



ARTICLE 10

Informations en matière de durabilité et précisions méthodologiques publiées en application de l'article 10 du Règlement (UE) 2019/2088.

SOMMAIRE

1. RÉSUMÉ	3
2. SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE	4
3. CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU PRODUIT FINANCIER	4
4. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	5
A. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	5
B. POLITIQUE D'ÉVALUATION DES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES INVESTISSEMENTS	5
5. PROPORTION D'INVESTISSEMENTS	6
6. CONTRÔLE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES	6
7. MÉTHODES	7
8. SOURCE ET TRAITEMENT DES DONNÉES	7
9. LIMITES AUX MÉTHODES ET AUX DONNÉES	8
10. DILIGENCE RAISONNABLE	9
11. POLITIQUE D'ENGAGEMENT	10
12. INDICE DE RÉFÉRENCE DÉSIGNÉ	10

1. RÉSUMÉ

L'objectif extra-financier de la SCPI CRISTAL Rente est conforme aux dispositions de l'article 8 du règlement européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR) en raison de l'intégration de caractéristiques environnementales.

Actuellement, **le fonds ne vise pas à réaliser des investissements durables** au sens de la Taxonomie, c'est-à-dire des investissements qui contribuent aux objectifs environnementaux d'atténuation du changement climatique et/ou à l'adaptation au changement climatique.

Néanmoins la Société **s'engage à promouvoir des caractéristiques portant sur les enjeux énergie et carbone**. La SCPI prévoit d'aligner **à minima 80%** de son actif net sur ces caractéristiques.

La Société a pour objectif de :

- Réduire d'au moins 30% les consommations énergétiques de son portefeuille immobilier (en énergie finale) ;
- Positionner son portefeuille immobilier par rapport à la trajectoire 1,5°C définie dans l'Accord de Paris, sur la base de l'outil CRREM – Carbon Risk Real Estate Monitor.

Concernant la stratégie d'investissement, la SCPI vise à constituer un patrimoine à vocation commerciale principalement en France, en ciblant les centres-villes et les enseignes reconnues. Elle intègre dans sa stratégie une approche extra-financière afin d'évaluer la performance ESG du portefeuille et d'améliorer sa performance énergétique et carbone. Cette stratégie ESG repose sur deux axes :

- L'étude de la performance ESG
- L'évaluation et la contractualisation d'engagements ESG du locataire

Les caractéristiques environnementales promues feront l'objet d'un contrôle. Ces contrôles seront réalisés sur les éléments suivants :

- La collecte des données :
 - Informations bâti mentaires et équipements techniques
 - Consommations d'énergie
- Le suivi de la réalisation des différents audits ;
- La définition du plan d'actions permettant d'atteindre les objectifs.
- Le suivi du déploiement des plans d'action au niveau de chaque actif ;
- Le suivi du positionnement du portefeuille vis-à-vis des caractéristiques environnementales promues (réduction de 30% des consommations d'énergie finale sur le portefeuille, mise en conformité aux objectifs 2030 du DEET des actifs qui y sont soumis, positionnement du portefeuille par rapport à la trajectoire CREEM) ;

La méthodologie déployée pour atteindre les objectifs prévus tient compte des spécificités du portefeuille.

Pour les actifs **soumis au dispositif éco-énergie tertiaire**, la SCPI réalise dans un premier temps des audits d'alignement intégrant une trajectoire CRREM. Une fois les audits réalisés, elle définit des plans d'actions qui sont ensuite validés et mis en place. **Un suivi continu** est effectué sur la base des consommations d'énergie pour s'assurer que les actions réalisées permettent d'atteindre l'objectif environnemental de la SCPI.

Pour les actifs non-soumis au dispositif éco-énergie tertiaire, l'audit est réalisé par échantillon d'actifs. Ces audits découlent sur la réalisation d'un **plan d'actions générique** pour l'ensemble des actifs de l'échantillon. Les différents plans d'actions sont validés et intégrés dans la feuille de route. De même que pour les actifs assujettis au DEET, **un suivi continu** est effectué sur cette poche afin de garantir que les actions entreprises conduisent à l'accomplissement de l'objectif de réduction de la consommation d'énergie.

