



Inter Gestion
REIM



Rapport relatif à l'énergie et au climat

Exercice 2023





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

5 Inter Gestion REIM

- 5 Nos activités
- 6 Une démarche en accélération : 5 années d'engagements
- 6 Nos chiffres clés

9 Démarche générale d'Inter Gestion REIM

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

13 Moyens internes déployés

- 13 Description des ressources dédiées à l'ESG
- 14 Actions menées en vue d'un renforcement

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

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

17 Stratégie d'engagement et mise en œuvre

- 17 Périimètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement
- 17 Politique de vote
- 17 Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre
- 18 Bilan de la politique de vote mise en œuvre
- 18 Désengagement sectoriel dans le cadre des stratégies d'investissement
- 18 Taxonomie européenne et combustibles fossiles

19 Stratégie climat

- 19 Informations concernant Inter Gestion REIM et les fonds supérieurs à 500 M€
- 20 Le Décret tertiaire

21 Stratégie biodiversité

- 21 Informations concernant Inter Gestion REIM et les fonds supérieurs à 500 M€

23 Gestion des risques



Inter Gestion REIM

NOS ACTIVITÉS

Une gamme complète de fonds de rendement couvrant toutes les classes d'actifs immobiliers.

3 SCPI

ouvertes
à la souscription

14 SCPI

gérées

Inter Gestion REIM est une Société de gestion filiale de la holding Inter Gestion Groupe. Les fonctions support à l'exercice de l'activité de gestion de portefeuille œuvrent pour le compte de la holding.

NOS CHIFFRES CLÉS

+35 ans
d'expérience

34
collaborateurs

+898 M€
d'actifs sous
gestion

343
immeubles
en portefeuille

UNE DÉMARCHE EN ACCÉLÉRATION : 5 ANNÉES D'ENGAGEMENTS

2019

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

2020

Obtention du statut de fonds de partage par la gamme de SCPI de rendement

2021

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)

Par ailleurs, **Inter Gestion REIM** a fait le choix de se soumettre elle-même, sur base volontaire, à plusieurs obligations en matière d'ESG. Celles-ci ont été définies par la Société de gestion.

Ainsi, à titre d'exemples, Inter Gestion REIM a notamment 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 de la société 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.

Environnement de travail

La direction et l'équipe managériale accordent une attention particulière au bien-être et à la croissance de la Société qui s'accompagne par une **prise en compte du confort et des besoins humains** et matériels de chacun. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs bénéficie de matériels performants, en fonction des besoins : ordinateur portable, téléphone mobile, deuxième et/ou troisième écran pour plus de confort, casque insonorisé, etc. L'ensemble du mobilier de bureau respecte l'ergonomie des postes de travail de chacun. En matière de télétravail, nous équipons nos collaborateurs des appareils nécessaires à la réalisation de leur mission : écran supplémentaire et imprimante si besoin sont à la charge de l'entreprise. Un renouvellement des équipements est prévu à l'occasion d'un déménagement dans de nouveaux locaux plus spacieux et plus confortables début 2024. D'autre part, différentes sortes de fruits frais sont constamment à disposition, à proximité d'une fontaine à eau et les collaborateurs profitent d'un « forfait bien-être » annuel, généralement utilisé pour des abonnements sportifs ou des prestations de loisir et de détente (massages, voyages, etc.).

En 2023, Inter Gestion Groupe a poursuivi le **développement de sa stratégie de communication interne** afin de renforcer la cohésion entre les équipes et contribuer à une ambiance de travail positive, avec l'organisation d'événements collaborateurs (séminaire, afterworks, présentation annuelle des résultats, arbre de Noël, anniversaires, etc.). Une newsletter interne facilitant la circulation des informations utiles (nouveaux outils, nouvelles recrues, compte-rendu de présentation etc.) et valorisant le travail effectué par les différents services est diffusée mensuellement. Des équipements vidéoludiques sont également à la disposition de tous pour les moments de pause.

