



RAPPORT

EXTRA FINANCIER

EXERCICE 2023

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** **Former pour mieux appréhender demain**
- 8** **CRISTAL Life, un modèle singulier, une stratégie de fonds de partage**
- 9** **CRISTAL Life en quelques chiffres**
- 10** **Notre stratégie ESG pour un avenir durable et responsable**
- 11** **Méthode d'évaluation et contrôle interne**
- 12** **Note référence cible ESG – mode opératoire**
- 13** **Méthodologie détaillée**
- 14** **Indicateurs évalués pour le label ISR**
- 15** **Cartographie des données collectées**
- 18** **Informers nos investisseurs**
- 19** **Mesure**

**Emilien Rodriguez**

Directeur général délégué
Inter Gestion REIM

Édito



L'année dernière, nous marquons une accélération en matière d'enjeux financiers, à travers notamment la formation de nos équipes face à ces nouveaux objectifs.

Cette année, nous souhaitons mettre en avant le renforcement de notre engagement durable induit par un effort significatif pour intégrer concrètement ces enjeux environnementaux au cœur de notre gestion d'actifs.

Nous avons poursuivi notre programme de formations spécifiques dédiées aux équipes d'investissement et de gestion afin de consolider leur sensibilité aux défis climatiques et de biodiversité sur lesquels il leur est rendu possible d'agir dans le cadre de leurs fonctions.

Dans une démarche d'amélioration continue, nous constatons des progrès mesurables dans les scores ESG des actifs entre 2022 et 2023, témoignant de l'efficacité des stratégies mises en place.

Conscients de la visibilité dont bénéficient les acteurs du secteur immobilier et de la responsabilité que cela nous confère, nous tenons à nous en saisir sans réserve et inspirer ainsi de bonnes pratiques, au sein et au-delà de l'écosystème.

En 2024, nous avons à cœur de poursuivre avec détermination notre participation à transformer durablement le secteur immobilier en faisant de ces nouvelles pratiques une norme au sein de notre entreprise.



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

Fondée en 1989, Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille indépendante agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Spécialisée dans la création et la gestion de SCPI, la Société accompagne les professionnels de la gestion de patrimoine immobilier en offrant des solutions pérennes au travers d'une gamme complète couvrant toutes les classes d'actifs immobiliers.

Inter Gestion REIM gère et commercialise une offre d'épargne immobilière indirecte construite sur la qualité de sa sélection des meilleurs actifs du marché et avec la volonté d'innover et de satisfaire ses clients, particuliers et institutionnels.

UN GÉRANT D'ACTIFS IMMOBILIERS RECONNU SUR LE MARCHÉ

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

61

collaborateurs*

Plus de
898 M€

d'actifs
sous gestion

2

SCPI
commercialisées

20 268

associés

340

Immeubles
en portefeuille

529 145 m²

de surface
gérée

*Collaborateurs salariés du Groupe. Décompte intégrant les salariés de la holding.

Investisseur Responsable

NOTRE APPROCHE

Depuis toujours, chez Inter Gestion REIM, les investissements sont réalisés avec méthodes 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, des systèmes et des processus spécifiques afin de renforcer notre approche.

Ainsi, nous poursuivons l'objectif historique d'atteindre une durabilité et une résilience 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 s'investit depuis plusieurs années au sein de l'ASPIM, Association française des Sociétés de Placements Immobiliers, 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 2019, Inter Gestion REIM s'engage aux côtés de l'association WeForest pour soutenir des initiatives de reforestation. Notre participation se manifeste au travers de deux projets emblématiques : le reboisement de la Copperbelt en Zambie et la restauration de la forêt Atlantique dans la province argentine de Misiones. Pour 5 parts de SCPI souscrites, Inter Gestion REIM contribue à la restauration d'un mètre carré de forêt. Fin 2023, plus de 300 000 arbres ont déjà été plantés et protégés par l'association grâce à nos dons.

À travers le soutien apporté à WeForest, Inter Gestion REIM s'implique 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.



Des femmes et des hommes engagés

Inter Gestion Groupe réunit aujourd'hui 61 collaborateurs aux profils majoritairement jeunes et dynamiques. Cette génération sensible aux enjeux écologiques et sociaux est un atout majeur dans les réflexions car elle renforce l'intégration et le développement de la stratégie ESG de la Société.

La thématique sociale mobilise également beaucoup de nos collaborateurs. Inter Gestion Groupe est représentée par une diversité de profils engagés, unis par la volonté de promouvoir l'égalité sociale. Cet engagement se traduit par leur participation à diverses actions de sensibilisation (collectes de dons, courses caritatives, etc.)

UNE AMBITION PARTAGÉE PAR LES ÉQUIPES RESPONSABILISÉES

GOUVERNANCE ESG - PILOTAGE DE LA POLITIQUE ESG ET PRISE DE DÉCISIONS

Direction Générale

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

COLLECTE DES DONNÉES - ÉVALUATION DES ACTIFS - MESURE ET SUIVI DU PORTEFEUILLE

Service Gestion

Fund Manager, Asset Managers & Property Managers

ANALYSE À RÉCEPTION DES DOSSIERS D'ACQUISITIONS – DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT

(exclusion si la note moyenne n'atteint pas 5/10)

Service Investissement

Head of Investment & Investment Managers

DÉFINITION ET MISE EN OEUVRE DES ACTIONS D'AMÉLIORATION

Service Technique (AMO)

FIABILISATION ET CONFORMITÉ DES DOCUMENTS

Service Juridique

MISE À JOUR DE LA DOCUMENTATION

Service Communication

Les équipes de Gestion et d'Investissement travaillent avec la Direction Générale, et en coordination avec les équipes Technique, Juridique et Communication pour structurer et mettre en œuvre notre approche durable en matière d'investissement.

Le recrutement d'un Responsable RSE a été acté pour une prise de poste au courant du mois de juin 2023. Titulaire d'un master en finance durable, Charles Coquelin a désormais pour mission de renforcer la démarche initiée et de déployer la stratégie ESG pour la Société de gestion dans le cadre de ses investissements. Il veille quotidiennement à la mise en application de cette stratégie et prend en charge l'analyse ESG, de la collecte jusqu'au traitement des données.

