



Inter Gestion
REIM



Rapport relatif à l'énergie et au climat

Exercice 2024





Article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relatif à l'énergie et au climat

Le présent rapport vise à répondre aux obligations issues des dispositions de l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relatif à l'énergie et au climat et du décret n°2021-663 du 27 mai 2021 pris en application de l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier. Ce rapport concerne les informations relatives à la Société de gestion de portefeuille Inter Gestion REIM.

Sommaire

4 Inter Gestion REIM

- 4 35 ans d'expertise et de convictions
- 5 Nos chiffres clés au 31 décembre 2024
- 5 Notre démarche d'engagement

8 Démarche générale d'Inter Gestion REIM

- 10 Reportings extra-financiers
- 10 Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 du règlement SFDR
- 10 Processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion
- 11 Engagements de place d'Inter Gestion REIM et de ses FIA sous gestion

12 Moyens internes déployés

- 12 Description des ressources dédiées à l'ESG
- 13 Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes d'Inter Gestion REIM

14 Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance

- 14 Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance
- 15 Politique de rémunération
- 15 Règlement interne du conseil d'administration de l'entité

16 Stratégie d'engagement et mise en œuvre

- 16 Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement
- 16 Politique de vote
- 16 Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre

18 Stratégie climat

- 18 Informations concernant Inter Gestion REIM et ses fonds

20 Stratégie biodiversité

- 20 Informations concernant Inter Gestion REIM et ses fonds

22 Gestion des risques

- 23 Informations diverses
- 24 Politique de prise en compte des principales incidences négatives

An illustration of a busy city street scene. In the background, there is a large, ornate classical building with a green dome and golden statues on its roof. The street is filled with people walking, cars, and bicycles. In the foreground, a man with a white beard and hair, wearing a dark blue jacket and light blue trousers, is walking towards the viewer. He is carrying two large brown paper shopping bags, one in each hand. The overall style is a clean, modern illustration with a soft, hazy atmosphere.

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 en France et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Inter Gestion REIM est spécialisée dans la création et la gestion de fonds d'investissement.

Elle accompagne les professionnels de la gestion de patrimoine sur le long terme au travers d'une gamme de solutions de placements couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers.

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

Nos chiffres clés au 31 décembre 2024

38
collaborateurs

+1Md€
de capitalisation

3 SCPI
commercialisées

25 202
associés*

341
immeubles en
portefeuille*

572 241 m²
de surface gérée*

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

Notre démarche d'engagement

2019

- Début d'un partenariat avec l'ONG internationale WeForest
- Déploiement d'un outil de reporting

2021

- Enregistrement de la gamme de SCPI de rendement en tant que fonds de partage
- Élaboration du Code de Déontologie
- Mise en place d'une démarche de certifications environnementales

2022

- Élaboration d'une grille de notation ESG
- Démarche de labellisation du fonds CRISTAL Life
- Mise en place d'un plan de formation ESG pour les collaborateurs
- Mise en place d'un service dédié à l'ESG

2023

- Labellisation du fonds CRISTAL Life
- Réalisation d'actions d'améliorations de la note ESG sur les actifs
- Classification Article 8 SFDR du fonds CRISTAL Rente
- Analyse de l'exposition des actifs du fonds CRISTAL Life face aux risques climatiques
- Formation taxonomie verte dispensée à tous les collaborateurs de la SGP

2024

- Maintien du label ISR du fonds CRISTAL Life
- Analyse de la performance ESG des actifs de CRISTAL Rente
- Actions de réduction des consommations d'énergie pour les actifs en portefeuille
- Modélisation de la trajectoire climat de CRISTAL Life et CRISTAL Rente
- Formation des collaborateurs

Inter Gestion REIM a fait le choix de se conformer à plusieurs obligations en matière d'ESG. À titre d'exemples, la Société a pris les mesures suivantes :

Éthique

Les pratiques de travail des collaborateurs d'Inter Gestion REIM sont encadrées par **plusieurs documents définissant leurs droits** et leurs obligations (Code de Déontologie, procédures internes en lien avec l'éthique personnelle, etc.). Une collaboratrice du Groupe Inter Gestion est également certifiée Royal Institution of Chartered Surveyors (« **RICS** »). Cette certification vise, en particulier, à maintenir au niveau mondial certains standards d'excellence professionnelle, d'intégrité et de déontologie applicable aux professionnels de l'immobilier et de la construction.

La direction et l'équipe managériale d'Inter Gestion REIM accordent une attention particulière à l'épanouissement des collaborateurs, convaincus que leur bien-être est un levier essentiel pour accompagner la croissance de la Société. Cela se traduit par un agissement concret sur l'environnement de travail et le développement professionnel de chacun.

Environnement et qualité de vie au travail

En 2024, la Société a investi de nouveaux locaux, en plein cœur de Paris, conçus pour offrir un environnement de travail optimal, ergonomique et stimulant. Ce déménagement reflète notre volonté d'allier qualité de vie au travail et accompagnement de notre développement.

La localisation centrale permet à nos collaborateurs de bénéficier de temps de trajets réduits, facilitant ainsi un meilleur équilibre entre vie professionnelle et personnelle. Nos bureaux ont été aménagés avec l'intégration de différents espaces dédiés, plus vastes et lumineux :

- **Des postes de travail adaptés** avec du mobilier ergonomique.
- **Des salles de réunions modulables** favorisant les échanges et les ateliers collaboratifs.
- **Une cuisine spacieuse** permettant d'encourager les moments d'échange informels. Des fruits frais sont à disposition, à proximité d'une fontaine à eau filtrée.
- **Une salle de sport entièrement équipée** accessible à tous les collaborateurs. **Pour encourager l'activité physique, des cours** encadrés par des coachs professionnels sont proposés dès 2025.
- **Des espaces de détente et des équipements vidéoludiques** pour les moments de pause.
- **Des salles de douche** facilitant la pratique du sport.

Les collaborateurs profitent également d'un « **forfait bien-être** » annuel permettant de financer des abonnements sportifs ou des prestations de loisirs et de détente (massages, voyages, etc.).

Toujours dans l'objectif d'assurer l'épanouissement des collaborateurs et de renforcer la cohésion des équipes, Inter Gestion REIM a développé sa stratégie de communication interne. Cela se concrétise par différentes actions notamment **l'organisation régulière d'événements collaborateurs** (séminaires, afterworks, arbre de Noël, bilan annuel, etc) ou encore la diffusion d'une **newsletter mensuelle**, relayant les actualités internes (valorisation des initiatives des services, nouveaux outils, projets, etc).

