



Inter Gestion
REIM



Rapport Extra-Financier

2024

Sommaire

- 3** | Édito
- 4** | Inter Gestion REIM, 35 ans d'expertise et de convictions
- 5** | Investisseur responsable
- 6** | Des femmes et des hommes engagés
- 7** | CRISTAL Life en quelques chiffres
- 9** | Former pour mieux appréhender demain
- 10** | CRISTAL Life, une stratégie de fonds de partage
- 11** | Notre stratégie ESG pour un avenir durable et responsable
- 12** | Méthode d'évaluation et contrôle interne
- 14** | Méthodologie détaillée
- 16** | Indicateurs évalués pour le label ISR
- 17** | Cartographie des données collectées
- 19** | Des projets à l'étude
- 20** | Informer nos investisseurs
- 21** | Évaluation ESG
- 24** | Focus sur une sélection d'actifs

Édito



L'année 2024 a marqué un tournant pour le marché de l'immobilier français. Après plusieurs mois de défis, une reprise progressive s'est finalement amorcée à la faveur de la baisse des taux d'intérêts. Dans cette conjoncture, CRISTAL Life a poursuivi sa dynamique positive, à la fois sur le plan financier grâce à une gestion rigoureuse et des fondamentaux solides, et sur le plan extra-financier, avec des avancées concrètes et mesurables en matière de durabilité.

Après plusieurs développements techniques de nos outils de gestion, afin de favoriser entre autres l'automatisation des mesures et des reportings auxquels nous nous sommes engagés, cette année aura été celle de la traduction de nos engagements en actions spécifiques et de l'émergence donc, des premiers résultats concrets, avec notamment l'amélioration des performances ESG du portefeuille.

Dans un cadre réglementaire en pleine évolution, nous avons affirmé notre volonté de faire de la durabilité un levier de performance long terme à travers des initiatives comme : la mise en place de comités verts tendant à renforcer l'engagement ESG de plusieurs parties prenantes au bon fonctionnement du fonds, le lancement d'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires ou encore l'intégration de clauses ESG dans les contrats nous liant à nos prestataires de travaux.

L'an passé, l'implication croissante des parties prenantes à la performance de CRISTAL Life en matière d'ESG, a été constatée sur 3 enjeux clés : la qualité énergétique des bâtiments, la préservation de la biodiversité et la réduction de l'empreinte au sol. Ces évolutions dans les pratiques du marché résonnent avec nos axes prioritaires puisqu'une formation spécifique à la biodiversité aura entre autres été dispensée aux collaborateurs du Groupe en vue d'intégrer cette dimension à notre chaîne de valeurs.

L'année 2025 s'ouvrira avec de nouvelles ambitions telles que, notamment, la modélisation de notre trajectoire carbone et la mise en place d'un comité ESG au sein de la Société de gestion. Notre objectif reste inchangé : contribuer activement à la transformation durable du secteur immobilier, en conciliant rigueur, impact positif et performance dans chacune de nos décisions.



Emilien Rodriguez

Directeur général délégué
Inter Gestion REIM



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

Inter Gestion REIM intervient sur les marchés immobiliers depuis plus de 35 ans en tant que Société de gestion du Groupe indépendant Inter Gestion. Agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Inter Gestion REIM est spécialisée dans la création et la gestion de fonds d'investissement.

Elle accompagne 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.

Inter Gestion REIM gère et commercialise une offre d'épargne immobilière indirecte avec un patrimoine de plus d'1 milliard d'euros réparti en France et en Europe.



Un gérant d'actifs immobiliers reconnu sur le marché

Chiffres clés au 31 décembre 2024

38

Collaborateurs*



+1Md€

de capitalisation



3 SCPI

commercialisées



25 202

associés*



341

immeubles en portefeuille*



572 241 m²

de surface gérée*



*Chiffres regroupant les données de l'ensemble des SCPI gérées par Inter Gestion REIM.

Investisseur responsable

Notre approche

Depuis toujours, chez Inter Gestion REIM, les investissements sont réalisés avec méthode et discernement **en tenant compte de critères d'analyse précis** en matière de durabilité, convertibilité, reconversion et valorisation.

Notre approche vise à **identifier des opportunités de croissance durable** tout en minimisant les risques liés aux enjeux sociétaux et environnementaux. En intégrant les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans nos stratégies d'investissement, nous répondons aux attentes croissantes de nos parties prenantes et **renforçons l'impact positif de nos actions**. Nos équipes d'investissement intègrent des informations sur la durabilité dans leurs processus décisionnels, leur permettant d'évaluer plus finement les risques et opportunités associés aux acquisitions.

Nous avons également mis en place un modèle de gouvernance et des processus spécifiques afin de renforcer notre approche.

Ainsi, **nous poursuivons l'objectif historique d'atteindre une durabilité et une résilience potentielles du patrimoine sur le long terme**. Cela requiert de parfaitement connaître notre patrimoine et d'accompagner étroitement nos locataires afin d'agir de concert avec eux.

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.

Adhérent à l'ASPIM

Inter Gestion REIM est adhérente de l'ASPIM, Association française des Sociétés de Placement Immobilier. Elle s'y investit depuis plusieurs années en participant notamment au groupe de travail dédié à l'élaboration de la charte et du label ISR (Investissement Socialement Responsable) en immobilier.



Des femmes et des hommes engagés

Une ambition partagée par les équipes responsabilisées

Inter Gestion Groupe réunit aujourd'hui 65 collaborateurs aux profils majoritairement jeunes et dynamiques. Cette génération sensible aux enjeux écologiques et sociaux est un atout majeur dans les réflexions car elle renforce l'intégration et le développement de la stratégie ESG de la Société.

La thématique sociale mobilise également beaucoup de nos collaborateurs. Inter Gestion Groupe est représentée par une diversité de profils qui s'attachent à promouvoir l'égalité sociale en participant à différentes initiatives telles que la **Course des Lumières** en soutien à l'Institut Curie, ou encore la **Collecte nationale des Restos du Cœur**.

GOVERNANCE ESG & PRISE DE DÉCISIONS

Direction Générale

Gilbert Rodriguez

Président Inter Gestion Groupe et
PDG Inter Gestion REIM

Jean-François Talon

Directeur Général Inter Gestion
Groupe et Directeur Général Délégué
Inter Gestion REIM

Emilien Rodriguez

Directeur Général Inter Gestion
Groupe et Directeur Général Délégué
Inter Gestion REIM

PILOTAGE DE LA POLITIQUE ESG

Service ESG

MESURE ET SUIVI DU PORTEFEUILLE

Service Gestion

Fund Manager, Asset Managers & Property Managers

ANALYSE MARCHÉ & DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT

Service Investissement

Head of Investment & Investment Managers

DÉFINITION ET MISE EN OEUVRE DES ACTIONS D'AMÉLIORATION

Service Technique

FIABILISATION ET CONFORMITÉ DES DOCUMENTS

Services Juridique & Conformité

MISE À JOUR DE LA DOCUMENTATION EN LIEN AVEC LE SERVICE ESG

Service Communication

CRISTAL Life en quelques chiffres*

38

actifs**

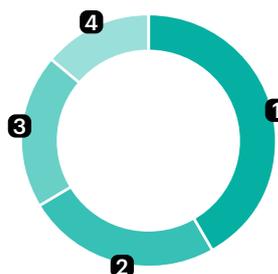


88 961 m²

de surface locative

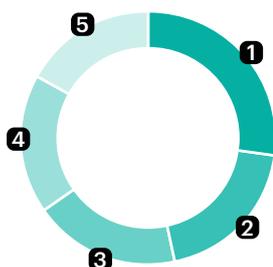


Répartition du patrimoine en valeur



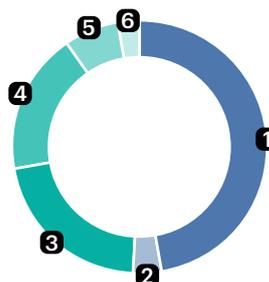
1. Bureau : **41,92%**
2. Commerce : **24,57%**
3. Santé : **19,79%**
4. Hôtellerie : **13,72%**