Former pour mieux appréhender demain

Inter Gestion REIM a mené et mène des réflexions constantes sur sa capacité à faire évoluer ses ressources en interne en vue de renforcer sa stratégie ESG, de développer les compétences et les connaissances de ses équipes techniques et de se tenir à jour de la réglementation qui lui est applicable. Les équipes d'Inter Gestion REIM travaillent également à maintenir une relation étroite avec les investisseurs pour comprendre leurs besoins en matière d'investissement durable.

La Société a engagé un plan de formation aux enjeux ESG pour ses collaborateurs afin de les former sur des sujets clés : le label ISR, la taxonomie, SFDR. L'objectif est de professionnaliser ses collaborateurs sur ces sujets et leur permettre de contribuer au développement et à la mise en application de la stratégie ESG du groupe.

Une première formation aux enjeux du label ISR a été réalisée en 2023 auprès des collaborateurs impliqués dans la démarche.

Une seconde formation destinée à l'ensemble des collaborateurs a permis de renforcer l'intégration des sujets ESG dans les corps de métiers. Présentée sous la forme d'une fresque du climat, cette formation a rappelé les enjeux liés aux changements climatiques en traitant des thématiques ESG appliquées au secteur de l'immobilier.

Une troisième formation sera ensuite proposée aux collaborateurs impliqués dans les thématiques ESG (Service Funds, communication, juridique et ESG) afin de les sensibiliser à des sujets spécifiques : réglementation, collecte des données, construction des indicateurs, reporting.

CRISTAL Life, un modèle singulier, une stratégie de fonds de partage

Consciente des impacts économiques et environnementaux sur la santé financière de nos locataires, Inter Gestion REIM cherche la régularité de la performance et la valorisation sur des thématiques de marché qui répondent aux besoins essentiels.

Le fonds d'investissement diversifié CRISTAL Life a été créé en 2021 pour investir en France et en zone Euro dans des secteurs réputés tels que l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles et les loisirs.

En effet, la demande de logement toujours soutenue, confère aux actifs résidentiels jouissant d'une localisation attractive un rendement à fort potentiel de stabilité dans le temps ainsi que des perspectives de valorisation. La consommation des biens essentiels, distribués sous des enseignes reconnues bénéficiant du potentiel de groupes importants permet, aux murs de commerces de bénéficier d'un rendement potentiel élevé 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. Autant de facteurs qui justifient la pertinence de cette stratégie.

Afin de solidifier l'engagement dans une économie durable et solidaire, **le fonds a créé une politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) pour intégrer les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans toute la gestion de l'activité.**

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 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à une association reconnue d'utilité publique, acteur majeur de la recherche contre le cancer.



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LE LABEL INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

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

Depuis 2020, celui-ci est attribué par décret ministériel aux fonds d'investissement alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCl).

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.

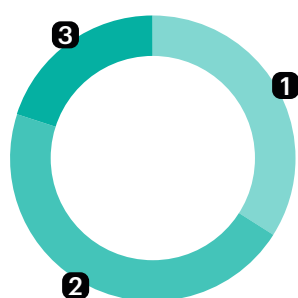
CRISTAL Life en quelques chiffres*

21
actifs

21
locataires

Surface locative
40 456 m²

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR



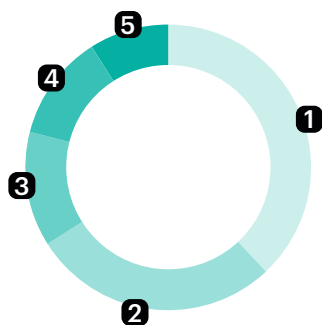
1. Commerce : **46,21%**
2. Bureau : **33,35%**
3. Santé : **20,44%**

CARTE DE LOCALISATION DES ACTIFS



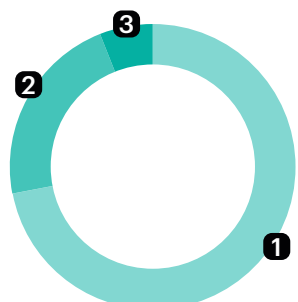
Numéros correspondant aux nombres d'actifs par région/pays.

PRINCIPAUX LOCATAIRES



1. Intermarché : **26,12%**
2. Urssaf : **19,00%**
3. Tinsa : **8,78%**
4. Dentego : **8,24%**
5. Aldi : **6,43%**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



1. Régions : **72,10%**
2. Europe : **21,90%**
3. Île-de-France : **6,00%**

PRÉSENTATION DES ACTIFS

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT / PAYS	VILLE
Commerce	Casino	Haute-Garonne	Auzeville-Tolosane
Commerce	Carrefour	Gironde	Bordeaux
Commerce	CIC	Gironde	Bordeaux
Commerce	Boulangerie	Marne	Reims
Commerce	Aldi	Bouches-du-Rhône	Marseille
Commerce	Dia	Espagne	Granollers
	Granollers	Jura	Lons Le Saunier
Commerce	Casino	Jura	Lons Le Saunier
Commerce	Intermarché	Yvelines	Le Chesnay-Rocquencourt
Bureau	Urssaf	Loire	Saint-Etienne
Bureau	ATG Real Estate	Pays-Bas	Noordijk
Bureau	Tinsa	Espagne	Las Rozas de Madrid
Santé	Ortolé	Gironde	Bordeaux
Santé	Karakus	Hauts-de-Seine	Gennevilliers
Santé	Cerballiance	Nord	Lille
Santé	Micro-Crèche	Marne	Reims
Santé	Cerballiance	Nord	Lille
Santé	Dentego	Nord	Dunkerque
Santé	Dentego	Calvados	Bayeux
Santé	Dentego	Calvados	Caen
Santé	Dentego	Calvados	Herouville
Santé	Dentego	Calvados	Lisieux
Santé	Biloam	Nord	Valenciennes
Santé	Ubisanté	Nord	Valenciennes
Santé	Unilabs	Nord	Valenciennes
Santé	Cabinet dentaire	Aisne	Villers-Cotterets
Santé	Les Ptits Boss	Seine-Saint-Denis	Montreuil

*Chiffres au 31/12/2023.

Notre stratégie ESG pour un avenir durable et responsable

Inter Gestion REIM a une 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, la société adopte une stratégie judicieuse, offrant des avantages financiers tangibles tout en répondant aux préoccupations croissantes de ses parties prenantes en matière de durabilité et de responsabilité sociale. Ainsi Inter Gestion REIM 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 sécuriser la valeur à long terme du portefeuille immobilier, en sélectionnant des actifs durables, plus résilients.