Développement des compétences et formation

Le **développement des compétences** constitue également une priorité pour la Société de gestion. Tout au long de l'année les collaborateurs peuvent accéder à des formations diverses et variées :

- Linguistiques, managériales, prise de parole en public.
- Ateliers thématiques spécifiques liés à l'actualité réglementaire (fiscalité, juridique, etc). À noter qu'en dehors des obligations réglementaires liées à l'obtention de la certification AMF, les collaborateurs non concernés par l'obligation se sont vu offrir la possibilité de passer l'examen AMF afin d'acquérir la certification.
- Plan de formation ESG déployé depuis 2022, incluant différents modules : la taxonomie appliquée à l'immobilier, le label ISR et ses applications, etc.

Inter Gestion REIM peut également financer au cas par cas, des cycles d'études supérieures pour accompagner les projets professionnels de chacun. D'ailleurs, elle accueille également des collaborateurs suivant un cycle d'études en alternance, notamment au sein des pôles informatique et gestion. Cette dynamique s'inscrit dans une politique RH où la mobilité interne est fortement encouragée, permettant à chacun de monter en compétences tout en construisant un parcours évolutif au sein de l'entreprise.

Conformément aux dispositions de l'article 8 bis de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021, dite loi « Rixain », en matière de représentation équilibrée entre les femmes et les hommes, Inter Gestion REIM s'est fixée des objectifs basés sur une approche inclusive et non discriminante, en particulier parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

Inter Gestion REIM

Total 38 collaborateurs

58% de femmes - Parmi les managers,
60% sont des femmes.



Depuis plus de 5 ans, **Inter Gestion REIM s'engage aux côtés de l'association WeForest pour soutenir des initiatives de reforestation.**

Notre implication en faveur de cette cause se traduit par un abondement sur deux projets emblématiques : le reboisement de la Copperbelt en Zambie, mené avec succès pendant 3 ans, et la restauration de la forêt atlantique dans la province argentine de Misiones, en cours de déploiement.

Fin 2024, nous avons franchi un cap majeur : depuis le début de notre engagement en 2019, **plus de 400 000 arbres ont été plantés et protégés grâce à nos dons, contribuant ainsi activement à la préservation des écosystèmes.**

Ainsi, pour 5 parts de SCPI souscrites, Inter Gestion REIM participe à financer la restauration d'un mètre carré de forêt.

À travers le soutien apporté à WeForest, **Inter Gestion REIM s'implique également dans plusieurs thématiques majeures de sa démarche ESG telles que le climat, la protection de la biodiversité ou la lutte contre les inégalités entre les femmes et les hommes.** En effet, l'association mène des actions complémentaires d'accompagnement ou de formation des populations locales à la gestion de pépinières, à la protection des ressources forestières, ou à l'apiculture. Ces métiers constituent aussi une opportunité pour l'entrepreneuriat des femmes que WeForest encourage.

[→ Voir les projets](#)

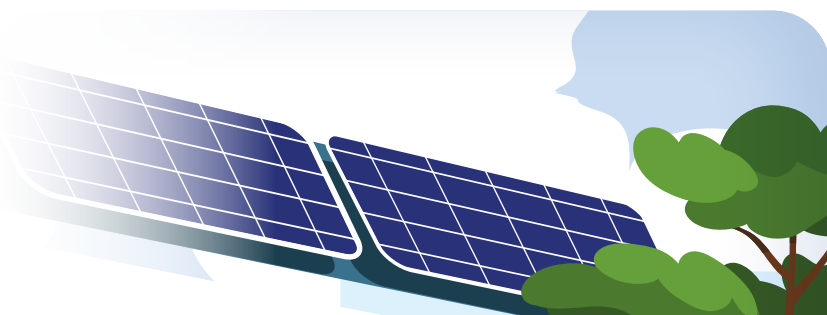


Inter Gestion REIM est l'une des premières Sociétés de gestion à avoir fait enregistrer l'ensemble de sa gamme de SCPI de rendement en tant que fonds de partage. En conséquence, CRISTAL Rente et CRISTAL Life reversent jusqu'à 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à des associations reconnues d'utilité publiques. Les deux SCPI versent respectivement leur don annuel aux Restaurants du Cœur et à l'Institut Curie. Les collaborateurs se mobilisent aussi en interne à l'occasion d'événements solidaires de ces deux associations, telles que **la Course des Lumières à Paris au profit de l'Institut Curie** ou **la Collecte Nationale des Restos du Cœur en supermarché.**



ENSEMBLE. PRENONS
LE CANCER DE VITESSE





Démarche générale d'Inter Gestion REIM



Emilien Rodriguez
Directeur Général délégué

« En tant que Société de gestion, nous exerçons un métier **à la croisée d'enjeux financiers, humains et environnementaux**. En 2024, nous avons poursuivi notre engagement pour inscrire progressivement la durabilité dans notre manière de gérer, investir et communiquer. Nous avons une pleine conscience du rôle que nous pouvons jouer à notre échelle : un rôle d'accompagnateur, de facilitateur, mais aussi d'intermédiaire entre les attentes des investisseurs et les besoins des locataires. Ce rôle, nous le construisons avec une volonté d'**agir utilement et durablement**.

Pour Inter Gestion REIM, **cette responsabilité est devenue un moteur d'action**. En 2024, nous avons franchi de nouvelles étapes : **amélioration des performances ESG** des actifs constitutifs du patrimoine de nos fonds, lancement d'un **guide des bonnes pratiques** à destination des locataires, renforcement de la collecte de données énergétiques pour mieux piloter la performance, et intégration de la biodiversité à notre réflexion à travers une **formation** pour l'ensemble de nos collaborateurs. Toutes ces actions, notamment de sensibilisation, s'inscrivent dans une **dynamique de long terme**.

L'année 2025 s'ouvre donc avec de nouvelles ambitions : travailler à la modélisation de notre **trajectoire carbone**, renforcer notre gouvernance avec un **comité ESG** dédié, accélérer nos actions sur les trois champs ESG, tant en interne qu'au niveau de nos parties prenantes, et continuer à amorcer des réflexions sur des sujets ESG, à l'instar de la biodiversité.

L'humain est un acteur central dans notre démarche, au vu de l'ampleur de notre audience. L'écoute de nos locataires, l'engagement de nos équipes et la qualité de nos relations de long terme avec nos partenaires constituent les fondements d'un impact durable. Sensible aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux dans la durée, nous pourrions poursuivre nos efforts et jouer **un rôle réel dans la transformation du secteur immobilier**. »

Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion de FIA (soumission intégrale aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs).