La SCPI a recours à des données énergétiques pour atteindre les caractéristiques environnementales qu'elle promeut. Ces données sont collectées principalement auprès des fournisseurs d'énergie grâce au prestataire dédié. Ce dernier met à disposition une plateforme de monitoring énergétique afin d'évaluer la performance initiale et d'estimer la trajectoire prévue du patrimoine.

Ces données peuvent parfois être estimées sur la base d'une extrapolation pour faciliter l'analyse énergétique. Néanmoins, dans tous les cas, les données font l'objet d'un contrôle rigoureux pour garantir leur qualité.

Pour assurer le traitement et la qualité des données collectées, la SCPI **effectue une consolidation annuelle** à l'échelle de son portefeuille immobilier.

Des limites liées à la méthodologie déployée et aux sources de données sont toutefois identifiables. La SCPI détient un nombre important d'actifs dont une partie ne sont pas assujettis au DEET. Cela peut rendre complexe la collecte de l'information et la mise en place de la stratégie de réduction des consommations d'énergie.

Néanmoins, **la SCPI vise à mettre en œuvre des moyens robustes pour pallier ces limites.** La compréhension de l'étendue du patrimoine et de ses caractéristiques permet à CRISTAL Rente de prévoir les éventuelles difficultés et de garantir la mise en œuvre réussie de la stratégie.

Le produit n'a pas de stratégie d'engagement actionnarial et aucun indice de référence n'a été désigné.

2. SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas d'objectif d'investissement durable.

3. CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU PRODUIT FINANCIER

La Société s'engage à promouvoir des caractéristiques environnementales et en particulier, des caractéristiques portant sur les enjeux énergie et carbone.

Plus précisément, la Société vise à :

- Réduire d'au moins 30% les consommations énergétiques de son portefeuille immobilier (en énergie finale) ;
- Positionner son portefeuille immobilier par rapport à la trajectoire 1,5°C définie dans l'Accord de Paris, sur la base de l'outil CRREM – Carbon Risk Real Estate Monitor.

Chacun des actifs immobiliers du portefeuille caractérisé par une surface supérieure à 1 000m² et situé en France respectera par ailleurs l'objectif en valeur relative fixé par le dispositif éco-énergie tertiaire à horizon 2030. Cet objectif correspond à une réduction de 40% des consommations énergétiques (en énergie finale) par rapport à une année de référence située entre 2010 et 2019.

4. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

A) STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine à vocation commerciale et pour partie tertiaire situé en France dans la région parisienne, Paris, les grandes agglomérations de province et dans la zone Euro. Elle recherche en centre-ville les murs exploités par des enseignes reconnues ou par des activités indépendantes de nature pérenne, et en zones de chalandises spécialisées, les magasins des grandes enseignes commerciales. La SCPI intègre dans la classe des actifs commerciaux, l'immobilier résidentiel géré et les parkings.

En plus de la stratégie financière, la Société a développé une stratégie ESG qui vise entre autres à améliorer la performance énergétique et carbone du portefeuille. Cette dernière repose sur deux axes principaux :

- **L'étude de la performance ESG des actifs¹** – celle-ci s'effectue au travers d'une grille d'évaluation dédiée et nécessite notamment la collecte des consommations énergétiques des actifs du portefeuille ainsi que ceux qui sont acquis par la suite ;

¹En cas de copropriété, l'évaluation ESG s'appliquera aux cellules commerciales détenues par la Société.

- L'évaluation et la contractualisation d'engagement ESG du locataire – celles-ci se matérialise lors de la commercialisation des actifs ou des renouvellements de baux.

Plus précisément sur ce dernier point, la Société profite des mouvements locatifs en phase de gestion – lors des renouvellements de baux ou de la commercialisation des actifs – pour évaluer le profil du locataire en matière de RSE.

Elle accorde de plus, une importance particulière aux activités de celui-ci. Elle ne retient aucun locataire qui exerce des activités dites sensibles comme des sex-shops ou la vente de cannabis récréatif.

Enfin, la Société étant un fonds de partage, elle se caractérise également par une dimension sociétale. Elle s'engage à reverser 5 € maximum par tranche de 1 000 € du résultat distribuable chaque année, sous la forme de dons à des organismes reconnus d'utilité publique, intervenant notamment dans les domaines de l'aide alimentaire.