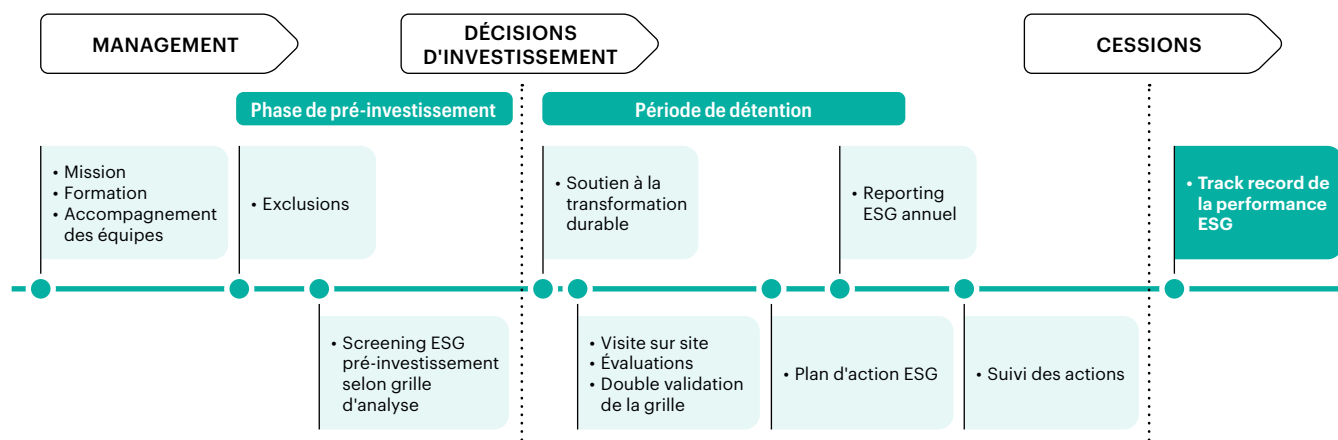
Soutenue par ses parties prenantes, Inter Gestion REIM a pris le parti d'investir des moyens humains et financiers pour prendre en compte les enjeux de demain.

En lien avec ses locataires et investisseurs, Inter Gestion REIM 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

ÉVALUATION DE L'ACTIF

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

Pour les actifs rentrant 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, l'évaluation est 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 référence**. Selon la note, l'actif est classé en « best-in-class » ou « best-in-progress ».

« BEST-IN-CLASS »

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

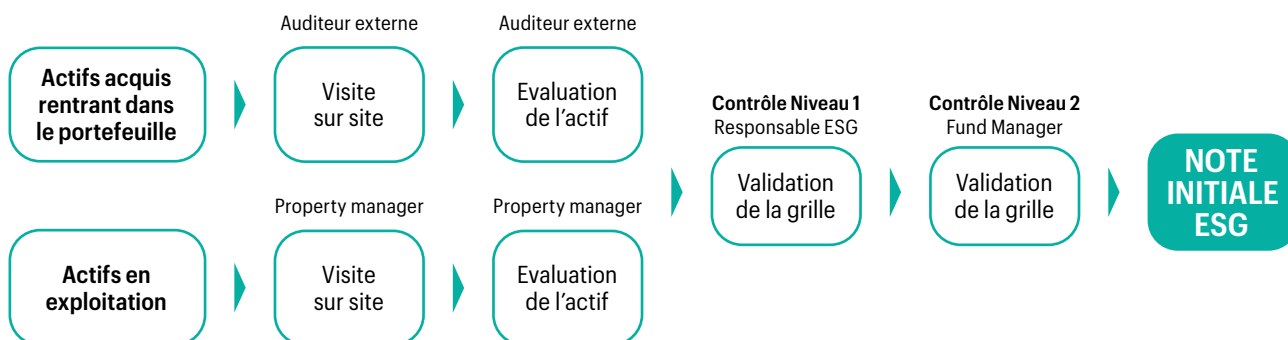
Actifs les mieux notés au regard des critères ESG.

« BEST-IN-PROGRESS »

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

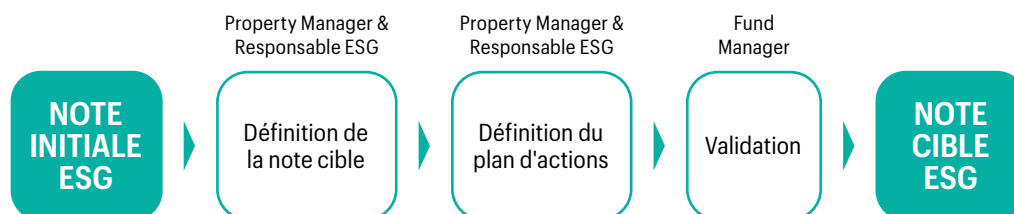
Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sur 3 ans afin de démontrer une amélioration de 20 points minimum par rapport à la note initiale.

MODE OPERATOIRE APPLICABLE A LA FIXATION DE LA NOTE ESG INITIALE



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

Note référence cible ESG – mode opératoire



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

Pour les actifs rentrant en portefeuille, la note cible est déterminée dès la réception de l'évaluation ESG initiale fournie par l'auditeur externe et dûment validée.

Pour les actifs déjà présents en portefeuille, la note cible est défini à la suite de l'évaluation ESG initiale

La démarche et le processus ISR ont été intégrés naturellement dans le cycle de vie des actifs du fonds CRISTAL Life.

UNE DÉMARCHE SOUTENUE PAR DES ORGANISMES PARTENAIRES

Inter Gestion REIM s'accompagne de prestataires externes pour l'appuyer dans la réalisation de projets ESG. Elle travaille aux côtés de Citron et Sintéo.

Afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'énergie fixés par le Décret Tertiaire, Inter Gestion REIM a choisi d'engager Citron pour bénéficier de son expertise. 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 analyse l'évolution de leur consommation énergétique sur une période de 10 ans en modélisant des trajectoires de réduction des consommations d'énergie des actifs sous gestion.




La société travaille également avec Sintéo dans le cadre du label ISR. Le cabinet l'a accompagné sur les sujets suivants : la création d'une grille ESG, la définition d'une note seuil, la préparation de la documentation nécessaire, ainsi que l'établissement de plans d'actions ISR sur une période de 3 ans. Cette collaboration sera poursuivie jusqu'à l'audit de renouvellement.