La Société est consciente de l'importance pour les acteurs financiers de contribuer à la transition énergétique et sociale et d'atteindre les objectifs établis par l'Accord de Paris. Dans cette optique, elle a renforcé l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement.

Pour le compte de ses SCPI de rendement⁽¹⁾, la Société vise à intégrer une composante extra-financière à la gestion des risques. Elle tient compte à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et intègre dès que possible les risques extra-financiers.

Pour limiter les risques de durabilité et avoir une vision globale de la santé de son portefeuille, l'ensemble des éléments sont pris en compte durant toute la phase de gestion, de l'acquisition à la cession des actifs. Cette approche a vocation à permettre d'acquérir des immeubles répondant aux attentes d'Inter Gestion REIM en matière de performance financière comme extra-financière, tout en favorisant leur amélioration sur le long-terme.

Sur le long terme, les externalités ESG peuvent influencer la performance des véhicules qu'elle gère. Inter Gestion REIM a choisi de se saisir du sujet et de le transformer en opportunité pour investir sur l'amélioration progressive de la performance extra-financière de ses actifs.

La Société a la volonté d'étendre cette analyse sur l'ensemble de son patrimoine sous gestion.

L'objectif est double : évaluer l'exposition du portefeuille aux risques ESG en analysant leur performance extra-financière, et adopter une démarche d'amélioration continue pour atténuer les risques identifiés et contribuer à la valorisation du portefeuille.

Pour accompagner cette démarche, Inter Gestion REIM a travaillé avec la société Sintéo pour élaborer trois grilles de notations ESG adaptées aux différentes typologies d'actifs. Ces grilles, conçues dans le cadre des démarches liées à la labellisation du fonds ISR, sont utilisées par plusieurs services de la société : ESG, Investissement et Gestion. Par ailleurs, la Société a développé une grille à destination du fonds CRISTAL Rente.

Les grilles d'analyses ESG qui ont été élaborées portent entre autres sur les critères suivants :

Environnement



Performance énergétique

Intensité carbone

Gestion de l'eau

Gestion des déchets

Social



Accessibilité au transport

Confort des occupants

Services rendus aux occupants

Connectivité

Gouvernance



Relations locataires

Formation ISR des équipes d'Inter Gestion

Sensibilisation des occupants aux enjeux ESG

Intégration de clauses ESG dans les contrats des prestataires

⁽¹⁾ Dans le rapport LEC, les SCPI de rendement d'Inter Gestion REIM font référence à CRISTAL Rente et CRISTAL Life.

Reportings extra-financiers

Tout au long de l'exercice 2024, Inter Gestion REIM a saisi l'ensemble des opportunités qui s'offraient pour faire preuve de transparence à l'égard de ses clients et de ses prospects. **Cette démarche de communication nous paraît essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la Société entretient avec sa clientèle.**

S'inscrivant dans une démarche responsable, Inter Gestion REIM s'engage activement aux côtés de ses clients pour répondre aux enjeux ESG. Elle intègre de manière cohérente sa politique ainsi que l'évaluation des risques de durabilité dans ses communications.

Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 du règlement SFDR

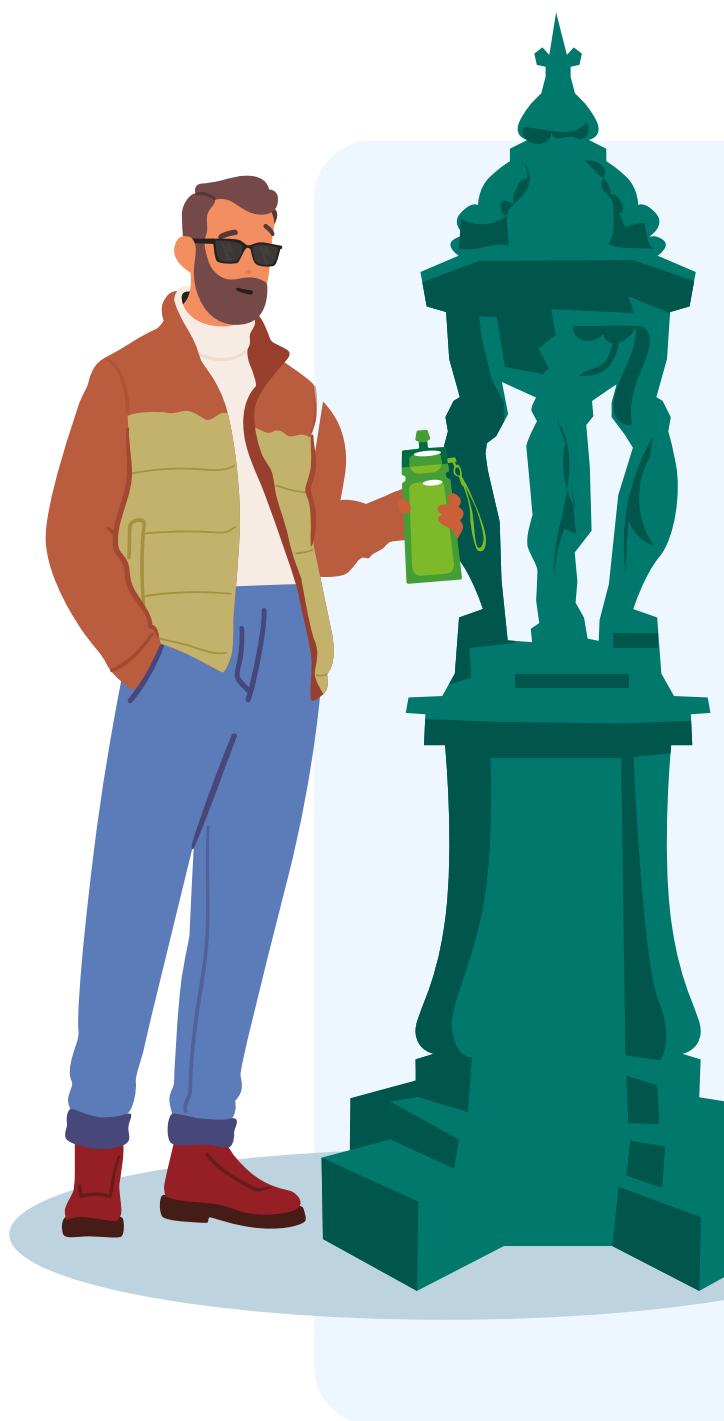
La gamme des fonds gérés par Inter Gestion REIM comprend 17 Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

À la clôture de l'exercice 2024, les fonds CRISTAL Life et CRISTAL Rente, répondent tous deux aux conditions des articles 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« SFDR »).

