



CODE DE

TRANSPARENCE

29.11.24

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

1. <u>Le fonds concerné</u>	5
2. <u>Données générales sur Inter Gestion REIM</u>	5
2.1. Nom de la Société de gestion en charge du fonds auquel s'applique ce Code	5
2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable d'Inter Gestion REIM ?	5
2.3. Objectifs financiers et extra financiers	6
2.4. Comment le fonds CRISTAL Life a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	7
2.5. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par Inter Gestion REIM ?	7
2.6. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la Société de gestion et des parties prenantes ?	7
2.7. Quels sont les moyens internes et externes utilisés par Inter Gestion REIM pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ?	8
2.8. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la Société de gestion est-elle partie prenante ?	9
2.9. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?	9
2.10. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la Société de gestion ?	9
3. <u>Données générales du fonds CRISTAL Life</u>	10
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 ?	10
3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	10
3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	10
3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	11
3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	12
3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	13

4. Processus de gestion **14**

- 4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 14
- 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 ? 14
- 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 14
- 4.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 14
- 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) ? 14
- 4.6. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? 14

5. Controle d'impact **15**

- 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 ? 15

6. Mesures d'impact et reporting ESG **16**

- 6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? 16
- 6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ? 16
- 6.3. Quels sont les supports média 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. 17
- 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. 17

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
☐ "Best in Class"	☒ Bureau	☒ France	☒ Label ISR Immobilier	☒ DIC ou DICI
☒ "Best in progress"	☒ Commerce	☒ Zone euro	☐ Label Greenfin	☐ Prospectus ou règlement (OPCI)
	☒ Logement	☐ International	☐ Autres (précisez)	☒ Note d'information (SCPI)
	☐ Logistique			
	☒ Santé			
	☐ Education			
	☐ Autre			

2. Données générales sur Inter Gestion REIM

2.1. Nom de la Société de gestion en charge du fonds auquel s'applique ce Code

Nom de la société de gestion : Inter Gestion REIM

Adresse postale : 38 avenue de l'Opéra – 75002 Paris

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche 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 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, la société 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 du fonds CRISTAL Life, en obtenant le label ISR, est de devenir l'une des premières SCPI labellisées ISR avec une stratégie de fonds de partage. Dans ce cadre, la SCPI s'engage à reverser 5 € les 1 000 € de résultat distribuable à une association reconnue d'utilité publique, l'Institut Curie.

Depuis 2019, Inter Gestion REIM s'engage aux côtés de l'association WeForest pour soutenir des initiatives de reforestation. Notre participation se manifeste au travers de deux projets emblématiques : le reboisement de la Copperbelt en Zambie et la restauration de la forêt Atlantique dans la province argentine de Misiones. Pour 5 parts de SCPI souscrites, Inter Gestion REIM contribue à la restauration d'un mètre carré de forêt. Fin 2023, plus de 300 000 arbres ont déjà été plantés et protégés par l'association grâce à nos dons. À travers le soutien apporté à WeForest, Inter Gestion REIM 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 entre les femmes et les hommes. 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 constituent aussi une opportunité pour l'entrepreneuriat des femmes que WeForest encourage.

2.3. 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 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 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.



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.



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.

CRISTAL Life 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 16 enjeux déclinées en 36 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 (kWh/m²) des actifs du fonds.

Émissions GES :

- Émission de GES (kgCO₂eq/m²SDP) Scopes 1 & 2, des actifs du fonds.

Gestion de l'eau :

- Pourcentage des actifs équipés de solutions hydro-économes pour l'ensemble des équipements consommant de l'eau.

Gestion des déchets :

- Pourcentage des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets.

Social

Confort des occupants :

- Pourcentage d'occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores).

Mobilité :

- Pourcentage des actifs à proximité des transports en commun.

Gouvernance

Clause ESG :

- Pourcentage des actifs ayant inscrit des clauses ESG intégrées dans les contrats des prestataires.

Relation locataires :

- Pourcentage des actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé.

2.4. Comment le fonds CRISTAL Life a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Inter Gestion REIM s'est engagé 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. La réalisation d'une matrice de matérialité et la démarche ont été formalisées au travers de la 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-scpi/cristal-life>

2.5. 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, et notamment :

- L'accessibilité pour tous les actifs essentiels de la vie en prenant en compte les risques environnementaux tels que la résilience climatique.

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.

2.6. 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 PDG de la Société de gestion, Gilbert Rodriguez, avec le soutien des services gestion, juridique et communication.