Principaux locataires



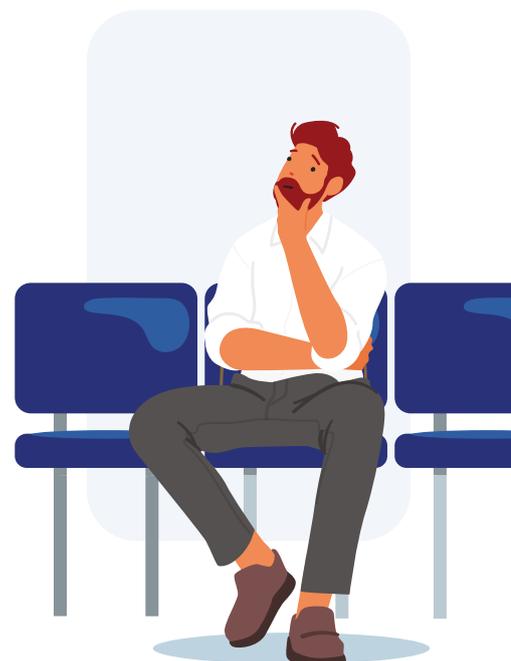
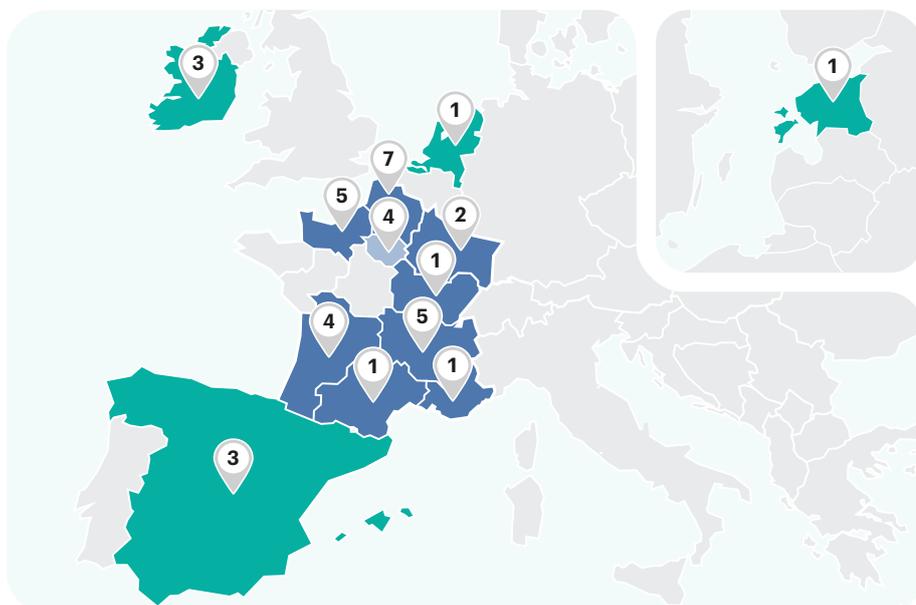
1. Senator Hotels & Resorts : **13,92%**
2. Carrefour : **9,95%**
3. H&MV : **9,49%**
4. Garda : **9,04%**
5. Urssaf : **8,65%**

Répartition géographique



1. Régions : **47,34%**
2. Île-de-France : **3,57%**
3. Espagne : **21,55%**
4. Irlande : **18,03%**
5. Estonie : **6,96%**
6. Pays-Bas : **2,55%**

Carte de localisation des actifs

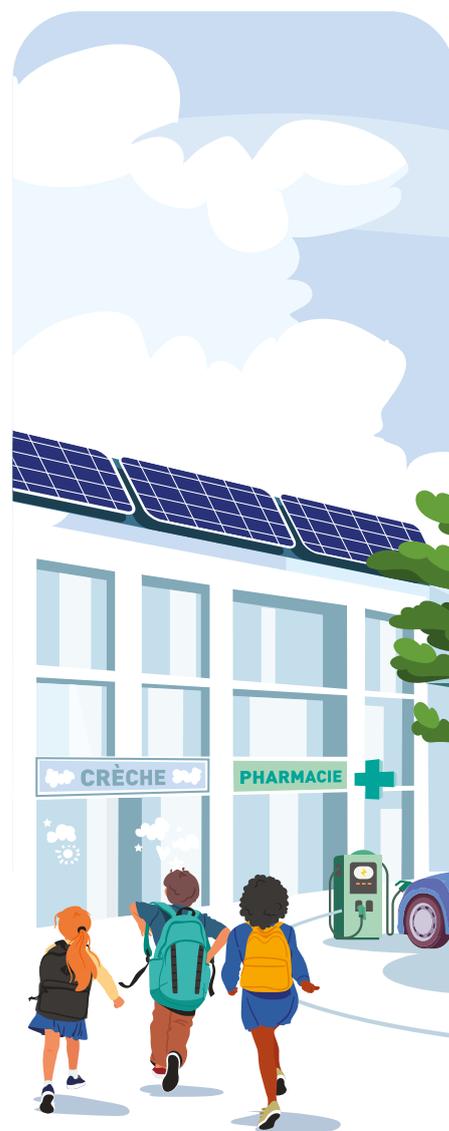


i Numéros correspondant aux nombres d'actifs par région/pays.

*Chiffres au 31/12/2024. ** Le rapport extra-financier retient une approche par actif fonctionnelle, par activité (ex. un actif mixte bureaux et commerce peut faire l'objet de deux évaluations distinctes).

Présentation des actifs

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	RÉGIONS/PAYS	VILLE
Bureau	URSSAF	Auvergne Rhône-Alpes	Saint-Étienne
Bureau	ATG REAL ESTATE	Pays-Bas	Noordwijk
Bureau	TINSA	Espagne	Las Rozas de Madrid
Bureau	ADISSEO	Auvergne Rhône-Alpes	Saint-Fons
Bureau	GARDA	Irlande	Dublin
Bureau	CEGELEC	Auvergne Rhône-Alpes	Pierrelate
Bureau	H&MV ENGINEERING	Irlande	Limerick
Commerce	NETTO	Occitanie	Auzeville-Tolosane
Commerce	CIC	Nouvelle-Aquitaine	Bordeaux
Commerce	CARREFOUR	Nouvelle-Aquitaine	Bordeaux
Commerce	BOULANGERIE	Grand-Est	Reims
Commerce	ALDI	Provence-Alpes Côte d'Azur	Marseille
Commerce	DIA	Espagne	Granollers
Commerce	CARREFOUR	Bourgogne-Franche-Comté	Lons-le-Saunier
Commerce	INTERMARCHÉ	Île-de-France	Le Chesnay-Rocquencourt
Commerce	POINT B BURGER	Auvergne Rhône-Alpes	Annemasse
Commerce	SPAR	Irlande	Dublin
Commerce	NETTO	Nouvelle-Aquitaine	Limoges
Hôtel	SENATOR	Espagne	Roquetas de Mar
Santé	ORTOLÉ	Nouvelle-Aquitaine	Bordeaux
Santé	KARAKUS	Île-de-France	Gennevilliers
Santé	CERBALIANCE	Hauts-de-France	Lille
Santé	MICRO CRÈCHE	Grand-Est	Reims
Santé	CERBALIANCE	Hauts-de-France	Lille
Santé	DENTEGO	Hauts-de-France	Dunkerque
Santé	DENTEGO	Normandie	Bayeux
Santé	DENTEGO	Normandie	Caen
Santé	DENTEGO	Normandie	Hérouville
Santé	DENTEGO	Normandie	Lisieux
Santé	BIOLAM	Hauts-de-France	Valenciennes
Santé	PATHOLOGIE NORD UNILABS	Hauts-de-France	Valenciennes
Santé	UBISANTÉ	Hauts-de-France	Valenciennes
Santé	CABINET DENTAIRE	Hauts-de-France	Villers-Cotterêts
Santé	LES PTITS BOSS	Île-de-France	Montreuil
Santé	EUROFINS	Auvergne Rhône-Alpes	Annemasse
Santé	DENTEGO	Normandie	Le Havre
Santé	DENTEGO	Île-de-France	Montreuil
Santé	MEDICUM	Estonie	Tallinn



Former pour mieux appréhender demain



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.