75% des encours gérés par Inter Gestion REIM intègrent donc des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leurs stratégies d'investissement et de gestion. Les 25% restant correspondent à la capitalisation cumulée des 15 autres SCPI dont la Société assure la gestion.

Processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion

Cette section n'est pas applicable à Inter Gestion REIM compte tenu de son statut réglementaire.





Engagements de place d'Inter Gestion REIM et de ses FIA sous gestion

Inter Gestion REIM est **adhérente de l'ASPIM**, l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, ce qui lui permet de suivre de près les nouvelles initiatives et réglementations autour des enjeux ESG.

La Société a également initié, en 2022, **la labellisation ISR de l'un de ses fonds, CRISTAL Life**, avec un audit réalisé en fin d'année 2022. L'objectif de cette labellisation est d'informer ses clients sur la performance extra-financière des actifs composant ce fonds, et de garantir un processus d'amélioration sur 3 ans sur ces mêmes critères. Ce label a été renouvelé en 2024, après la validation de l'audit de suivi obligatoire réalisé en année 2.

La Société de gestion s'engage également à renforcer la performance environnementale de ses actifs à travers des certifications. En fonction de la typologie des actifs immobiliers sous-jacents et de la SCPI sous gestion concernée, deux certifications sont généralement et prioritairement utilisées :

- La certification **Haute Qualité Environnementale** (« HQE »);
- La certification **Building Research Establishment Environmental Assessment Method** (« BREEAM »).



« En tant que responsable ESG, je suis fier de notre approche proactive dans la lutte contre le changement climatique.

Nous nous sommes engagés à intégrer pleinement les considérations ESG dans toutes nos activités.

Cela signifie que nous travaillons à examiner attentivement les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance à chaque étape de notre processus d'investissement et de gestion.

Dans le contexte de la loi énergie climat, nous sommes déterminés à contribuer de manière significative aux objectifs ambitieux fixés par les autorités. Nous travaillons en collaboration avec nos partenaires du secteur, les autorités locales et les parties prenantes pour développer des solutions innovantes et durables qui auront un impact positif sur l'environnement et sur les communautés.

Nous croyons fermement que la durabilité est essentielle pour assurer notre succès à long terme en tant qu'entreprise. En investissant dans des projets et des actifs alignés sur des normes rigoureuses en matière de développement durable, nous visons à générer des rendements solides tout en contribuant positivement à la lutte contre le changement climatique. »

Charles Coquelin
Responsable ESG

Moyens internes déployés

Description des ressources dédiées à l'ESG

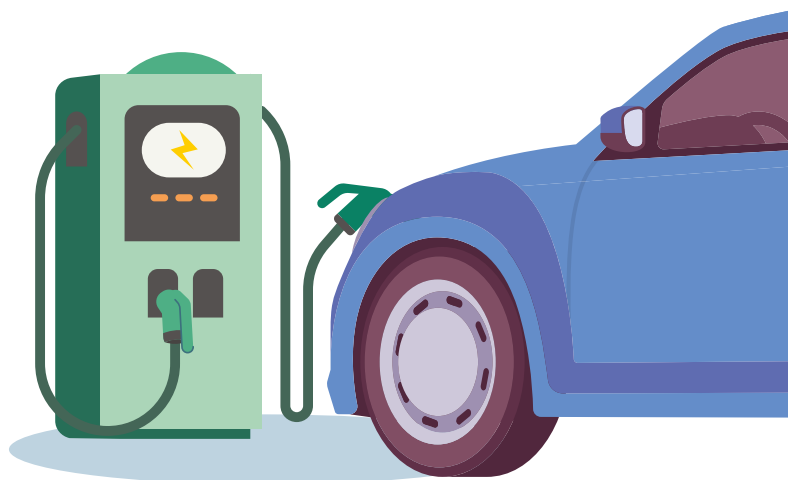
Inter Gestion REIM dispose d'un service dédié à la définition et au pilotage de sa stratégie ESG. Cette dernière est déployée à plusieurs échelles, au niveau de l'entité et au niveau des SCPI gérées. Le service compte un **expert ESG** chargé notamment de l'analyse de la performance extra-financière des fonds.

En plus de ce service spécialisé, tous les collaborateurs de la Société sont impliqués dans la mise en œuvre de la stratégie ESG du Groupe, et prennent en compte les enjeux extra-financiers identifiés dans leur périmètre d'action.

La gestion est constituée de trois gérants financiers ainsi que d'une équipe impliqués dans le développement de la stratégie ESG. Ils prennent leurs décisions d'investissement et de désinvestissement en tenant compte de critères financiers, et extra-financiers, selon leur pertinence. Pour le fonds CRISTAL Life, le gérant définit et ajuste tous les ans un plan pluriannuel de travaux intégrant les actions ESG visant à améliorer directement la performance extra-financière du fonds.

Le pôle Property Management est par nature responsabilisé dans le développement d'une relation qualitative avec les locataires. L'équipe intègre dans ses missions toutes les spécificités relatives à l'ESG.

Inter Gestion REIM a fait le choix de se doter d'une équipe interne dédiée à la **gestion technique**. Cette dernière est activement impliquée dans la prise en compte des critères ESG lors des missions de suivi technique qu'elle réalise sur les actifs des SCPI. Dans le cadre du décret tertiaire et de l'article 8 de la classification SFDR du fonds CRISTAL Rente, ce service met tout en œuvre pour atteindre les objectifs que la Société de gestion s'est fixée en accord avec ses engagements. Un budget est dédié à la réalisation de travaux de rénovation.



Afin de répondre aux exigences de réduction de la consommation énergétique fixées par le Décret Tertiaire, la Société de gestion a choisi de se faire accompagner par la Société Deepki. 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 Deepki, nous sommes en mesure d'évaluer l'évolution de la consommation énergétique de nos bâtiments sur une période de 10 ans et de visualiser leur performance énergétique.

Inter Gestion REIM s'appuie également sur l'expertise de prestataires externes pour l'accompagner dans la réalisation de projets ESG. Ces accompagnements couvrent différents volets :

- **Définition de stratégies de rénovation énergétique : accompagnement** actif par actif - de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des actifs immobiliers en vue de se conformer aux dispositions du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (« Décret tertiaire ») et à la trajectoire de décarbonation induite par une diminution progressive des émissions de gaz à effet de serre découlant directement de l'application de l'Accord de Paris ;

- **Amélioration continue des performances environnementales** des actifs immobiliers détenus par les SPCI gérées, dans le contexte des certifications HQE et/ou BREEAM obtenues ;
- **Suivi de la labellisation ISR** en vue de maintenir ce label pour le fonds CRISTAL Life sur une période de 3 ans (2023 à 2025) ;
- **Collecte des données de consommations énergétiques** pour évaluer la performance énergétique des actifs sous gestion et adopter une stratégie de réduction des consommations ;
- **Accompagnement dans les étapes préalables à l'obtention d'une classification en article 8 SFDR** pour la SCPI CRISTAL Rente.