Formation continue

Les collaborateurs d'Inter Gestion REIM ont accès à des formations tout au long de l'année pour acquérir ou approfondir diverses compétences. En 2023, les ressources humaines ont pu proposer des **formations linguistiques, managériales, mais aussi dédiées à la prise de parole** ou à certaines thématiques spécifiques (actualités juridiques, réglementation, décret tertiaire etc.). Inter Gestion REIM peut être amenée à financer, au cas par cas, certains cycles d'études supérieures à ses collaborateurs. Enfin, des **collaborateurs suivant un cycle d'études en alternance** sont régulièrement intégrés aux effectifs, notamment au sein des services informatique et gestion. Un plan de formation ISR a par ailleurs été défini depuis 2023 pour former l'ensemble des collaborateurs d'Inter Gestion REIM aux enjeux ESG et à leurs impacts sur l'activité immobilière. Dans ce cadre, deux formations ont d'ores-et-déjà été réalisées. Une première sur le label ISR et son application. Et une seconde sur la taxonomie appliquée à l'immobilier.



En outre, conformément aux dispositions de l'article 8 bis de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021, dite loi « Rixain », Inter Gestion REIM s'est fixée en matière de représentation équilibrée femme/homme 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.

Concrètement, courant 2023, 2 collaboratrices ont respectivement été nommées **Directrice de la Stratégie et Directrice Immobilière** ; ce, dans une démarche d'alignement avec d'une part, des objectifs de développement de l'offre et d'autre part, une volonté de structuration des procédures internes.

Inter Gestion REIM

Total 34 collaborateurs
38% de femmes
62,5% de femmes
managers

Inter Gestion Groupe

Total 59 collaborateurs
62% de femmes
50% de femmes
managers



Par ailleurs Inter Gestion REIM est partenaire depuis 2019 de WeForest, **ONG internationale spécialisée dans la restauration des paysages forestiers**, avec un impact positif sur les populations locales engagées dans la démarche. Jusqu'en 2022, 1 arbre était planté et protégé dans la Zambia Copperbelt toutes les 5 parts souscrites ; en 3 ans ce sont **plus de 350 000 arbres** qui ont repeuplé les forêts zambiennes grâce à cette opération. Ce partenariat évolue en 2023 avec la participation de la Société de gestion à un nouveau projet axé sur la restauration et la protection de la biodiversité de la Forêt Atlantique.

[→ Voir les projets](#)



Inter Gestion REIM est la première Société de gestion à avoir obtenu le statut de **fonds de partage** pour l'ensemble de sa gamme de SCPI de rendement. En conséquence, CRISTAL Rente et CRISTAL Life reversent 5 € maximum tous les 1 000 € de résultat distribuable à des associations reconnues d'utilité publiques. En 2023, les deux SCPI ont respectivement versé 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.





Démarche générale d'Inter Gestion REIM



« Être un acteur de l'immobilier en 2024 implique de grandes responsabilités sur le plan environnemental et nous embrassons ces enjeux avec conviction. »

Nous avons le privilège de pratiquer un métier à forte visibilité. **L'immobilier est un secteur d'activité omniprésent dans notre société.** La plupart de nos activités quotidiennes, personnelles ou professionnelles, s'abritent en effet sous un toit : se nourrir, travailler, se reposer, faire du sport, se soigner etc.

Une autre particularité de notre activité est celle de laisser une empreinte forte là où elle est menée. L'immobilier s'invite partout dans les paysages qui nous entourent, urbains ou ruraux. **L'empreinte est visible, mais aussi invisible.**

Au sein du Groupe Inter Gestion, nous sommes pleinement conscients des responsabilités que ce statut d'acteur de l'immobilier particulier implique. Nous considérons que l'ampleur de l'audience à laquelle nous avons la possibilité de nous adresser en montrant l'exemple justifie que nous prenions très au sérieux **nos engagements vis-à-vis des enjeux climatiques** et de préservation de la biodiversité.

Entre 2022 et 2023, nous constatons déjà **une amélioration des scores ESG** des actifs constitutifs du patrimoine de nos fonds concernés par ces notations. Nous sommes très fiers de ces premiers résultats et sommes fermement impliqués dans la sensibilisation de l'ensemble de nos équipes à poursuivre nos efforts en ce sens.

Nous considérons que **fédérer nos collaborateurs autour d'un objectif commun supplémentaire** est une opportunité précieuse pour le Groupe d'inspirer des bonnes pratiques au-delà de notre écosystème. Préserver nos ressources planétaires, c'est donner une chance aux stratégies long terme que nous avons toujours mises en œuvre à l'échelle de nos fonds, de ne pas avoir été menées vainement. »

Emilien Rodriguez

Directeur Général délégué

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 ESG dans sa stratégie d'investissement.