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, afin d'assurer une sélection de biens d'actifs durables.

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

 <p>Objectifs environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
 <p>Objectifs sociaux et sociétaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
 <p>Objectifs de Gouvernance</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Différentes analyses ESG à différents niveaux sont donc réalisées :

- **En phase d'investissement** : L'actif est évalué sur dossier : sur huit critères pour la typologie bureaux et sept critères pour les typologies commerces et santé. Les actifs n'atteignant pas la moyenne de 5/10 sont exclus du processus d'acquisition. Une évaluation initiale de l'actif est ensuite 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** : Durant cette phase, une évaluation est réalisée annuellement afin de suivre l'évolution de la performance ESG des actifs.

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 »	<ul style="list-style-type: none"> > 84/100 pour les bureaux, > 83/100 pour les actifs de commerce, > 84/ 100 pour les actifs de santé. 	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG, voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.
« Best in Progress »	<ul style="list-style-type: none"> < 84/100 pour les bureaux, < 83/100 pour les actifs de commerce, < 84/ 100 pour les actifs de santé. 	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre l'objectif d'amélioration du fonds.

La note « seuil » globale du fonds a été fixée à 84. C'est la note la plus ambitieuse des 3 typologies d'actifs constituant le portefeuille qui a été déterminée pour le fonds.

L'objectif d'amélioration de l'évaluation ESG moyenne du portefeuille est d'atteindre l'évaluation ESG minimale du fonds qui est de 84/100 ou de démontrer d'une amélioration significative, soit supérieure à 20 points par rapport à la note initiale.

Indicateurs évalués pour le label ISR

AFIN DE RÉPONDRE AUX EXIGENCES DU LABEL ISR, INTER GESTION REIM A SÉLECTIONNÉ 8 INDICATEURS PERMETTANT D'ÉVALUER LA PERFORMANCE DU FONDS CRISTAL LIFE.

 Environnement	Energie	Performance énergétique en kWh _{ef} /m ² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	Moyenne des performances énergétiques (kWh _{ef} /m ²) des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds
	Emissions de GES	Emissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	Moyenne des émissions de GES (kgCO ₂ eq/m ² SDP) issues des consommations d'énergie des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds
	Gestion de l'eau	Part des actifs équipés de solutions hydro-économes pour l'ensemble des installations consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers)	Pourcentage des actifs du fonds étant équipés de solutions hydro-économes sur l'ensemble de leurs installations consommant de l'eau
	Gestion des déchets	Part des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets	Pourcentage des actifs du fonds ayant au moins un espace conforme à la collecte des déchets
 Social	Confort des occupants	Part des occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	Moyenne du pourcentage d'occupants sur chacun des actifs du fonds ayant un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds
	Mobilité	Part des actifs à proximité des transports en commun	Pourcentage des actifs du fonds situés à moins de 500 m d'un accès transport 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 des prestataires de travaux
	Relations locataires	Part des actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	Pourcentage des actifs du fonds sur lesquels un référent RSE a été nommé

Cartographie des données collectées

NOTRE GRILLE D'ÉVALUATION



30%

Réduire l'empreinte
environnementale
du patrimoine.



40%

Promouvoir la qualité
de vie des locataires.



30%

Influencer les parties
prenantes à adopter
des bonnes pratiques
environnementales
et sociétales.

LA GRILLE D'ÉVALUATION ESG EST CONSTITUÉE EN 17 ENJEUX ET 37 CRITÈRES :

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

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

Sous-domaines	Enjeux	Pondération (par typologie)			Pondération (par domaine)
Gouvernance (G)		Bureau	Commerce	Santé	
Clause ESG	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	12%	12%	12%	30%
Process ISR	Plan d'actions ISR dans le plan de travail pluriannuel	12%	12%	12%	
	Formation ISR pour les collaborateurs de la société	12%	12%	12%	
	Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	12%	12%	12%	
Relation Parties Prenantes	Questionnaire de satisfaction aux locataires	10%	10%	10%	
	Rencontre régulière entre le propriétaire, le Property Manager et les locataires	12%	12%	12%	
	Mise à disposition d'une guide de bonnes pratiques	10%	10%	10%	
	Existence de baux verts	10%	10%	10%	
Hygiène, Sécurité, Environnement	Vérification et contrôle périodique sur les équipements et installations	10%	10%	10%	

DES PROJETS À L'ÉTUDE

- Via l'outil CRREM, CRISTAL Life réalisera une modélisation au cours de l'année 2024 de la trajectoire carbone de ses actifs projetée d'ici 2050. Cela permettra d'avoir un aperçu de l'alignement de la SCPI dans les objectifs de l'Accord de Paris.
- Le fonds va également conduire une analyse des risques physiques via l'outil Bat-ADAPT. Bat-ADAPT est une cartographie qui analyse les risques liés aux changements climatiques à l'emplacement du bâtiment avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090. L'outil tient compte de 5 aléas climatiques : les vagues de chaleur, les sécheresses, les inondations, les submersions marines et les retraits et gonflements des argiles. Les informations nécessaires à cette évaluation sont les données géographiques, et les caractéristiques intrinsèques du bâtiment (type de matériaux, présence de protections, etc.). L'outil permet d'obtenir une analyse croisée des risques et de la sensibilité du bâtiment permet d'obtenir sur une échelle de 1 à 5 un indice de vulnérabilité aux différents aléas.

Informer nos investisseurs

Inter Gestion REIM s'applique à communiquer en toute transparence auprès de ses investisseurs afin de rendre compte de l'activité financière et extra-financière des fonds.

