

CODE DE TRANSPARENCE

07.04.23



Ce présent document est le code de transparence du fonds Cristal Life qui a pour vocation d'améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs et de toute autre partie prenante.

Référence : CID22036622

SOMMAIRE

1 Le fonds concerné	4
2 DONNEES GENERALES SUR INTER GESTION REIM	4
2.1 Nom de la Société de gestion en charge du fonds auxquels s'applique ce code	
2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable d'Inter Gestion REIM ?	
2.3 Comment le fonds CRISTAL Life a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable?	
2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par Inter Gestion REIM ?	
2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion et des parties prenantes ?	
2.6 Quels sont les moyens internes et externes utilisés par Inter Gestion REIM pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ?	
2.7 Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la Société de gestion est-elle partie prenante ?	
2.8 Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?	
2.9 Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la Société de gestion ?	
3 DONNEES GENERALES DU FONDS CRISTAL LIFE	8
3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds CRISTAL Life ?	
3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	
3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	
3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	
3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	
3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	
4 PROCESSUS DE GESTION	11
4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	
4.2 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds CRISTAL Life ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	
4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir	
4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	
4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du Code du travail) ?	
4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	
5 CONTROLE D'IMPACT	12
5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?	
6 MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG	12
6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	
6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	
6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ou d'accès et la fréquence de mise à jour.	
6.4 La Société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers les derniers rapports présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.	

1. LE FONDS CONCERNÉ

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **CRISTAL Life, une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) qui est réservé aux investisseurs privés.**

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Lien vers les documents relatifs au fonds
☐ Best in Class	☒ Bureau	☒ France	☒ Label ISR Immobilier	☒ DIC ou DICI
☒ Best in progress	☒ Commerce	☒ Europe	☐ Label Greenfin	☐ Prospectus ou règlement (OPCI)
	☒ Logement	☐ International	☐ Autres (précisez)	☒ Note d'information (SCPI)
	☐ Logistique			
	☒ Santé			
	☐ Education			
	☐ Autre			

2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR INTER GESTION REIM

2.1 NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN CHARGE DU FONDS AUXQUEL S'APPLIQUE CE CODE

Nom de la société de gestion : Inter Gestion REIM

Adresse postale : 2, rue de la Paix, 75002 PARIS

2.2 QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE D'INTER GESTION REIM ?

Fondée en 1990, Inter Gestion REIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Elle se spécialise dans la création et la gestion de SCPI et a pour vision d'accompagner les professionnels de la gestion de patrimoine immobilier à avoir de solutions pérennes dans un marché dynamique. Elle s'implique dans la mission triple, à savoir :

- Gérer un patrimoine immobilier pour le compte de tiers,
- Sélectionner et acquérir des actifs immobiliers,
- Piloter et suivre des travaux.

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 les secteurs résilients tels que l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles et les loisirs.

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. L'ambition pour le fonds CRISTAL Life en obtenant le label ISR est de devenir une des premières SCPI labellisée ISR avec une stratégie de fonds de partage (la SCPI reverse 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à une association reconnue d'utilité publique).

Depuis 2019, Inter Gestion Groupe soutient un projet de reforestation en Afrique centrale de l'association WeForest via son opération 5 parts = 1 arbre. Pour chaque part de SCPI achetée (CRISTAL Rente, CRISTAL Life, GRAND PARIS Résidentiels), un arbre est planté dans la Zambia Copperbelt. Début 2023, plus de 300 000 arbres ont déjà été plantés et protégés par l'association grâce aux dons du Groupe.

À travers le soutien apporté à WeForest, la Société de gestion 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 de genre. 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 généralement perçus comme masculins constituent aussi une opportunité pour l'entrepreneuriat des femmes que WeForest encourage.

OBJECTIFS FINANCIERS ET EXTRA FINANCIERS

L'engagement dans une démarche ISR permet donc d'affirmer que le fonds CRISTAL Life œuvrera comme suit :

Objectifs financiers

- Acquérir des actifs diversifiés qui s'inscrivent dans la stratégie ISR globale du fonds.
- Rendre nos actifs résilients et résistants au changement climatique.
- Fidéliser nos locataires en améliorant le confort et la sécurité de nos actifs.

