



CHARTÉ

D'INVESTISSEMENT

SOCIALEMENT

RESPONSABLE

29.11.24

Sommaire

1. <u>Inter Gestion REIM, 35 ans d'expertise et de convictions</u>	3
1.1. Objectifs financiers et extra financiers	3
2. <u>La matrice de matérialité</u>	4
2.1. Méthodologie employée	4
2.2. Analyse de la matrice de matérialité	4
2.3. Les pondérations choisies pour Inter Gestion REIM	4
2.4. Engagements environnementaux	5
2.5. Engagements sociaux et societaux	5
2.6. Engagements de gouvernance et relations avec les parties prenantes	5
3. <u>Outil ESG</u>	6
3.1. Procédure d'évaluation	6
3.2. Critères ESG	7
4. <u>Annexes</u>	9
4.1. Annexe I	9
4.2. Annexe II	9
4.3. Annexe III	10
4.4. Annexe IV	10

1. Inter Gestion REIM, 35 ans d'expertise et de convictions

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

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

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

Le fonds d'investissement diversifié **CRISTAL Life** a été créé en 2021 pour investir en France et en zone Euro. La SCPI des Besoins essentiels ouvre ainsi accès à une répartition agile de l'épargne entre immobilier de santé, immobilier résidentiel, bureaux ou encore commerces, notamment alimentaires.

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

1.1. 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 des actifs.

Objectifs extra-financiers

- Détenir des actifs qui sont conformes aux exigences environnementales, sociales et de gouvernance de la politique ISR du fonds, tout en assurant leur confort, leur sécurité et leur adaptabilité aux besoins des futurs preneurs et occupants.
- Détenir des actifs productifs dans tous les secteurs essentiels de l'économie.
- Détenir des actifs performants au niveau environnemental et social.

2. La matrice de matérialité

2.1. Méthodologie employée

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

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

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

2.2. Analyse de la matrice de matérialité

La conclusion de la matrice de matérialité a permis de structurer une politique ISR respectant les thématiques E, S et G telles que définies par le référentiel du Label ISR Immobilier. Elle se décline en 16 enjeux et 36 critères stratégiques (voir page 7 et 8 : Critères ESG)

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

2.3. Les pondérations choisies pour Inter Gestion REIM



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.

2.4. Engagements environnementaux

Mener des audits énergétiques et assurer un suivi rigoureux des consommations afin d'identifier des leviers d'amélioration pour optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone. Simultanément, mettre en place des solutions hydro-économes pour limiter le gaspillage d'eau et perfectionner la gestion des déchets, avec une attention particulière portée aux bâtiments de santé et aux sites générant des déchets dangereux ou chimiques. Grâce à une implantation régionale, de nombreuses initiatives seront développées pour maximiser les opportunités liées à la biodiversité.



Objectifs environnementaux

- Réaliser des audits énergétiques et mettre en place au minimum 2 actions visant à économiser l'énergie.
- Identifier et appliquer au moins 2 solutions pour réduire la consommation d'eau par actif.
- Créer un espace de collecte dédié à la gestion des déchets pour chaque actif.

2.5. Engagements sociaux et sociétaux

Nous favorisons des investissements dans des secteurs répondant aux besoins essentiels : alimentation, logement, éducation, santé, exercice d'activités professionnelles et loisirs. Notre fonds se concentre sur des projets qui priorisent l'accessibilité, le confort des occupants, et une approche centrée sur leur bien-être.

Parallèlement, nous veillons à ce que les services offerts aux occupants par les parties prenantes de nos investissements respectent des standards de qualité élevés, afin de garantir un accueil optimal et adapté à tous.



Objectifs sociaux et sociétaux

- Détenir un patrimoine dont au moins 80% des actifs sont situés à moins de 500 m d'un accès aux transports en commun.
- Assurer aux locataires, pour chaque actif, au moins un critère de confort.

2.6. Engagements de gouvernance et relations avec les parties prenantes

La mise en place d'une politique ISR constitue un pilier essentiel de la stratégie ISR du fonds. Pour atteindre cet objectif, Inter Gestion REIM a nommé un référent dédié à l'ISR. Ce dernier est chargé d'améliorer la performance des actifs sur les dimensions ESG (Environnement, Social et Gouvernance), tout en réalisant des actions de sensibilisation auprès des parties prenantes internes. L'objectif est de fédérer l'ensemble des acteurs autour d'une gestion résolument responsable.

Cet engagement se concrétise notamment par la diffusion d'un guide des bonnes pratiques et la réalisation d'enquêtes de satisfaction triennales auprès de nos locataires. Ces initiatives visent à améliorer le confort des occupants et à renforcer les relations avec eux.

Par ailleurs, les contrats avec les prestataires seront ajustés pour refléter ces ambitions et intégrer des clauses spécifiques à l'ESG. De même, les baux locatifs incluront des clauses relatives aux "baux verts", engageant ainsi locataires et gestionnaires à partager une responsabilité commune en matière de durabilité.

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



Inter Gestion
GROUPE

Inter Gestion Groupe

Holding dont dépend Inter Gestion REIM



Inter Gestion
REIM

Inter Gestion REIM

Société de gestion du fonds CRISTAL Life

Les locataires

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

Prestataires

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



Objectifs de Gouvernance

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

3. Outil ESG

3.1. Procédure d'évaluation

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

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

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

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

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

Ou

- **D'améliorer l'évaluation ESG moyenne du portefeuille de plus de 20 points par rapport à la note initiale.**

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

3.2. Critères ESG

La grille d'évaluation se décline en 16 enjeux et 36 critères répartis par typologie de la manière suivante :

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

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

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

4. Annexes

4.1. Annexe I

Matrice de matérialité pour les commerces

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

4.2. Annexe II

Matrice de matérialité pour les bureaux

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

4.3. Annexe III

Matrice de matérialité pour les résidences / hôtels

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

4.4. Annexe IV

Matrice de matérialité pour les actifs de santé

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

Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.