉDIÉES À L'ESG AU SEIN D'INTER GESTION REIM

Inter Gestion REIM a acté d'engager pour l'année 2023 un responsable ESG à plein temps pour traiter l'ensemble des sujets ESG du groupe, ce qui a été fait courant du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Hormis ce collaborateur dédié à 100% sur ces sujets, tous les collaborateurs de la Société contribuent à la mise en place de la stratégie ESG du groupe, et échangent sur les éléments extra-financiers dans le périmètre d'action.

L'équipe de gestion d'Inter Gestion REIM est constituée de 3 gérants financiers qui contribuent au développement de la stratégie ESG. Ils prennent leurs décisions d'investissement et de désinvestissement en tenant compte de critères financiers, et extra-financiers lorsqu'ils les jugent pertinents.

Le pôle Property Management est par nature responsabilisé dans le développement d'une relation aux locataires, de

## ENGAGEMENTS DE PLACE D'INTER GESTION REIM ET DE SES FIA SOUS GESTION

Inter Gestion REIM participe à des initiatives concernant l'immobilier durable. Elle est adhérente de l'ASPIM, l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, ce qui lui permet de suivre de près les nouvelles initiatives et réglementations autour des enjeux ESG.

Aussi, elle a initié en 2022 la labellisation ISR de l'un de ses fonds, CRISTAL Life, pour un audit réalisé en fin d'année 2022. L'objectif de cette labellisation est de communiquer auprès de ses clients sur la performance extra-financière des actifs de ce fonds, et de garantir un processus d'amélioration de 3 ans sur ces mêmes critères.

Inter Gestion REIM s'engage également sur la performance environnementale de ses actifs à travers des certifications environnementales. En fonction de la typologie des actifs immobiliers sous-jacents et de la SCPI sous gestion considérée, deux certifications sont généralement et prioritairement utilisées :

- La certification Haute Qualité Environnementale (« HQE ») (bâtiment et/ou gestion durable) ;
- La certification Building Research Establishment Environmental Assessment Method (« BREEAM ») (exploitation).

Ces deux certifications visent à attester de la performance environnementale des actifs immobiliers.

qualité. L'équipe a été renforcé en 2022 afin, entre autres, de permettre une prise en compte spécifique de ce critère dans le cadre de la démarche ESG de la Société.

Inter Gestion REIM a fait le choix de se doter d'une fonction interne dédiée à la Maîtrise d'ouvrage. Ce collaborateur est activement impliqué dans la prise en compte des critères ESG lors des missions de suivi technique qu'il réalise sur les actifs des SCPI gérées par la Société.

Inter Gestion REIM s'accompagne également de prestataires externes pour l'appuyer dans la réalisation de projets ESG : 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 de se faire accompagner par la Société Deepki. 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, nous sommes en mesure d'évaluer l'évolution de la consommation énergétique de nos bâtiments sur une période de 10 ans et

d'avoir une représentation de la performance énergétique de nos bâtiments.

Dans le but de renforcer ses compétences sur le label ISR, la Société a également décidé de faire appel à un prestataire externe, la société Sintéo, afin d'œuvrer sur les aspects suivants : la création d'une grille ESG, la définition d'une note seuil, la préparation de la documentation nécessaire à la labellisation, ainsi que l'établissement de plans d'actions ISR sur une période de 3 ans. Cette collaboration sera poursuivie au cours des deux années suivantes afin de garantir le maintien du label durant cette période.

### Les différentes sollicitations externes sont les suivantes :

- Accompagnement pour déterminer une stratégie – actif par actif – de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des actifs immobiliers en vue de se conformer aux dispositions du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (« Décret tertiaire ») et à la trajectoire de décarbonation induite par une diminution progressive des émissions de gaz à effet de serre découlant directement de l'application de l'Accord de Paris ;
- Accompagnement visant à améliorer, de façon continue, les performances environnementales des actifs immobiliers détenus par les SPCI gérées, dans le contexte des certifications HQE et/ou BREEAM obtenues ;
- Accompagnement au label ISR en vue d'obtenir le label ISR sur un fonds puis de maintenir ce label sur une période de 3 ans ;
- Accompagnement dans la collecte des données de consommations pour évaluer la performance énergétique des actifs sous gestion et adopter une stratégie de réduction des consommations.

