CRISTAL Life

CHARTE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

01.01.26

Sommaire

1.	**Les acteurs de l'investissement responsable**	**3**
1.1.	Inter Gestion REIM, 35 ans d'expertise et de convictions	3
1.2.	L'engagement de CRISTAL Life pour un avenir durable	3
1.3.	Les relations avec les parties prenantes	3
2.	**La matrice de matérialité**	**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 sociétaux	5
2.6.	Engagements de gouvernance et relations avec les parties prenantes	5
3.	**Outil ESG**	**6**
3.1.	Procédure d'évaluation	6
3.2.	Critères ESG	6
4.	**Annexes**	**8**
4.1.	Annexe I	8
4.2.	Annexe II	8
4.3.	Annexe III	9
4.4.	Annexe IV	9

1. Les acteurs de l'investissement responsable

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

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 notamment CRISTAL Life. Elle a pour vocation 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.

1.2. L'engagement de CRISTAL Life pour un avenir durable

Consciente des impacts économiques et environnementaux 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.

CRISTAL Life est par ailleurs l'une des premières SCPI du marché reconnue 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.

institut Curie

C'est d'ailleurs plus de 50 000 patients qui sont pris en charge chaque année par cet acteur majeur de la lutte le cancer pédiatrique.

L'engagement dans une démarche ISR permet donc d'affirmer que le fonds œuvrera comme suit :

Objectifs financiers

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

Objectifs généraux

- Détenir des actifs 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.

1.3. Les relations avec les parties prenantes

Les locataires

La majorité des locataires du fonds est composée de professionnels de la distribution alimentaire, de santé mais également d'exploitants hôteliers ou encore d'acteurs d'activités tertiaires exercés dans des bureaux.

Prestataires

Nos prestataires clés, identifiés comme parties prenantes, dont notamment les personnels en charge de l'exploitation des actifs et de leur entretien (toitures, etc).

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. Elle permet de hiérarchiser les enjeux ESG au regard de l'ambition stratégique de deux parties prenantes : Inter Gestion REIM et Inter Gestion Groupe (Holding dont dépend Inter Gestion REIM). Pour ce faire, un questionnaire a été transmis aux collaborateurs en juin 2022 afin de connaitre 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)

Cette analyse démontre une plus grande sensibilité des parties prenantes à la thématique sociale, comme le met en avant 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 du fonds.

30%

Influencer les parties prenantes à adopter des bonnes pratiques.

2.4. Engagements environnementaux

Les engagements environnementaux de CRISTAL Life sont divers : la réalisation d'audits et le suivi de la consommation d'énergie pour identifier comment améliorer la performance énergétique et carbone. Parallèlement, la SCPI a la volonté de limiter le gaspillage de l'eau en investissant dans des solutions hydro- économes. Cet objectif s'inscrit dans une démarche générale d'optimisation de la gestion des déchets (en particulier pour les bâtiments de santé ainsi que les sites comprenant des déchets dangereux et chimiques). La majorité des actifs détenus par la SCPI étant situés en régions, les pistes d'optimisation des actions à mettre en place en lien avec le critère de la biodiversité sont nombreuses. Plusieurs réflexions sont actuellement menées sur le sujet.

Objectifs environnementaux

- **Réaliser des audits énergétiques** afin d'identifier et prioriser les actions d'amélioration et d'économies d'énergie.
- **Assurer un suivi en temps réel des consommations énergétiques** afin de mieux piloter la performance environnementale des actifs.
- **Renforcer et structurer le tri des déchets** afin de réduire l'impact environnemental et améliorer la valorisation des flux.

2.5. Engagements sociaux et sociétaux

CRISTAL Life privilégie des investissements sur les 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**.

Le fonds recherche par ailleurs des investissements qui privilégient **l'accessibilité** et le **confort des occupants**.

En parallèle, la SCPI accorde de l'importance à ce que les **services rendus aux occupants** démontrent un standard de qualité pour faciliter leur accessibilité et leur confort.

Objectifs sociaux et sociétaux

- **Détenir un patrimoine dont au moins 80% des actifs sont situés à moins de 1 km d'un accès aux transports en commun.**
- **Garantir, pour chaque actif, la mise à disposition d'au moins un critère de confort pour les locataires.**

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. 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 de bonnes pratiques et par 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.

