Inter Gestion
REIM

CRISTAL
Life

Rapport Extra-Financier

Exercice 2025

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 2025 a marqué une nouvelle étape pour CRISTAL Life, dans un contexte de reprise progressive du marché immobilier et d'évolution des attentes en matière de durabilité. Dans cet environnement, le fonds a poursuivi le renforcement de sa démarche ESG, en intégrant toujours davantage les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de sa gestion.

Après avoir consolidé nos outils et développé les compétences de nos équipes en 2024, nous avons concrétisé nos engagements par des actions structurantes : amélioration de la performance ESG du portefeuille, mise en place d'une gouvernance renforcée avec un comité ISR récurrent et des comités verts associant nos parties prenantes, diffusion d'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires, intégration de clauses ESG dans les contrats de travaux et renforcement de la collecte des données énergétiques afin de mieux piloter la performance de nos actifs.



L'année a également été marquée par plusieurs avancées importantes, notamment le renouvellement du label ISR de CRISTAL Life pour un nouveau cycle de trois ans, le lancement de projets photovoltaïques et l'engagement d'une démarche d'adaptation du patrimoine aux risques climatiques. Ces réalisations traduisent notre volonté d'inscrire durablement notre stratégie dans une logique de résilience et d'amélioration continue.

Notre ambition demeure inchangée : accompagner la transition durable du secteur immobilier en conciliant performance de gestion et prise en compte des enjeux extra-financiers. Cette dynamique se poursuivra en 2026 avec le déploiement de nouvelles actions, portées par l'engagement de nos équipes et la confiance de nos locataires, partenaires et associés.

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 par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), la Société 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.



Nos chiffres clés*

38
Collaborateurs**

+1Md€
de capitalisation

31 387
associés

338
immeubles en portefeuille

611 042 m²
de surface gérée

* Chiffres au 31/12/2025 regroupant les données de l'ensemble des SCPI gérées par Inter Gestion REIM.
** Collaborateurs d'Inter Gestion REIM au 31/12/2025.

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.

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.

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

Depuis 6 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 2025, 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, **la Société de gestion 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.

→ Voir les projets



Des femmes et des hommes engagés

Une ambition partagée par les équipes responsabilisées

Inter Gestion Groupe réunit 73 collaborateurs[1] 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**.

GOUVERNANCE ESG & PRISE DE DÉCISIONS
Direction Générale

Gilbert Rodriguez	**Jean-François Talon**	**Emilien Rodriguez**
Président Inter Gestion Groupe et PDG Inter Gestion REIM	Directeur Général Inter Gestion Groupe et Directeur Général Délégué Inter Gestion REIM	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

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

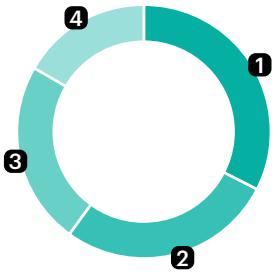
(1) Au 31/12/2025.

CRISTAL Life en quelques chiffres*

45
actifs**

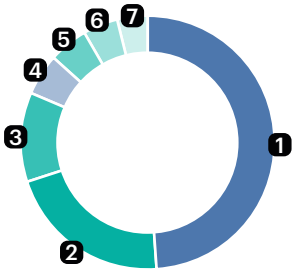
125 243 m²
de surface locative

Répartition du patrimoine en valeur



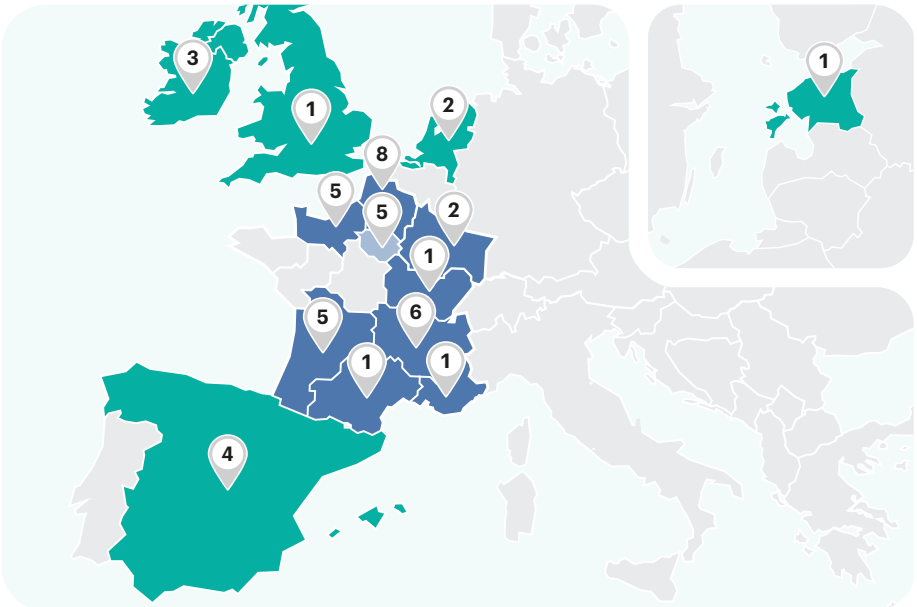
1. Commerce : **32,51%**
2. Bureau : **27,59%**
3. Santé : **23,41%**
4. Hôtellerie : **16,49%**

Répartition géographique



1. Régions : **49,04%**
2. Espagne : **21,00%**
3. Irlande : **11,59%**
4. Île-de-France : **5,29%**
5. Pays-Bas : **4,87%**
6. Estonie : **4,47%**
7. Royaume-Uni : **3,74%**

Carte de localisation des actifs





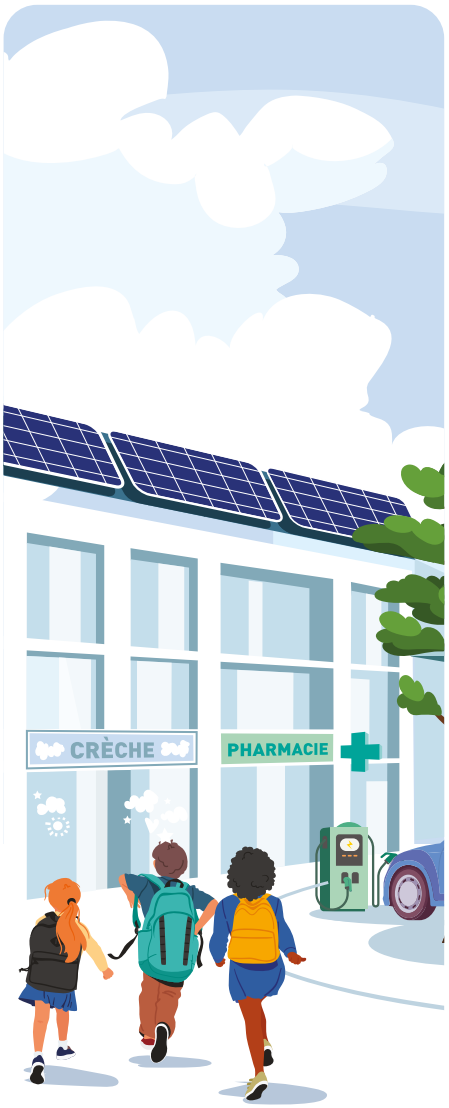
Numéros correspondant aux nombres d'actifs par région/pays.

* Chiffres arrêtés au 03/12/2025, correspondant à l'évaluation réalisée à l'issue du cycle 1.