B) POLITIQUE D'ÉVALUATION DES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES INVESTISSEMENTS

Les thématiques définies par le Règlement Disclosure ne sont pas directement applicables à la typologie d'investissement détenue par la Société, à savoir des actifs physiques.

Néanmoins, la Société évalue les pratiques de bonne gouvernance de ses différentes parties prenantes, locataires et prestataires. Par cette évaluation, elle vise à :

- Engager ses locataires dans la réduction de leurs consommations énergétiques au travers de l'intégration d'une annexe environnementale dans les baux lors de leur signature ou de leur renouvellement ;
- Etre proactive auprès de ses locataires via une action de sensibilisation qui prendrait, par exemple, la forme d'un guide de bonnes pratiques ;
- Intégrer dans la démarche ses principaux prestataires en annexant une clause ESG dans leurs contrats.

L'évaluation du profil RSE des locataires lors de la commercialisation des actifs est également un moyen pour la Société d'évaluer leurs pratiques de bonne gouvernance.

Ces différents points font partie intégrante de la grille d'évaluation ESG des actifs. Plus précisément, cette dernière contient les critères de gouvernance suivants :

- Le profil RSE du locataire a été étudié lors de la contractualisation du bail ;
- Une annexe environnementale est attachée au bail du locataire ;
- Un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guides de bonnes pratiques, sensibilisation etc.) ;
- Une enquête de satisfaction intégrant des thématiques ESG a été réalisée dans les trois dernières années ;
- Une clause ESG figure dans le contrat des principaux prestataires de travaux et d'entretien de la toiture.

5. PROPORTION D'INVESTISSEMENTS

80% de l'actif net de la Société est aligné sur les caractéristiques environnementales.

La catégorie « Autres » est composée de liquidités, de participations indirectes et d'instruments de couverture. Ces éléments ne promeuvent pas de caractéristiques environnementales.

La Société pourra être amenée à dévier temporairement de l'allocation cible mentionnée ci-dessus lors de périodes d'investissement par exemple.



6. CONTRÔLE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

Les caractéristiques environnementales promues par le produit sont contrôlées tout au long du cycle de vie de la SCPI.

La SCPI est associée à un prestataire externe spécialisé dans la collecte des données de consommation. Ce dernier met à disposition deux outils. Un premier outil dédié au suivi de la performance énergétique des actifs et un second permettant de modéliser la trajectoire carbone du fonds d'ici 2030 à 2050 et de la comparer avec la trajectoire projetée du secteur dans un scénario 1,5°.

Ces outils sont alimentés par des données de consommation collectées, soit directement auprès du fournisseur d'énergie, soit via les factures transmises par le locataire. Quelle que soit la méthodologie de collecte, un contrôle qualité est réalisé par le prestataire pour valider les données reçues. Une fois les données traitées par le prestataire, la société de gestion réalise un second contrôle pour vérifier la cohérence des données collectées par rapport aux caractéristiques des actifs.

Le suivi de l'atteinte de l'objectif de réduction des consommations d'énergie est piloté par la SCPI. Une première analyse de la performance énergétique du patrimoine est réalisée via les consommations d'énergie collectées. À la suite de cette évaluation, les actifs seront répartis en fonction de leur performance énergétique.

La SCPI met après en œuvre un plan de déploiement d'audit sur le portefeuille. Ces audits permettent d'identifier les plans d'actions à réaliser pour atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie.

Les plans d'actions sont soumis à une vérification interne. Un premier contrôle est effectué sur la réalisation des actions prévues et sur la réduction anticipée de la consommation d'énergie, afin de déterminer si l'objectif de diminution de la consommation d'énergie sera atteint.

Une fois les plans d'actions validés, ils font l'objet d'un suivi continu pour garantir que leur mise en œuvre permet d'atteindre les objectifs définis.

Un contrôle annuel de second niveau est réalisé pour s'assurer que le suivi est tenu et que les objectifs définis seront bien atteints.

La procédure est soumise à un contrôle de la conformité afin de garantir que les étapes telles que définies sont bien respectées.

