CRISTAL Life

CODE DE TRANSPARENCE

01.01.26

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 la Société de gestion renforce ses compétences internes pour intégrer progressivement les enjeux ESG dans l'analyse des actifs du fonds ?	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) ?	13
4.6.	Le fonds investit-il dans des OPC ?	13
5.	**Contrôle d'impact**	**13**
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 ?	13
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** 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.
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.
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.

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 13 enjeux déclinées en 30 critères ESG pour la typologie tertiaire (bureau, commerce et santé) et 32 critères pour la typologie hôtellerie, au total présélectionnés et considérés comme clés pour l'activité, 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) des actifs du fonds.
	Capteurs et suivi des données fluides	Suivi de la consommation énergétique des actifs par l'installation de capteurs ou collecte automatisée auprès du distributeur.
Social	**Mobilité**	Proximité des actifs avec des moyens de transport en commun.
	Qualité de l'air et de l'eau	Contrôle de la qualité de l'air et de l'eau des actifs par un prestataire externe.
Gouvernance	**Clause ESG prestataires**	Part des actifs ayant inscrits des clauses ESG intégrées dans les contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM.
	Audit adaptation et mise en œuvre d'actions adaptatives	Réalisation d'audits d'adaptations à l'échelle des actifs.
	Comité ESG annuel	Part des locataires sensibilisés aux enjeux ESG dans le cadre d'un comité vert.

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 13 enjeux déclinés en 30 critères ESG pour la typologie tertiaire (bureau, commerce et santé) et 32 critères pour la typologie hôtellerie.

Domaines	Enjeux	Critères
	Énergie	• Performance énergétique • Audit énergétique • Énergie renouvelable • Sobriété énergétique • Gestion technique du bâtiment (GTB)
	Carbone	• Performance carbone • Stratégie de décarbonisation
	Gestion de l'eau	• Solutions hydro-économes
	Gestion des déchets	• Système de tri • Action de sensibilisation • Lutte contre le gaspillage alimentaire(2) • Mise à disposition d'alternative à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique(2)
	Suivi des données fluides	• Capteurs et suivi des données fluides
	Biodiversité	• Dispositifs existants permettant de favoriser la biodiversité
Social	Transports et mobilité	• Distance des transports en commun • Action de promotion de la mobilité douce
	Confort des occupants	• Confort thermique(1) • Qualité de l'air • Qualité de l'eau • Sécurité des occupants • Accès à la nature en ville et qualité de vie des occupants(1) • Accessibilité(1)
	Services rendus aux occupants et riverains	• Proximité aux services tertiaires et de restauration(1) • Pilotage de l'empreinte sociale des prestataires • Offre de service in-situ proposé aux occupants et riverains(2)
	Impact Positif Social	• Soutien des fournisseurs/commerçants locaux et des circuits courts(2) • Ancrage local(2)
Gouvernance	Clauses ESG	• Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires
	Résilience climatique	• Cartographie des risques Audit adaptation et mise en œuvre d'actions adaptatives
	Relations avec les parties prenantes	• Satisfaction locataires : transmission d'un questionnaire • Satisfaction locataires : pourcentage de satisfaction des locataires à la suite du questionnaire • Comité ESG annuel • Guide de bonnes pratiques ESG • Baux verts • Plan de continuité d'activité (Hôtel)

(1) Enjeu concernant uniquement les actifs de typologie bureau, commerce et santé.

(2) Enjeu concernant uniquement les actifs issus de l'hôtellerie.

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 13 enjeux déclinées en 30 critères ESG pour la typologie tertiaire (bureau, commerce et santé) et 32 critères pour la typologie hôtellerie soit 36 critères au total.

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%	

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 :

- Dès la phase d'acquisition, une première évaluation est réalisée lors de la due diligence technique par un auditeur externe
- 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 »	> 68 pour le tertiaire, > 68 pour l'hôtellerie.	Maintenir ou améliorer la performance ESG de ces actifs tout au long de leur détention.
« Best in Progress »	< 68 pour le tertiaire, > 68 pour l'hôtellerie.	Appliquer à ces actifs un plan d'amélioration dans les 3 années suivant l'obtention du label.

La **note seuil globale** du fonds correspond à une moyenne pondérée : elle combine la note seuil du patrimoine tertiaire, pondérée selon la surface des actifs tertiaires lors de l'audit initial, et la note seuil des actifs d'hôtellerie, pondérée selon la surface des actifs hôteliers à cette même date.

L'objectif d'amélioration de l'évaluation ESG moyenne du portefeuille est d'atteindre l'évaluation ESG minimale du fonds qui est de 68/100 ou de démontrer une amélioration significative, soit supérieure à 20 points par rapport à la note initiale.

4.2. Comment la Société de gestion renforce ses compétences internes pour intégrer progressivement les enjeux ESG dans l'analyse des actifs du fonds ?