Ces documents sont accessibles sur le site via les espaces suivants :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Trimestrielle
Rapports annuels	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Annuelle
Documentation ISR	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Annuelle
Politique d'engagement	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Annuelle
Plaquette commerciale	https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life	Annuelle

Mesure

TABLEAU DE SYNTHÈSE DU FONDS

VILLE/PAYS	ENSEIGNE	DATE D'ACQUISITION	ACTIVITÉ	Notes ESG 2022	Notes ESG 2023	Evolution (2023-2022)
SAINT-ETIENNE	URSSAF	26/07/2022	BUREAU	56	70	14
VILLERS-COTTERETS	CABINET DENTAIRE	14/07/2023	SANTÉ	-	62	-
LILLE (Faub. De Roubaix)	CERBALLIANCE	19/05/2022	SANTÉ	41	56	15
LILLE (Pierre Legrand)	CERBALLIANCE	23/12/2021	SANTÉ	39	54	15
LE CHESNAY-ROCQUENCOURT	INTERMARCHÉ	12/12/2023	COMMERCE	-	54	-
ESPAGNE (Granollers)	DIA	20/10/2022	COMMERCE	44	54	10
AUZEVILLE-TOLOSANE	CASINO	08/07/2021	COMMERCE	42	53	11
BORDEAUX	CARREFOUR	22/10/2021	COMMERCE	41	53	12
HEROUVILLE	DENTEGO	04/07/2023	SANTÉ	-	51	-
MARSEILLE	ALDI	29/04/2022	COMMERCE	39	50	11
REIMS	BOULANGERIE	27/01/2022	COMMERCE	38	49	11
LONS LE SAUNIER	CASINO	20/10/2022	COMMERCE	-	49	-
MONTREUIL	LES PTITS BOSS	29/09/2023	SANTÉ	-	49	-
REIMS	MICRO CRÈCHE	27/01/2022	SANTÉ	32	48	16
CAEN	DENTEGO	04/07/2023	SANTÉ	-	48	-
ESPAGNE (Las Rozas de Madrid)	TINSA	05/12/2023	BUREAU	-	48	-
BAYEUX	DENTEGO	04/07/2023	SANTÉ	-	47	-
LISIEUX	DENTEGO	04/07/2023	SANTÉ	-	44	-
VALENCIENNES	UBISANTÉ	27/07/2023	SANTÉ	-	44	-
VALENCIENNES	BIOLAM	27/07/2023	SANTÉ	-	43	-
VALENCIENNES	UNILABS	27/07/2023	SANTÉ	-	43	-
BORDEAUX	ORTOLÉ	22/10/2021	SANTÉ	30	42	12
GENNEVILLIERS	KARAKUS	17/12/2021	SANTÉ	31	42	11
PAYS-BAS (Noordwijk)	ATG REAL ESTATE	18/08/2023	BUREAU	-	37	-

Note moyenne 2022

Note moyenne 2023

46/100

52/100

- Les 5 actifs les mieux notés
- Les 5 actifs les moins bien notés

Sont exclus du tableau deux actifs qui ne sont pas exploités au 31/12/2023.

ACTIFS NON-EXPLOITÉS

VILLE	ADRESSE	ACTIVITÉ	Note ESG
BORDEAUX	17, rue Blanqui	PROXIMITÉ	25
DUNKERQUE	26 rue Nationale	SANTÉ	10

PERFORMANCE CONSOLIDÉE

Le périmètre de consolidation des indicateurs est de 98%. 2 actifs situés respectivement à Bordeaux (17, rue Blanqui) et Dunkerque (26, rue Nationale) 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	MÉTHODOLOGIE
Performance énergétique en kWh/m² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	Moyenne des performances énergétiques (kWh/m²) des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds

COMMERCE		
Résultat	Donnée estimée (en surface)	Écart/benchmark OID
287,9 KWh/m²	73%	

ÉMISSIONS DE GES	
INDICATEUR	MÉTHODOLOGIE
Émissions de GES en kgCO2eq/m² Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	Moyenne des émissions de GES (kgCO2eq/m²SDP) issues des consommations d'énergie des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds

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

GESTION DE L'EAU

INDICATEUR	MÉTHODOLOGIE	Résultat
Part des actifs équipés de solutions hydro-économiques pour l'ensemble des équipements consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers)	Pourcentage des actifs du fonds ayant installé des solutions hydro-économiques sur l'ensemble de leurs équipements consommant de l'eau	37,4%

GESTION DES DÉCHETS

INDICATEUR	MÉTHODOLOGIE	Résultat
Part des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets	Pourcentage des actifs du fonds ayant au moins un espace conforme à la collecte des déchets	96,6%

CONFORT DES OCCUPANTS

INDICATEUR	MÉTHODOLOGIE	RÉSULTATS
Pourcentage d'actifs avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	Moyenne des pourcentages d'occupants des actifs du fonds ayant un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds	En moyenne 63,5% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire

MOBILITÉ

INDICATEUR	MÉTHODOLOGIE	RÉSULTATS
Part des actifs à proximité des transports en commun	Pourcentage des actifs du fonds situés à moins de 500 m d'un accès au transport en commun	83,8% des actifs sont situés à moins de 500 m d'un accès au transport en commun

GOUVERNANCE

INDICATEUR	MÉTHODOLOGIE
Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires	Pourcentage des actifs du fonds ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires

INDICATEUR DE SURPERFORMANCE

RÉSULTATS

Clause ESG dans les contrats des prestataires de travaux	2022	<ul style="list-style-type: none"> Benchmark interne* : 0% de clause ESG CRISTAL Life : 0% de clause ESG
	2023	<ul style="list-style-type: none"> Benchmark interne* : 100% de clauses ESG CRISTAL Life : 100% de clauses ESG

RELATIONS LOCATAIRES

INDICATEUR	MÉTHODOLOGIE
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Nombre d'actifs du fonds ayant un référent RSE

INDICATEUR DE SURPERFORMANCE

RÉSULTATS

Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	2022	<ul style="list-style-type: none"> Benchmark interne* : 0% d'actif avec un référent RSE CRISTAL Life : 0% d'actif avec un référent RSE
	2023	<ul style="list-style-type: none"> Benchmark interne* : 2% d'actifs avec un référent RSE CRISTAL Life : 15% d'actifs avec un référent RSE

* Étude réalisée sur l'ensemble des actifs sous gestion d'Inter Gestion REIM.



Saint-Etienne

59/63, RUE DE LA MONTAT, 42000 SAINT-ETIENNE

Typologie : Bureau
Surface : 5 310 m²
Locataire : Urssaf

Dated'acquisition : 26/07/2022
Taux d'occupation : 100%
Certification : HQE Construction

L'actif est situé à Châteaureux, un quartier de Saint-Etienne 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 mise en place

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

Axes d'amélioration

- 🔍 Réalisation d'un audit énergétique

S

Actions mise 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

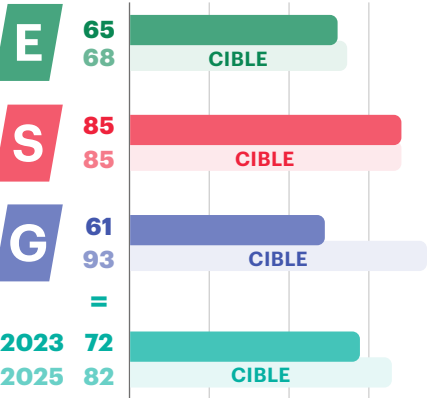
Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

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

Profil ESG 2023



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	134
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	16
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	100%
Collecte des déchets sur site	Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non

SANTÉ

TOP 5 ESG

3 PLACE DE LA GARE, 02600 VILLERS-COTTERETS

Typologie : Santé

Date d'acquisition : 14/07/2023

Surface : 947 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Cabinet dentaire

Situé à Villers-Cotterêts, 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, en fait un atout majeur pour les clients et le personnel, garantissant un flux de visiteurs constant.