Une première formation sur les enjeux du label ISR a été réalisée en **2023** pour les collaborateurs directement impliqués dans la démarche. **Une seconde formation, destinée à l'ensemble du personnel, a renforcé l'intégration des thématiques ESG dans les métiers de l'entreprise**. Cette formation a permis de sensibiliser les participants aux enjeux du réchauffement climatique et aux thématiques ESG appliquées au secteur de l'immobilier.

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 impliqués sur ces thématiques (investissement, communication, juridique, etc) **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.

Dans ce contexte, **un comité ESG sera mis en place de manière périodique en 2025** afin de favoriser les échanges et de mettre en œuvre des actions concrètes impliquant différents services, notamment la direction, le service ESG, la gestion et la communication.

CRISTAL Life, une stratégie de fonds de partage

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 et réputés résilients tels que l'immobilier de santé, différents types d'actifs résidentiels, les commerces alimentaires, certaines typologies de bureaux et de locaux d'activité.**

En effet, la consommation des biens essentiels distribués sous des enseignes reconnues, bénéficiant du potentiel de groupes importants, permet aux murs de commerces de représenter ici, à la fois **une réponse structurelle à des besoins du quotidien**, et un investissement sur le long terme.

La croissance démographique et l'allongement de la durée de vie, quant à eux, appellent **une réponse spécifique et socialement utile en matière d'équipements immobiliers dans le secteur de la santé notamment.**

Par ailleurs, plusieurs typologies d'actifs résidentiels jouissant d'une localisation attractive et **permettant l'accueil, durable ou temporaire, de personnes à la recherche d'une solution de logement**, sont également ciblées pour leurs perspectives de valorisation dans le temps.

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 dotée du statut de 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.**

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

Le Label Investissement Socialement Responsable

Créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances, le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a pour objectif principal de permettre aux épargnants et investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Depuis 2020, les Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA), notamment immobiliers (SCPI et OPCI) sont éligibles au label ISR avec des conditions fixées par arrêté.

L'attribution du label fait l'objet d'un audit initial complété par 2 audits annuels de suivi réalisés par des certificateurs accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation). Les certificateurs actuels du label sont EY, l'AFNOR et Deloitte. Le label est obtenu pour une durée de 3 ans.




institut
Curie



Notre stratégie ESG pour un avenir durable et responsable

Inter Gestion REIM a pleine conscience de l'importance des enjeux extra-financiers dans ses processus de gestion et d'investissement. En intégrant des critères ESG dans la gestion de son portefeuille immobilier, CRISTAL Life adopte une stratégie offrant des avantages financiers tangibles tout en répondant aux préoccupations croissantes de ses parties prenantes en matière de durabilité et de responsabilité sociale. Ainsi, la SCPI a fait le choix de certifier cette démarche par le label ISR.

Une gestion efficace des risques

L'intégration de critères ESG dans le processus d'investissement permet une identification proactive et une gestion efficace des risques inhérents aux aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. En considérant les implications des changements climatiques, des régulations environnementales, de la conformité et des droits de l'homme, les équipes d'investissement cherchent à sécuriser une valeur potentielle à long terme du portefeuille immobilier, en sélectionnant des actifs durables, plus résilients.

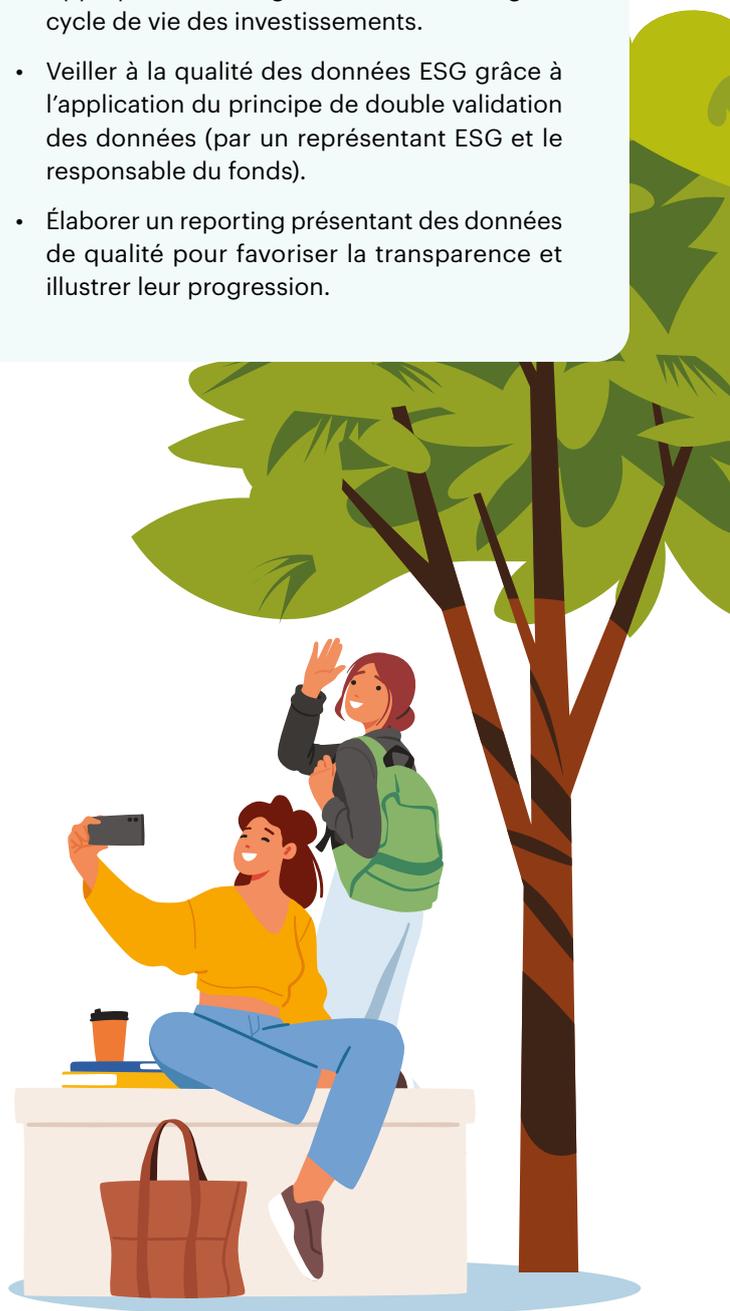
Soutenue par ses parties prenantes, Inter Gestion REIM a pris le parti d'investir des moyens humains et financiers pour prendre en compte les défis de demain.

En lien avec ses locataires et investisseurs, la Société de gestion souhaite collaborer pour atteindre les objectifs de la transition énergétique et sociale.

De plus, la réglementation évolue rapidement autour de l'intégration des critères ESG. Inter Gestion REIM souhaite anticiper et assurer la conformité aux normes en constante évolution et réduire les risques liés aux changements réglementaires.