Le nombre et le profil des intervenants externes sollicités ainsi que l'étendue des périmètres d'intervention et des budgets alloués à ces missions ponctuelles peut être amené à varier sensiblement d'une mission à l'autre. Chaque intervention fait l'objet d'un cahier des charges précisément défini et les conditions d'intervention de chaque prestataire externe sont strictement encadrées.

Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes d'Inter Gestion REIM

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

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

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

En **2024**, une formation dédiée à la biodiversité a rassemblé une grande majorité des collaborateurs. L'objectif de cette formation était de comprendre **les grandes problématiques de la biodiversité en ville** et d'identifier les enjeux réglementaires associés tout en donnant une meilleure connaissance du sujet à chacun.

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 élevé de compétence en restant aligné avec les sujets d'actualité et les évolutions réglementaires pour garantir une intégration optimale des réflexions ESG au sein de l'entreprise.

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

Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance



Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

Inter Gestion REIM est représentée, administrée et dirigée par **Gilbert Rodriguez**.



Président-directeur général

Gilbert Rodriguez



Directeur général délégué

Jean-François Talon



Directeur général délégué

Emilien Rodriguez

Politique de rémunération

Inter Gestion REIM mène actuellement une réflexion sur ses pratiques de rémunération.



Règlement interne du conseil d'administration de l'entité

Compte tenu de la forme sociale et de l'organisation de la gouvernance interne actuelle d'Inter Gestion REIM, cette rubrique n'est pas pertinente pour la société.

Stratégie d'engagement et mise en œuvre



Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des SPCI qu'elle gère, la Société de gestion n'a pas de politique d'engagement actionnarial. Cependant, la SCPI CRISTAL Life a rédigé un document de politique d'engagement vis-à-vis des différentes parties prenantes.

Politique de vote

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des SPCI qu'elle gère, Inter Gestion REIM ne s'est pas dotée d'une politique de vote.

Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des SPCI qu'elle gère, Inter Gestion REIM n'a pas mis en œuvre de stratégie d'engagement actionnarial.

Bilan de la politique de vote mise en œuvre

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des SPCI qu'elle gère, Inter Gestion REIM ne s'est pas dotée d'une politique de vote.

Taxonomie européenne et combustibles fossiles

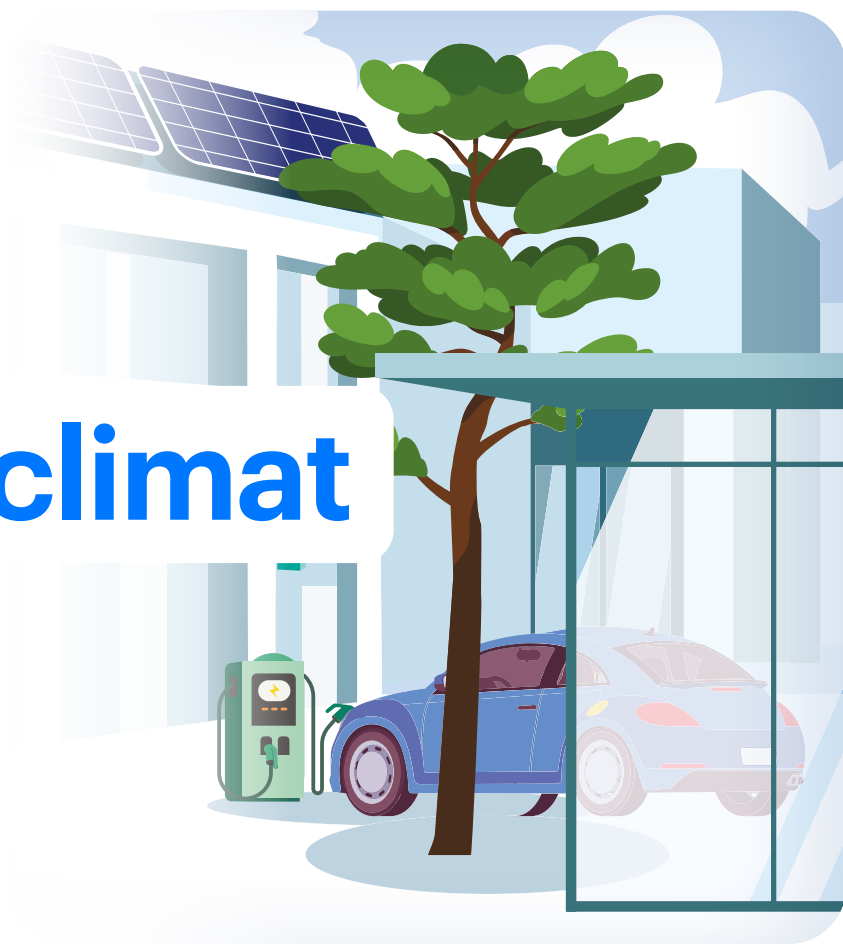
En raison de la disponibilité limitée de données, Inter Gestion REIM n'est pas encore en mesure d'évaluer le niveau d'alignement de ses encours à la taxonomie.

Désengagement sectoriel dans le cadre des stratégies d'investissement

La Société a adopté des critères d'exclusion et refuse d'engager toute relation avec des partenaires ou locataires :

- **Portant des atteintes graves aux principes du Pacte Mondial des Nations Unies** (concernant les droits humains, le droit du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption),
- **Intervenant dans des secteurs d'activité controversés** : armement, mines de charbon, extraction par fracturation de roches (« fracking »), secteurs entraînant un risque élevé de dépendance (tabac, jeux d'argent, production d'alcool), pornographie, expérimentations animales à des fins cosmétiques,
- **Représentant un État pratiquant la peine de mort ou un État non libre** (restriction de la liberté de religion et de la presse), présentant un indice de corruption élevé, n'ayant pas signé le Traité de non-prolifération des armes nucléaires des Nations Unies de 1968, l'Accord de Paris sur le Climat ou la Convention des Nations Unies sur la diversité biologique.