Pour le compte de l'ensemble de ses portefeuilles sous gestion, Inter Gestion REIM 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, Inter Gestion REIM est attentive aux enjeux ESG lors du processus d'investissement. **L'intégration de ces éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance est prise en compte durant toute la phase de gestion**, de l'acquisition à la vente de l'actif. Cette méthodologie a vocation à permettre d'acquérir des actifs répondant aux attentes d'Inter Gestion REIM en matière de performance financière comme extra-financière, et d'améliorer ces actifs sur le long-terme.

Inter Gestion REIM est consciente de la nécessité de prendre en compte des critères ESG dans la constitution et la gestion des fonds et souhaite offrir aux associés de ses SCPI un placement pérenne tenant compte de la performance financière et extra-financière. Dans une approche de long terme, les externalités ESG risquent d'impacter sensiblement le rendement des sociétés civiles de placement immobilier (« SPCI ») qu'elle gère. **Inter Gestion REIM a choisi de se saisir du sujet et de le transformer en opportunité** pour investir sur l'amélioration de la performance extra-financière de ses actifs et ainsi, générer une valeur financière.

Inter gestion REIM analyse les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs sur une partie de son portefeuille. Elle 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 pour atténuer les risques identifiés et améliorer la valeur du portefeuille.

Pour conduire cette analyse, Inter Gestion REIM a travaillé avec la société Sintéo pour élaborer **trois grilles de notations ESG en fonction de la typologie d'actif**. Ces grilles ont été construites en 2022 dans le cadre des démarches liées à la labellisation du fonds ISR. Elles sont utilisées par plusieurs services de la société : ESG, Investissement et Gestion. Par ailleurs, Inter Gestion REIM a développé en 2023 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 le contrat des prestataires

REPORTINGS EXTRA-FINANCIERS

Tout au long de l'exercice 2023, Inter Gestion REIM a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de ses clients et de ses prospects. **Cette démarche de communication est d'ailleurs essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la Société entretient avec sa clientèle.**

En vue d'apporter sa contribution aux enjeux ESG, Inter Gestion REIM collabore étroitement avec ses clients. La Société intègre sa démarche ESG ainsi que l'évaluation des risques de durabilité dans sa communication.

Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds Article 8 du Règlement SFDR

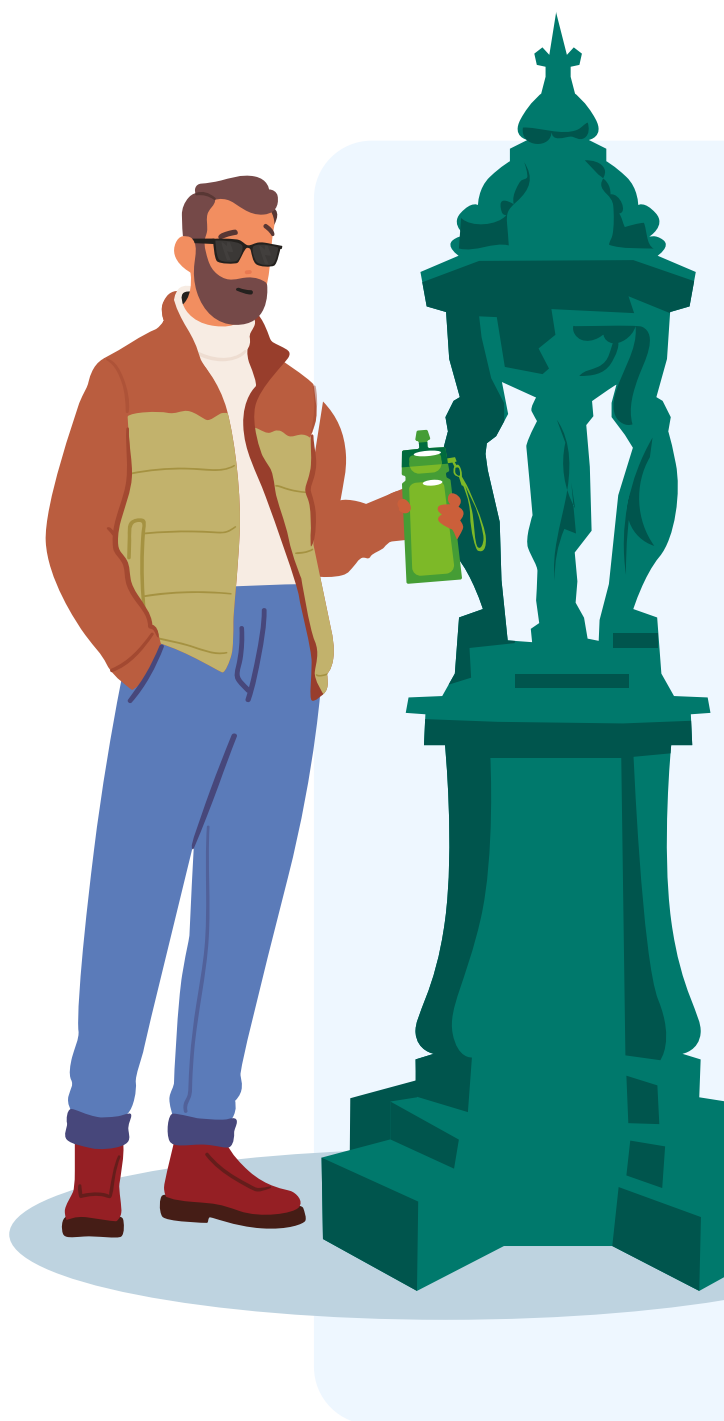
La gamme des fonds gérés par Inter Gestion REIM comprend 17 Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