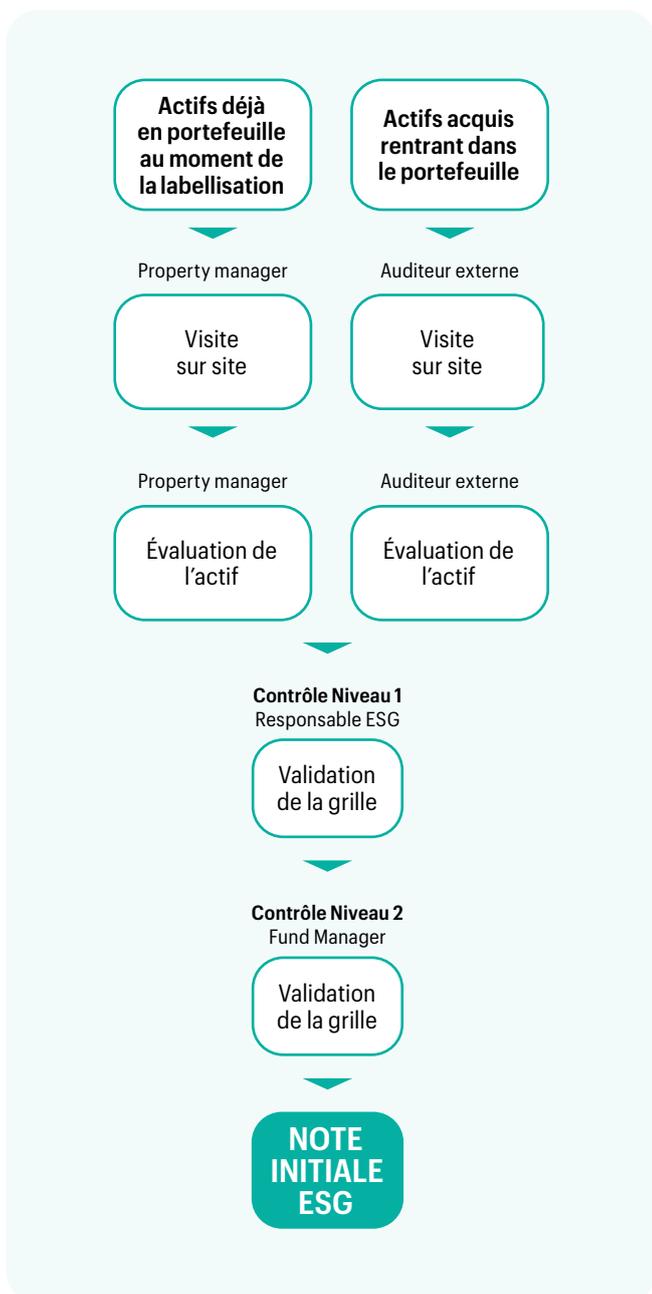
La stratégie ESG mise en place par Inter Gestion REIM répond aux principes fondamentaux suivants

- Appliquer la stratégie ESG tout au long du cycle de vie des investissements.
- Veiller à la qualité des données ESG grâce à l'application du principe de double validation des données (par un représentant ESG et le responsable du fonds).
- Élaborer un reporting présentant des données de qualité pour favoriser la transparence et illustrer leur progression.



Méthode d'évaluation et contrôle interne

Mode opératoire applicable à la fixation de la note ESG initiale



La note initiale de l'actif est attribuée sur la base d'une visite sur site.

Pour les actifs entrant dans le portefeuille, l'évaluation est réalisée par un auditeur externe en phase d'acquisition, avant la signature du dossier d'investissement.

Pour les actifs déjà en portefeuille au moment de la labellisation (patrimoine constitué de 11 immeubles au 1^{er} janvier 2023), l'évaluation a été réalisée par le property manager.

Durant la visite, la fiche d'évaluation est complétée avec les éléments fournis et les justificatifs obtenus sur site. Cette fiche est validée par le responsable ESG puis le Fund Manager qui vérifie les preuves et la cohérence des réponses.

À la suite de l'évaluation, une note pondérée par critère ESG est définie comme **note initiale**. Celle-ci permettra de classer l'actif en « best-in-class » ou « best-in-progress » :

« BEST-IN-CLASS »

La note obtenue par ces actifs dépasse la note seuil (84/100).

Actifs les mieux notées au regard des critères ESG.

« BEST-IN-PROGRESS »

La note obtenue par ces actifs ne dépasse pas la note seuil (84/100).

Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sur trois ans, visant à atteindre une progression d'au moins 20 points par rapport à leur note initiale.

Mode opératoire applicable à la fixation de la note cible ESG

Une fois la **note initiale** établie, une **note cible** à atteindre en N+3 est définie pour chacun des actifs selon la stratégie « best-in-class » ou « best-in-progress ». Chaque critère est évalué pour identifier les axes d'améliorations répertoriés dans le plan d'actions.



Une démarche soutenue par des organismes partenaires

Inter Gestion REIM s'accompagne de prestataires externes pour l'appuyer dans la réalisation de ses projets ESG. La société Citron, spécialisée dans la transition énergétique et proposant des solutions pour améliorer la gestion technique des parcs immobiliers, est l'acteur principal désigné pour travailler aux côtés des effectifs responsabilisés dans cette mission.

Face aux objectifs de réduction de la consommation d'énergie fixés par le Décret Tertiaire, Inter Gestion REIM a choisi de se faire accompagner par leurs équipes expertes et expérimentées afin d'assurer des résultats plus rapides dans nos actions.

Cette collaboration comprend la collecte des données de consommation, la déclaration des Entités Fonctionnelles Assujetties (EFA) et la déclaration des consommations sur la plateforme OPERAT. Grâce à l'outil fourni par Citron, Inter Gestion REIM obtient une représentation de la performance énergétique des bâtiments sous gestion et évalue l'évolution de leur consommation énergétique sur une période de 10 ans.

La Société a également travaillé avec Sintéo dans le cadre du label ISR. Le cabinet de conseil l'a accompagnée sur les sujets suivants : la création d'une grille ESG, la définition d'une note seuil ainsi que la préparation de la documentation nécessaire.



Méthodologie détaillée

Dans sa volonté de répondre aux enjeux ESG et d'anticiper au mieux les réglementations nationales et internationales, Inter Gestion REIM a mis en place une méthodologie qui lui permet d'identifier les risques et opportunités ESG des actifs de ses SCPI, afin d'assurer une sélection d'actifs durables.

Dans une perspective d'amélioration, CRISTAL Life s'est fixée les objectifs ESG suivants :



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.



Plusieurs analyses ESG à différents niveaux sont donc réalisées

En phase d'investissement :

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 note ISR moyenne de 5/10 sont exclus du processus d'acquisition.

Pour les actifs atteignant la moyenne, une évaluation initiale est 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 :

À la suite de l'acquisition d'un actif par le fonds, une visite d'évaluation détermine la note ESG, 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 »).

En phase de négociation :

L'engagement de la société aux thématiques ESG peut déterminer la décision d'acquisition ou non d'un actif.

Le fonds a fixé une note dite « seuil » qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actif	« Best in Class »	« Best in Progress »
	> 84/100 pour les bureaux, > 83/100 pour les actifs de commerce,	< 84/100 pour les bureaux, < 83/100 pour les actifs de commerce,
Note	> 84/ 100 pour les actifs de santé. > 84/ 100 pour les actifs d'hôtellerie.	< 84/ 100 pour les actifs de santé. > 84/ 100 pour les actifs d'hôtellerie.
Objectif du Fonds	Maintenir ou améliorer la performance ESG de ces actifs tout au long de leur détention.	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, soit supérieure à 20 points par rapport à la note initiale.



Indicateurs évalués pour le label ISR

Afin de suivre la performance globale du fonds, 8 indicateurs de performance ont été sélectionnés :

	 Indicateurs	 Méthode de calcul
 Environnement	Énergie Performance énergétique en kWh _{ef} /m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	Moyenne des performances énergétiques (kWh _{ef} /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 SDP) 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-économiques pour la majorité des équipements consommant de l'eau. (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers).	Pourcentage des actifs du fonds équipés de solutions hydro-économiques 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 occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores).	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 à proximité des transports en commun.	Pourcentage des actifs du fonds situés à moins de 500 m d'un accès aux transports en commun.
 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 Pourcentage d'actifs (hors France ou <2000 m ²) pour lesquels un comité vert a été réalisé*.	Pourcentage des actifs du fonds situés hors de France ou dont la surface est inférieure à 2000 m ² pour lesquels un comité vert a été réalisé.

* Nous avons pris la décision de modifier l'indicateur de reporting relatif aux relations avec les locataires. En effet, nous avons estimé que l'indicateur initial, qui se concentrait sur la présence d'un référent RSE, ne permettait pas d'évaluer de manière significative la performance ESG de notre portefeuille, en particulier notre engagement à intégrer les parties prenantes dans notre stratégie. Ainsi, nous avons opté pour une nouvelle approche visant à évaluer la part de comités verts organisés au sein de nos actifs, en adoptant une démarche qui dépasse les exigences réglementaires françaises. L'intention est d'identifier les actifs pour lesquels nous avons mis en place un comité vert, dans le but d'engager activement les locataires dans notre démarche, de les sensibiliser aux enjeux de l'investissement socialement responsable (ISR), et de suivre l'évolution des actions communes en matière d'ESG.