*Réalisation d'un shooting photo en cours.

E

Actions mise en place

✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation

✓ Solutions hydro-économiques

✓ Système de tri des déchets

Axes d'amélioration

Q Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mise 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 mise en place

✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat

✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR

✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

Axes d'amélioration

Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire

Q Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2023

E

53

58

CIBLE

S

85

85

CIBLE

G

36

90

CIBLE

=

2023

61

2025

78

CIBLE

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	145
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	4
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	100%
Collecte des déchets sur site	Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non

SANTÉ

TOP 5 ESG

*Réalisation d'un shooting photo en cours.

Lille – Faub. de Roubaix*

139, FAUBOURG DE ROUBAIX, 59000 LILLE

Typologie : Santé (Laboratoire)

Dated'acquisition : 19/05/2022

Surface : 329 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Cerballiance

Cet actif situé en périphérie de Lille forme l'angle entre la rue faubourg de Roubaix et la rue de la Madeleine. Le local occupe le rez-de chaussée d'un pied d'immeuble résidentiel. Le locataire en place est à la tête d'un réseau de 450 centres d'analyses médicales répartis sur le territoire français.

E

Actions mise en place

✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation

✓ Solutions hydro-économies

✓ Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

Axes d'amélioration

Q Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mise 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 mise en place

✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat

✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR

✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

✓ Mise en place d'un comité vert

Axes d'amélioration

Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire

Q Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2023

Indicateur	2023	2025 Cible
E	39	44
S	75	75
G	48	90
Total	56	70

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	195*
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	36*
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économies (robinets, WC, urinoirs, douches)	100%
Collecte des déchets sur site	Aucun espace dédié à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non

*Donnée issue du benchmark de l'OID.

SANTÉ

TOP 5 ESG

*Réalisation d'un shooting photo en cours.

Lille – Pierre Legrand*

209/211 RUE PIERRE LEGRAND, 59000 LILLE

Typologie : Santé

Surface : 603 m²

Locataire : Cerballiance

Date d'acquisition : 23/12/2021

Taux d'occupation : 100%

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

E

Actions mise en place

✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation

✓ Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

Axes d'amélioration

Q Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mise en place

✓ Confort thermique

✓ Services de bien-être pour les occupants

✓ Proximité avec des services tertiaires et des services de restauration

✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

G

Actions mise en place

✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat

✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR

✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

✓ Mise en place d'un comité vert

Axes d'amélioration

Q Mise en place d'une enquête de satisfaction auprès du locataire

Q Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2023

E

33

38

CIBLE

S

73

73

CIBLE

G

48

90

CIBLE

=

2023

54

2025

68

CIBLE

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	717
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	38
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	100%
Collecte des déchets sur site	Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non



Le Chesnay-Rocquencourt

16, AVENUE DE VOLUCEAU, 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT

Typologie : Commerce

Date d'acquisition : 12/12/2023

Surface : 1 374 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Intermarché

Cet actif est un local commercial neuf, situé au cœur d'un écoquartier dynamique de 300 logements, ce supermarché de plus de 900 m² bénéficie d'une situation stratégique : entouré d'un Ehpad, du siège de l'INRIA, et d'un hôtel B&B. L'implantation, sans concurrence directe dans cette zone à fort pouvoir d'achat, repose sur un solide business plan, renforcé par un parking sous-terrain garantissant ainsi la pérennité de l'activité sur le site.

E

Actions mise en place

- ✓ Solutions hydro-économes en place
- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Système de Gestion Technique du Bâtiment installée
- ✓ Système de tri des déchets

Axes d'amélioration

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

S

Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

- Q Installation de stores

G

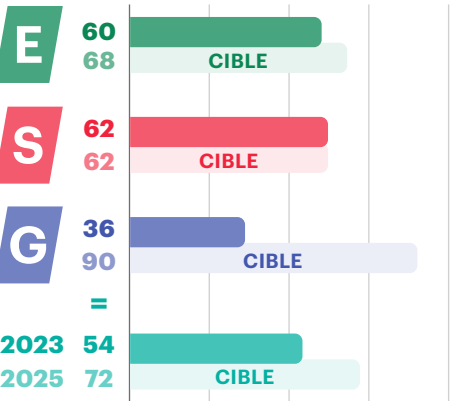
Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

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

Profil ESG 2023



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	140*
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	13*
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	100%
Collecte des déchets sur site	Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	Aucun dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 500 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non

*Donnée issue du benchmark de l'OID.



Marseille

182, AVENUE JULES CANTINI, 13008 MARSEILLE

Typologie : Alimentaire

Date d'acquisition : 29/04/2022

Surface : 1 604 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Aldi

Le bien immobilier est situé dans un environnement mixte composé d'habitations, de commerces et d'infrastructures publiques. Il s'agit d'un bâtiment à usage de commerce en pied d'immeuble. Ce local commercial est sur deux étages avec un rez-de-chaussée et un niveau au sous-sol avec un remplacement ascenseur et escalier.

E

Actions mise en place

- ✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- ✓ Collecte des déchets
- ✓ Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

Axes d'amélioration

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

S

Actions mise en place

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

G

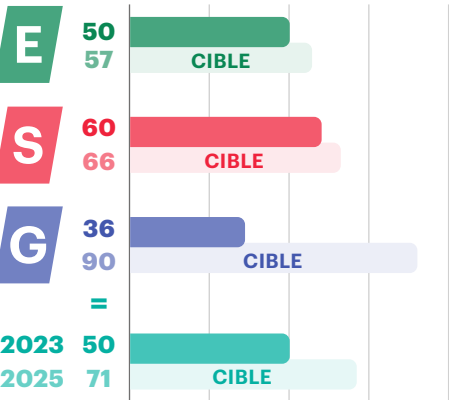
Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

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

Profil ESG 2023



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	140*
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	13*
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	50%
Collecte des déchets sur site	Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	25% à 50% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non

*Donnée issue du benchmark de l'OID.