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	Émission de GES (kgCO2eq/m²SDP) des actifs du fonds 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.
	Capteurs et suivi des données fluides*	Suivi de la consommation énergétique sur les actifs par l'installation de capteurs.	Pourcentage des actifs du fonds équipés de capteurs ou d'un système de remontée automatique de données énergétiques pondéré en fonction de la surface.
Social	**Mobilité**	Proximité des actifs avec des moyens de transport en commun.	Pourcentage des actifs du fonds situés à moins de 1 km d'un transport en commun.
	Qualité de l'air	Contrôle de la qualité de l'air à minima tous les 3 ans.	Pourcentage des actifs du fonds pour lesquels un contrôle de la qualité de l'air a été réalisé dans les 3 dernières années pondéré en fonction de la surface.
Gouvernance	**Résilience climatique***	Réalisation d'audits d'adaptations.	Pourcentage des actifs du fonds pour lesquels un audit d'adaptation a été réalisé pondéré en fonction de la surface.
	Clause ESG	Nombre d'actifs ayant inscrits des clauses ESG dans les contrats directs des prestataires de travaux.	Pourcentage des actifs ayant inscrits des clauses ESG dans les contrats directs des prestataires de travaux.
	Comité ESG	Nombre de locataires sensibilisés aux enjeux ESG dans le cadre d'un comité vert.	Pourcentage des locataires dont les actifs sont situés hors de France ou dont la surface est inférieure à 2000 m² pour lesquels un comité vert a été réalisé.

*Indicateur de surperformance.

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 :

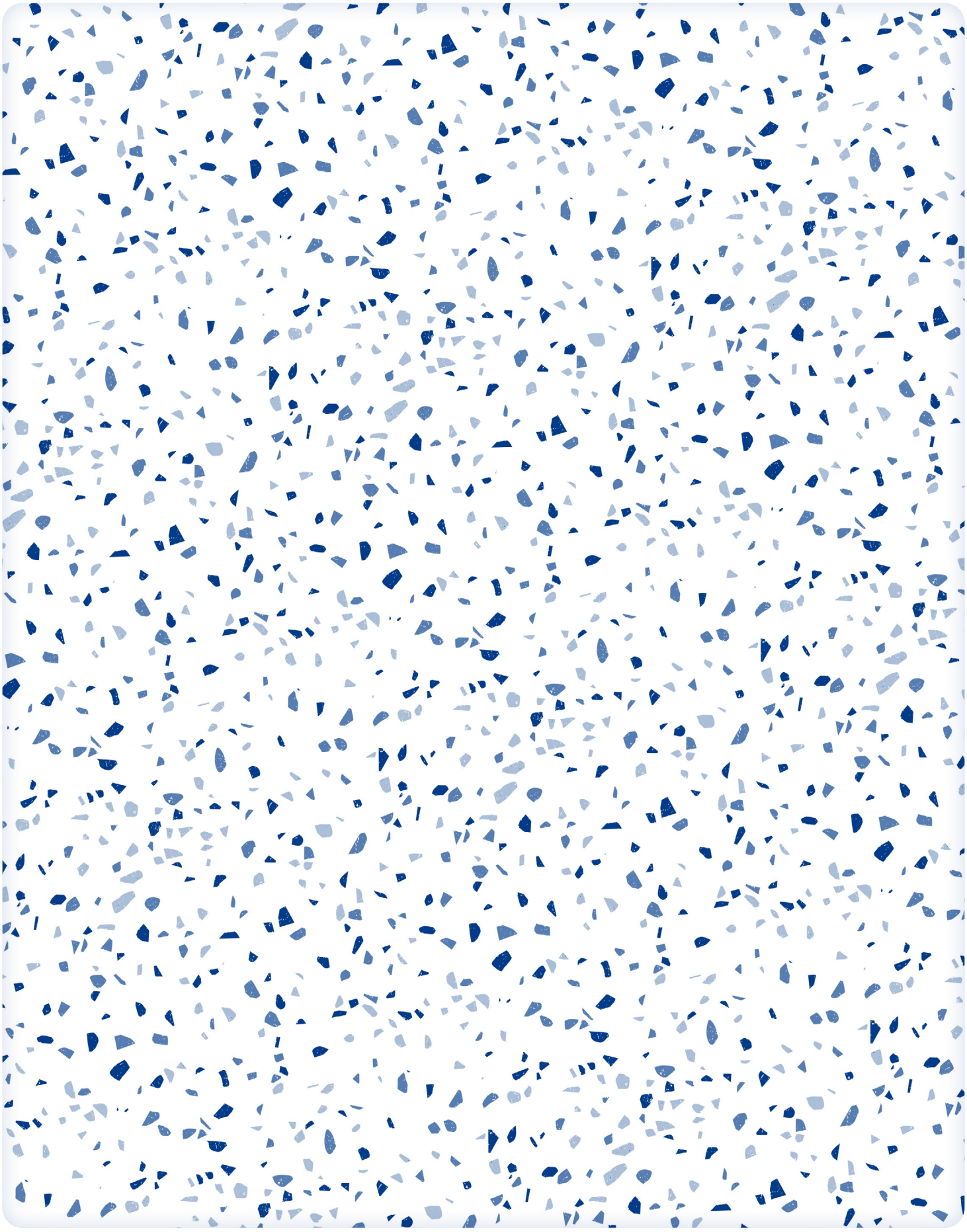
- https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life

*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 2025 :

https://corpocdn.blob.core.windows.net/blobfiles/IGCLSuiviPolitiqueEngagement20251128.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.