Le nombre et le profil des intervenants externes sollicités ainsi que l'étendue des périmètres d'intervention et des budgets dédiés à ces missions ponctuelles peut être amené à varier sensiblement d'une mission à l'autre. Chaque mission décidée par Inter Gestion REIM fait l'objet d'un cahier des charges

précisément défini et les conditions d'intervention de chaque prestataire externe sont strictement encadrées. Les budgets globaux de ces missions ponctuelles peuvent être amenés à fortement varier d'un exercice à l'autre. À titre d'exemple, 162 000 € ont été alloués pour financer l'accompagnement Deepki.

### ACTIONS MENÉES EN VUE D'UN RENFORCEMENT DES CAPACITÉS INTERNES D'INTER GESTION REIM

Inter Gestion REIM a mené et mène des réflexions constantes sur sa capacité à faire évoluer, à l'avenir, ses capacités internes 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 prévoit 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 à la taxonomie est prévue pour le deuxième semestre de l'année 2023 à destination des collaborateurs d'Inter Gestion REIM. Cette formation porte sur les enjeux du réchauffement climatique. Celle-ci se décomposera entre un exercice de sensibilisation connu sous le nom de « Fresque du climat » et une approche plus spécifique des thématiques ESG appliquées au secteur de l'immobilier.

Une formation approfondie sera ensuite proposée aux collaborateurs impliqués dans les thématiques ESG (gestion des fonds, communication, juridique et ESG) afin de leur permettre de répondre efficacement aux enjeux ESG leur incombant selon leurs champs d'expertises respectifs : réglementation, collecte des données, construction des indicateurs, reporting etc.

## INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE D'INTER GESTION REIM

### CONNAISSANCES, COMPÉTENCES ET EXPÉRIENCE DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Inter Gestion REIM est représentée, administrée et dirigée par Gilbert Rodriguez.

**Président-directeur général :** Gilbert Rodriguez

**Directeur général délégué :** Jean-François Talon

**Directeur général délégué :** Emilien Rodriguez

### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Inter Gestion REIM a pleinement conscience que la gestion des risques en matière de durabilité est intrinsèquement liée

à l'activité d'un gestionnaire d'actifs immobiliers pour qui il est nécessaire de prendre en compte ces enjeux de long terme dans ses stratégies de gestion, notamment au vu de la durée de détention des actifs immobiliers dans le portefeuille des SPCI qu'elle gère.

Dans ce contexte, la politique de rémunération d'Inter Gestion REIM promeut une gestion saine et effective des risques, cohérente avec la prise en compte des risques en matière de durabilité. Elle n'encourage pas ainsi une prise de risque par ses collaborateurs qui serait incompatible avec les profils de risque et les documents constitutifs des SPCI qu'elle gère.

Inter Gestion REIM mène actuellement une réflexion sur ses pratiques de rémunération qui pourraient intégrer à l'avenir des critères qualitatifs et quantitatifs d'évaluation de la performance de ses collaborateurs concernés.

### **INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LE RÈGLEMENT INTERNE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ENTITÉ**

Compte tenu de la forme sociale et de l'organisation de la gouvernance interne actuelle d'Inter Gestion REIM, cette rubrique n'est pas pertinente pour la société.

## **INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ENGAGEMENT AUPRÈS DES ÉMETTEURS OU VIS-À-VIS DES SOCIÉTÉS DE GESTION ET SA MISE EN ŒUVRE**

### **PÉRIMÈTRE DES ENTREPRISES CONCERNÉES PAR LA STRATÉGIE D'ENGAGEMENT**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des SPCI qu'elle gère, Inter Gestion REIM n'a pas de politique d'engagement actionnarial. Cependant, Inter Gestion REIM dialogue avec ses parties prenantes et notamment les investisseurs, partenaires et locataires sur des thématiques ESG. La SCPI CRISTAL Life a rédigé un document de politique d'engagement vis-à-vis des différentes parties prenantes.

### **POLITIQUE DE VOTE**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des SPCI qu'elle gère, Inter Gestion REIM ne s'est pas dotée d'une politique de vote.