Lons-le-Saunier*

76, RUE DES SALINES, 39 000 LONS-LE-SAUNIER

Typologie : Alimentaire

Dated'acquisition : 20/10/2022

Surface : 12 484 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : Casino

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

E

Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

- Q Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

- Q Installation de stores

G

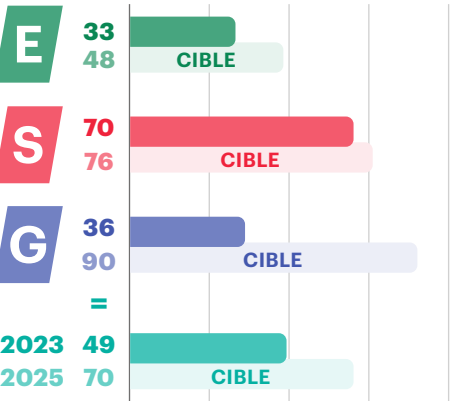
Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

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

Profil ESG 2023



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	553
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	30
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	63%
Collecte des déchets sur site	Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	25% à 50% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 500 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non



Madrid (Espagne)

9 CALLE JOSÉ ECHEGARAY, 28232 LAS ROZAS DE MADRID

Typologie : Bureau
Surface : 3 969 m²
Locataire : Tinsa

Dated'acquisition : 05/12/2023
Taux d'occupation : 100%

Cet actif situé dans le parc d'affaires de Las Rozas, à quelques kilomètres du centre de Madrid, est occupé par un locataire reconnu comme leader en expertise et data immobilière en Espagne et en Amérique latine. Récemment, plusieurs milliers d'euros ont été investis dans des travaux d'envergure, indiquant une volonté d'occupation à long terme.

E

Actions mise en place

- ✓ Collecte des déchets
- ✓ Solutions hydro-économes
- ✓ Audit énergétique réalisé
- ✓ Évaluation de la performance énergétique

Axes d'amélioration

- Q Analyse des risques climatiques physiques

S

Actions mise en place

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

G

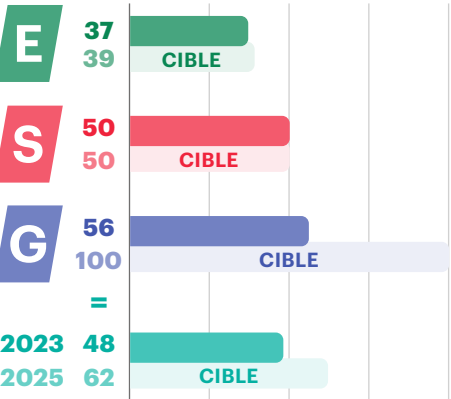
Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

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

Profil ESG 2023



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	162
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	29
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	100%
Collecte des déchets sur site	0
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À plus de 1 km
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non



Valenciennes – Biolam

26, RUE DE BEAUMONT, 59300 VALENCIENNES

Typologie : Santé
Surface : 105 m²
Locataire : Biolam

Date d'acquisition : 27/07/2023
Taux d'occupation : 100%

L'actif occupé par Biolam fait partie d'un pôle de santé multidisciplinaire situé dans la Ville de Valenciennes, au Nord de la France. En tant que groupe indépendant de laboratoires de biologie médicale, Biolam a pour objectif d'accompagner les patients dans leurs parcours de soins avec une logique de proximité.

E

Actions mise en place

- ✓ Plusieurs actions réalisées pour favoriser la biodiversité
- ✓ Solutions hydro-économes installées

Axes d'amélioration

- 🔍 Évaluation de la performance énergétique
- 🔍 Analyse de l'exposition aux risques physiques
- 🔍 Installation d'un système de tri des déchets

S

Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

- 🔍 Installation de stores
- 🔍 Installation de racks à vélo

G

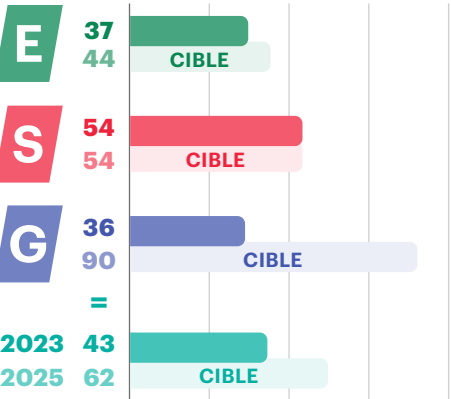
Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

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

Profil ESG 2023



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	195*
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	36*
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	100%
Collecte des déchets sur site	Aucun espace dédié à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0 à 25% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non

*Donnée issue du benchmark de l'OID.



Valenciennes – Unilabs

26, RUE DE BEAUMONT, 59300 VALENCIENNES

Typologie : Santé
Surface : 73 m²
Locataire : Unilabs

Date d'acquisition : 27/07/2023
Taux d'occupation : 100%

L'actif occupé par Unilabs fait partie d'un pôle de santé multidisciplinaire situé dans la Ville de Valenciennes, au Nord de la France. Unilabs est l'un des plus grands fournisseurs de diagnostic en Europe et le seul à proposer des spécialités de laboratoire, d'imagerie et de pathologie au sein d'un même groupe.

E

Actions mise en place

- ✓ Plusieurs actions réalisées pour favoriser la Biodiversité
- ✓ GTB installée

Axes d'amélioration

- 🔍 Évaluation de la performance énergétique
- 🔍 Analyse de l'exposition aux risques physiques
- 🔍 Installation d'un système de tri des déchets

S

Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

- 🔍 Installation de stores

G

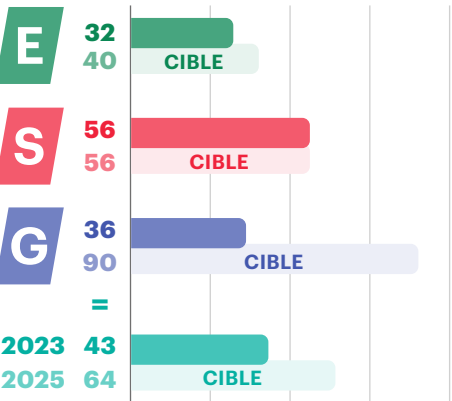
Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

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

Profil ESG 2023



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	195*
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	36*
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	100%
Collecte des déchets sur site	Aucun espace dédié à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	0 à 25% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non

*Donnée issue du benchmark de l'OID.

