CRISTAL Life

CODE DE TRANSPARENCE

28.11.25

Le présent document est le code de transparence du fonds CRISTAL Life. Il a pour vocation d'améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR appliquée à l'immobilier auprès des investisseurs et de toute autre partie prenante.

Référence : CID22036622

Sommaire

1.	**Le fonds concerné**	**5**
2.	**Données générales sur Inter Gestion REIM**	**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	5
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 ?	7
2.8.	Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la Société de gestion est-elle partie prenante ?	8
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.	**Données générales du fonds CRISTAL Life**	**9**
3.1.	Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	9
3.2.	Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	9
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 ?	11
3.6.	À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	12

4.	**Processus de gestion**	**12**
4.1.	Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	12
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 ?	13
4.3.	Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	13
4.4.	Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	13
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 fonds investit-il dans des OPC ?	14
5.	**Contrôle d'impact**	**14**
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 ?	14
6.	**Mesures d'impact et reporting ESG**	**14**
6.1.	Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	14
6.2.	Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	14
6.3.	Quels sont les supports permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?	15
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 ?	15

1. Le fonds concerné

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

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	☒ Europe	☐ Label Greenfin	☐ Prospectus ou règlement (OPCI)
	☐ Logement	☐ International	☐ Autres (précisez)	☒ Note d'information (SCPI)
	☐ Logistique			
	☒ Santé			
	☐ Éducation			
	☒ Autre : Hôtel			

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 est spécialisée dans la création et la gestion de fonds d'investissement et s'est fixée pour objectif d'accompagner les professionnels de la gestion de patrimoine sur le long terme au travers d'une gamme de solutions de placements couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers. Elle s'implique dans une mission triple, à savoir :

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

2.2.1. L'engagement d'Inter Gestion REIM pour un avenir durable

Depuis plus de 5 ans, Inter Gestion REIM s'engage aux côtés de l'association WeForest **pour soutenir des initiatives de reforestation**.

Notre implication en faveur de cette cause se traduit par un abondement sur deux projets emblématiques : **le reboisement de la Copperbelt** en Zambie, mené avec succès pendant 3 ans, et **la restauration de la forêt atlantique dans la province argentine de Misiones**, en cours de déploiement.

Fin 2024, nous avons franchi un cap majeur : depuis le début de notre engagement en 2019, plus de **400 000 arbres** ont été plantés et protégés grâce à nos dons, contribuant ainsi activement à la préservation des écosystèmes.

Ainsi, pour 5 parts de SCPI souscrites, Inter Gestion REIM participe à financer la restauration d'un mètre carré de forêt.

À travers le soutien apporté à WeForest, Inter Gestion REIM s'implique également 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 de projeter que le fonds CRISTAL Life œuvrera comme suit :

2.3.1. 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.

2.3.2. Objectifs généraux

- Détenir des actifs alignés avec les critères de la politique ISR.
- Détenir des actifs conformes aux exigences ESG.
- Assurer le confort, la sécurité et l'adaptabilité des actifs aux besoins des occupants.

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. En effet, une liste de 16 enjeux déclinées en 36 critères ESG au total présélectionnés et considérés comme clés pour l'activité, dont 8 enjeux ont été identifiés comme prioritaires :

Environnement	**Performance énergétique**	Performance énergétique (kWhef/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 dans les contrats des prestataires de travaux.
	Relation locataires	Pourcentage d'actifs (hors France ou <2000 m²) pour lesquels un comité vert a été réalisé.

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

Le dialogue avec les parties prenantes a aidé à construire la démarche d'investisseur responsable. La charte ISR a servi de support pour réaliser ensuite une matrice de matérialité adaptée à cette démarche.

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

2.4.1. La stratégie de fonds de partage de CRISTAL Life

Consciente de l'impact que les enjeux économiques et environnementaux peuvent avoir sur la santé financière des locataires de ses SCPI, **CRISTAL Life cherche de la performance potentielle sur des thématiques de marché qui répondent aux besoins essentiels**.

Ce fonds d'investissement a été créé en 2021 pour investir en France et en Europe dans **des secteurs essentiels à la vie quotidienne tels que l'immobilier de santé, différents types d'actifs résidentiels, les commerces alimentaires, certaines typologies de bureaux et locaux d'activité**.

Depuis début 2023, CRISTAL Life détient le label d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et s'est fixée des **objectifs à atteindre concernant les thématiques Écologiques, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans l'acquisition et la gestion des activités du fonds**, tels que l'exploration du potentiel environnemental de son patrimoine ou l'adéquation de ce dernier avec les besoins du territoire.