Objectifs généraux

- Détenir des actifs qui sont conformes aux exigences environnementales, sociales et de gouvernance de la politique ISR du fonds afin qu'ils soient confortables, sécurisés et s'adaptent aux besoins des futurs preneurs et des occupants.
- Détenir des actifs productifs de tous les secteurs essentiels de l'économie.
- Détenir des actifs performants au niveau environnemental et social.



Objectifs environnementaux

- Réaliser des audits énergétiques et mettre en place au moins 2 mesures d'économie d'énergie
- Atteindre au moins 2 solutions pour réduire la consommation d'eau par actif
- Mettre en place un espace dédié à la collecte des déchets par actif



Objectifs sociaux et sociétaux

- Détenir un patrimoine dont au moins 80% des actifs sont à 500 m d'un transport en commun
- Assurer aux locataires au moins un critère de confort par actif



Objectifs de Gouvernance

- Ajouter des clauses ESG aux contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM
- Ajouter des clauses ESG aux baux des locataires
- Nommer un référent RSE sur chaque actif
- Communiquer un guide de bonnes pratiques et un questionnaire de satisfaction à chaque locataire du patrimoine

Elle s'appuie sur un socle de critères ESG intégrés dans la phase de gestion des actifs et dans la phase d'acquisition des nouveaux actifs du fonds de CRISTAL Life. En effet, une liste de 17 enjeux déclinées en 37 critères ESG en total présélectionnés et considérés comme clés pour l'activité, dont 8 enjeux ont été identifiés comme prioritaires :

Environnement

Performance énergétique :

- Pourcentage d'actifs ayant une consommation énergétique (kWh_{EF}/m²) au niveau du benchmark OID (baromètre de la performance énergétique environnementale des bâtiments)
- Benchmark OID Bureaux : 159,38 kWh_{EF}/m².an
- Benchmark OID Bureaux de santé : 159,38 kWh_{EF}/m².an
- Benchmark OID Commerces (125,64 kWh_{EF}/m².an)

Gestion d'eau :

- Pourcentage des machines consommant de l'eau (toilette, robinet, urinoir, douche) ayant des solutions hydro-économiques

Gestion de déchets :

- Pourcentage d'actifs avec des espaces conforme à la collecte de déchets

Social

Confort des occupants :

- Pourcentage d'actifs avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat)
- Pourcentage d'actifs avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)

Mobilité

- Pourcentage d'actifs à moins d'1 km à pied des transports en commun.

Gouvernance

Clauses ESG

- Pourcentage d'actifs ayant inscrits des clauses ESG dans les contrats des prestataires suivants : travaux et entretien de toiture

Process ISR

- Pourcentage du plan d'action ISR intégré dans le PPA de chaque actif
- Pourcentage de collaborateurs ayant suivi une formation sur les enjeux de l'ISR
- Existence d'un référent RSE au sein de l'actif

2.3 COMMENT LE FONDS CRISTAL LIFE A-T-IL FORMALISÉ SA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?

Inter Gestion REIM s'est engagée dans le Label ISR Immobilier pour le fonds CRISTAL Life.

Le dialogue avec les parties prenantes a aidé à construire la démarche d'investisseur responsable via la réalisation d'une matrice de matérialité et la démarche a été formalisée au travers de sa charte ISR.

Les différents documents qui formalisent la démarche ISR du fonds CRISTAL Life sont accessibles via le lien suivant:

- <https://www.inter-gestion.com/offre-scpi/cristal-life>

2.4 COMMENT EST APPRÉHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES / OPPORTUNITÉS ESG DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR INTER GESTION REIM ?

Inter Gestion REIM a pris conscience de l'évolution des réglementations nationales et internationales, et de la nécessité d'acquérir des actifs résilients au changement climatique, il est donc fondamental de connaître les risques et opportunités ESG des actifs. Pour le fonds CRISTAL Life, Inter Gestion REIM se concentre sur les risques sociaux : Accessibilité pour tous les actifs essentiels pour la vie et les risques environnementaux : notamment vis-à-vis de la résilience climatique et des risques liés à la sécurité.