7. MÉTHODES

Pour atteindre les caractéristiques promues, une méthodologie tenant compte des spécificités du portefeuille a été définie.

La première étape implique une évaluation de la situation actuelle des actifs par rapport à l'objectif de réduction de 30% des consommations énergétiques, permettant ainsi de prioriser les actifs à soumettre à l'audit.

Par la suite,

- **Pour les actifs soumis au dispositif éco-énergie tertiaire,**

- Des audits d'alignement intégrant une trajectoire CRREM (avec visite) sont réalisés et phasés selon un calendrier précis ;
- De ces audits résultent des plans d'actions permettant de respecter les objectifs du DEET à horizon 2030 ;
- Ces plans d'actions sont par la suite validés et intégrés aux plans de travaux des actifs, leur déploiement est suivi trimestriellement et les plans ajustés le cas échéant ;
- Les données de consommations sont récupérées annuellement afin de piloter :
 - La mise en conformité au DEET de chacun des actifs ;
 - Le respect des engagements pris par le fonds en termes de réduction des consommations énergétiques.

- **Pour les actifs non soumis au DEET,**

- Une segmentation par famille d'actifs est effectuée sur la base de caractéristiques pré-identifiées afin d'établir un échantillon représentatif de cette poche d'actifs ;

- Un audit avec visite est réalisé sur les différents actifs qui composent l'échantillon ;
- De ces visites, résulte un positionnement CREEM et des plans d'actions génériques adaptés à chaque segment d'actifs leur permettant de réduire leurs consommations énergétiques ;
- Ces plans d'actions sont par la suite validés et intégrés aux plans de travaux de chacun des actifs, leur déploiement est suivi périodiquement et les plans d'actions ajustés le cas échéant ;
- Les données de consommations sont récupérées annuellement afin de piloter :
 - Les réductions atteintes par chaque famille d'actifs ;
 - Le respect des engagements pris par le fonds en termes de réduction des consommations énergétiques.

8. SOURCE ET TRAITEMENT DES DONNÉES

A) SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES E T S

- La crédibilité de la stratégie définie pour la SCPI CRISTAL Rente repose en grande partie sur la collecte et la fiabilisation des données énergétiques des actifs qui la composent.
- Une plateforme de monitoring énergétique est déployée sur l'ensemble du portefeuille. La collecte s'effectue directement par les prestataires au travers des factures ou de mandats spécifiques.
- De manière générale, Inter Gestion REIM a vocation à systématiser l'inclusion d'une annexe environnementale lors de la commercialisation des actifs ou le renouvellement de bail. Cette annexe inclut entre autres l'obligation de transmission des consommations énergétiques par les locataires.
- Dans le cas où les consommations énergétiques ne sont pas récupérables ou incomplètes, une extrapolation est réalisée à partir des données existantes. Deux cas d'extrapolations sont possibles :
 - Dans le cas où un actif est subdivisé en plusieurs lots et que les données consolidées au niveau de l'actif sont incomplètes, les données manquantes sont estimées en extrapolant à partir des lots pour lesquels les données sont disponibles.
 - En cas d'incomplétude des données consolidées annuelles, où un ou plusieurs mois de consommation sont manquants, les données manquantes sont estimées en extrapolant à partir des mois pour lesquels les données sont disponibles.

B) LES MESURES PRISES POUR GARANTIR LA QUALITÉ DES DONNÉES

- La qualité des données est assurée dans un premier temps par le prestataire externe dédié à la collecte, dont le champ d'intervention inclut un volet « energy management ». Un contrôle de cohérence est ensuite réalisé par les gestionnaires de la Société visant à comparer les niveaux de consommation d'énergie avec les caractéristiques des actifs. Ces contrôles permettent d'assurer la fiabilité des données remontées.
- En complément et plus spécifiquement pour les actifs soumis au DEET faisant l'objet d'un audit d'alignement, une analyse approfondie des consommations énergétiques est réalisée. Une simulation énergétique dynamique peut être déployée afin d'estimer au plus près les consommations d'énergie réelles de l'actif.