### **BILAN DE LA STRATÉGIE D'ENGAGEMENT MISE EN ŒUVRE**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des SPCI qu'elle gère, Inter Gestion REIM n'a pas mis en œuvre de stratégie d'engagement actionnarial.

### **BILAN DE LA POLITIQUE DE VOTE MISE EN ŒUVRE**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des SPCI qu'elle gère, Inter Gestion REIM ne s'est pas dotée d'une politique de vote.

### **DÉSENGAGEMENT SECTORIEL DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DES STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT**

Inter Gestion REIM effectue systématiquement un filtrage de l'ensemble de ses partenaires ainsi que des locataires des actifs immobiliers détenus par les SCPI qu'elle gère.

À ce titre, Inter Gestion REIM a adopté des critères d'exclusion et refuse systématiquement d'engager toute relation avec des partenaires ou locataires :

- Portant des atteintes graves aux principes du Pacte Mondial des Nations Unies (concernant les droits humains, le droit du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption),
- Intervenant dans des secteurs d'activité controversés : armement, mines de charbon, extraction par fracturation de roches ("fracking"), secteurs entraînant un risque élevé de dépendance (tabac, jeux d'argent, production d'alcool), pornographie, expérimentations animales à des fins cosmétiques,
- Représentant un État pratiquant la peine de mort ou un État non libre (restriction de la liberté de religion et de la presse), présentant un indice de corruption élevé, n'ayant pas signé le Traité de non-prolifération des armes nucléaires des Nations Unies de 1968 ou l'Accord de Paris sur le Climat ou la Convention des Nations Unies sur la diversité biologique.

## **INFORMATIONS RELATIVES À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES**

En raison de la disponibilité limitée de données, Inter Gestion REIM n'est pas encore en mesure d'évaluer le niveau d'alignement de ses encours à la taxonomie.



# INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

## INFORMATIONS CONCERNANT INTER GESTION REIM

Suite à l'Accord de Paris, Inter Gestion REIM a entrepris de mettre en œuvre une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme correspondant aux articles 2 et 4 dudit accord et qui portent sur l'atténuation des gaz à effet de serre et sur la stratégie bas-carbone pour les SCPI qu'elle gère.

À ce titre, Inter Gestion REIM appliquera, notamment, les mesures suivantes aux actifs immobiliers détenus par les SCPI qu'elle gère :

- Elle procédera à la collecte des consommations énergétiques annuelles des actifs ;
- Elle 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 des SCPI qu'elle gère avec les trajectoires carbonées 1,5° et 2° définies dans les objectifs de l'Accord de Paris ;
- Elle s'engage à travailler étroitement auprès des locataires des actifs pour les sensibiliser aux enjeux de décarbonation et les accompagner sur la réduction de leur consommation d'énergie ;
- Elle remettra en conformité des actifs immobiliers et sa stratégie d'investissement pour s'aligner sur les objectifs de l'Accord de Paris.

Ainsi, Inter Gestion REIM a développé une stratégie d'alignement sur les objectifs de l'Accord de Paris en adéquation avec les objectifs fixés dans le cadre du décret tertiaire. Elle entreprend d'étendre la réduction des consommations énergétiques des actifs immobiliers assujettis au décret tertiaire à la totalité de actifs détenus par ses SCPI sous gestion (-40% en 2030, -50% en 2040, -60% en 2050). La démarche étant en cours d'élaboration, les années de référence pour chaque actif seront précisées ultérieurement par Inter Gestion REIM.

### Le Décret tertiaire

Paru au Journal Officiel en juillet 2019, le Décret tertiaire impose la réduction de la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Ceux-ci devront atteindre, par palier de 10 ans, des performances de sobriété définies. Le décret concerne les bâtiments administratifs, piscines, gymnases, cantines, bâtiments scolaires, ateliers, bâtiments de stockage, théâtres, hôtels...

Sont assujettis les propriétaires et les locataires de bâtiments dont la surface dévolue à des activités tertiaires est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

# INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

## INFORMATIONS CONCERNANT INTER GESTION REIM

La convention sur la diversité biologique (CBD) a fixé 3 objectifs pour assurer un développement durable sur la Terre :

- La conservation de la biodiversité ;
- L'utilisation durable de ses composants ;
- Le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques et des connaissances traditionnelles qui y sont associés.