Objectifs de Gouvernance

- **Intégrer systématiquement des clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux pilotés par Inter Gestion REIM.**
- **Diffuser un guide de bonnes pratiques ainsi qu'un questionnaire de satisfaction à l'ensemble des locataires.**
- **Sensibiliser les parties prenantes clés aux enjeux ESG à travers l'organisation de comités verts.**

3. Outil ESG

3.1. Procédure d'évaluation

En partenariat avec Sinteo[1], Inter Gestion REIM a développé pour le fonds CRISTAL Life une grille d'évaluation ISR adaptée à chaque typologie d'actifs. Voici les objectifs ayant conduit cette démarche :

- Évaluer sur une note sur 100 les thématiques E, S et G.
- Améliorer la performance des actifs sur 3 ans.

Les critères d'évaluation de la grille ISR ont été définis en lien avec les conclusions de la matrice de matérialité. Ces critères ont permis aux équipes de gestion du fonds de déterminer les indicateurs de performance qui intègreront la feuille de route 2026.

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

- Détenir des actifs **avec une note seuil de 66/100** pour le tertiaire (bureau, commerce et santé), **71/100** pour l'hôtellerie et obtenir à minima **une évaluation ESG moyenne du portefeuille de 67/100**.

Ou

- **Démontrer une amélioration significative, soit supérieure à 20 points par rapport à la note initiale**.

3.2. Critères ESG

La grille d'évaluation se décline en 16 enjeux et 37 critères répartis par typologie de la manière suivante :

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)		Pondération (par domaine)
Environnement (E)		Tertiaire (Bureau, Commerce, Santé)	Hôtel	
Énergie	Performance énergétique	15%	15%	30%
	Audit énergétique	10%	10%	
	Énergie renouvelable	6%	6%	
	Sobriété énergétique	7%	4%	
	Gestion technique du bâtiment (GTB)	7%	7%	
Carbone	Performance carbone	15%	15%	
	Stratégie de décarbonisation	6%	7%	
Gestion de l'eau	Solutions hydro-économes	7%	7%	
Gestion des déchets	Système de tri	5%	4%	
	Action de sensibilisation	6%	2%	
	Lutte contre le gaspillage alimentaire	Non Applicable	2%	
	Mise à disposition d'alternative à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique	Non Applicable	5%	
Suivi des données fluides	Capteurs et suivi des données fluides	11%	11%	
Biodiversité	Dispositifs existants permettant de favoriser la biodiversité	5%	5%	

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)		Pondération (par domaine)
Environnement (E)		Tertiaire (Bureau, Commerce, Santé)	Hôtel	
Transports et mobilité	Distance des transports en commun	20%	20%	40%
	Action de promotion de la mobilité douce	10%	8%	
Santé, Confort et sécurité des occupants	Confort thermique	8%	Non Applicable	
	Qualité de l'air	15%	15%	
	Qualité de l'eau	15%	15%	
	Sécurité des occupants	6%	8%	
	Accès à la nature en ville et qualité de vie des occupants	5%	Non Applicable	
	Accessibilité	7%	Non Applicable	
Services rendus aux occupants et riverains	Proximité aux services tertiaires et restaurations	10%	Non Applicable	
	Pilotage de l'empreinte sociale des prestataires	7%	7%	
	Offre de service in-situ proposée aux occupants et riverains	Non Applicable	10%	
Impact social positif	Soutien des fournisseurs/commerçants locaux et circuits courts	Non Applicable	9%	
	Ancrage local	Non Applicable	8%	

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)		Pondération (par domaine)
Environnement (E)		Tertiaire (Bureau, Commerce, Santé)	Hôtel	
Clause ESG	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	20%	20%	30%
Résilience climatique	Cartographie des risques	10%	10%	
	Audit d'adaptation et mise en œuvre d'actions	16%	16%	
Relation Parties Prenantes	Satisfaction locataires : transmission d'un questionnaire	10%	10%	
	Satisfaction locataires : pourcentage de satisfaction des locataires à la suite du questionnaire	5%	5%	
	Réalisation d'un comité ESG annuel	19%	19%	
	Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques ESG	10%	5%	
	Existence de baux verts	10%	10%	
	Plan de continuité d'activité	Non Applicable	5%	

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 batiment 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 batiment au territoire	
	Santé et confort des occupants	Services rendus aux occupants	
	Résilience		