SANTÉ

LOW 5 ESG

*Réalisation d'un shooting photo en cours.

Bordeaux – Blanqui 25*

25, RUE BLANQUI, 33300 BORDEAUX

Typologie : Santé

Surface : 75 m²

Locataire : Ortolé

Date d'acquisition : 22/10/2021

Taux d'occupation : 100%

L'actif est occupé par le réseau d'opticiens Ortolé. Il se situe dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux. Le quartier a fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble pour devenir un quartier central mixte. À proximité des transports en commun, le quartier offre des services de commerces et de santé aux résidents.

E

Actions mise en place

✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation

✓ Solutions hydro-économiques

✓ Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

Axes d'amélioration

Q Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

S

Actions mise en place

✓ Confort thermique

✓ Proximité avec des services tertiaires et des services de restauration

G

Actions mise en place

✓ Les prestataires de travaux ont des clauses ESG dans leur contrat

✓ Tous les collaborateurs sont formés sur les enjeux ISR

✓ Le plan d'action ISR est intégré dans le PPA de l'actif

Axes d'amélioration

Q Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire

Q Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2023

Indicateur	2023	2025 Cible
E	39	44
S	48	48
G	36	90
Total	42	59

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	195*
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	36*
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économiques (robinets, WC, urinoirs, douches)	100%
Collecte des déchets sur site	Aucun espace dédié à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	Aucun dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 500 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non

*Donnée issue du benchmark de l'OID.

SANTÉ

LOW

5

ESG

Gennevilliers*

42/44, AVENUE CHANDON, 92230 GENNEVILLIERS

Typologie : Santé

Surface : 143 m²

Locataire : Karakus

Date d'acquisition : 17/12/2021

Taux d'occupation : 100%

L'actif est un local commercial situé dans la ZAC Chandon République à Gennevilliers. Il abrite le premier centre dentaire établi dans la ville et bénéficie d'une excellente visibilité grâce à une large vitrine linéaire donnant directement sur l'avenue. Le local est agencé en quatre salles de consultation, complétées par un espace de détente convivial.

*Réalisation d'un shooting photo en cours.

E

Actions mise en place

✓ Mode raisonné de production de chauffage et climatisation

Axes d'amélioration

🔍 Analyse de l'exposition et de la résilience du bâtiment aux risques climatiques

🔍 Installation de solutions hydro-économes

🔍 Évaluation de la performance énergétique

S

Actions mise en place

✓ Confort thermique

✓ Services de bien-être pour les occupants

✓ Proximité avec des services tertiaires et des services de restauration

✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

Axes d'amélioration

🔍 Installation de stores pour les occupants

G

Actions mise en place

✓ Aucune action réalisée

Axes d'amélioration

🔍 Formation des collaborateurs à l'ISR

🔍 Intégration d'une clause ESG dans les baux locataires et dans les contrats des prestataires de travaux

🔍 Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire

🔍 Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques pour les occupants

Profil ESG 2023

Indicateur	2023	2025 Cible
E	39	47
S	50	60
G	36	90
Total	42	65

Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	277*
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	9*
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	50%
Collecte des déchets sur site	Non
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	Aucun dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 250 m à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non

*Donnée issue du benchmark de l'OID.



Noordwijk (Pays-bas)

HUYIJENSSTRAAT 34, 2201DK, NOORDWIJK

Typologie : Bureau

Dated'acquisition : 18/08/2023

Surface : 2 535 m²

Taux d'occupation : 100%

Locataire : ATG Real Estate

Cet actif ingénierie aérospatiale, situé au Pays-Bas, bénéficie d'une position stratégique près de l'ESA ESTEC et du futur campus spatial néerlandais. Cette zone deviendra un hub clé pour l'aérospatiale, la défense et la sécurité. L'occupation de l'immeuble par un locataire issu d'un secteur en pleine croissance est un atout certain. La présence d'un data center dans l'enceinte de l'actif réduit par ailleurs les risques de délocalisation.

E

Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

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

S

Actions mise en place

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

G

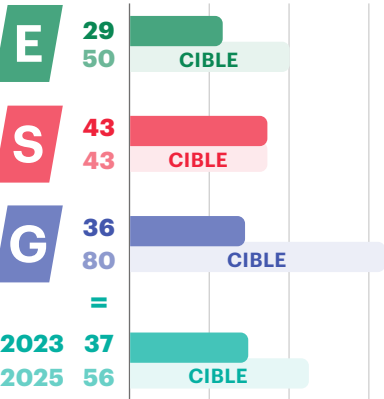
Actions mise en place

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

Axes d'amélioration

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

Profil ESG 2023



Indicateurs

INDICATEUR	RÉSULTATS
Performance énergétique en kWh/m²	134*
Émissions de GES en kgCO2eq/m²	11*
Taux d'installations sur site consommant de l'eau équipés de solutions hydro-économes (robinets, WC, urinoirs, douches)	0%
Collecte des déchets sur site	Présence d'un espace conforme à la collecte des déchets
Taux d'occupants sur site ayant accès un dispositif de contrôle de l'éblouissement	Aucun dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire
Proximité des transports en commun	À moins de 1 km à pied
Taux des contrats des prestataires de travaux ayant intégré une clause ESG	100%
Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	Non

*Donnée issue du benchmark de l'OID.



Bordeaux – Blanqui 17

17, RUE BLANQUI, 33300 BORDEAUX (SECOND LOT)

Cet actif situé dans le quartier des Bassins à flot de Bordeaux est loué par le CIC mais est actuellement inoccupé. Le quartier a fait l'objet d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble pour devenir un quartier central mixte. À proximité des transports en commun, les résidents bénéficient d'un accès à des commerces variés ainsi qu'à plusieurs services de santé.



Dunkerque

26, RUE NATIONALE, 59183 DUNKERQUE

L'actif se situe au cœur du centre-ville de Dunkerque, à proximité immédiate des axes principaux et de toutes commodités. Ce local commercial d'une surface d'environ 470 m² est en cours d'aménagement par son nouveau locataire. Un cabinet dentaire du réseau Dentego ouvrira en effet prochainement ses portes à cette adresse.

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.