La SCPI CRISTAL Life est par ailleurs l'une des premières SCPI du marché reconnue en tant que fonds de partage. **Ainsi, la SCPI reverse jusqu'à 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à une association reconnue d'utilité publique, l'Institut Curie**.

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 connaitre les risques et opportunités ESG des actifs.

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 ou des options dites de mobilité douce.
- 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 initiée par le Président de la Société de gestion et pilotée par le Responsable ESG 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 ?

2.7.1. Les moyens internes

Les équipes impliquées sont :

- la Direction générale
- le service ESG
- le service gestion
- le service investissement
- le service technique
- les services juridique & conformité
- le service communication

2.7.1.1. Direction générale

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

Elle assure la gouvernance de la politique ISR et les prises de décisions.

2.7.1.2. Le Service ESG

Le rôle du service ESG est d'assurer un suivi continu de la collecte de données 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-financiers dans toutes les phases de détention de l'actif.

2.7.1.3. Le service gestion

Composé du Property, de l'Asset et du Fund Management, le pôle Gestion assure à la fois la gestion opérationnelle (recherche de locataires, négociations, gestion des baux, etc.) et stratégique (gestion des risques, valorisation du portefeuille, etc.) des biens immobiliers détenus par les fonds.

2.7.1.4. Le service investissement

Le service investissement cible des opportunités d'acquisitions immobilières à fort potentiel de rendement, en veillant à respecter la stratégie du fonds et à limiter les risques de vacance locative, privilégiant des baux longs ainsi que des locataires présentant une bonne santé financière.

2.7.1.5. Le service technique

L'objectif du service technique est de mettre en œuvre des actions d'amélioration sur les différents actifs.

2.7.1.6. Le service juridique & conformité

Le service juridique et le service conformité sont sollicités pour la fiabilisation et la conformité des documents utilisés et communiqués.

2.7.1.7. Le service communication

Le service communication met à jour la documentation sur les différents supports de communication, en collaboration avec le service ESG.

2.7.2. Les moyens externes

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

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

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 impliquée dans des actions solidaires, environnementales et sportives.

Depuis plus de 5 ans, Inter Gestion REIM s'engage aux côtés de l'association WeForest **pour soutenir des initiatives de reforestation**.

L'implication de la Société de gestion en faveur de cette cause se traduit par un investissement sur deux projets majeurs : le **reboisement de la Copperbelt en Zambie, mené avec succès pendant 3 ans et la restauration de la forêt atlantique dans la province argentine de Misiones**, en cours de déploiement.

Fin 2024, c'est plus de **400 000 arbres** qui ont été plantés et protégés grâce à nos dons, contribuant ainsi activement à la préservation des écosystèmes.

Ainsi, pour 5 parts de SCPI souscrites, Inter Gestion REIM participe à financer la restauration d'un mètre carré de forêt.

À travers cette initiative en collaboration à WeForest, Inter Gestion REIM s'implique également dans plusieurs thématiques majeures de sa démarche ESG (**le climat, la protection de la biodiversité ou la lutte contre les inégalités entre les femmes et les hommes**.

Depuis 2021, Inter Gestion REIM a d'ailleurs obtenu que ses deux SCPI CRISTAL soient reconnues en tant que fonds de partage. CRISTAL Rente et CRISTAL Life reversent jusqu'à 5 € 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'évènements 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 31/12/2024, l'encours total des fonds immobiliers de la Société de gestion gérés selon une démarche ISR correspond à 204,3 M€.

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. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

3.1.1. 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 2.3. 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 2.7.1 de ce document.

- Les outils internes

Les moyens externes sont décrits au point 2.7.2 de ce document.

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 16 enjeux et 37 critères ESG :

Domaines	Enjeux	Critères
Environnement	Performance énergétique	• Performance énergétique
	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
	Gestion de l'eau	• Solutions hydro-économes : WC, robinets, urinoirs et douches (si concerné)
	Déchets	• Gestion des déchets
	Certification	• Certifications environnementales
	Biodiversité	• Dispositifs écologiques
	Gestion des aléas	• Identification des risques climatiques • Dispositifs de protection du bâtiment
Social	Transports et mobilité	• - Distance des transports en commun
	Confort des occupants	• Confort thermique : contrôle de la température et de la ventilation • Confort visuel : dispositifs de contrôle d'éblouissement solaire • Accessibilité aux utilisateurs"
	Services rendus aux occupants	• Services de restauration • Services ex-situ : Distance des services tertiaires • Fibre optique : raccordement à la fibre optique • Nombre d'espaces de détente • Mise à disposition de racks à vélo
	Certification [1]	• Disposition d'une certification sociale
Gouvernance	Clauses ESG en exploitation	• Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires
	Process ISR	• Plan d'actions ISR dans le plan de travail pluriannuel • Formation ISR pour les collaborateurs de la société • Existence d'un référent RSE au sein de l'actif
	Relations avec les parties prenantes	• Questionnaire de satisfaction aux locataires • Rencontre régulière entre le propriétaire, le Property Manager et les locataires • Disposition d'un guide de bonnes pratiques • Existence de baux verts
	Hygiène Sécurité Environnement	• Vérification et contrôle périodique sur les équipements et installations

(1) Enjeu concernant uniquement les actifs de typologie bureau.