Inter Gestion REIM est pleinement consciente de l'importance de ces enjeux, et particulièrement de la nécessité de préserver la biodiversité.

Bien qu'elle n'ait pas encore défini de stratégie pour la biodiversité, Inter Gestion REIM mobilise ses équipes pour tenir

compte de ses enjeux dans le processus d'investissement. Elle met notamment à disposition des services de gestion et acquisition deux grilles ESG prenant en compte des critères liés à la protection de la biodiversité.

L'Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services (IPBES) identifie 5 pressions majeures sur la biodiversité :

- Changement d'usage des terres et mers et destruction des habitats ;
- Surexploitation des ressources ;
- Changement climatique ;
- Pollutions ;
- Espèces exotiques envahissantes.

Les indicateurs de biodiversité sélectionnés par Inter Gestion

REIM se focalisent principalement sur la présence d'espaces verts sur les sites, sur la végétalisation et sur les dispositions relatives à la gestion de la biodiversité. Ces indicateurs utilisés sont davantage qualitatifs que quantitatifs, ce qui limite l'évaluation de l'empreinte biodiversité de nos actifs. À travers cette approche, la Société se concentre en priorité sur les actions qui permettent de favoriser la biodiversité dans une perspective d'amélioration.

À ce titre, la gestion des immeubles détenus par les SPCI ainsi que leur rénovation favorisent les essences locales et le développement d'espaces verts plus généreux et plus diversifiés.

Dans le cadre de sa gestion de la biodiversité, Inter Gestion REIM veille à :

- ne pas implanter d'espèces végétales envahissantes même si elles sont esthétiques ;

- essayer de limiter l'artificialisation des sols (ex : place de parking extérieurs) ;
- ne pas utiliser de produits « phytosanitaires » pour l'entretien des espaces verts et leur gestion écologique (pas de tonte à ras et uniforme au même moment, pas de taille des haies lors des nichées, passages aménagées pour circulation de la faune en évitant les grillages denses ou murs continus, etc.).

Dans sa **grille d'évaluation ESG** (voir ci-après) qui sera utilisée à partir de 2023, Inter Gestion REIM intégrera des indicateurs qui porteront sur le respect de la biodiversité. L'objectif de cette grille et de ces indicateurs est de faire un bilan des mesures pouvant réduire l'impact de nos bâtiments sur la biodiversité.

## INFORMATIONS SUR LES DÉMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

### INFORMATIONS CONCERNANT INTER GESTION REIM

Inter Gestion REIM travaille à mettre en place une stratégie de gestion prenant en compte les risques ESG. L'objectif est d'instaurer une approche intégrée de la gestion des risques en considérant tous les types de risques : les risques financiers, les risques de marché, les risques de liquidité, les risques de non-conformité et les risques extra-financiers.

Les risques ESG peuvent être analysés, selon les cas, au sein d'Inter Gestion REIM par les équipes de l'investissement, de la gestion, de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et par le service ESG lui-même. Dans le cadre de leurs analyses, ces collaborateurs peuvent tenir compte, notamment, des typologies d'actifs immobiliers et des spécificités géographiques des actifs immobiliers ainsi que des événements conjoncturels et des tendances structurelles en matière de durabilité.

L'analyse menée par ces équipes peut ainsi enrichir l'analyse financière traditionnelle et aboutir à des recommandations ou à des avertissements à destination des gérants, émis en amont de toute prise de décision d'investissement. Postérieurement à la décision d'investissement, les gérants d'Inter Gestion REIM échangent, à fréquence régulière, avec les asset et property managers avec pour objectifs d'optimiser la performance financière et dans certains cas la durabilité des actifs immobiliers acquis pour le compte des fonds d'investissement gérés.

Le but poursuivi par Inter Gestion REIM est ainsi de valoriser ses portefeuilles de manière active pour saisir les opportunités vis-à-vis des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, tout en tenant compte des facteurs de durabilité sous réserve que ceux-ci soient pertinents.