** 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). Les actifs sont donc classés par segment (« commerce », « bureaux », « santé » ou « hôtellerie ») afin d'assurer une répartition cohérente avec les grilles d'évaluation extra-financières utilisées.

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	Pierrelatte
Bureau	H&MV ENGINEERING	Irlande	Limerick
Bureau	ENEDIS	Nouvelle-Aquitaine	Mont-de-Marsan
Bureau	KRATON	Pays-Bas	Amsterdam
Bureau	CLEARBLUE INNOVATION	Royaume-Uni	Bedford
Bureau	INÉO/AFTRAL	Auvergne-Rhône-Alpes	La Motte-Servolex
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	CASINO	Bourgogne-Franche-Comté	Lons-le-Saunier
Commerce	CABINET DENTAIRE	Hauts-de-France	Villers-Cotterêts
Commerce	INTERMARCHÉ	Île-de-France	Le Chesnay-Rocquencourt
Commerce	POINT B BURGER	Auvergne-Rhône-Alpes	Annemasse
Commerce	SPAR	Irlande	Dublin
Commerce	NETTO	Haute-Vienne	Limoges
Commerce	LE 31	Hauts-de-France	Lille
Commerce	MULTI-LOCATAIRES	Île-de-France	Sevran
Hôtel	SENATOR	Espagne	Roquetas de Mar
Hôtel	SENATOR	Espagne	Mojacar
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	LES PTITS BOSS	Île-de-France	Montreuil
Santé	EUROFINS	Auvergne Rhône-Alpes	Annemmasse
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 travaillent également à maintenir une relation étroite avec les investisseurs afin de mieux appréhender leurs besoins en matière d'investissement durable.

Dans cette perspective, la Société a mis en place **un programme d'accompagnement et de sensibilisation aux enjeux ESG à destination de ses collaborateurs.** Celui-ci vise notamment à renforcer la compréhension des sujets clés tels que le label ISR, la taxonomie européenne, les trajectoires carbones ou encore le règlement SFDR, afin de favoriser l'appropriation de ces enjeux au sein des différents métiers.

Une première formation consacrée au label ISR a été réalisée en 2023 pour les collaborateurs directement impliqués dans la démarche. Elle a été complétée par un dispositif de sensibilisation destiné à l'ensemble des équipes visant à renforcer **l'intégration des enjeux ESG dans les activités de la Société et à développer une meilleure compréhension des problématiques liées aux changements climatiques et à l'immobilier durable.**

En 2024, un cycle dédié à la biodiversité a permis aux collaborateurs de se familiariser avec les principaux enjeux liés à la nature en milieu urbain ainsi qu'avec le cadre réglementaire associé.

En 2025, les équipes ont été sensibilisées aux principes de l'économie circulaire et du réemploi. Cette initiative avait pour objectif de renforcer la compréhension des enjeux opérationnels et réglementaires associés à ces thématiques et d'encourager leur prise en compte dans les pratiques professionnelles.

Dans cette dynamique, la Société s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue en matière de formation sur les enjeux ESG. D'autres formations seront proposées aux collaborateurs impliqués sur ces thématiques (investissement, communication, juridique) pour les sensibiliser à des sujets plus spécifiques : réglementation, collecte des données, construction des indicateurs et reporting. **L'objectif est de maintenir un niveau d'expertise adapté aux évolutions du marché et du cadre réglementaire.**

Un comité ISR trimestriel a été instauré en 2025 afin de renforcer la coordination entre les différents services impliqués dans la démarche ESG. Réunissant notamment la Direction, la Conformité, le pôle ESG, la Communication et la Gestion incluant le pôle Technique, ce comité vise à structurer les échanges et à suivre les initiatives autour des enjeux ESG en cours. Il contribue à la diffusion des bonnes pratiques, au partage des orientations stratégiques et à l'identification des actions à mettre en œuvre pour poursuivre le développement de la démarche ESG de la Société.



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 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 Res¬ponsable) 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 sociale¬ment responsable (ISR), aboutissant à des résul¬tats mesurables et concrets.

Depuis 2020, les Fonds d'In¬vestissement 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 visent à préserver la valeur à long terme du portefeuille immobilier en sélectionnant des actifs durables et plus résilients.

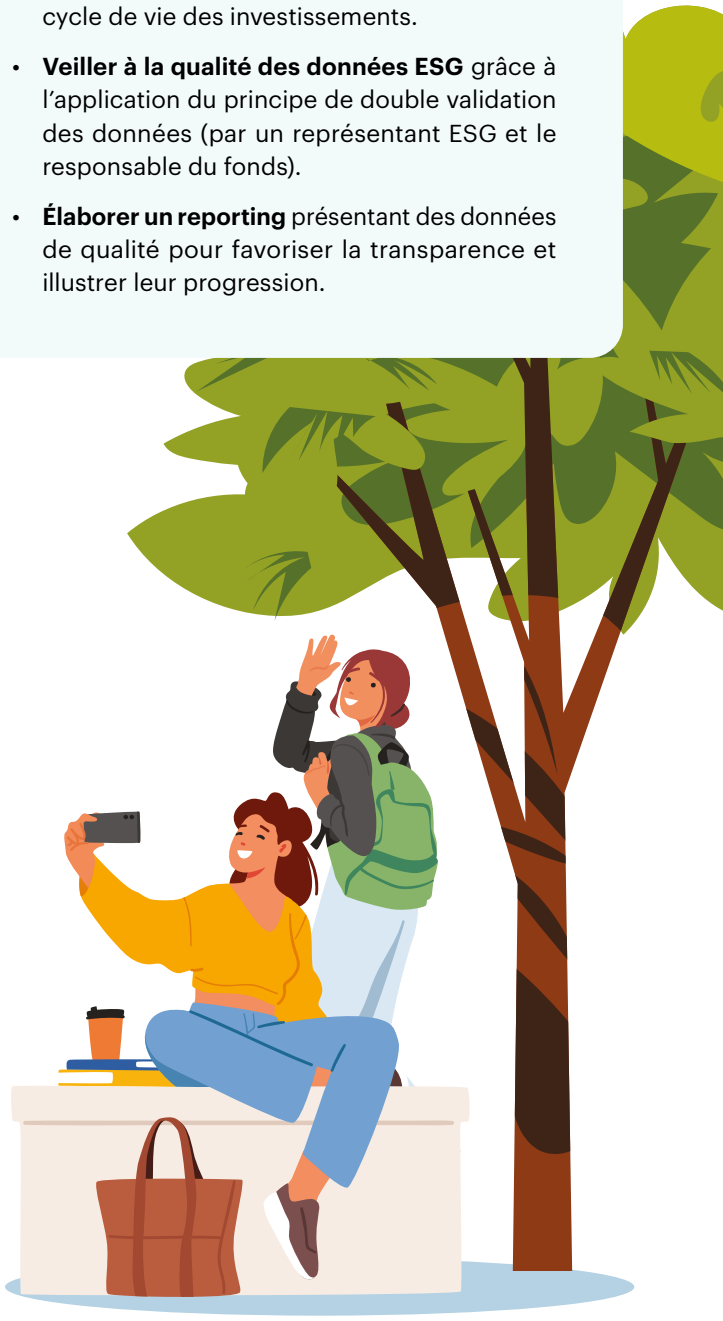
Soutenue par ses parties prenantes, Inter Gestion REIM a pris le parti d'investir des moyens humains et financiers pour prendre en compte les défis de demain.