2.7. Quels sont les moyens internes et externes utilisés par Inter Gestion REIM pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ?

Les moyens internes

Les équipes impliquées sont :

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

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.

Service gestion

Le service gestion regroupe initialement le Fund Manager, les Asset Managers et les Property Managers. 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.

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.

Service juridique

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

Service communication

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

Les moyens externes

Inter Gestion REIM a conclu un partenariat avec la société Sinto, 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 Citron 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.

2.8. 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 REIM s'est impliqué dans des actions solidaires et environnementales.

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.

En 2021, 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. Cette année, les deux SCPI ont respectivement versé leur don annuel aux Restaurants du Cœur et à l'Institut Curie. Ce dispositif permet d'investir de façon éclairée sur des véhicules dont l'action sociétale est concrète et quantifiable aux yeux des épargnants. 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.

Depuis le début de l'année 2024, nous sommes également fiers de soutenir des combattants de MMA, modèles de persévérance et de dépassement de soi. À travers ce partenariat, nous encourageons non seulement les valeurs de résilience et d'engagement, mais aussi l'accessibilité du sport aux jeunes, pour leur offrir des opportunités d'épanouissement et de réussite, tout en reflétant notre volonté de rendre nos offres toujours plus inclusives et accessibles à tous.

2.9. 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 31/12/2023, l'encours total des fonds immobiliers de la Société de gestion gérés selon une démarche ISR correspond à 107 809 793 €.

2.10. 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 ?

Objectifs généraux et ESG

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 ESG 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 ?

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.

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 16 enjeux et 36 critères ESG :

Domaine	Sous-domaine	Enjeux
Environnement	Performance énergétique	• Performance énergétique
	Gestion de l'énergie	• Source de chauffage • Source de climatisation • Eau chaude sanitaire • Gestion technique de bâtiment • Suivi de la consommation énergétique
	Stratégie de réduction des émissions de GES	• Performance carbone • Fluides frigorigènes
	Eau	• Solutions hydro-économes : WC, robinets, urinoirs et douches (si concerné)
	Gestion des déchets	• Gestion des déchets
	Certification	• Certifications environnementales
	Biodiversité	• Dispositifs écologiques
	Risques climatiques	• Identification des risques climatiques • Dispositifs de protection du bâtiment

Social	Transports et mobilité	• Transports en commun
	Confort des occupants	• Confort thermique • Confort visuel • Accessibilité
	Services rendus aux occupants	• Services de restauration • Services ex-situ
		• Fibre optique • Espaces de détente • Racks à vélo
	Certification ¹	• Certifications sociales
	Clauses ESG en exploitation	• Clauses ESG prestataires
	Process ISR	• Plan de travaux pluriannuel • Formation ISR • Référent RSE
Gouvernance	Relations avec les parties prenantes	• Satisfaction des locataires • Rencontre annuelle entre locataires et bailleurs pour évoquer les thématiques ESG • Guide de bonnes pratiques • Baux verts
	Hygiène, Sécurité, Environnement	• Sécurité

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.

¹ Enjeu concernant uniquement les actifs de typologie bureau.

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 16 enjeux et 36 critères :

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%	

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 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 initiale de l'actif est ensuite réalisée lors de la due diligence technique en phase d'acquisition. Suite à cette évaluation, la note ESG de l'actif et le plan d'action sont définis.
- **En phase de détention** : Durant cette phase, une évaluation est réalisée annuellement afin de suivre l'évolution de la performance ESG des actifs.

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 retenue 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, soit supérieure à 20 points par rapport à la note initiale.

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.

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, 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.

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 ?

 Environnement	Énergie	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
	Émissions de GES	Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	Moyenne des émissions de GES (kgCO ₂ eq/m ²) issues des consommations d'énergie des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds
	Gestion de l'eau	Part des actifs équipés de solutions hydro-économes pour l'ensemble des installations consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers)	Pourcentage des actifs du fonds ayant équipé des solutions hydro-économes sur l'ensemble de leurs équipements consommant de l'eau
	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
 Social	Confort des occupants	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
	Mobilité	Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux.	Pourcentage des actifs du fonds ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
 Gouvernance	Clause ESG	Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux.	Pourcentage des actifs du fonds ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
	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, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ou d'accès et la fréquence de mise à jour.

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

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence		Annuelle
Bulletins périodiques d'information		Trimestrielle
Rapports annuels		Annuelle
Rapport extra-financier	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	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>

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.