Ainsi, au travers des évaluations menées sur ses actifs, le fonds CRISTAL Life :

- Identifie des actifs qui facilitent l'accès au Site par des transports publics, la mobilité douce et l'accessibilité
- Identifie les dispositifs mis en place en cas de catastrophe naturelle (inondations, feux, etc.)
- Suit les vérifications et contrôles périodiques réalisés sur les équipements et installations (ascenseurs, électricité, fluide frigorigène, légionelle, Sécurité incendie et toiture) afin de contrôler la qualité de ses Sites dans le but d'assurer la sécurité de ses occupants et la pérennité de son matériel.

2.5 QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PARTIES PRENANTES ?

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par le Président de la Société de gestion, Gilbert Rodriguez, avec le soutien des services gestion, juridique et communication.

2.6 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISÉS PAR INTER GESTION REIM POUR RÉALISER ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?

2.6.1 Les moyens internes

Les équipes impliquées sont :

- la Direction générale
- le service gestion
- le service investissement
- le service juridique
- le service communication

2.6.1.1 Direction générale

La Direction générale est composée de Gilbert Rodriguez, Jean-François Talon et Emilien Rodriguez.

Elle assure le pilotage de la politique ISR et les prises de décisions.

2.6.1.2 Service gestion

Le service gestion composé de Fund Manager, Asset Manager & de Property Manager ont collectés les données nécessaires à l'évaluation des actifs. Dans un second temps, le service sera en charge de suivre les actions à mener pour atteindre les objectifs.

2.6.1.3 Service investissement

Une analyse est effectuée par le service investissement lors de la réception des dossiers d'acquisitions et en amont du comité d'investissement. Si l'actif n'atteint pas la note moyenne de 5/10, il est exclu de la phase d'acquisition.

2.6.1.4 Service juridique

Le service juridique est sollicité pour la fiabilisation et la conformité des documents utilisés et communiqués.

2.6.1.5 Service communication

Le service communication met à jour la documentation sur nos différents supports de communication.

2.6.2 Les moyens externes

Inter Gestion REIM a conclu un partenariat avec la société Sinto, une société indépendante de conseil et d'ingénierie spécialisée en efficacité énergétique et gestion environnementale de bâtiments créée en 2007 et comptant 80 collaborateurs.

La Société de gestion a conclu une convention avec le cabinet PCI (Procédures et Contrôle Internes) qui assure la mission de RCCI externe pour le compte d'Inter Gestion REIM (26 jours ouvrés par an à la date d'édition de ce Code).

Ce cabinet a pour mission d'accompagner et de contrôler la Société de gestion dans le cadre de l'obtention du label ISR.

Un auditeur technique externe accompagne la Société de gestion dans la due diligence technique.

2.7 DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'EXTRA-FINANCIER LA SOCIÉTÉ DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?

En amont de la démarche de labellisation ISR de CRISTAL Life, Inter Gestion Groupe s'est impliqué dans des actions solidaires, environnementales et sportives.

Depuis 2019, la Société de gestion est engagée auprès de WeForest et a soutenu la plantation et la protection de plus de 280 000 arbres en Zambie à la date d'édition de ce document. L'association mène parallèlement des démarches complémentaires économiques et sociales, déjà évoquées en partie 2.2.

En 2021, Inter Gestion REIM a obtenu le statut de fonds de partage pour ses 3 SCPI en cours de commercialisation : une partie des revenus distribuables sont reversés chaque année à une association reconnue d'utilité publique. Ce dispositif permet d'investir de façon éclairée sur des véhicules dont l'action sociétale est concrète et quantifiable aux yeux des épargnants. Ce sont 5 € tous les 1 000 € de résultats distribuables qui feront l'objet d'un don annuel.

Enfin, en 2022, Inter Gestion Groupe est devenu sponsor majeur d'un projet de course au large mené par le navigateur Edgard Vincens. Le projet Destination Grand Large représente une aventure sportive mais aussi écologique, puisque le modèle de bateau

de course Class40 sera parmi les premiers de sa catégorie à être en parti conçu en matériaux recyclés et recyclables. Son design réalisé par un architecte naval de renom est porteur d'espoirs pour démontrer qu'il est possible de performer sans concéder l'excellence sportive à l'impératif écologique.