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.

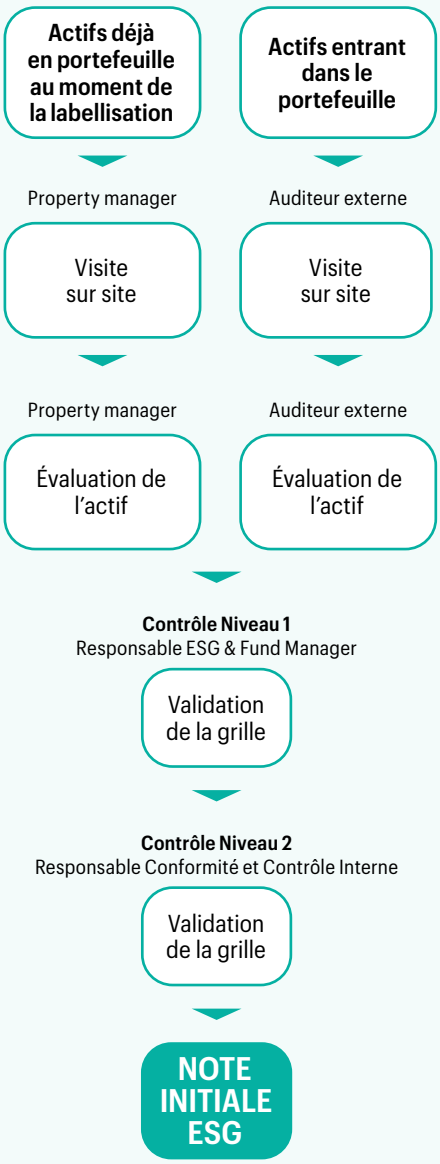
La stratégie ESG mise en place par Inter Gestion REIM répond aux principes fondamentaux suivants

- **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 1er 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 notés 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'amélioration 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 ses 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.

Citron

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 SCPI de viser l'objectif de performance ESG à atteindre sur 3 ans selon la note initiale de chaque actif (« 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	Note	Objectif du Fonds
« Best in Class »	> 84/100 pour les bureaux, > 83/100 pour les actifs de commerce, > 84/ 100 pour les actifs de santé. > 84/ 100 pour les actifs d'hôtellerie.	Maintenir ou améliorer la performance ESG de ces actifs tout au long de leur détention.
« Best in Progress »	< 84/100 pour les bureaux, < 83/100 pour les actifs de commerce, < 84/ 100 pour les actifs de santé. < 84/ 100 pour les actifs d'hôtellerie.	Appliquer à ces actifs un plan d'amélioration dans les 3 années suivant l'obtention du label.

La note « seuil » globale du fonds a été fixée à 84, soit la note la plus ambitieuse des 4 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 une amélioration significative c'est-à-dire 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 kWhef/m² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	Moyenne des performances énergétiques (kWhef/m²) des actifs du fonds pondérée par la surface de chaque actif.
	Émissions de GES	Émissions de GES en $kgCO_2eq/m^2$ Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	Moyenne des émissions de GES ($kgCO_2eq/m^2SDP$) issues des consommations d'énergie des actifs du fonds pondérée par la surface de chaque actif.
	Gestion de l'eau	Part des actifs dont la majorité des équipements consommateurs d'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers) est équipée de solutions hydro-économes.	Pourcentage des actifs du fonds équipés de solutions hydro-économes sur au moins 75% des installations consommant de l'eau.
	Gestion des déchets	Part des actifs comprenant des espaces dédiés 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 pondérée par 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 m²) 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 m² 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.

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

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)				Pondération (par domaine)
Environnement (E)		**Bureau**	**Commerce**	**Santé**	**Hôtel**	
Performance énergétique	Performance énergétique	10%	12,5%	10%	10%	30%
Énergie	Performance énergétique – audit énergétique	5%	5%	5%	5%	
	Énergie utilisée pour la production de chauffage	5%	5%	5%	5%	
	Énergie utilisée pour la production de froid	5%	5%	5%	5%	
	Moyen de production d'eau chaude sanitaire	5%	5%	5%	5%	
	Présence d'une gestion technique du bâtiment	5%	5%	5%	5%	
	Suivi de la consommation énergétique	5%	5%	5%	5%	
Stratégie de réduction des émissions GES	Performance carbone	10%	12,5%	10%	10%	
	Types de fluides frigorigènes utilisés	5%	5%	5%	5%	
Gestion de l'eau	Dispositifs permettant de réduire la consommation d'eau	5%	5%	5%	5%	
	Pourcentage des urinoirs avec un débit inférieur à 3L/min	5%	5%	5%	5%	
	Pourcentage des robinets avec un débit inférieur à 6L/min	5%	5%	5%	5%	
	Pourcentage des douches avec un débit inférieur à 6L/min	5%	5%	5%	5%	
Déchets	Gestion des déchets sur le site	5%	5%	5%	5%	
Certification	Attribution d'une certification environnementale	5%	Non applicable	5%	5%	
Biodiversité	Dispositifs existants permettant de favoriser la biodiversité	5%	5%	5%	5%	
Gestion des aléas	Identification des risques climatiques et dispositifs mis en place	5%	5%	5%	5%	
	Dispositifs permettant de protéger le bâtiment contre les risques climatiques	5%	5%	5%	5%	

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)				Pondération (par domaine)
Social (S)		**Bureau**	**Commerce**	**Santé**	**Hôtel**	
Transports et mobilité	Distance des transports en commun	10%	12,5%	10%	10%	40%
Confort des occupants	Confort thermique : contrôle de la température et de la ventilation	10%	12,5%	10%	10%	
	Confort visuel : dispositifs de contrôle d'éblouissement solaire	10%	12,5%	10%	10%	
	Accessibilité aux utilisateurs	10%	12,5%	10%	10%	
Services rendus aux occupants	Services de restauration	10%	10%	10%	10%	
	Services ex-situ : Distance des services tertiaires	10%	10%	10%	10%	
	Raccordement à la fibre optique	10%	10%	10%	10%	
	Nombre d'espaces de détente	10%	10%	10%	10%	
	Mise à disposition de racks à vélo	10%	10%	10%	10%	
Certification	Disposition d'une certification sociale	10%	Non applicable	10%	10%	

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)				Pondération (par domaine)
Gouvernance (G)		**Bureau**	**Commerce**	**Santé**	**Hôtel**	
Clause ESG	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	12%	12%	12%	12%	30%
Process ISR	Plan d'actions ISR dans le plan de travail pluriannuel	12%	12%	12%	12%	
	Formation ISR pour les collaborateurs de la Société	12%	12%	12%	12%	
	Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	12%	12%	12%	12%	
Relation Parties Prenantes	Questionnaire de satisfaction aux locataires	10%	10%	10%	10%	
	Rencontre régulière entre le propriétaire, le Property Manager et les locataires	12%	12%	12%	12%	
	Mise à 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, Inter Gestion REIM réalise depuis 2024 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 carbones 1,5°C et 2°C définies dans les objectifs de l'Accord de Paris.

Dans un contexte de renforcement des exigences réglementaires et de montée en puissance des enjeux liés aux risques physiques, Inter Gestion REIM engage la structuration d'une stratégie d'adaptation visant à intégrer de manière opérationnelle ces enjeux au sein de la gestion de ses actifs.