Afin de renforcer sa gestion des risques ESG, Inter Gestion REIM projette à horizon 2024 de conduire une analyse de l'exposition de ses actifs aux risques physiques liés au réchauffement climatique et d'évaluer leur résilience par rapport aux risques identifiés.

La Société prévoit également pour 2024 de mesurer l'impact carbone de son parc immobilier via l'utilisation d'un outil de décarbonation. En modélisant les trajectoires carbone de ses fonds, Inter Gestion REIM souhaite limiter les risques de marché telle qu'une taxe carbone appliquée à des trajectoires carbone non-alignées avec les objectifs fixés lors de l'Accord de Paris.

### INFORMATIONS DIVERSES

#### Politique d'investissement

Le comité d'investissement intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés.

Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par Inter Gestion REIM afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement. Le choix des locataires est également crucial dans cette démarche.

Pour cela, Inter Gestion REIM utilise différentes sources de données (tiers gestionnaire locatif et technique des locaux, base de données publiques, plateforme propriétaire).

#### Une grille d'évaluation interne est prévue pour 2023 regroupant 6 thématiques pour 80 critères.

Tous les investissements seront évalués selon cette grille :

- Intégration du bâtiment à son territoire

Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.

- Intégration des risques environnementaux

Elle renvoie aux risques liés à la localisation (proximité des sites Seveso, probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux risques de pollution (amiante, plomb, R22, etc.).

- Qualités propres au bâtiment

Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.

- Gestion technique du bâtiment

Elle renvoie à l'exploitation du bâtiment : les outils de gestion (BIM, etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.

- Services aux occupants

Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble : sûreté, conditions sanitaires (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc.

- Relations entre parties prenantes

Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires et les différents prestataires (travaux, property managers, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

## Intégration des risques de durabilité

Cette stratégie reposera notamment sur la prise en compte de critères environnementaux tels que la gestion de l'énergie, de l'eau, de la résilience du bâtiment au changement climatique, de l'impact sur la biodiversité et de critères sociétaux tels que le confort, la mobilité des occupants. Inter Gestion REIM et ses gérants de fonds d'investissement effectueront des revues régulières de leur appréciation des risques en matière de durabilité.

En 2022, Inter Gestion REIM n'a géré aucun véhicule labellisé ISR Immobilier mais a entrepris une démarche de certification de la SCPI CRISTAL Life, qui a obtenu le label ISR Immobilier en 2023.

## Objectifs d'investissement durable prévus pour le fonds CRISTAL Rente

CRISTAL Rente est une SCPI qui intégrera à sa politique d'investissement une dimension extra-financière, exprimée par les 5 objectifs suivants :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 30% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure, avec justification.
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050,

conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue de l'Accord de Paris de 2015.

- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2024.
- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieurs à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé, etc.).
- Objectif : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés (baux verts).

## Qualification de l'ensemble de la gamme SCPI de rendement en tant que fonds de partage

Inter Gestion REIM est la première Société de gestion à avoir obtenu (dès 2021) le statut de fonds de partage pour l'ensemble de sa gamme de SCPI de rendement. À ce titre, les SCPI concernées reversent chaque année 5% maximum de ses revenus distribuables à une association reconnue d'utilité publique. Les 2 mécénats signés ont donné lieu à de premiers dons en début d'année 2022.

CRISTAL Rente, la SCPI des Grandes Enseignes, investit largement dans l'alimentaire : près de 46% en commerces dédiés et plus de 18% en restauration. En écho à cette thématique d'investissement, les associés de la SCPI ont choisi de soutenir les Restaurants du Cœur. Fondée en 1985 par Coluche, l'association œuvre dans des missions d'aide alimentaire qui représentent aussi parfois un premier contact pour un accompagnement plus large.

CRISTAL Life, la SCPI des Besoins Essentiels, investit notamment dans le secteur de la santé. L'association désignée comme bénéficiaire dans le cadre de l'action de cette SCPI est par conséquent l'Institut Curie. Acteur de référence de la lutte contre le cancer, l'Institut Curie combine un centre de recherche de renommée internationale et un ensemble hospitalier de pointe capable d'assurer la prise en charge des patients atteints de cancers y compris les plus rares.