Ce changement vise non seulement à renforcer notre engagement envers une gestion responsable et durable, mais aussi à favoriser une collaboration étroite avec nos locataires, en intégrant leurs perspectives et en les mobilisant autour d'initiatives conjointes qui répondent aux défis écologiques et sociaux actuels.

Cartographie des données collectées

Notre grille d'évaluation ESG

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.**

Sous-domaines	Enjeux	Pondération (par typologie)				Pondération (par domaine)
		Bureau	Commerce	Santé	Hôtel	
Environnement (E)						
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%	

Sous-domaines	Enjeux	Pondération (par typologie)				Pondération (par domaine)
		Bureau	Commerce	Santé	Hôtel	
Social (S)						
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%	

Sous-domaines	Enjeux	Pondération (par typologie)				Pondération (par domaine)
		Bureau	Commerce	Santé	Hôtel	
Gouvernance (G)						
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%	

Des projets à l'étude

Via l'outil CRREM, CRISTAL Life réalisera en 2025 une modélisation de la trajectoire carbone de ses actifs, projetée d'ici 2050. Cela permettra d'avoir un aperçu de l'alignement de la SCPI avec les trajectoires carbonées 1,5° et 2° définies dans les objectifs de l'Accord de Paris.

Le fonds va également conduire une analyse des risques physiques via l'outil Bat-ADAPT. Bat-ADAPT est une cartographie qui analyse les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090. L'outil tient compte de 5 aléas climatiques : les vagues de chaleur, les sécheresses, les inondations, les submersions marines et les retraits et gonflements des argiles. Les informations nécessaires à cette évaluation sont les données géographiques, et les caractéristiques intrinsèques du bâtiment (type de matériaux, présence de protections, etc.). L'outil permet d'obtenir une analyse croisée des risques climatiques et de la sensibilité du bâtiment. Cela permet d'obtenir sur une échelle de 1 à 5 la vulnérabilité aux différents aléas.



Informer nos investisseurs

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.

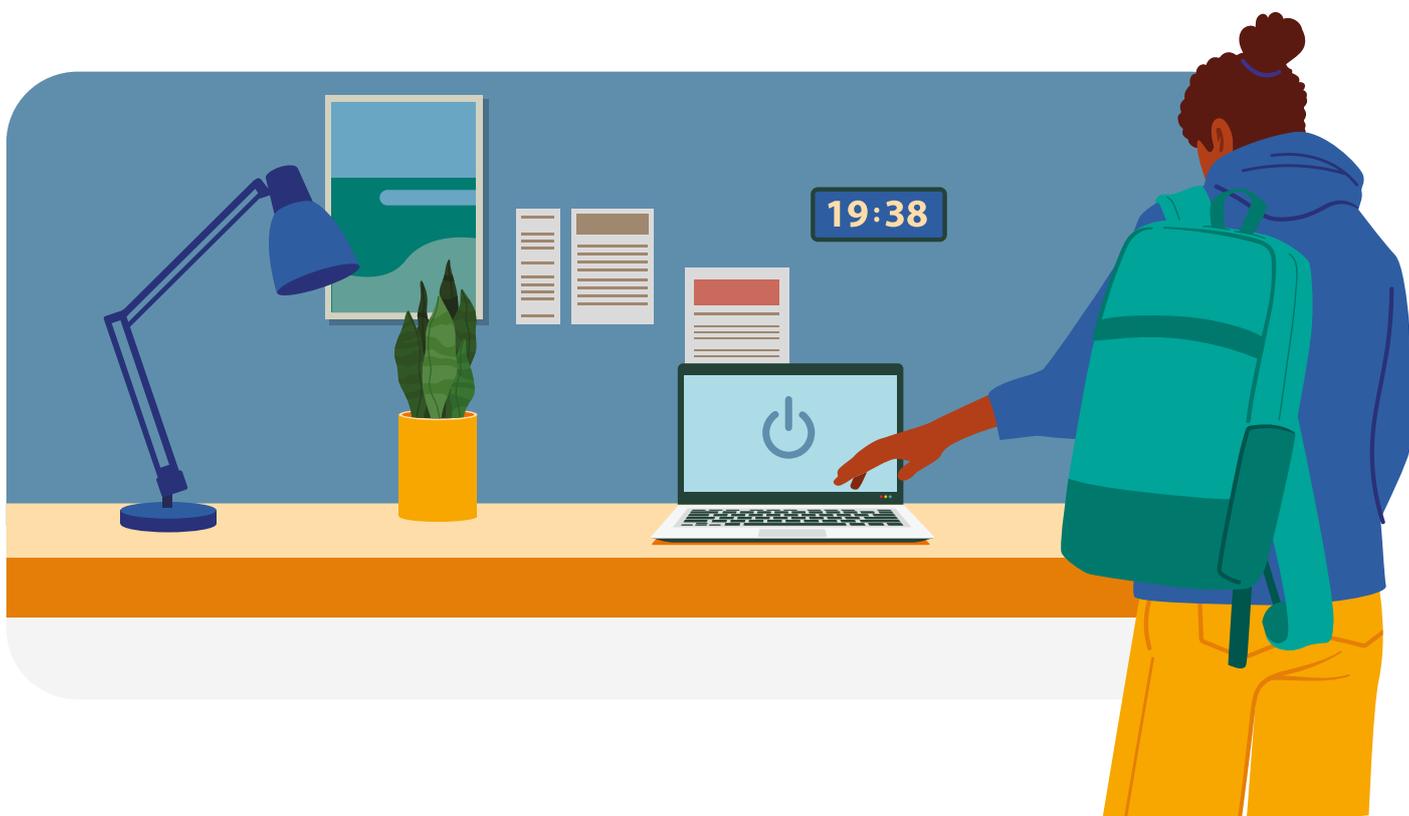
La documentation ISR est accessible aux investisseurs sur le site internet de la Société de gestion

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

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

- <https://www.inter-gestion.com/offre-sdpi/cristal-life>

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



Évaluation ESG

Tableau de synthèse du fonds

ACTIVITÉ	NOM / ENSEIGNE	VILLE	DATE ACQUISITION	Note ESG 2022	Note ESG 2023	Note ESG 2024
Commerce	NETTO	AUZEVILLE-TOLOSANE	01/07/2021	42 /100	53 /100	57 /100
Santé	ORTOLÉ	BORDEAUX	22/10/2021	30 /100	42 /100	49 /100
Commerce	CARREFOUR	BORDEAUX	22/10/2021	41 /100	53 /100	63 /100
Santé	KARAKUS	GENNEVILLIERS	17/12/2021	31 /100	42 /100	48 /100
Santé	CERBALIANCE	LILLE - PIERRE LEGRAND	23/12/2021	39 /100	54 /100	68 /100
Santé	MICRO CRÈCHE	REIMS	27/01/2022	32 /100	48 /100	54 /100
Commerce	BOULANGERIE	REIMS	27/01/2022	38 /100	49 /100	53 /100
Commerce	ALDI	MARSEILLE	29/04/2022	38 /100	50 /100	63 /100
Santé	CERBALIANCE	LILLE - FAUB. DE ROUBAIX	19/05/2022	41 /100	56 /100	63 /100
★ Bureau	URSSAF	SAINT-ETIENNE	26/07/2022	56 /100	70 /100	82 /100
Commerce	DIA	GRANOLLERS	20/10/2022	43 /100	54 /100	53 /100
★ Commerce	CARREFOUR	LONS LE SAUNIER	29/03/2023		49 /100	60 /100
Santé	DENTEGO	LISIEUX	04/07/2023		44 /100	47 /100
Santé	DENTEGO	BAYEUX	04/07/2023		47 /100	55 /100
Santé	DENTEGO	CAEN	04/07/2023		48 /100	53 /100
Santé	DENTEGO	HEROUVILLE	04/07/2023		51 /100	55 /100
Santé	CABINET DENTAIRE	VILLERS-COTTERETS	14/07/2023		62 /100	72 /100
Santé	BIOLAM	VALENCIENNES	27/07/2023		43 /100	47 /100
Santé	UNILABS	VALENCIENNES	27/07/2023		46 /100	46 /100
Santé	UBISANTÉ	VALENCIENNES	27/07/2023		44 /100	48 /100
Bureau	ATG REAL ESTATE	NOORDWIJK	18/08/2023		37 /100	42 /100
Santé	LES PTITS BOSS	MONTREUIL	29/09/2023		49 /100	56 /100
Bureau	TINSA	LAS ROZAS DE MADRID	05/12/2023		48 /100	54 /100
Commerce	INTERMARCHÉ	LE CHESNAY-ROCQUENCOURT	12/12/2023		54 /100	57 /100
Bureau	ADISSEO	SAINT-FONS	15/02/2024			75 /100
Santé	EUROFINS	ANNEMMASSE	01/03/2024			57 /100
Commerce	POINT B BURGER	ANNEMMASSE	01/03/2024			54 /100
★ Bureau	GARDA	DUBLIN	25/03/2024			40 /100
Commerce	SPAR	DUBLIN	25/03/2024			36 /100
Santé	DENTEGO	LE HAVRE	04/04/2024			49 /100
Santé	MEDICUM	TALLINN	26/08/2024			65 /100
★ Hôtel	SENATOR	ROQUETAS DE MAR	06/11/2024			43 /100
Bureau	CEGELEC	PIERRELATE	06/11/2024			61 /100
★ Bureau	H&MV ENGINNERING	LIMERIK	20/12/2024			51 /100
Commerce	NETTO	LIMOGES	27/12/2024			45 /100