Cette démarche repose sur une approche méthodologique structurée autour de plusieurs axes complémentaires :

- **Le développement d'un outil de modélisation des risques physiques**, fondé sur différents scénarios climatiques afin d'évaluer l'exposition des actifs ;
- **la traduction de ces risques en impacts opérationnels et financiers** à l'échelle de chaque actif ;
- **la construction d'une matrice de criticité** permettant de prioriser les actifs en fonction de leur niveau d'exposition et de vulnérabilité ;
- **la réalisation d'audits d'adaptation** destinés à définir des plans d'actions concrets pour les actifs les plus exposés.

Afin de garantir la robustesse et la pertinence de cette démarche, Inter Gestion REIM prévoit de s'appuyer sur l'expertise d'un cabinet externe spécialisé. Cet accompagnement permettra de structurer une méthodologie à la fois rigoureuse, alignée avec les référentiels de place, et réplicable à l'échelle de l'ensemble du portefeuille.



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.

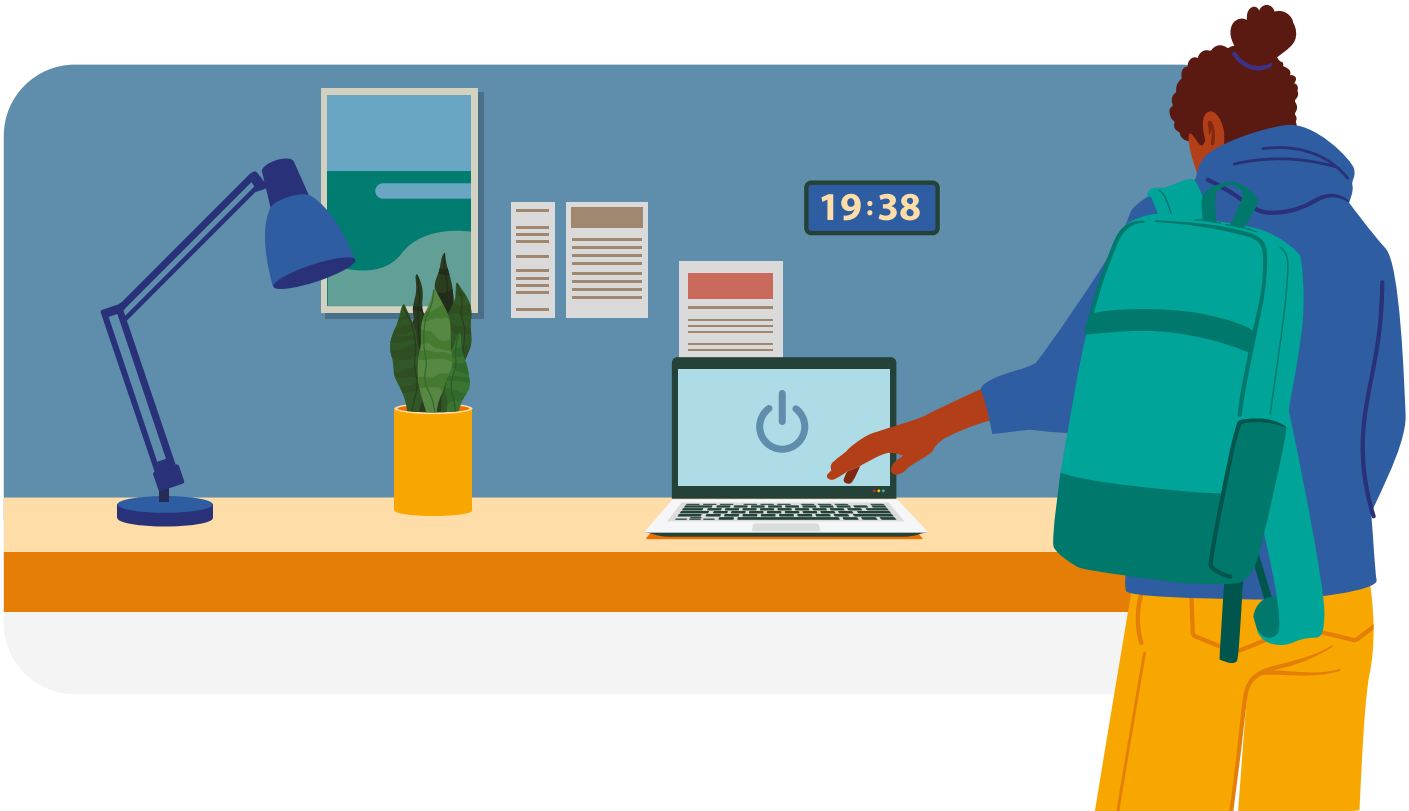
La documentation ISR de CRISTAL Life est accessible aux investisseurs sur le **site internet de la Société de gestion** :

- 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-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.



Évaluation ESG

Tableau de synthèse du fonds

ACTIVITÉ	NOM / ENSEIGNE	VILLE	DATE ACQUISITION	Note ESG 2025
Commerce	NETTO	AUZEVILLE-TOLOSANE	08/07/2021	73 /100
Commerce	CARREFOUR	BORDEAUX	22/10/2021	64 /100
Santé	ORTOLÉ	BORDEAUX	22/10/2021	47 /100
Santé	KARAKUS	GENNEVILLIERS	17/12/2021	52 /100
Santé	CERBALIANCE	LILLE – PIERRE LEGRAND	23/12/2021	67 /100
Santé	MICRO CRÈCHE	REIMS	27/01/2022	51 /100
Commerce	BOULANGERIE	REIMS	27/01/2022	49 /100
Commerce	ALDI	MARSEILLE	29/04/2022	63 /100
Santé	CERBALIANCE	LILLE – FAUB. DE ROUBAIX	19/05/2022	64 /100
Bureau	URSSAF	SAINT-ÉTIENNE	26/07/2022	86 /100
Commerce	DIA	GRANOLLERS	20/10/2022	59 /100
Commerce	CARREFOUR ★	LONS-LE-SAUNIER	29/03/2023	53 /100
Santé	DENTEGO	CAEN	04/07/2023	53 /100
Santé	DENTEGO	HÉROUVILLE	04/07/2023	52 /100
Santé	DENTEGO	LISIEUX	04/07/2023	44 /100
Santé	DENTEGO	BAYEUX	04/07/2023	55 /100
Santé	CABINET DENTAIRE	VILLERS-COTTERÊTS	14/09/2023	68 /100
Santé	UBISANTÉ	VALENCIENNES	27/07/2023	38 /100
Santé	BIOLAM	VALENCIENNES	27/07/2023	38 /100
Santé	UNILABS	VALENCIENNES	27/07/2023	38 /100
Bureau	ATG REAL ESTATE	NOORDWIJK (NL)	18/08/2023	55 /100
Santé	LES PTITS BOSS	MONTREUIL	29/09/2023	56 /100
Bureau	TINSA	LAS ROZAS DE MADRID (ESP)	05/12/2023	47 /100
Commerce	INTERMARCHÉ	LE CHESNAY-ROCQUENCOURT	12/12/2023	45 /100
Bureau	ADISSEO	SAINT-FONS	15/02/2024	68 /100
Santé	EUROFINS	ANNEMMASSE	01/03/2024	54 /100
Commerce	POINT B BURGER	ANNEMMASSE	01/03/2024	49 /100
Bureau	GARDA ★	DUBLIN (IE)	25/03/2024	44 /100
Commerce	SPAR	DUBLIN (IE)	25/03/2024	39 /100
Santé	DENTEGO	LE HAVRE	04/04/2024	48 /100
Santé	MEDICUM	TALLINN (EST)	26/08/2024	62 /100
Hôtellerie	SENATOR ★	ROQUETAS DE MAR (ESP)	06/11/2024	60 /100
Bureau	CEGELEC	PIERRELATE	06/11/2024	61 /100
Bureau	H&MV ENGINEERING	LIMERICK (IE)	20/12/2024	46 /100
Commerce	NETTO	LIMOGES	27/12/2024	48 /100
Bureau	ENEDIS	MONT-DE-MARSAN	10/02/2025	46 /100
Hôtellerie	SENATOR ★	MOJACAR (ESP)	29/05/2025	56 /100
Commerce	LE 31 ★	LILLE	31/07/2025	51 /100
Bureau	KRATON	AMSTERDAM (NL)	15/09/2025	48 /100
Santé	CLEARBLUE INNOVATION	BEDFORD (RU)	17/09/2025	32 /100
Bureau	INÉO/AFTRAL	LA MOTTE-SERVOLEX	09/10/2025	41 /100
Commerce	MULTI-LOCATAIRES	SEVRAN	31/10/2025	60 /100