Stratégie climat

Informations concernant Inter Gestion REIM et ses fonds

Inter Gestion REIM a mis en place une stratégie visant à s'aligner sur les objectifs de long terme définis dans les articles 2 et 4 de l'Accord de Paris, notamment en matière d'atténuation des gaz à effet de serre. La stratégie se concentre sur la mise en œuvre de mesures d'atténuation de l'impact carbone, en adaptant les actions aux spécificités de chaque SPCI et en privilégiant des solutions pragmatiques et efficaces. L'objectif est d'œuvrer à la réduction de l'empreinte carbone des actifs immobiliers à travers les objectifs suivants :

- Elle procède à la **collecte des consommations énergétiques** annuelles des actifs ;
- Elle réalise une **modélisation de la trajectoire carbone de ses actifs** projetée d'ici 2050. Cela permet d'avoir un aperçu de l'alignement des SCPI qu'elle gère avec les trajectoires carbone 1,5° et 2° définies dans les objectifs de l'Accord de Paris ;
- Elle s'engage à travailler étroitement auprès des locataires des actifs pour les **sensibiliser aux enjeux de décarbonation** et les accompagner sur la **réduction de leur consommation d'énergie** ;

- Elle **remettra en conformité** des actifs immobiliers et sa stratégie d'investissement pour **s'aligner sur les objectifs de l'Accord de Paris**.
- Elle s'engage à **baissier de 30%** les consommations énergétiques du portefeuille CRISTAL Rente d'ici 2030.

Dans cette optique, Inter Gestion REIM accorde une importance essentielle à la performance énergétique des actifs, tant au moment des investissements qu'en phase de gestion. Dès l'étape d'acquisition, une analyse extra-financière approfondie de l'actif est menée. Cette étude rigoureuse vise à évaluer la performance énergétique du bâtiment dans son ensemble, ainsi que la capacité du locataire à atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques. L'objectif est de s'assurer de la cohérence des investissements envisagés avec la stratégie globale d'atténuation de l'impact carbone de la Société. Par ailleurs, en phase d'exploitation, des audits énergétiques sont régulièrement réalisés afin d'identifier les leviers d'amélioration potentiels et de maximiser la performance carbone des actifs immobiliers. Ces audits permettent d'évaluer l'efficacité des installations existantes,

de repérer les sources de gaspillage énergétique et de proposer des solutions techniques adaptées pour optimiser la consommation et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

De plus, la stratégie d'atténuation de l'impact carbone d'Inter Gestion REIM s'articule aussi autour des objectifs ambitieux définis par le décret tertiaire. Au-delà de la simple conformité réglementaire pour les actifs concernés, la société s'engage à étendre ces mêmes obligations de réduction de la consommation énergétique à l'ensemble des actifs détenus par ses SCPI sous gestion. Cette démarche proactive vise à atteindre des objectifs de réduction significatifs :

-40% en 2030 **-50%** en 2040 **-60%** en 2050,

Cela traduit une volonté forte de dépasser les exigences légales et de s'inscrire dans une trajectoire de performance environnementale ambitieuse et durable.

Le Décret tertiaire

Paru au Journal Officiel en juillet 2019, **le Décret tertiaire impose la réduction de la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire** de plus de 1 000 m². Ceux-ci devront atteindre, par palier de 10 ans, des performances de sobriété définies. Le décret concerne les bâtiments administratifs, piscines, gymnases, cantines, bâtiments scolaires, ateliers, bâtiments de stockage, théâtres, hôtels...

Sont assujettis, les propriétaires et les locataires de bâtiments dont la surface dévolue à des activités tertiaires est supérieure à 1 000 m².

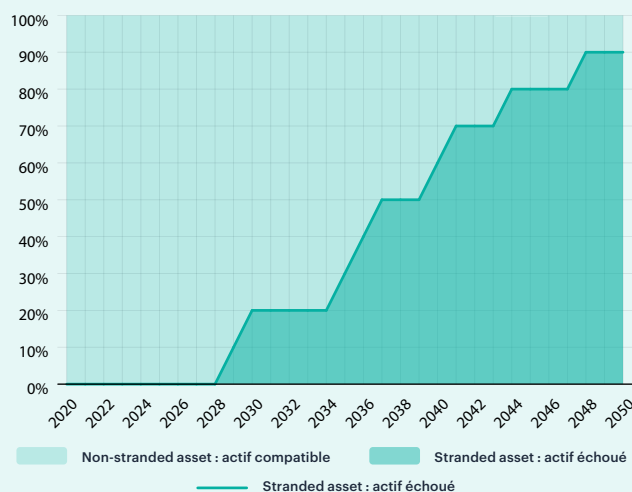
Afin d'évaluer l'alignement de la trajectoire carbone des portefeuilles sous gestion avec la trajectoire 1,5° prévue dans les accords de Paris, Inter Gestion REIM utilise l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Cet outil développé par un consortium européen permet d'analyser la compatibilité des bâtiments avec les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Grâce aux données de consommations d'énergie collectées, les SCPI CRISTAL Life et CRISTAL Rente ont été évaluées via cet outil.

Les résultats ci-après décrivent donc le pourcentage de bâtiments ou d'actifs immobiliers dans un portefeuille qui respectent les trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre recommandées pour rester en ligne avec les objectifs climatiques européens. C'est la proportion des actifs qui sont jugés « conformes » ou « compatibles » avec ces standards.

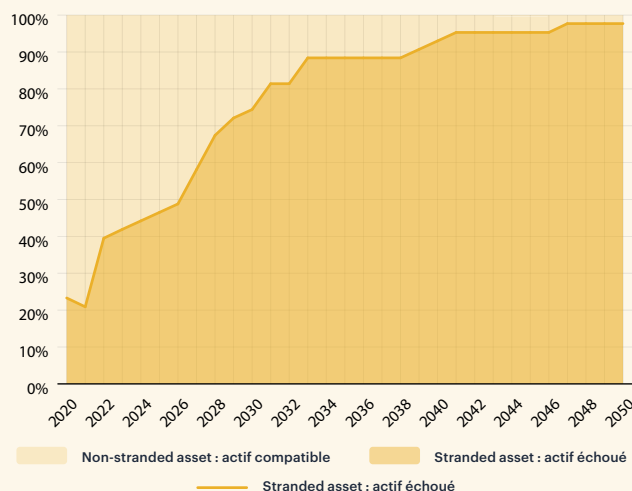
Analyse de la trajectoire carbone de CRISTAL Life :

Part des actifs CRISTAL Life compatibles



Analyse de la trajectoire carbone de CRISTAL Rente :

Part des actifs CRISTAL Rente compatibles



Bien qu'elle vise un alignement avec les trajectoires définies dans les accords de Paris, Inter Gestion REIM n'a pas encore défini d'objectif quantitatif. C'est la raison pour laquelle il n'y a pas encore de méthodologie retenue pour évaluer l'alignement de la stratégie d'investissement avec les objectifs des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris.