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, etc.) afin de créer des mécanismes de réponse qui permettent d'assurer la résilience des actifs au changement climatique. Parallèlement, le fonds est soumis à la réglementation nationale et internationale.

3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

La grille d'évaluation ESG se décline en 16 enjeux et 37 critères :

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)				Pondération (par domaine)
Environnement (E)		Bureau	Commerce	Santé	Hôtel	
Performance énergétique	Performance énergétique	10%	12,5%	10%	10%	30%
Énergie	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 permettant de réduire la consommation d'eau	5%	5%	5%	5%	
	Pourcentage des urinoirs avec un débit inférieur à 3L/min	5%	5%	5%	5%	
	Pourcentage des robinets avec un débit inférieur à 6L/min	5%	5%	5%	5%	
	Pourcentage des douches avec un débit inférieur à 6L/min	5%	5%	5%	5%	
Déchets	Gestion des déchets sur le site	5%	5%	5%	5%	
Certification	Attribution 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%	
	Dispositifs permettant de protéger le bâtiment contre les risques climatiques	5%	5%	5%	5%	

[1] Enjeu concernant uniquement les actifs de typologie bureau.

Enjeux	Critères	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%	
	Nombre d'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%	

Enjeux	Critères	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'actions 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 ?

Plusieurs analyses ESG sont réalisées :

- L'actif est pré-évalué sur dossier à l'aide de huit critères pour la typologie bureaux et sept critères pour les typologies commerces, santé et hôtellerie. Les actifs n'atteignant pas la moyenne de 5/10 sont exclus du processus d'acquisition s'ils ne font pas l'objet d'un plan d'action. Pour les actifs atteignant la moyenne, une évaluation initiale est réalisée lors de la due diligence technique par un auditeur externe avant acquisition.
- L'évaluation de l'auditeur technique est ensuite validée par l'équipe interne de gestion. Cela donne lieu à une note ESG initiale et à un plan d'action ce qui permet 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 »).

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, > 84/100 pour les actifs d'hôtellerie.	Maintenir ou améliorer la performance ESG de ces actifs tout au long de leur détention.
« Best in Progress »	< 84/100 pour les bureaux, < 83/100 pour les actifs de commerce, < 84/100 pour les actifs de santé, > 84/100 pour les actifs d'hôtellerie.	Appliquer à ces actifs un plan d'amélioration dans les 3 années suivant l'obtention du label.

La note « seuil » globale du fonds a été fixée à 84, soit la note la plus ambitieuse des 3 typologies d'actifs constituant le portefeuille.

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

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

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

En **2024**, une formation dédiée à la biodiversité a rassemblé une grande majorité des collaborateurs. L'objectif de cette formation était de comprendre les **grandes problématiques de la biodiversité en ville** et d'identifier les enjeux réglementaires associés.

Dans cette dynamique, la Société s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue en matière de formation ESG. D'autres formations seront proposées aux collaborateurs **pour les sensibiliser à des sujets plus spécifiques : réglementation, collecte des données, construction des indicateurs et reporting**. L'objectif est de maintenir un niveau élevé de compétence en restant aligné avec les sujets d'actualité et les évolutions réglementaires pour garantir une intégration optimale des réflexions ESG au sein de l'entreprise.

4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

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 fonds investit-il dans des OPC ?

Non.

5. Contrôle 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 des règles mises en place afin de garantir la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG et mise à jour des processus.

Deuxième niveau : Contrôle du respect et de la mise à jour du dispositif et des règles en place.

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 kWhef/m² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	Moyenne des performances énergétiques (kWhef/m²) des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds.
Émissions de GES	Émissions de GES en kgCO²eq/m² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	Moyenne des émissions de GES (kgCO²eq/m²SDP) 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 équipés de solutions hydro-économes sur à minima 75% des installations 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.	Moyenne du pourcentage d'occupants sur chacun des actifs du fonds ayant un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire pondéré en fonction de la surface de chaque actif du fonds.
	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 ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats directs des prestataires de travaux.
	Relations locataires	Part des actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé.	Pourcentage des actifs du fonds situés hors de France ou dont la surface est inférieure à 2000 m² pour lesquels un comité vert a été réalisé.