Actifs non exploités

ACTIVITÉ	NOM/ ENSEIGNE	VILLE	DATE ACQUISITION	NOTE ESG 2025
Commerce	CIC	BORDEAUX	22/10/2021	25/100
Commerce	DENTEGO	DUNKERQUE	11/10/2022	13/100
Commerce	DENTEGO	MONTREUIL	04/04/2024	54/100

Les 5 actifs les plus performants en note ESG

Les 5 actifs les moins performants en note ESG

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

Note initiale 2022	Note 2025 – périmètre constant	Note 2025 – périmètre constant*
46 /100	**62 /100**	**70 /100**

* 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.

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 kWhef/m² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.**				
MÉTHODOLOGIE	Moyenne des performances énergétiques (kWhef/m²) des actifs du fonds pondérée par la surface de chaque actif.				
TYPOLOGIES D'ACTIFS	**COMMERCE**	**BUREAU**	**SANTÉ**	**HÔTELLERIE**	**FONDS**
Résultat	316 kWhef/m²	94 kWhef/m²	155 kWhef/m²	162,10 kWhef/m²	**193 kWhef/m²**
Donnée estimée (en surface)*	97%	39%	48%	34%	**65%**
Écart/benchmark OID	+4,88%	-25,40%	-12,77%	-16,45%	

ÉMISSIONS DE GES					
INDICATEUR	**Émissions de GES en $kgCO_2$ eq/m² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.**				
MÉTHODOLOGIE	Moyenne des émissions de GES ($kgCO_2eq/m^2SDP$) issues des consommations d'énergie des actifs, pondérée par la surface de chaque actif.				
TYPOLOGIES D'ACTIFS	**COMMERCE**	**BUREAU**	**SANTÉ**	**HÔTELLERIE**	**FONDS**
Résultat	22,17$kgCO_2eq/m^2$	11,26 $kgCO_2eq/m^2$	27,95 $kgCO_2eq/m^2$	32,97 $kgCO_2eq/m^2$	**23,04 $kgCO_2eq/m^2$**
Donnée estimée (en surface)*	97%	39%	48%	34%	**65%**
Écart/benchmark OID	-11,29%	+5,22%	-0,15%	+50,56%	

GESTION DE L'EAU	
INDICATEUR	**Part des actifs dont la majorité des équipements consommateurs d'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers) est équipée de solutions hydro-économes.**
MÉTHODOLOGIE	Pourcentage des actifs du fonds ayant installé des solutions hydro-économes sur au moins 75% des installations consommant de l'eau.
RÉSULTAT DU FONDS	**60,5%** des actifs du fonds ont installé des solutions hydro-économes sur au minimum 75% des installations consommant de l'eau.

GESTION DES DÉCHETS	
INDICATEUR	**Part des actifs comprenant des espaces dédiés 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	**62,8%** des actifs du fonds ont au moins un espace conforme à la collecte des déchets.



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 par la surface de chaque actif du fonds.
RÉSULTAT DU FONDS	**58,14%** 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	**88,4%** 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 de travaux.**	
MÉTHODOLOGIE	Pourcentage des actifs du fonds dont les prestataires ont inscrit des clauses ESG dans les contrats directs.	
	2022	**2025**
RÉSULTATS DU FONDS	Benchmark interne : 0%	Benchmark interne : 100%
	CRISTAL Life : 0%	**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.	
	2022	**2025**
RÉSULTATS DU FONDS	Benchmark interne : 0%	Benchmark interne : 11,5%
	CRISTAL Life : 0%	**CRISTAL Life : 35%**

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.



Le 31

31, Rue de Béthune – 59000 Lille

Typologie : Commerce
Surface : 9 409 m²
Taux d'occupation : 100%
Date d'acquisition : 31/07/2025

Certifié « BREEAM Excellent », l'actif s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante. Situé en plein hypercentre, sur une artère piétonne parmi les plus fréquentées de Lille, il rassemble un mix attractif d'enseignes nationales et internationales (Citadium, Decathlon, Fitness Park, Climb Up, un food court et un espace d'escape game). Par cette diversité, l'ensemble immobilier constitue un véritable hub social et expérientiel où sport, commerce, restauration et loisirs occupent une place centrale.

E

Actions mises en place

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

Axes d'amélioration

- Évaluation de la performance énergétique
- Installation de solutions hydro-économes

S

Actions mises en place

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

Axe d'amélioration

- Installation de stores

G

Actions mises en place

- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration du plan d'action ISR dans le plan pluriannuel de l'actif
- ✓ Insertion d'une clause ESG dans le bail du locataire

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 2025

E	35/100
S	46/100
G	56/100
ESG	51/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	134 kWhef/m²
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	14,5 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants du 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 de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	N/A
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert non réalisé

Environnement Social Gouvernance



Senator – Playacapricho

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

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

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 et spa). Il répond également à des standards élevés en matière de responsabilité économique, sociale et environnementale.

E

Actions mises en place

- ✓ Actions relatives à 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

- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration du plan d'action ISR dans le plan pluriannuel de l'actif
- ✓ Organisation d'un comité vert

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 2025

- **E** 39/100
- **S** 70/100
- **G** 68/100
- **ESG** 60/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	146 kWhef/m²
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	38,6 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	N/A
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert réalisé

Environnement Social Gouvernance



Senator – Playamojácar

Carretera Garrucha a Carboneras – 04638 Mojácar, Almería, ESPAGNE

Typologie : Hôtel

Surface : 12 807 m²

Taux d'occupation : 100%

Date d'acquisition : 29/05/2025

Situé à Mojácar sur la côte andalouse espagnole, ce complexe hôtelier 4 étoiles bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité immédiate du front de mer, au cœur de l'une des destinations les plus prisées de la province d'Almería. Construit en 2002 et entièrement rénové entre 2019 et 2022, cet hôtel propose une large gamme de services (restaurants, piscine, aquapark, club enfants et théâtre).