Les 5 actifs les plus performants en note ESG

Les 5 actifs les moins performants en note ESG

Note initiale 2022 Note 2023 - périmètre constant* Note 2024 - périmètre constant*

46 /100

58 /100

64 /100

★ Les 5 actifs les plus importants du fonds en valeur estimée.

* Le périmètre constant désigne un périmètre inchangé entre le nombre d'actifs évalués au moment de l'audit initial et au moment de l'émission de la clôture de ce rapport.

Actifs non exploités

ACTIVITÉ	NOM/ ENSEIGNE	VILLE	DATE ACQUISITION	NOTE ESG 2024
Commerce	CIC	BORDEAUX	22/10/2021	25 /100
Commerce	DENTEGO	DUNKERQUE	11/10/2022	13 /100
Commerce	DENTEGO	MONTREUIL	04/04/2024	54 /100

Performance consolidée

Le périmètre de consolidation des indicateurs est de 98,9%. 3 baux ne sont pas exploités. Nous avons fait le choix de ne pas intégrer ces actifs dans la consolidation des indicateurs pour ne pas biaiser la performance ESG globale du fonds.



ÉNERGIE

INDICATEUR	Performance énergétique en kWhcf/m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.				
MÉTHODOLOGIE	Moyenne des performances énergétiques (kWhcf/m ²) des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds.				
TYPOLOGIES D'ACTIFS	COMMERCE	BUREAU	SANTÉ	HÔTELLERIE	FONDS
Résultat	344 kWhcf/m ²	105 kWhcf/m ²	147 kWhcf/m ²	146 kWhcf/m ²	194 kWhcf/m²
Donnée estimée (en surface)*	96%	43%	23%	0%	46%
Écart/benchmark OID	+118%	-19%	-14%	-8,75%	

ÉMISSIONS DE GES

INDICATEUR	Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.				
MÉTHODOLOGIE	Moyenne des émissions de GES (kgCO ₂ e/m ² SDP) issues des consommations d'énergie des actifs, pondérée selon la surface de chacun.				
TYPOLOGIES D'ACTIFS	COMMERCE	BUREAU	SANTÉ	HÔTELLERIE	FONDS
Résultat	23,2 kgCO ₂ eq/m ²	12,9 kgCO ₂ eq/m ²	21,0 kgCO ₂ eq/m ²	38,6 kgCO ₂ eq/m ²	24,3 kgCO₂eq/m²
Donnée estimée (en surface)*	96%	43%	23%	0%	46%
Écart/benchmark OID	+32%	+17%	-11%	+126%	

GESTION DE L'EAU

INDICATEUR	Part des actifs équipés de solutions hydro-économes pour l'ensemble des installations consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers)
MÉTHODOLOGIE	Pourcentage des actifs du fonds ayant installé des solutions hydro-économes sur au minimum 75% des équipements consommant de l'eau.
RÉSULTAT DU FONDS	62,9% des actifs du fonds ont installé des solutions hydro-économes sur au minimum 75% des équipements consommant de l'eau.

GESTION DE DÉCHETS

INDICATEUR	Part des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets.
MÉTHODOLOGIE	Pourcentage des actifs du fonds ayant au moins un espace conforme à la collecte des déchets.
RÉSULTAT DU FONDS	65,7% des actifs du fonds ont au moins un espace conforme à la collecte des déchets.

*Donnée estimée : Lorsque la donnée réelle n'est pas disponible, Inter Gestion REIM fait le choix d'estimer la donnée à partir des consommations issues des « benchmarks » de l'OID proposés pour chaque typologie d'actif.



CONFORT DES OCCUPANTS

INDICATEUR	Part des occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)
MÉTHODOLOGIE	Moyenne du pourcentage d'occupants sur chacun des actifs du fonds ayant un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds.
RÉSULTAT DU FONDS	52,5% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire

MOBILITÉ

INDICATEUR	Part des actifs à proximité des transports en commun
MÉTHODOLOGIE	Pourcentage des actifs du fonds situés à moins de 500 m d'un accès au transport en commun
RÉSULTAT DU FONDS	88,6% des actifs du fonds sont situés à moins de 500 m d'un accès au transport en commun.



CLAUSE ESG

INDICATEUR DE SURPERFORMANCE	Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats directs des prestataires	
MÉTHODOLOGIE	Pourcentage des actifs du fonds dont les prestataires ont inscrit des clauses ESG dans les contrats directs.	
RÉSULTATS DU FONDS	2022	2024
	Benchmark interne : 0% CRISTAL Life : 0%	Benchmark interne : 100% CRISTAL Life : 100%

RELATIONS LOCATAIRES

INDICATEUR DE SURPERFORMANCE	Existence d'un comité vert	
MÉTHODOLOGIE	Pourcentage des actifs du fonds, situés hors de France ou de surface inférieure à 2000 m², ayant fait l'objet d'un comité vert.	
RÉSULTATS DU FONDS	2022	2024
	Benchmark interne : 0% CRISTAL Life : 0%	Benchmark interne : 8% CRISTAL Life : 27%

Focus sur une sélection d'actifs*



*Les actifs présentés sont les 5 actifs les plus performants en note ESG, les 5 premiers actifs en valeur et les 5 actifs les moins performants en note ESG.



Adisseo

20, Rue Prosper Monnet - 69190 SAINT-FONS

Typologie : Bureau

Date d'acquisition :

Surface : 3 835 m²

15/02/2024

Taux d'occupation : 100%

Cet actif écoresponsable est certifié par le label « BREEAM », au rang « Very Good », en parfait alignement avec le niveau de conformité énergétique exigé par le décret tertiaire. Situé au cœur de la Vallée de la Chimie, ces locaux sont dédiés à la mise en place du centre de recherche et d'innovation, du locataire actuel, leader mondial dans le domaine des additifs pour l'alimentaire animale.

E

Actions mises en place

- ✓ Solutions hydro-économiques en place
- ✓ Audit énergétique réalisé
- ✓ Système de gestion technique du bâtiment installée
- ✓ Certification environnementale
- ✓ Actions relatives à la biodiversité mise en place

S

Actions mises en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et de restauration

G

Actions mises en place

- ✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat
- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

Axes d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants
- 🔍 Intégrer une clause ESG dans le bail du locataire

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh _{ef} /m ²	130 kWh _{ef} /m ² *
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ²	11 kgCO ₂ eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100%
Proximité des transports en commun	À moins de 500 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	N/A

* Données issues d'un benchmark



Ursaff

59-63, Rue de la Montat - 42000 SAINT-ÉTIENNE

Typologie : Bureau
Surface : 5 310 m²
Date d'acquisition : 26/07/2022
Taux d'occupation : 100%
Certification : HQE
 Construction

L'actif est situé à Châteaureux, un quartier de Saint-Étienne faisant l'objet de projets d'envergure visant à le transformer en quartier d'affaires. L'immeuble comprend un rez-de-chaussée, un sous-sol et s'élève sur 3 étages supérieurs. La mission de service public dont le locataire est chargé permet d'envisager une présence durable dans les lieux.