6.3. Quels sont les supports permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?

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.

La documentation ISR est accessible aux investisseurs sur le **site internet de la Société de gestion** :

- Code de transparence
- Charte ISR
- Politique d'engagement
- Rapport Extra-financier
- Rapports annuels*
- Bulletins trimestriels d'information

Cliquer sur le lien suivant pour retrouver l'ensemble de ces documents :

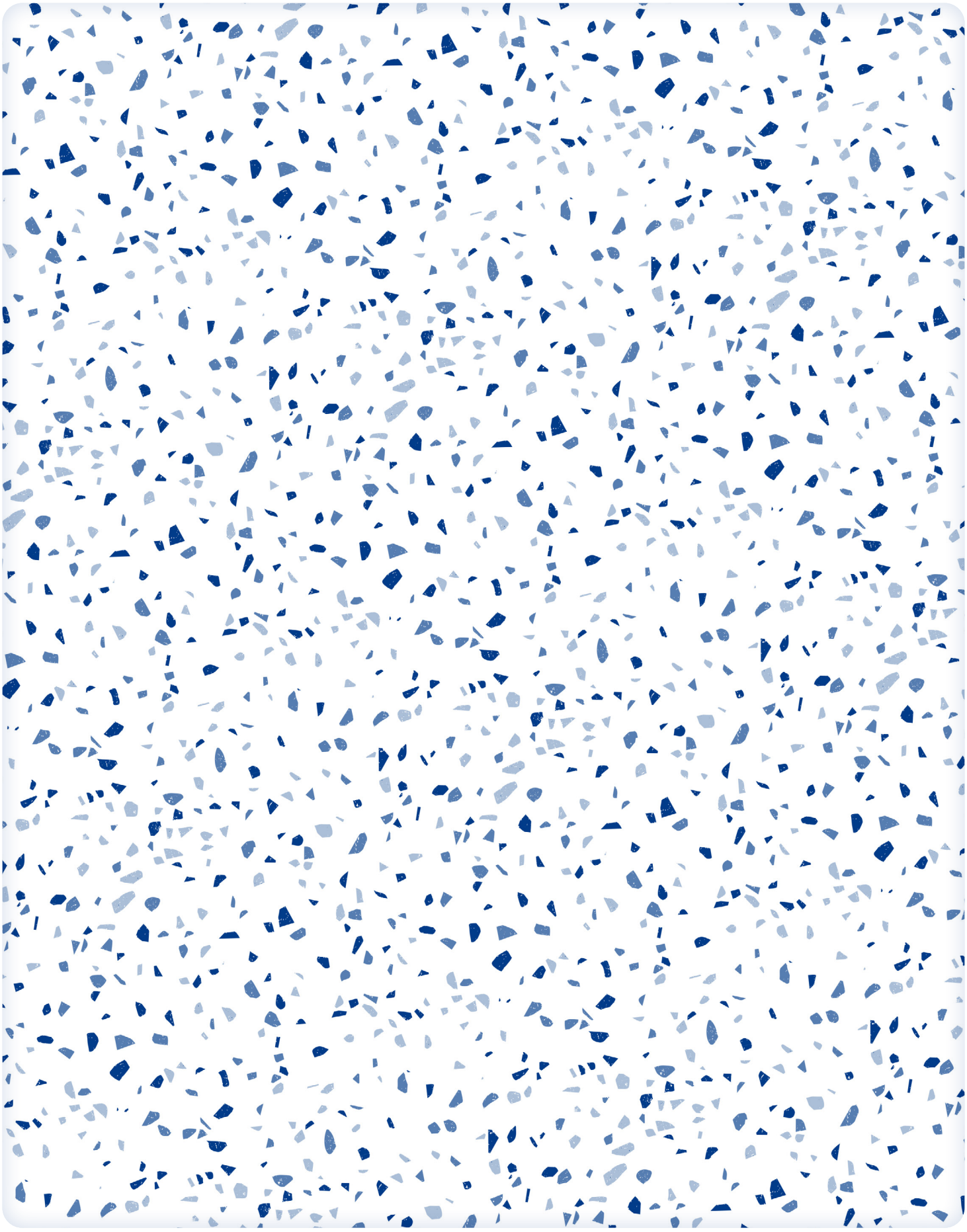
- https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life

*Le fonds reporte sur sa performance extra-financière dans son rapport annuel, au sein de la Section ESG du rapport de gestion.

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 ?

Cliquer sur le lien suivant pour retrouver notre politique d'engagement 2024 :

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



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

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.