2.8 QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES ACTIFS AVEC UNE DÉMARCHE ISR DU FONDS ?

100% des actifs détenus par le fonds sont couverts par la politique ISR. Au 31/12/2022, l'encours total des fonds immobiliers de la Société de gestion gérés selon une démarche ISR correspond à 38 460 000 €.

2.9 QUELS SONT LES FONDS AVEC UNE DÉMARCHE ISR OUVERTS AU PUBLIC, GÉRÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Le fonds CRISTAL Life est la première SCPI gérée par Inter Gestion REIM à intégrer la démarche de labellisation ISR.

3. DONNÉES GÉNÉRALES DU FONDS CRISTAL LIFE

3.1 QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHÉ(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU SEIN DU FONDS CRISTAL LIFE ?

3.1.1 Objectifs généraux et E, S et G

La politique ISR d'Inter Gestion REIM est élaborée en prenant en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance. La société de gestion adopte une démarche responsable au travers de la labellisation du fonds CRISTAL Life.

Les objectifs généraux et E, S et G sont présentés en 2.2. Les objectifs sont également présentés dans la charte ISR.

3.2 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISÉS POUR L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU FONDS ?

3.2.1 Les moyens internes

3.2.2 L'équipe interne

Les équipes internes sont décrites au point 2.5 et 2.6.1 de ce document.

3.2.3 Les outils internes

Les outils internes sont décrits au point 2.6.2 de ce document.

3.2.4 Les moyens externes

Les moyens externes sont décrits au point 2.6.2 de ce document.

3.3 QUELS CRITÈRES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?

La grille d'analyse extra-financière qui évalue chaque actif avec une note de 0 à 100 prend en compte 17 enjeux et 34 critères ESG :

Domaine	Sous-domaine	Enjeux
Environnement	Performance énergétique	Performance énergétique
	Gestion de l'énergie	- Source de chauffage - Source de climatisation - Eau chaude sanitaire - Gestion technique de bâtiment - Suivi de la consommation énergétique
	Stratégie de réduction des émissions de GES	- Performance carbone - Fluides frigorigènes
	Gestion de l'eau	Solutions hydro-économes : WC, robinets et urinoirs et douches si concerné
	Déchets	Gestion de déchets
	Certification	Certification environnementale
	Biodiversité	Dispositifs écologiques
	Risques climatiques	- Identification des risques climatiques - Dispositifs de protection pour les bâtiments
Social	Transports et mobilité	Transports en commun
	Confort des occupants	- Confort thermique - Confort visuel - Accessibilité
	Services de restauration et ex-situ	- Services de restauration - Services ex-situ
	Services rendus aux occupants	- Fibre optique - Espaces de détente - Racks à vélo
	Certification ¹	Certification
Gouvernance	Clauses ESG en exploitation	Clauses ESG prestataires
	Process ISR	- Plan de travail pluriannuel - Formation ISR - Référent RSE
	Relations avec les parties prenantes	- Satisfaction des locataires - Rencontre annuelle - Guide de bonnes pratiques - Baux verts
	Hygiène Sécurité Environnement	Sécurité

3.4 QUELS PRINCIPES ET CRITÈRES LIÉS AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?

La grille d'évaluation ESG permet d'identifier les aléas climatiques dont les actifs sont affectés (inondations, incendies, séismes...) afin de créer des mécanismes de réponse qui permettent d'assurer la résilience des actifs au changement climatique. Parallèlement, le fonds est sujet à la réglementation nationale et internationale.

¹ Enjeu concernant uniquement les actifs de typologie bureau.

² Enjeu concernant uniquement les actifs de typologie de santé.