4.3. Annexe III

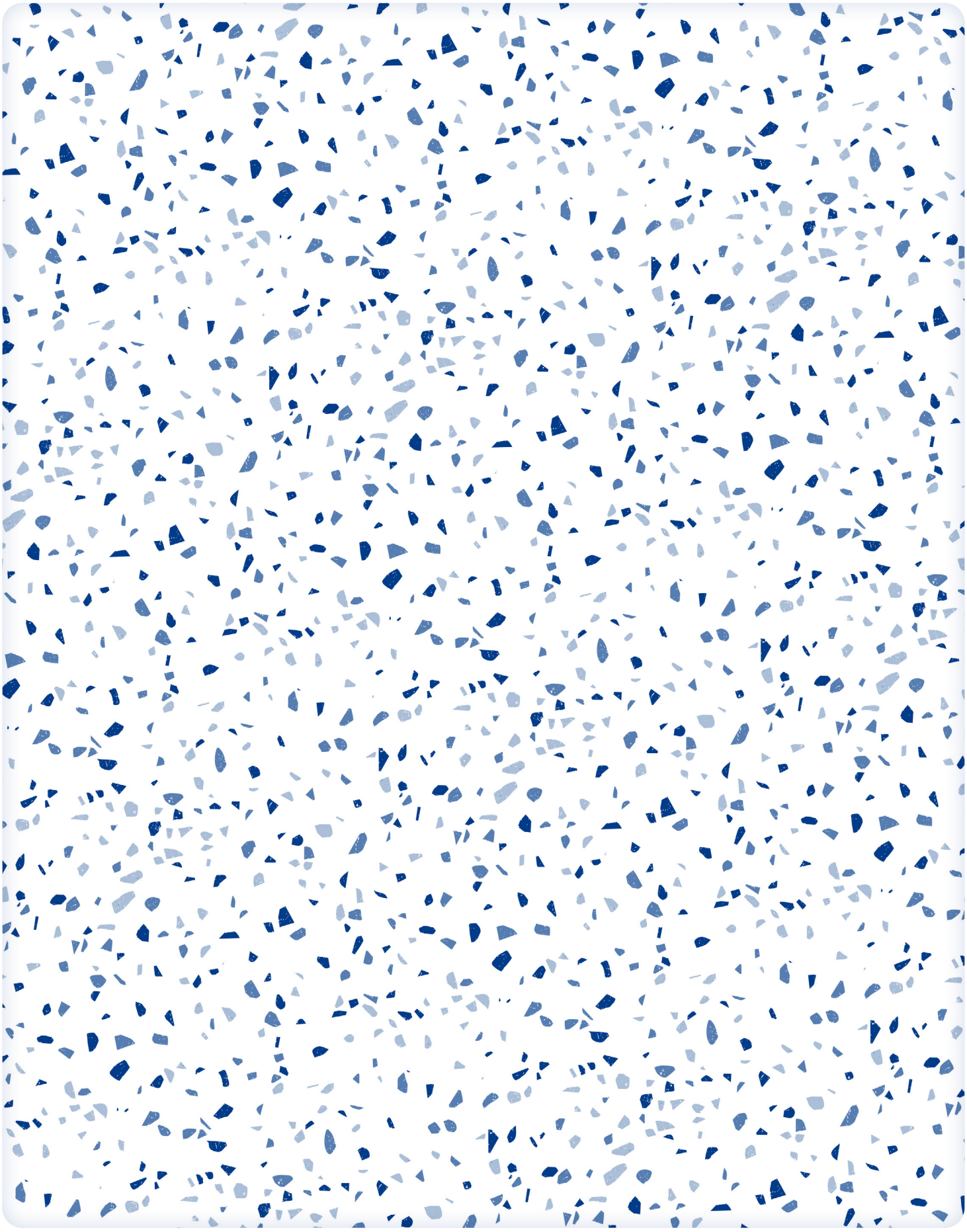
Matrice de matérialité pour les résidences / hôtels

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

4.4. Annexe IV

Matrice de matérialité pour les actifs de santé

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	Évaluation et maîtrise des risques HSE	Formalisation d'une politique ISR	Procédure et reporting ISR
Certifications en construction et exploitation	Eau	Sobriété carbone	
	Performance énergétique	Déchets	
	Santé et confort des occupants	Intégration du batiment au territoire	
	Biodiversité	Services rendus aux occupants	
	Résilience		



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.