E

Actions mises en place

- ✓ Gestion technique de bâtiment installée
- ✓ Collecte des déchets
- ✓ Solutions hydro-économes
- ✓ Actions relatives à la biodiversité

Axe 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

Axe d'amélioration

- 🔍 Installation de stores

G

Actions mises en place

- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration du plan d'action ISR dans le plan pluriannuel de l'actif
- ✓ Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants

Axe d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire

Profil ESG 2025

- **E** 42/100
- **S** 68/100
- **G** 56/100
- **ESG** 56/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	194 kWhef/m²
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	21,9 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Non conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	100%
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert réalisé

Environnement Social Gouvernance



Carrefour

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

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

Situé dans la zone leader de l'agglomération, cet emplacement bénéficie d'une forte attractivité commerciale. 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
- ✓ Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques
- ✓ Gestion technique de bâtiment installée
- ✓ Actions relatives à la biodiversité mises en place

Axe 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

Axe d'amélioration

- Installation de stores

G

Actions mises en place

- ✓ Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration du plan d'action ISR dans le plan pluriannuel de l'actif
- ✓ Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants

Axe d'amélioration

- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire

Profil ESG 2025

E	32/100
S	70/100
G	52/100
ESG	53/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	553 kWhef/m²
Émissions de GES ($kgCO_2eq/m^2$)	30 $kgCO_2eq/m^2$
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à 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 de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	100%
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert réalisé

Environnement Social Gouvernance



Garda

21-24 Capel Street – Dublin, IRLANDE

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

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

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

G

Actions mises en place

- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration du plan d'action ISR dans le plan pluriannuel de l'actif
- ✓ Organisation d'un comité vert

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

Profil ESG 2025

- E 33/100
- S 58/100
- G 36/100
- ESG 44/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	126 kWhef/m² *
Émissions de GES ($kgCO_2eq/m^2$)	10,7 $kgCO_2eq/m^2$
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Non conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à 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 de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	N/A
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert réalisé

Environnement Social Gouvernance

*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 Châteaucreux, 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-économes
- ✓ Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques
- ✓ Gestion technique de bâtiment installée
- ✓ Collecte des déchets
- ✓ Actions relatives à la biodiversité mises en place

Axe 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

- ✓ Présence de clauses ESG dans les baux des locataires et dans les contrats des prestataires de travaux
- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Organisation d'un comité vert
- ✓ Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants
- ✓ Mise en place d'une enquête de satisfaction auprès du locataire

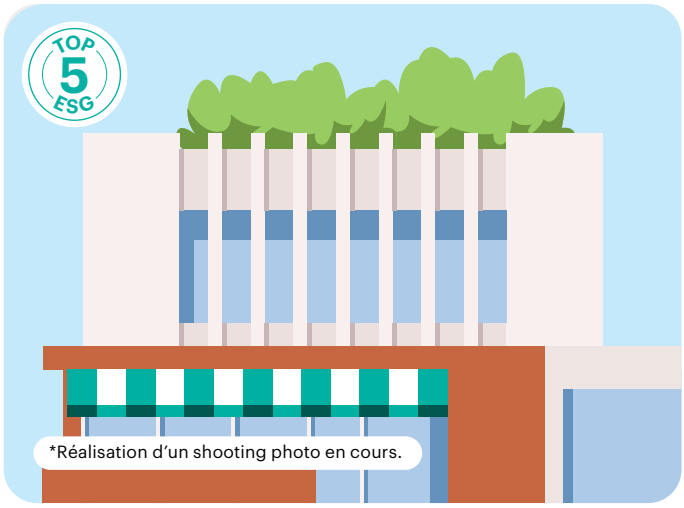
Profil ESG 2025

- E 76/100
- S 83/100
- G 100/100
- ESG 86/100

Indicateurs

INDICATEURS	Résultats
Performance énergétique (kWhef/m²)	96,7 kWhef/m²
Émissions de GES (kgCO_2 eq/m²)	6 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
"Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets"	Conforme
Taux d'occupants du 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 de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	100%
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	N/A

Environnement Social Gouvernance



Netto

46, Route de Narbonne – 31320 Auzeville-Tolosane

Typologie : Commerce
Surface : 2 893 m²
Taux d'occupation : 100%
Date d'acquisition : 08/07/2021

Situé au sud de l'agglomération toulousaine, cet actif est un bâtiment à usage commercial de proximité, implanté dans un environnement périurbain dynamique. Il bénéficie d'une bonne accessibilité routière et dispose d'aménagements extérieurs adaptés à son activité, comprenant des accès dédiés à la clientèle et à la logistique, ainsi que des espaces de stationnement et de livraison.

E

Actions mises en place

- Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- Solutions hydroéconomes
- Collecte des données énergétiques
- Gestion technique de bâtiment installée

Axe d'amélioration

- Réalisation d'un audit énergétique

S

Actions mises en place

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

G

Actions mises en place

- Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- Intégration d'un plan d'action ISR dans le plan pluriannuel de l'actif
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire

Axe d'amélioration

- Organisation d'un comité vert

Profil ESG 2025

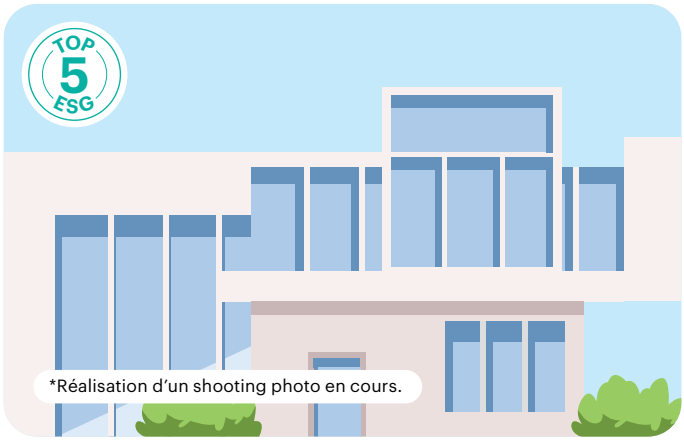
- E : 50/100
- S : 82/100
- G : 68/100
- ESG : 73/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	302 kWhef/m² *
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	25 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants du 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 de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	100%
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert non réalisé

Environnement Social Gouvernance

*Données issues d'un benchmark



*Réalisation d'un shooting photo en cours.

Cabinet dentaire

3, Place de la Gare – 02600 VILLERS-COTTERÊTS

Typologie : Santé

Surface : 953 m²

Date d'acquisition : 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-économes
- ✓ Système de tri des déchets
- ✓ Collecte des déchets
- ✓ Analyse des risques physiques réalisée

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

- ✓ Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration d'un plan d'action ISR dans le plan pluriannuel de l'actif
- ✓ Organisation d'un comité vert

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 2025

- **E** 55/100
- **S** 83/100
- **G** 62/100
- **ESG** 68/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	145 kWhef/m² *
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	4 (kgCO_2eq/m²)
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à un dispositif de contrôle de l'éblouissement	25% à 50%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	100%
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert réalisé

Environnement Social Gouvernance

*Données issues d'un benchmark



Adisseo

20, Rue Prosper Monnet – 69190 SAINT-FONS

Typologie : Bureau
Surface : 3 835 m²
Taux d'occupation : 100%
Date d'acquisition : 15/02/2024

Cet actif écoresponsable est certifié par le label « BREEAM 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-économes en place
- Audit énergétique réalisé
- Système de gestion technique du bâtiment installée
- Certification environnementale
- Actions relatives à la biodiversité mises en place
- Gestion technique de bâtiment installée
- Collecte des déchets

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

- Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- Intégration d'un plan d'action ISR dans le plan pluriannuel 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