C) LES MODALITÉS DE TRAITEMENT DES DONNÉES

- Les données des consommations sont consolidées annuellement, permettant le suivi des indicateurs de durabilité à l'échelle du portefeuille ainsi que de la tenue des engagements environnementaux pris par le fonds.
- La première année, la SCPI a la volonté de collecter un maximum de consommations énergétiques de son patrimoine afin de fiabiliser le choix des années de référence ainsi que le positionnement initial du portefeuille.
- Par la suite, la collecte annuelle des consommations énergétiques permet de s'assurer de la progression des actifs et du fonds, en termes de performance énergétique.

D) LA PROPORTION DE DONNÉES QUI SONT ESTIMÉES

- La proportion des données qui sont estimées dépendra à la fois de la disponibilité des données lors de l'état des lieux et des audits réalisés.
- Cette proportion d'estimation sera publiée dans le rapport périodique.

9. LIMITES AUX MÉTHODES ET AUX DONNÉES

A) LES LIMITES DES MÉTHODES UTILISÉES ET DES SOURCES DE DONNÉES

Le nombre important d'actifs détenus dans le portefeuille et la diversité de leurs caractéristiques (usages, localisation, année de construction, surface etc.) peut rendre complexe le déploiement effectif de la stratégie.

Aussi, les plans d'action définis pour les actifs non soumis au DEET étant génériques, des difficultés techniques peuvent être rencontrées et les gains énergétiques réels différents de ceux estimés en amont.

Enfin, l'outil CRREM dispose de quelques limites, comme par exemple, la non-intégration des efforts de décarbonation des réseaux urbains, ce qui peut impacter l'année d'échouage (« stranding year », année durant laquelle les émissions de GES associées aux consommations énergétiques de l'actif sont plus élevées que le maximum soutenable dans la trajectoire des 1,5°C).

B) ABSENCE D'IMPACT SUR LA MESURE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DU PRODUIT

La mise en œuvre de la stratégie implique effectivement une concentration temporelle des efforts associés i) à la collecte des données disponibles, ii) au déploiement effectif des outils de monitoring énergétique, iii) à la réalisation des différents audits. Néanmoins, les efforts à fournir, d'un point de vue opérationnel et financier, sont anticipés et phasés afin d'assurer leur faisabilité et leur bonne mise en œuvre.

La méthodologie suivie pour atteindre les caractéristiques environnementales tient compte des spécificités du portefeuille, et les moyens mis en œuvre sont calibrés à cet effet. L'évolution des consommations énergétiques de la poche d'actifs non soumis au DEET est suivie régulièrement ; des ajustements relatifs aux plans d'action déployés peuvent être effectués le cas échéant. Ainsi, ces plans d'action génériques ont vocation à constituer une base d'actions de performance énergétique non figée.

Enfin, bien que l'outil CRREM présente certaines limites, il reste à ce jour l'outil le plus complet et consensuel pour projeter les émissions de CO2 des bâtiments et les comparer aux objectifs de neutralité carbone de l'UE (trajectoire pour limiter le réchauffement climatique de 1,5°C). Il est par ailleurs adapté au caractère paneuropéen du portefeuille de la SCPI.

10. DILIGENCE RAISONNABLE

Les sous-jacents immobiliers sont évalués au travers d'une grille ESG.

Cette dernière se compose notamment d'indicateurs relatifs aux caractéristiques environnementales promues (performance énergétique, gestion de l'énergie, stratégie de réduction des émissions de GES) et de critères associés aux pratiques de bonne gouvernance des différentes parties prenantes (locataires, principaux prestataires).

Pour les actifs déjà présents en portefeuille, des visites sont réalisés par les équipes internes pour évaluer les actifs de manière progressive.

Pour les actifs nouvellement acquis, un auditeur technique est mandaté pour réaliser l'évaluation.

L'actualisation des évaluations est réalisée tous les ans et peut se faire sur la base de documents transmis par le locataire. Les évaluations font l'objet d'un suivi afin d'apprécier l'amélioration de la performance ESG des actifs

11. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Compte tenu de la typologie des investissements sous-jacents, le produit financier n'a pas de stratégie d'engagement actionnarial.

12. INDICE DE RÉFÉRENCE DÉSIGNÉ

Aucun indice de référence n'a été désigné pour le produit financier.



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

Inter Gestion REIM

38, avenue de l'Opéra 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.