E

Actions mises en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économiques
- ✓ Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

Axes d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'un audit énergétique

S

Actions mises en place

- ✓ Confort thermique et visuel
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

Actions mises en place

- ✓ Clauses ESG dans les baux des locataires et dans les contrats des prestataires gérés par Inter Gestion
- ✓ 100% des collaborateurs formés sur les enjeux ISR
- ✓ Réalisation d'un comité vert

Axes d'amélioration

- 🔍 Mise en place d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh _{ef} /m ²	97 kWh _{ef} /m ²
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ²	6 kgCO ₂ eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	N/A



Cabinet dentaire

3, Place de la Gare - 02600 VILLERS-COTTERÊTS

Typologie : Santé

Date d'acquisition :

Surface : 953 m²

14/09/2023

Taux d'occupation : 100%

Ce local est actuellement occupé par un cabinet dentaire. Il se trouve en pied d'immeuble, localisation stratégique, à proximité immédiate des transports en commun, ce qui en fait un atout majeur pour les clients et le personnel, garantissant un flux de visiteurs constant.

E

Actions mises en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économiques
- ✓ Système de tri des déchets

S

Actions mises en place

- ✓ Confort thermique et solaire
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

Actions mises en place

- ✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat
- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif
- ✓ Un comité vert a été réalisé

Axes d'amélioration

- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m ²	145 kWh/m ² *
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ²	4 kgCO ₂ eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	Comité vert réalisé

* Données issues d'un DPE



Medicum

Punane 61 - Tallinn, ESTONIE

Typologie : Santé

Date d'acquisition :

Surface : 10 962 m²

25/08/2024

Taux d'occupation : 100%

Seul hôpital sur un bassin de 120 000 habitants, ce bâtiment de cinq étages regroupe toutes les spécialités de la médecine préventive et curative. De plus, l'acquisition bénéficie d'une forte accessibilité grâce à la bonne connexion aux transports en commun. La ville de Tallinn est reconnue comme une ville attrayante pour les sociétés technologiques.

E

Actions mises en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économiques
- ✓ Collecte des données énergétiques

S

Actions mises en place

- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

Actions mises en place

- ✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat
- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif
- ✓ Mise en place d'un comité vert

Axes d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Intégration d'une clause ESG dans le bail

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh _{ef} /m ²	143 kWh _{ef} /m ²
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ²	33,4 kgCO ₂ eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipées de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès à un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	N/A
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	Comité vert réalisé



Cerballiance

209/211 Pierre Legrand - 59000 LILLE

Typologie : Santé

Date d'acquisition :

Surface : 603 m²

23/12/2021

Taux d'occupation : 100%

Cet actif est situé dans le quartier lillois de Fives, à l'est de la ville. Ce quartier connaît une transformation rapide depuis une dizaine d'années, ce qui permet à ce réseau de laboratoires d'analyses médicales de profiter d'un dynamisme croissant. Ce local en pied d'immeuble bénéficie d'un environnement mixte, composé d'immeubles résidentiels agrémentés de commerces.

E

Actions mises en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économiques
- ✓ Collecte des données de consommation

S

Actions mises en place

- ✓ Confort thermique et visuel
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

Actions mises en place

- ✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat
- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif
- ✓ Mise en place d'un comité vert

Axes d'amélioration

- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh _{ef} /m ²	29 kWh _{ef} /m ²
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ²	1,5 kgCO ₂ eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	Comité vert réalisé



Senator

2 Calle José María Rosell - 04470 Roquetas de Mar, ESPAGNE

Typologie : Hôtel **Date d'acquisition :** 06/11/2024
Surface : 14 243 m²
Taux d'occupation : 100%

Situé en Andalousie, ce complexe hôtelier implanté dans une station balnéaire prisée de plus de 100 000 habitants bénéficie d'un emplacement stratégique en front de mer. Noté 4 étoiles, cet hôtel met à disposition de nombreux services (piscines, restaurants, spa, etc). Il répond également à des standards élevés en matière de responsabilité économique, sociale et environnementale.

E

Actions mises en place

- ✓ Plusieurs actions réalisées pour favoriser la biodiversité
- ✓ Traitement des déchets

Axes d'amélioration

- 🔍 Évaluation de la performance énergétique
- 🔍 Analyse de l'exposition aux risques physiques

S

Actions mises en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Services de bien-être pour les salariés de l'hôtel
- ✓ Proximité avec des services tertiaires
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

Actions mises en place

- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

Axes d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants
- 🔍 Organisation d'un comité vert

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m ²	146 kWh/m ²
Émissions de GES en kgCO ² eq/m ²	38,6 kgCO ² eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
"Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets"	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	N/A
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	Comité vert non réalisé



Carrefour

76, Rue des salines - 39000 LONS-LE-SAUNIER

Typologie : Commerce **Date d'acquisition :**
Surface : 12 484 m² 29/03/2023
Taux d'occupation : 100%

Situé dans la zone leader de l'agglomération, cet emplacement bénéficie d'une attractivité commerciale remarquable. Stratégiquement positionné, la zone est facilement accessible par divers moyens de transport, ce qui en fait un lieu privilégié pour les visiteurs et les clients. De plus, la proximité avec le Parc naturel régional du Haut-Jura attire un flux touristique important.

E

Actions mises en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Solutions hydro-économes
- ✓ Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

Axes d'amélioration

- 🔍 Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mises en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

Axes d'amélioration

- 🔍 Installation de stores

G

Actions mises en place

- ✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat
- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

Axes d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m ²	553 kWh/m ² *
Émissions de GES en kgCO ² eq/m ²	38,6 kgCO ² eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
"Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets"	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	25% à 50%
Proximité des transports en commun	À moins de 500 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	N/A

* Données issues d'un DPE



Garda

21-24 Capel Street - Dublin, IRLANDE

Typologie : Bureau **Date d'acquisition :** 25/03/2024
Surface : 2 998 m²
Taux d'occupation : 100%

Construit en 2006, cet immeuble à usage mixte occupe une position stratégique en étant localisé dans le cœur de la capitale. Au premier étage, il est occupé par un preneur étatique : la « police des polices » Irlandaise. L'acquisition de ce bâtiment est en parfaite adéquation avec notre politique ESG puisque l'État Irlandais a fortement diminué sa consommation carbone et continuera de renforcer sa durabilité grâce à l'application de son plan d'action climatique.

E

Actions mises en place

- ✓ Gestion technique de bâtiment installée
- ✓ Analyse des risques physiques réalisée

Axes d'amélioration

- 🔍 Analyse des risques climatiques physiques

S

Actions mises en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et de restauration

G

Actions mises en place

- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

Axes d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants
- 🔍 Intégration d'une clause ESG dans le bail du locataire
- 🔍 Réalisation d'un comité vert

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh _{ef} /m ²	130 kWh _{ef} /m ² *
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ²	11 kgCO ₂ eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets	Non conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	50% à 75%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	N/A
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	Comité vert non réalisé

* Données issues d'un benchmark



H&MV Engineering

Hamilton House Block 2, Plassey Business Park – Limerick, IRLANDE

Typologie : Bureau **Date d'acquisition :** 23/12/2024
Surface : 4 715 m²
Taux d'occupation : 100%

Implanté au sein du National Technology Park, sous l'égide de l'IDA Ireland (Industrial Development Authority), ce campus de pointe offre plus de 200 000 m² de bureaux modernes et de haute qualité dans un environnement paysager propice à l'innovation. Le site accueille plus de 80 entreprises multinationales et favorise activement la collaboration entre acteurs économiques et technologiques.