Profil ESG 2025

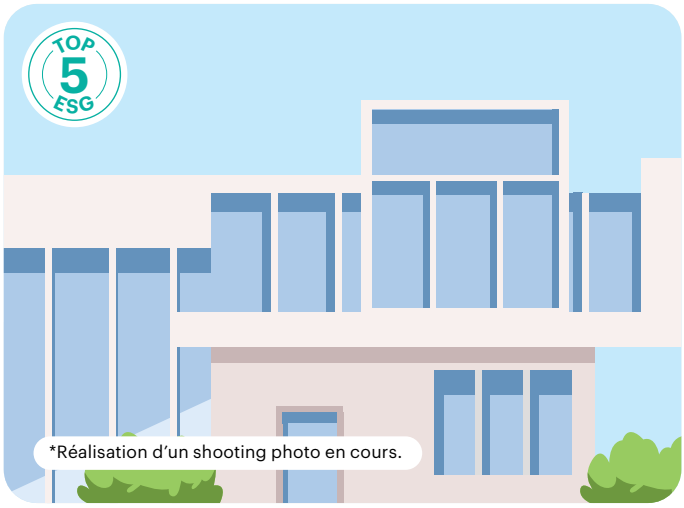
- E 74/100
- S 88/100
- G 36/100
- ESG 68/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	21,3 kWhef/m² *
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	1,3 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à 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 de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	100%
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	N/A

Environnement Social Gouvernance

*Données issues d'un benchmark



Cerballiance

209/211 Pierre Legrand – 59000 LILLE

Typologie : Santé
Surface : 603 m²
Date d'acquisition : 23/12/2021
Taux d'occupation : 100%

Cet actif est situé dans le quartier lillois de Fives, à l'est de la ville. Le 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-économes
- Collecte des données de consommation
- Collecte des déchets
- Analyse des risques physiques réalisée

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

- Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- Intégration d'un plan d'action ISR dans le plan pluriannuel de l'actif
- Organisation d'un comité vert
- Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2025

- E 43/100
- S 75/100
- G 80/100
- ESG 67/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	28,92 kWhef/m² *
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	1,5 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants du 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 de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	N/A
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert non réalisé

Environnement Social Gouvernance

*Données issues d'un benchmark



Clearblue Innovation

Centre Priory Business Park, Stannard Way – Bedford, ROYAUME-UNI

Typologie : Santé

Date d'acquisition : 17/09/2025

Surface : 5 404 m²

Taux d'occupation : 100%

L'ensemble immobilier, situé dans le Priory Business Park au sud-est de Bedford, pôle dédié aux sciences de la santé, a été construit en 1996 et rénové en 2023 pour 700 000 £, permettant une amélioration énergétique notable avec un passage de la classe F à la classe B en 2025. Il est occupé par Clearblue®, leader mondial des tests de grossesse à domicile et marque n°1 en France, accompagnant plus de 20 millions de femmes chaque année et reconnu pour son expertise scientifique.

E

Actions mises en place

- ✓ Gestion technique de bâtiment installée
- ✓ Collecte des déchets
- ✓ Actions relatives à la biodiversité mises en place

Axe d'amélioration

- 🔍 Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mises en place

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

G

Actions mises en place

- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration d'un plan d'action ISR dans le plan pluriannuel de l'actif

Axes d'amélioration

- 🔍 Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- 🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Organisation d'un comité vert
- 🔍 Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2025

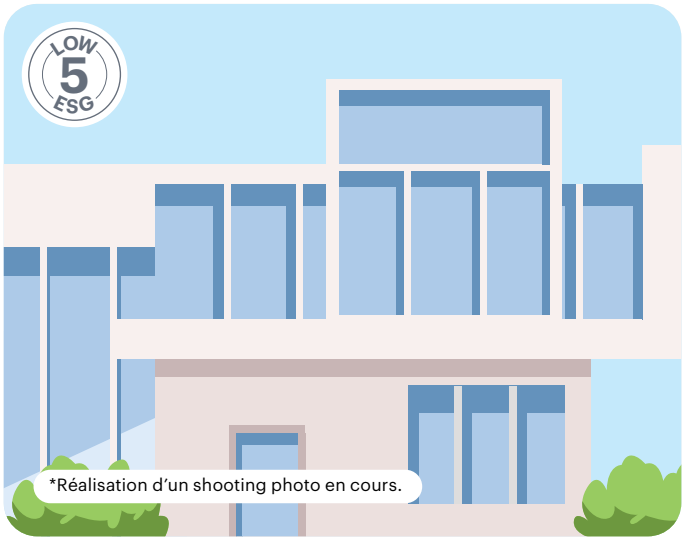
- **E** 31/100
- **S** 41/100
- **G** 24/100
- **ESG** 33/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	178 kWhef/m² *
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	28 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Non conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	0%
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert non réalisé

Environnement Social Gouvernance

*Données issues d'un benchmark



*Réalisation d'un shooting photo en cours.

Ubisanté

26, Rue de Beaumont – 59300 VALENCIENNES

Typologie : Santé

Surface : 209,4 m²

Taux d'occupation : 100%

Date d'acquisition : 27/07/2023

Situé en plein cœur de ville, à proximité immédiate de la gare, cet actif bénéficie d'un emplacement central au sein d'un environnement urbain dense et d'une excellente accessibilité grâce aux transports en commun. Il accueille Ubisanté, acteur de la médecine de ville de proximité, et s'intègre dans un pôle de santé pluridisciplinaire. Il contribue ainsi à renforcer l'offre de soins de proximité et présente une utilité sociale directe en facilitant l'accès aux soins.

E

Actions mises en place

- ✓ Actions relatives à la biodiversité mises en place
- ✓ Solutions hydro-économes
- ✓ Analyse des risques physiques réalisée

Axe d'amélioration

- 🔍 Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mises en place

- ✓ Services de bien-être pour les occupants
- ✓ Proximité avec des services tertiaires et de restauration
- ✓ Installation d'un système de tri des déchets
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

Axe d'amélioration

- 🔍 Installation de stores

G

Actions mises en place

- ✓ Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration d'un plan d'action ISR dans le plan pluriannuel 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 2025

- **E** 42/100
- **S** 38/100
- **G** 36/100
- **ESG** 38/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	178 kWhef/m²
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	28 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	100%
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert non réalisé

Environnement Social Gouvernance



Biolam

26, Rue de Beaumont – 59300 VALENCIENNES

Typologie : Santé
Surface : 105 m²
Taux d'occupation : 100%
Date d'acquisition : 27/07/2023

Situé en centre-ville de Valenciennes, à proximité immédiate de la gare, cet actif bénéficie d'un emplacement privilégié au sein d'un environnement urbain dense et mixte, associant logements, commerces et services. Il profite d'une excellente accessibilité grâce à la proximité des transports en commun. L'immeuble accueille Biolam, groupe indépendant de laboratoires de biologie médicale engagé dans une démarche de proximité et d'accompagnement des patients tout au long de leur parcours de soins.