À la clôture de l'exercice 2023, les fonds CRISTAL Life et CRISTAL Rente, répondent tous deux aux conditions de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« SFDR »).

70% 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 30% restant correspondent à la capitalisation cumulée des 14 SCPI dont la commercialisation est désormais clôturée (menée entre 1990 et 2019) et dont Inter Gestion REIM assure désormais exclusivement 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 participe à des initiatives concernant l'immobilier durable. Elle 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.

Aussi, elle a initié en 2022 **la labellisation ISR de l'un de ses fonds, CRISTAL Life**, pour un audit réalisé en fin d'année 2022. L'objectif de cette labellisation est de communiquer auprès de ses clients sur la performance extra-financière des actifs de ce fonds, et de garantir un processus d'amélioration de 3 ans sur ces mêmes critères. Ce label a été renouvelé en 2023 suite à la validation de l'audit obligatoire mené en année 2.

Inter Gestion REIM s'engage également sur la performance environnementale de ses actifs à travers des certifications environnementales. En fonction de la typologie des actifs immobiliers sous-jacents et de la SCPI sous gestion considérée, deux certifications sont généralement et prioritairement utilisées :

- La certification **Haute Qualité Environnementale** (« HQE ») (bâtiment et/ou gestion durable) ;
- La certification **Building Research Establishment Environmental Assessment Method** (« BREEAM ») (exploitation).

Ces deux certifications visent à attester de la performance environnementale des actifs immobiliers.



« 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 intègre au sein de ses équipes un service totalement dédié à la définition et au pilotage de la stratégie ESG. Cette stratégie est déployée à plusieurs échelles, au niveau de l'entité et au niveau des SCPI gérés. **Le service inclut un expert en ESG qui travaille également sur l'analyse de la performance ESG des fonds.**

En plus du service ESG, 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.

L'équipe de gestion d'Inter Gestion REIM inclut un gérant financier qui contribue au développement de la stratégie ESG. Ils prennent leurs décisions d'investissement et de désinvestissement **en tenant compte de critères financiers, et extra-financiers**. Pour le fonds CRISTAL Life, le gérant définit et ajuste tous les ans un plan pluriannuel de travaux intégrant les actions ESG pouvant améliorer directement la performance extra-financière du fonds.

Le pôle Property Management est par nature responsabilisé dans le développement d'une relation de qualité avec les locataires. L'équipe a été renforcée en 2023 afin, entre autres, de permettre une prise en compte spécifique de ce critère dans le cadre de la démarche ESG de la Société.

Inter Gestion REIM s'appuie également sur l'expertise de prestataires externes pour l'accompagner dans la réalisation de projets ESG : Deepki et Sintéo.