E

Actions mises en place

- ✓ Gestion technique de bâtiment installée
- ✓ Collecte des déchets
- ✓ Solutions hydro-économiques
- ✓ Plusieurs actions favorisant la biodiversité

Axes d'amélioration

- 🔍 Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mises en place

- ✓ Confort thermique et confort visuel
- ✓ Services de bien-être pour les occupants

G

Actions mises en place

- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

Axes d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m ²	130 kWh/m ² *
Émissions de GES en kgCO ² eq/m ²	11 kgCO ² eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100%
Proximité des transports en commun	À moins de 500 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	N/A
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	Comité vert non réalisé

* Données issues d'un benchmark



SPAR

21-24 Capel Street – Dublin, IRLANDE

Typologie : Commerce **Date d'acquisition :**

Surface : 373 m² 25/03/2024

Taux d'occupation : 100%

Construit en 2006, cet immeuble à usage mixte occupe une position stratégique en étant localisé dans le cœur de la capitale. Au rez-de-chaussée, il est occupé par un magasin alimentaire. L'acquisition de ce bâtiment est en parfaite adéquation avec notre politique ESG puisque l'État Irlandais a fortement diminué sa consommation carbone et continuera de renforcer sa durabilité grâce à l'application de son plan d'action climatique.

E

Actions mises en place

- ✓ Gestion technique de bâtiment installée
- ✓ Analyse des risques physiques réalisés

Axes d'amélioration

- 🔍 Analyse des risques climatiques physiques

S

Actions mises en place

- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et de restauration

G

Actions mises en place

- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

Axes d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants
- 🔍 Intégration d'une clause ESG dans le bail du locataire
- 🔍 Réalisation d'un comité vert

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh _{ef} /m ²	156 kWh _{ef} /m ² *
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ²	17,6 kgCO ₂ eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0,0%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	N/A
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	Comité vert non réalisé

* Données issues d'un benchmark



ATG Real Estate

Huyijensstraat 34, - 2201DK Noordwijk, PAYS-BAS

Typologie : Bureau

Date d'acquisition :

Surface : 2 281 m²

18/08/2023

Taux d'occupation : 100%

Cet actif d'ingénierie aérospatiale bénéficie d'une position stratégique près de l'ESA ESTEC et du futur campus spatial néerlandais. Cette zone deviendra un hub clé pour l'aérospatiale, la défense et la sécurité. La présence d'un data center dans l'enceinte de l'actif réduit par ailleurs les risques de délocalisation.

E

Actions mises en place

- ✓ Traitement des déchets
- ✓ Plusieurs actions réalisées pour favoriser la biodiversité

Axes d'amélioration

- Q Évaluation de la performance énergétique
- Q Installation de solutions hydro-économiques
- Q Analyse de l'exposition aux risques physiques

S

Actions mises en place

- ✓ Confort thermique
- ✓ Services de bien-être pour les occupants

G

Actions mises en place

- ✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat
- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

Axes d'amélioration

- Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Q Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m ²	85 kWh/m ²
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ²	22,4 kgCO ₂ eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0,0%
Proximité des transports en commun	À moins de 1 km à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	N/A
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	Comité vert non réalisé



Netto

93 et 93 bis, Avenue Georges Guingouin - 87000 LIMOGES

Typologie : Commerce **Date d'acquisition :**

Surface : 900 m² **27/12/2024**

Taux d'occupation : 100%

Situé en périphérie de Limoges, ce magasin a bénéficié d'une rénovation importante en 2024, sécurisant la continuité de l'exploitation du site. De plus, l'actif est localisé dans une zone d'habitation dense et représente le seul supermarché présent dans ce périmètre. Sa zone de chalandise est par conséquent très attrayante, avec près de 77 000 habitants.

E

Actions mises en place

- ✓ Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques
- ✓ Traitement des déchets
- ✓ Plusieurs actions favorisant la biodiversité

Axes d'amélioration

- 🔍 Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mises en place

- ✓ Proximité avec des services tertiaires et des services de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

Actions mises en place

- ✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat
- ✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR
- ✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif.

Axes d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants
- 🔍 Réalisation d'un comité vert

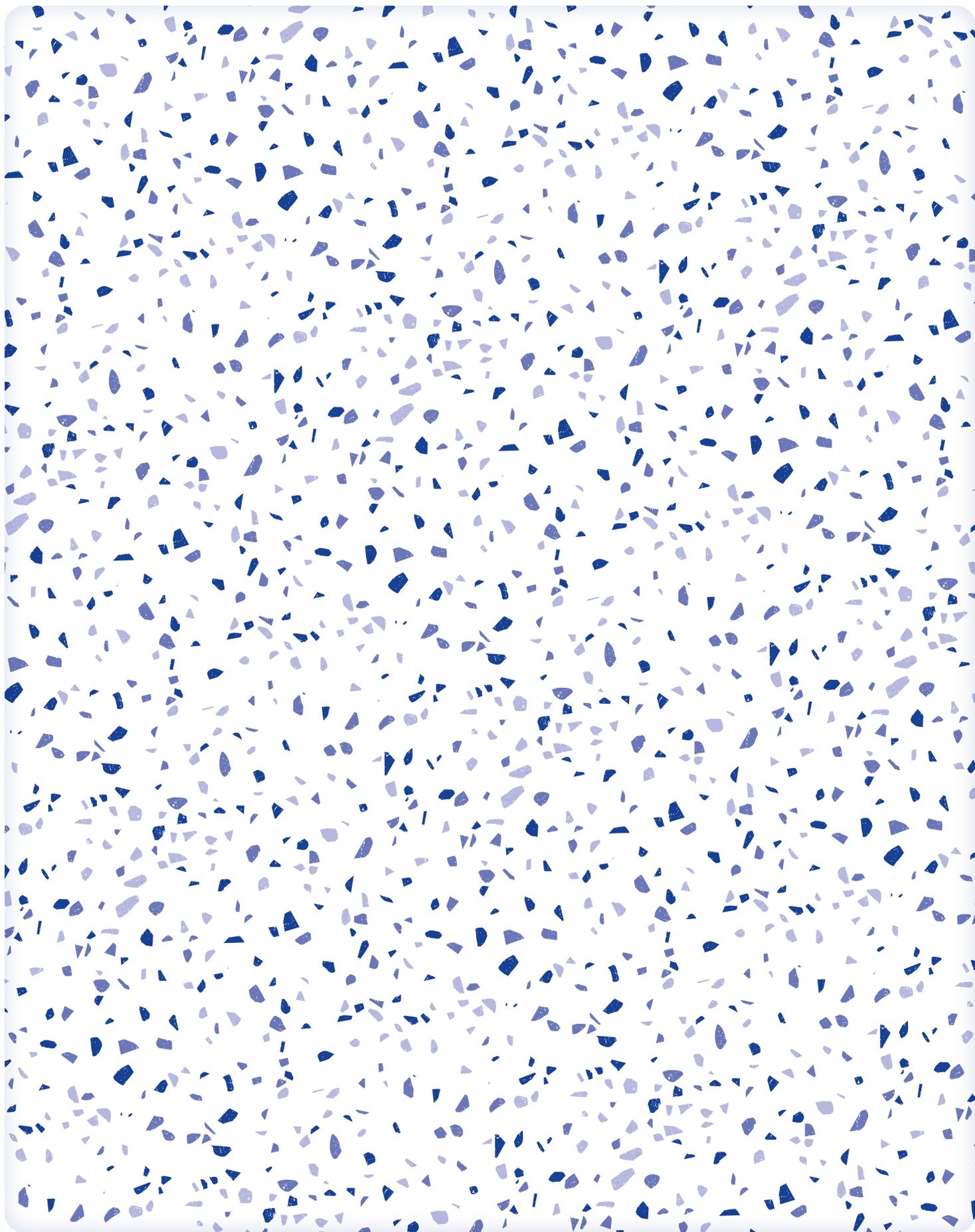
Profil ESG 2024



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh _{eq} /m ²	156 kWh _{eq} /m ² *
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ²	17,6 kgCO ₂ eq/m ²
Installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0,0%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Réalisation d'un comité vert pour les actifs <2000 m ² ou hors de France	Comité vert non réalisé

* Données issues d'un benchmark



**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.