E

Actions mises en place

- ✓ Actions relatives à la biodiversité mises en place
- ✓ Solutions hydro-économes
- ✓ Analyse des risques physiques réalisée

Axes d'amélioration

- Évaluation de la performance énergétique
- Installation d'un système de tri des déchets

S

Actions mises en place

- ✓ 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
- Installation de racks à vélo

G

Actions mises en place

- ✓ Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration d'un plan d'action ISR dans le plan pluriannuel 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

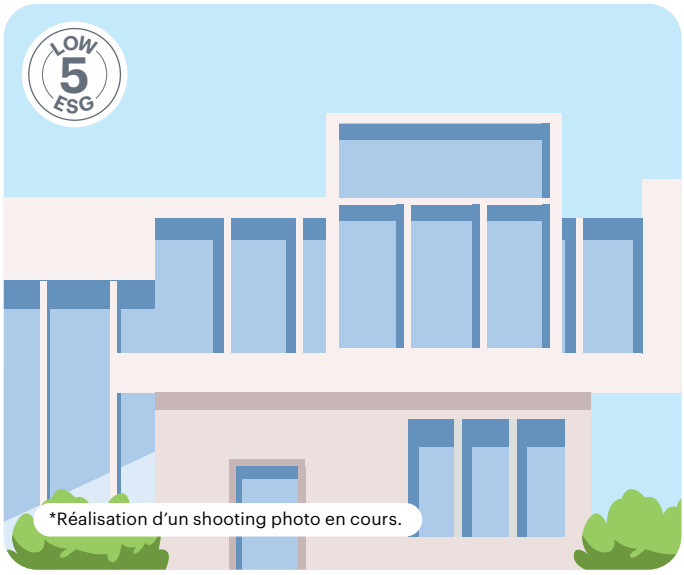
Profil ESG 2025

- E 29/100
- S 47/100
- G 36/100
- ESG 38/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	178 kWhef/m²
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	28 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Conforme
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Non Conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0% à 25%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	100%
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert non réalisé

Environnement Social Gouvernance



*Réalisation d'un shooting photo en cours.

Unilabs

26, Rue de Beaumont 59300 VALENCIENNES

Typologie : Santé
Surface : 73 m²
Taux d'occupation : 100%
Date d'acquisition : 27/07/2023

Situé à proximité immédiate du centre-ville de Valenciennes, dans un environnement urbain dense et mixte associant logements, commerces et services. L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à la proximité des transports en commun. Le site est occupé par Unilabs, l'un des principaux fournisseurs de services de diagnostic en Europe et le seul groupe à réunir, au sein d'une même organisation, des activités de laboratoire, d'imagerie médicale et de pathologie.

E

Actions mises en place

- ✓ Actions relatives à la biodiversité mises en place
- ✓ Solutions hydro-économes

Axe d'amélioration

- 🔍 Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mises en place

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

Axe d'amélioration

- 🔍 Installation de stores

G

Actions mises en place

- ✓ Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux
- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration d'un plan d'action ISR dans le plan pluriannuel 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 2025

- E 34/100
- S 44/100
- G 36/100
- ESG 38/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	178 kWhef/m²
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	28 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0% à 25%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	100%
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert non réalisé

Environnement Social Gouvernance



SPAR

21-24 Capel Street – Dublin, IRLANDE

Typologie : Commerce
Surface : 373 m²
Taux d'occupation : 100%
Date d'acquisition : 25/03/2024

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
- ✓ Collecte des déchets

Axe 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
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

Axe d'amélioration

- Installation de stores

G

Actions mises en place

- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Intégration d'un plan d'action ISR dans le plan pluriannuel 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 2025

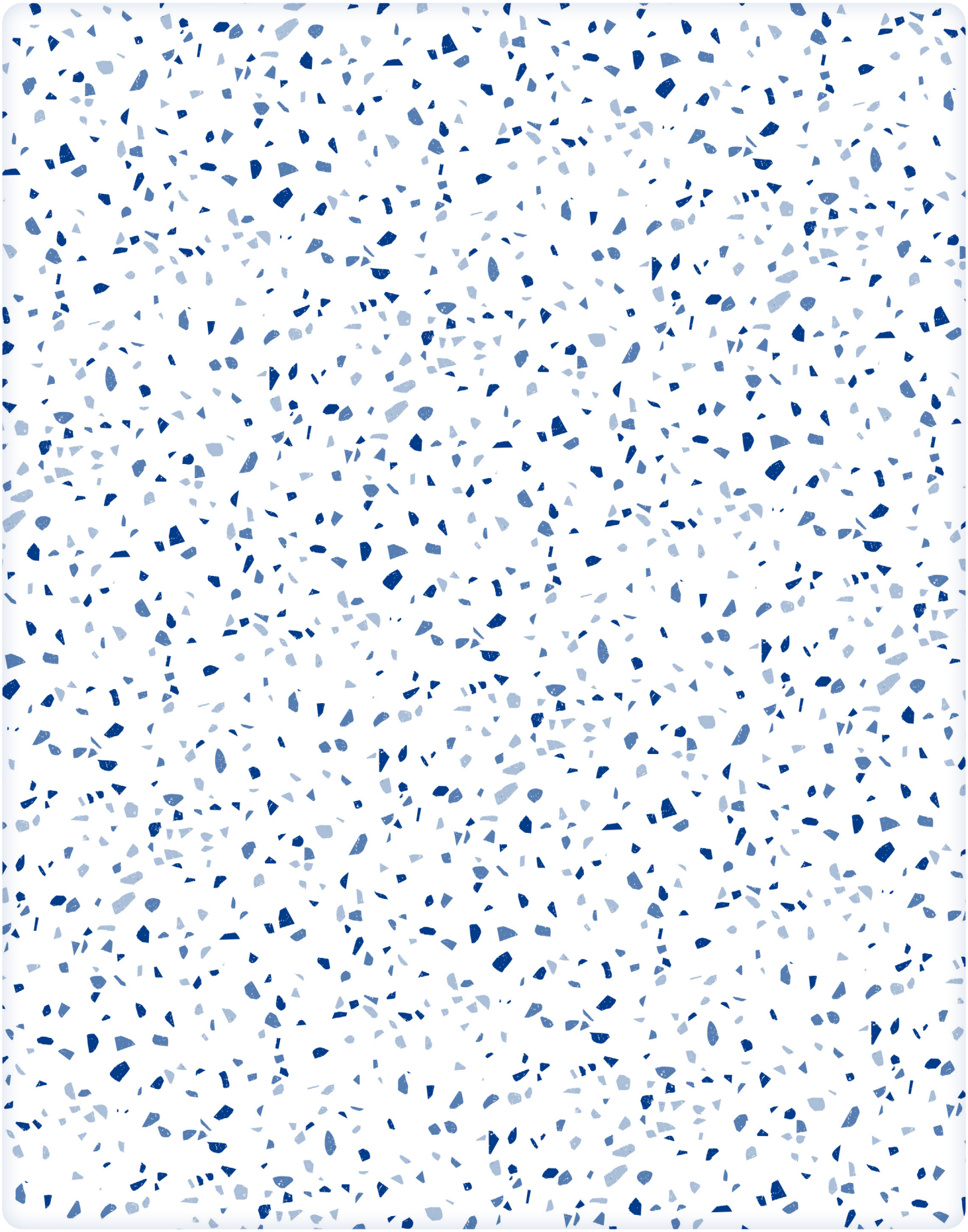
- E 41/100
- S 49/100
- G 24/100
- ESG 39/100

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique (kWhef/m²)	302 kWhef/m² *
Émissions de GES (kgCO_2eq/m²)	25 kgCO_2eq/m²
Installations utilisant de l'eau et équipées de dispositifs hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	Insuffisant
Présence d'un espace dédié à la collecte des déchets	Conforme
Taux d'occupants du site ayant accès à un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0%
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats de prestataires de travaux intégrant une clause ESG	N/A
Mise en place d'un comité vert pour les actifs < 2 000 m² ou hors de France	Comité vert réalisé

Environnement Social Gouvernance

*Données issues d'un benchmark



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 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.