Stratégie biodiversité

Informations concernant Inter Gestion REIM et ses fonds

La Convention sur la Diversité Biologique (CDB) a fixé 3 objectifs pour assurer un développement durable sur la Terre :

- **La conservation de la biodiversité ;**
- **L'utilisation durable de ses composants ;**
- **Le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques et des connaissances traditionnelles qui y sont associés.**

Inter Gestion REIM est pleinement consciente de l'importance de ces enjeux, et particulièrement de la nécessité de préserver la biodiversité.

Bien qu'elle n'ait pas encore défini de stratégie pour la biodiversité, Inter Gestion REIM mobilise ses équipes pour tenir compte de ces enjeux dans le processus d'investissement. Elle met notamment à disposition des services gestion et acquisition deux grilles ESG prenant en compte des critères liés à la protection de la biodiversité.

Aussi, en **2024**, une formation dédiée à la biodiversité a rassemblé une grande majorité des collaborateurs. L'objectif de cette formation était de comprendre **les grandes problématiques de la biodiversité en ville** et d'identifier les enjeux réglementaires associés tout en donnant une meilleure connaissance du sujet à chacun.

L'Intergovernmental Science-Policy Platform on Biosiversity (IPBES) identifie 5 pressions majeures sur la biodiversité :

- Le changement d'usage des terres et mers et destruction des habitats ;
- La surexploitation des ressources ;
- Le changement climatique ;
- Les pollutions ;
- Les espèces exotiques envahissantes.

Inter Gestion REIM a sélectionné des indicateurs de biodiversité se focalisant principalement sur **la présence d'espaces verts sur les sites, sur la végétalisation et sur les dispositions relatives à la gestion de la biodiversité**. Ces indicateurs utilisés sont davantage qualitatifs que quantitatifs, ce qui limite l'évaluation de l'empreinte biodiversité de nos actifs. À travers cette approche, la Société se concentre en priorité sur les actions qui permettent de favoriser la biodiversité dans une perspective d'amélioration.

À ce titre, la gestion des immeubles détenus par les SPCI ainsi que leur rénovation favorisent les essences locales et le développement d'espaces verts plus généreux et plus diversifiés.

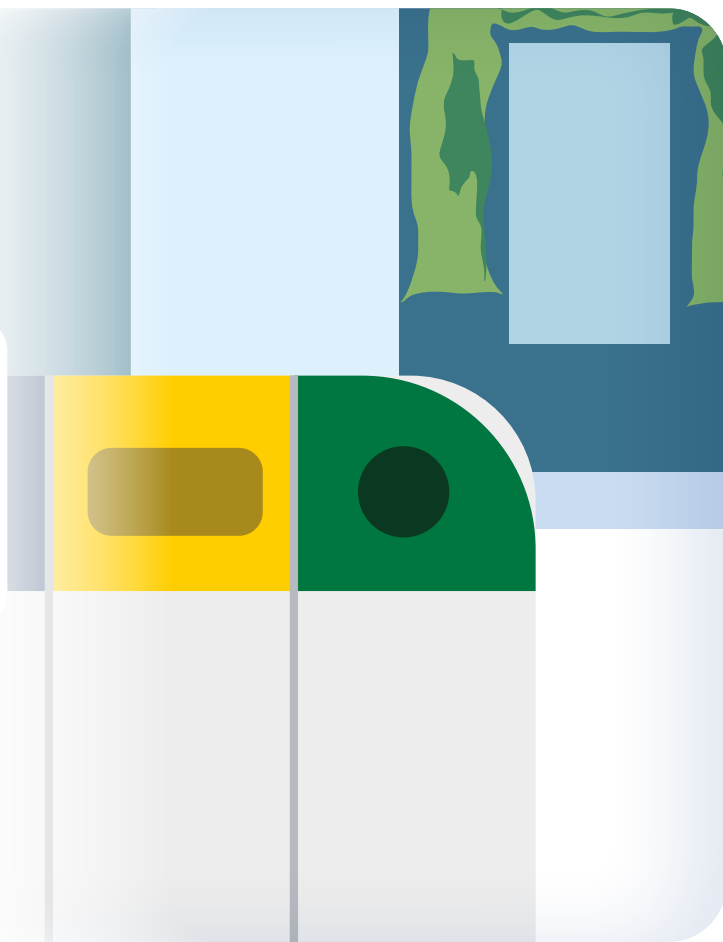
Dans le cadre de sa gestion de la biodiversité, Inter Gestion REIM veille à :

- Ne pas implanter d'espèces végétales envahissantes même si elles sont esthétiques ;
- Essayer de limiter l'artificialisation des sols (ex : parking extérieurs) ;
- Ne pas utiliser de produits « phytosanitaires » pour l'entretien des espaces verts et leur gestion écologique (pas de tonte à ras et uniforme au même moment, pas de taille des haies lors des nichées, passages aménagés pour circulation de la faune en évitant les grillages denses ou murs continus, etc.).

Dans la **grille d'évaluation ESG** utilisée, la Société de gestion intègre des indicateurs qui portent sur le respect de la biodiversité. L'objectif de cette grille et de ces indicateurs est de permettre d'établir un bilan des mesures pouvant réduire l'impact de nos bâtiments sur la biodiversité.



Gestion des risques



Inter Gestion REIM travaille à mettre en place une stratégie de gestion prenant en compte les risques ESG. L'objectif est d'instaurer une approche intégrée de la gestion des risques en les considérant dans leur intégralité, à savoir : **les risques financiers, de marché, de liquidité, de non-conformité et extra-financiers**.

Les risques ESG peuvent être analysés, selon les cas, au sein d'Inter Gestion REIM par les équipes de l'investissement, de la gestion, de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et par le service ESG lui-même. Dans le cadre de leurs analyses, ces experts peuvent tenir compte, notamment, **des typologies d'actifs et des spécificités géographiques des immeubles ainsi que des événements conjoncturels et des tendances structurelles en matière de durabilité**.

L'analyse menée par ces équipes peut ainsi enrichir l'analyse financière traditionnelle et aboutir à des recommandations ou à des avertissements à destination des gérants, émis en amont de toute prise de décision d'investissement. Postérieurement à la décision d'investissement, les gérants d'Inter Gestion REIM échangent, à fréquence régulière avec les asset et property managers. L'objectif est d'optimiser la durabilité des actifs immobiliers acquis pour le compte des fonds d'investissement gérés.