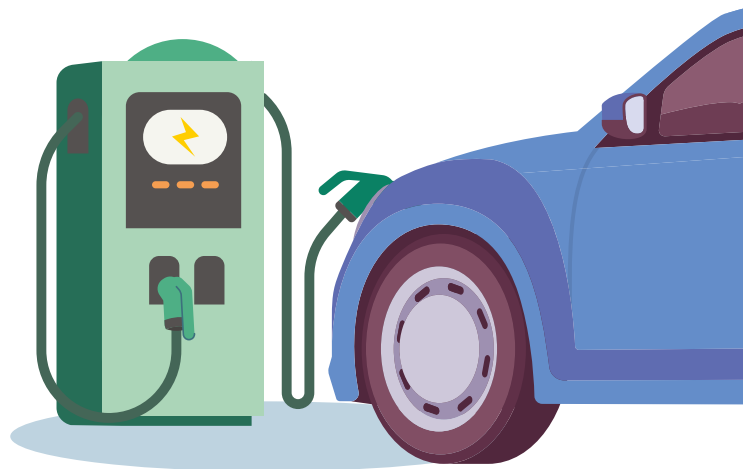
Dans le cadre de la stratégie de réduction des consommations d'énergie et des obligations du Décret Tertiaire, Inter Gestion REIM a choisi de se faire accompagner par la Société Deepki. Cette collaboration comprend la collecte des données de consommation, la déclaration des entités fonctionnelles assujetties (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 d'avoir une représentation de la performance énergétique de nos bâtiments.

Dans le but de renforcer ses compétences sur le label ISR, la Société a également décidé de faire appel à un prestataire externe, la société Sintéo, afin d'œuvrer sur les aspects suivants : la création d'une grille ESG, la définition d'une note seuil, la préparation de la documentation nécessaire au maintien du label, ainsi que l'établissement de plans d'actions ISR sur une période de 3 ans, suivant l'obtention du label (obtenu en janvier 2023 pour CRISTAL Life). Cette collaboration sera poursuivie au cours des deux années à venir afin de garantir le maintien du label durant cette période.

Les différentes sollicitations externes sont les suivantes

- Accompagnement pour **déterminer une stratégie – 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 ;
- Accompagnement visant à améliorer, de façon continue, les performances environnementales des actifs immobiliers détenus par les SPCI gérées, dans le contexte des certifications HQE et/ou BREEAM obtenues ;
- Accompagnement au label ISR en vue de **maintenir ce label** sur une période de 3 ans (2023 à 2025) ;
- Accompagnement dans la collecte des données de consommations 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 dédiés à ces missions ponctuelles peut être amené à varier sensiblement d'une mission à l'autre. Chaque mission décidée par Inter Gestion REIM fait l'objet d'un cahier des charges précisément défini et les conditions d'intervention de chaque prestataire externe sont strictement encadrées. Les budgets globaux de ces missions ponctuelles peuvent être amenés à fortement varier d'un exercice à l'autre.



ACTIONS MENÉES EN VUE D'UN RENFORCEMENT

Inter Gestion REIM a mené et mène des réflexions constantes sur sa capacité à faire évoluer, à l'avenir, ses capacités internes 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 défini un plan de formation aux enjeux ESG pour ses collaborateurs afin de les former sur des sujets clés : le label ISR, la taxonomie, la trajectoire carbone, la réglementation SFDR. L'objectif est de professionnaliser les collaborateurs sur ces sujets et leur permettre de contribuer au développement et à la mise en application de la stratégie ESG du groupe.

Après une première formation portant sur les enjeux de l'ISR, une autre formation, cette fois-ci spécifique à la taxonomie, a été dispensée aux collaborateurs d'Inter Gestion REIM en 2023. **Cette formation a porté sur les enjeux du réchauffement climatique.** Celle-ci s'est décomposée entre un exercice de sensibilisation connu sous le nom de « Fresque du climat » et une approche plus spécifique des thématiques ESG applicables au secteur de l'immobilier.

Une formation approfondie sera ensuite proposée aux collaborateurs impliqués dans les thématiques ESG (gestion des fonds, communication, juridique et ESG) afin de leur permettre de répondre efficacement aux enjeux ESG leur incombant selon leurs champs d'expertises respectifs : réglementation, collecte des données, construction des indicateurs, reporting etc.

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 a pleinement conscience que la gestion des risques en matière de durabilité est intrinsèquement liée à l'activité d'un gestionnaire d'actifs immobiliers pour qui il est nécessaire 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 des risques, cohérente avec la prise en compte des risques en matière de durabilité.** Elle n'encourage pas ainsi une prise de risque par ses collaborateurs qui serait incompatible avec les profils de risque et les documents constitutifs des SPCI qu'elle gère.

Inter Gestion REIM mène actuellement une réflexion sur ses pratiques de rémunération qui pourraient intégrer à l'avenir des critères qualitatifs et quantitatifs d'évaluation de la performance de ses collaborateurs concernés.



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, Inter Gestion REIM n'a pas de politique d'engagement actionnarial. Cependant, Inter Gestion REIM dialogue avec ses parties prenantes et notamment les investisseurs, partenaires et locataires sur des thématiques ESG. 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 SCPI qu'elle gère, Inter Gestion REIM ne s'est pas dotée d'une politique de vote.

DÉSENGAGEMENT SECTORIEL DANS LE CADRE DES STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

Inter Gestion REIM effectue systématiquement un filtrage de l'ensemble de ses partenaires ainsi que des locataires des actifs immobiliers détenus par les SCPI qu'elle gère.

À ce titre, Inter Gestion REIM a adopté des critères d'exclusion et refuse systématiquement 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 ou l'Accord de Paris sur le Climat ou la Convention des Nations Unies sur la diversité biologique.

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.





Stratégie climat

INFORMATIONS CONCERNANT INTER GESTION REIM ET LES FONDS SUPÉRIEURS À 500 M€

Suite à l'Accord de Paris, Inter Gestion REIM a entrepris de mettre en œuvre une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme correspondant aux articles 2 et 4 dudit accord et qui portent sur l'atténuation des gaz à effet de serre et sur la stratégie bas-carbone pour les SCPI qu'elle gère.

À ce titre, Inter Gestion REIM appliquera, notamment, les mesures suivantes aux actifs immobiliers détenus par les SCPI qu'elle gère :

- Elle procédera à la **collecte des consommations énergétiques** annuelles des actifs ;
- Elle réalisera une modélisation courant 2024 de la **trajectoire carbone de ses actifs** projetée d'ici 2050. Cela permettra d'avoir un aperçu de l'alignement des SCPI qu'elle gère avec les trajectoires carbones 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 viser un alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris**.

Ainsi, Inter Gestion REIM a développé une stratégie d'alignement sur les objectifs de l'Accord de Paris en adéquation avec les objectifs fixés dans le cadre du décret tertiaire. Elle entreprend d'étendre la réduction des consommations énergétiques des actifs immobiliers assujettis au décret tertiaire à la totalité de actifs détenus par ses SCPI sous gestion (-40% en 2030, -50% en 2040, -60% en 2050). La démarche étant en cours d'élaboration, les années de référence pour chaque actif seront précisées ultérieurement par Inter Gestion REIM.

De plus dans le cadre de la classification article 8 SFDR de la SCPI CRISTAL Rente, Inter Gestion REIM s'engage à une baisse de 30% des consommations énergétiques du portefeuille d'ici 2030.

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 1000 m².





Stratégie biodiversité

INFORMATIONS CONCERNANT INTER GESTION REIM ET LES FONDS SUPÉRIEURS À 500 M€

La convention sur la diversité biologique (CBD) 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 ses enjeux dans le processus d'investissement. Elle met notamment à disposition des services de gestion et acquisition deux grilles ESG prenant en compte des critères liés à la protection de la biodiversité.

L'Intergovernmental Science-Policy **Platform on Biodiversity and Ecosystem Services (IPBES)** identifie 5 pressions majeures sur la biodiversité :

- Changement d'usage des terres et mers et destruction des habitats ;
- Surexploitation des ressources ;
- Changement climatique ;
- Pollutions ;
- Espèces exotiques envahissantes.