Le but poursuivi par Inter Gestion REIM est ainsi de valoriser ses portefeuilles de manière active pour saisir les opportunités vis-à-vis des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, tout en tenant compte des facteurs de durabilité.

La Société est consciente de la nécessité de prendre en compte de prendre en compte ces enjeux de long terme dans ses stratégies de gestion, notamment au vu de la durée de détention des actifs immobiliers dans le portefeuille des SPCI qu'elle gère.

Dans ce contexte, **la politique de rémunération d'Inter Gestion REIM promeut une gestion saine et effective**.

La revue du cadre de gestion des risques est effectuée de manière annuelle afin d'assurer sa pertinence et son alignement avec l'évolution des enjeux réglementaires, environnementaux et de marché. Cette fréquence permet à la Société de gestion d'adapter ses évaluations et ses mesures de mitigation en temps utile, garantissant ainsi une gestion proactive et efficace des risques liés au changement climatique, à la biodiversité et aux autres facteurs ESG.

Par ailleurs, la Société a aligné sa stratégie d'investissement sur les objectifs de l'Accord de Paris sur l'exclusion des investissements dans le secteur du charbon et des hydrocarbures. Elle entend poursuivre cette démarche afin de renforcer son engagement en faveur de la transition énergétique et de la lutte contre le changement climatique.

Les risques liés au changement climatique sont analysés sous deux dimensions : les risques physiques et les risques de transition.

Intégration des risques physiques liés au changement climatique

Les risques physiques liés au réchauffement climatique sont des phénomènes naturels ou environnementaux dont la fréquence, l'intensité ou la gravité sont intensifiés par l'augmentation des températures globales. Ils comprennent, entre autres, la hausse du niveau de la mer, les événements météorologiques extrêmes comme les tempêtes et les inondations, ainsi que les sécheresses prolongées. Ces risques peuvent entraîner des dommages aux écosystèmes, à l'infrastructure, à l'agriculture, ainsi qu'à la santé humaine, en provoquant notamment des inondations, des vagues de chaleur, la désertification ou la perte d'habitats naturels.

Dès la phase d'acquisition, une évaluation des risques physiques est réalisée sur les actifs ciblés par le service investissement. L'auditeur technique missionné pour fournir un rapport de due diligence des actifs intègre dans son audit une analyse de l'exposition de l'actif par rapport aux risques climatiques. Cela permet d'identifier les potentiels dommages ou coûts futurs liés à ces risques, d'évaluer la résilience des bâtiments, et de prendre des décisions éclairées pour limiter les investissements dans des actifs trop exposés ou à risque élevé. En résumé, cette analyse aide à sécuriser l'investissement et à anticiper les coûts de rénovation ou de réparation liés aux impacts climatiques.

Intégration des risques de transition liés au changement climatique

Les risques de transition sont liés aux changements économiques, réglementaires et technologiques nécessaires pour réduire le réchauffement climatique. Ils incluent l'adoption de nouvelles lois, normes et standards en matière d'énergie, la transformation des marchés, ainsi que la transition vers des sources d'énergie plus durables. Pour une Société de gestion d'actifs immobiliers, ces risques peuvent entraîner la dévaluation d'actifs non conformes, des coûts de rénovation pour respecter les nouvelles réglementations, et une modification de la valeur ou de l'attractivité de ses investissements face à ces évolutions.

Chez Inter Gestion REIM, nous intégrons les risques de transition dans notre processus de gestion immobilière en adoptant une approche proactive dès l'étape d'acquisition. Nous évaluons la performance énergétique de chaque actif pour identifier ceux qui répondent déjà aux exigences réglementaires et ceux qui nécessitent des travaux ou des ajustements pour se conformer aux nouvelles normes environnementales.

Afin de renforcer notre démarche, nous projetons d'intégrer un audit énergétique complémentaire dès la phase d'acquisition afin d'anticiper les CAPEX à prévoir pour se mettre en conformité avec les réglementations actuelles et futures. Par ailleurs, nous suivons en permanence l'évolution du cadre réglementaire et les tendances du marché pour ajuster notre stratégie d'investissement, tout en développant des plans d'action pour améliorer la conformité et la performance environnementale de nos actifs. Ces démarches nous permettent de limiter l'impact des risques de transition et d'assurer la résilience de notre portefeuille face aux enjeux réglementaires futurs.

Informations diverses

Politique d'investissement

Le comité d'investissement intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés.

Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par Inter Gestion REIM afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement. Le choix des locataires est également crucial dans cette démarche.

Pour cela, différentes sources de données sont utilisées (tiers gestionnaire locatif et technique des locaux, base de données publiques, plateforme propriétaire).

Intégration des risques de durabilité

La stratégie de la Société repose notamment sur la prise en compte de critères environnementaux tels que la gestion de l'énergie, de l'eau, de la résilience du bâtiment au changement climatique, de l'impact sur la biodiversité

et de critères sociétaux tels que le confort ou la mobilité des occupants. Inter Gestion REIM et ses gérants de fonds d'investissement effectueront des revues régulières de leur appréciation des risques en matière de durabilité.

Qualification de l'ensemble de la gamme SCPI de rendement, en tant que fonds de partage

Inter Gestion REIM est l'une des premières Sociétés de gestion à avoir fait enregistrer l'ensemble de sa gamme de SCPI de rendement en tant que fonds de partage. À ce titre, les SCPI concernées reversent chaque année jusqu'à 5 € tous les 1000 € de résultat distribuable à une association reconnue d'utilité publique, l'Institut Curie pour CRISTAL Life et Les Restos Cœurs pour CRISTAL Rente.

Politique de prise en compte des principales incidences négatives —

À ce jour, Inter Gestion REIM ne prend pas en compte les « Principal Adverse Impacts » (PAI). Pour intégrer les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, il est nécessaire de disposer d'une méthodologie de suivi et d'évaluation, qui n'est pas encore adoptée par la Société de gestion.

Toutefois, Inter Gestion REIM étudie la mise en place d'une telle méthodologie pour tenir compte des PAI, tant au niveau de la Société de gestion que des fonds. Elle envisage la mise en œuvre progressive de cette méthodologie et des outils associés d'ici le 31 décembre 2025. Cette démarche viserait à développer des mesures concrètes et à mettre en place les outils nécessaires pour évaluer et intégrer les impacts négatifs significatifs dans les décisions d'investissement, conformément aux exigences de durabilité.

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.