Les indicateurs de biodiversité sélectionnés par Inter Gestion REIM se focalisent 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 planter d'espèces végétales envahissantes même si elles sont esthétiques ;
- essayer de limiter l'artificialisation des sols (ex : place de 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 qui sera utilisée en 2024, Inter Gestion REIM 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 considérant tous les types de risques : **les risques financiers, les risques de marché, les risques de liquidité, les risques de non-conformité et les risques extra-financiers.**

Pour l'année 2023, la prise en compte des risques ESG a été réalisée par la fonction en charge de la gestion des risques de Inter Gestion REIM. Les facteurs de durabilité sont identifiés, évalués et priorisés lorsque la Société les juge pertinents.

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 immobiliers et des spécificités géographiques des actifs immobiliers ainsi que des événements conjoncturels et des tendances structurelles en matière de durabilité.**

Inter Gestion REIM porte une attention particulière à la gestion de ces risques. Elle projette d'étendre l'analyse ESG à l'ensemble de son patrimoine en adoptant un large éventail de critères ESG. L'utilisation de ces indicateurs ESG devrait permettre à Inter Gestion REIM d'identifier l'exposition des actifs aux principaux aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance que présentent les actifs.

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 avec pour objectifs d'optimiser la performance financière et dans certains cas 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 sous réserve que ceux-ci soient pertinents.

Afin de renforcer sa gestion des risques ESG, Inter Gestion REIM projette de conduire courant 2024 une analyse de l'exposition de ses actifs aux risques physiques liés au réchauffement climatique et d'évaluer leur résilience par rapport aux risques identifiés. Ce travail d'analyse a été amorcé en 2023 sur une partie du patrimoine. **L'objectif à terme est d'étendre cette analyse à l'ensemble du patrimoine sous gestion.**

La Société prévoit également pour 2024 de mesurer l'impact carbone de son parc immobilier via l'utilisation d'un outil de décarbonation. En modélisant les trajectoires carbone de ses fonds, Inter Gestion REIM souhaite limiter les risques de marché telle qu'une taxe carbone appliquée à des trajectoires carbone non-alignées avec les objectifs fixés lors de l'Accord de Paris.

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, Inter Gestion REIM utilise différentes sources de données (tiers gestionnaire locatif et technique des locaux, base de données publiques, plateforme propriétaire).

OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLE PRÉVUS POUR LE FONDS CRISTAL RENTE

La SCPI CRISTAL Rente intègre à sa politique d'investissement une dimension extra-financière, exprimée par les 4 objectifs suivants :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 30% sa consommation d'énergie finale en 2030.
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Évaluer la trajectoire carbone du fonds et la comparer avec celle du secteur immobilier projetée dans un scénario 1,5°.
- Réaliser une évaluation ESG sur l'ensemble du portefeuille.
- Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés (baux verts).

INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ

Cette stratégie 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.

En 2023, Inter Gestion REIM gère un véhicule labellisé ISR, la SCPI CRISTAL Life.

QUALIFICATION DE L'ENSEMBLE DE LA GAMME SCPI DE RENDEMENT, EN TANT QUE FONDS DE PARTAGE

Inter Gestion REIM est la première Société de gestion à avoir obtenu (dès 2021) le statut de fonds de partage pour l'ensemble de sa gamme de SCPI de rendement. À ce titre, les SCPI concernées reversent chaque année 5% maximum de ses revenus distribuables à une association reconnue d'utilité publique. Les 2 mécénats signés ont donné lieu à de premiers dons en début d'année 2022.

CRISTAL Rente, la SCPI des Grandes Enseignes, investit largement dans l'alimentaire : plus de 48% en commerces dédiés et plus de 15% en restauration. En écho à cette thématique d'investissement, les associés de la SCPI ont choisi de soutenir les Restaurants du Cœur. Fondée en 1985 par Coluche, l'association œuvre dans des missions d'aide alimentaire qui représentent aussi parfois un premier contact pour un accompagnement plus large.

CRISTAL Life, la SCPI des Besoins Essentiels, investit notamment dans le secteur de la santé. L'association désignée comme bénéficiaire dans le cadre de l'action de cette SCPI est par conséquent l'Institut Curie. Acteur de référence de la lutte contre le cancer, l'Institut Curie combine un centre de recherche de renommée internationale et un ensemble hospitalier de pointe capable d'assurer la prise en charge des patients atteints de cancers y compris les plus rares.

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.