3.5 QUELLE EST LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ÉCHELLE D'ÉVALUATION...)?

La grille d'évaluation ESG se décline en 17 enjeux et 37 critères :

Sous-domaines	Enjeux	Pondération (par typologie)			Pondération (par domaine)
Environnement (E)		Bureau	Commerce	Santé	
Performance énergétique	Performance énergétique	10%	10%	10%	30%
Gestion de l'énergie	Performance énergétique – audit énergétique	15%	15%	15%	
	Source Chauffage	5%	5%	5%	
	Source Climatisation	5%	5%	5%	
	Eau chaude sanitaire	5%	5%	5%	
	Gestion technique du bâtiment	5%	5%	5%	
	Suivi de la consommation énergétique	8%	8%	8%	
Stratégie de réduction des émissions GES	Performance Carbone	10%	12%	10%	
	Fluide frigorigènes	5%	5%	5%	
Gestion d'eau	WC avec un débit inférieur à 6L/min	5%	5%	5%	
	Urinoirs avec un débit inférieur à 3L/min	5%	5%	5%	
	Robinets avec un débit inférieur à 6L/min	5%	5%	5%	
	Douches avec un débit inférieur à 6L /min	5%	5%	5%	
Gestion des déchets	Gestion de déchets	5%	5%	5%	
Certification en construction et exploitation	Certification	5%	Non applicable	5%	
Biodiversité	Dispositifs écologiques	5%	5%	5%	
Risques climatiques/ exposition aux risques physiques	Identification des risques climatiques	5%	5%	5%	
	Dispositifs de protection pour le bâtiment	5%	5%	5%	

Social (S)		Bureau	Commerce	Santé	Pondération (par domaine)
Transports et mobilité	Transports en commun	12%	12%	12%	40%
Confort des occupants	Confort thermique	10%	12%	10%	
	Confort visuel	10%	12%	10%	
	Accessibilité	10%	12%	10%	
Services de restauration et ex-situ	Services de restauration	10%	10%	10%	
	Services ex-situ	10%	10%	10%	
Services rendus aux occupants	Fibre optique	10%	10%	10%	
	Espaces de détente	10%	10%	10%	
	Racks à vélo	10%	10%	10%	
Certification	Certification	10%	Non applicable	10%	

Gouvernance (G)		Bureau	Commerce	Santé	Pondération (par domaine)
Clause ESG	Clauses ESG prestataire	12%	12%	12%	30%
Process ISR	Plan de travail pluriannuel	12%	12%	12%	
	Formation ISR	12%	12%	12%	
	Référent RSE	12%	12%	12%	
Relation Parties Prenantes	Satisfaction locataires	10%	10%	10%	
	Rencontre annuelle	12%	12%	12%	
	Guide de bonnes pratiques	10%	10%	10%	
	Baux verts	10%	10%	10%	
Hygiène Sécurité Environnement	Sécurité	10%	10%	10%	

3.6 À QUELLE FRÉQUENCE EST RÉVISÉE L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?

L'évaluation ESG se fait en deux temps :

- En phase d'acquisition : À la réception des dossiers avant la présentation au comité d'investissement.
- En revue à minima 1 fois tous les 3 ans pour suivre l'évolution des performances ESG de chaque actif du fonds.

En cas de rénovation d'un actif, une évaluation ESG est effectuée à la fin des travaux.

4. PROCESSUS DE GESTION

4.1 COMMENT LES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Les actifs soumis à l'évaluation ESG sont ceux composant le fonds CRISTAL Life et ceux en phase d'acquisition.

Différentes analyses ESG à différents niveaux sont donc réalisées :

- **En moment 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 est ensuite réalisée lors de la due diligence technique des acquisitions.

- **En gestion :** suite à l'acquisition d'un actif par le fonds, une visite d'évaluation déterminera la note ESG, ce qui permettra à la société de gestion de viser l'objectif de performance ESG à atteindre sur 3 ans selon leur note initiale (*Best in Class* ou *Best in Progress*).
- **En processus d'arbitrage :** l'engagement de la société aux thématiques ESG peut déterminer la décision d'acquisition ou non d'un actif.

Le fonds a fixé une note dite « seuil » qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actif	Note	Objectif du Fonds
Best in Class	> 84/100 pour les bureaux, > 83/100 pour les actifs de commerce, > 84/ 100 pour les actifs de santé.	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG, voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	< 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 le niveau de performance ESG minimum fixé par le fonds.

4.2 COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRÉSENTS DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS CRISTAL LIFE NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ?

La Société Inter Gestion REIM a pour objectif de sensibiliser les collaborateurs pour qu'ils aient à leur disposition les critères relatifs au changement climatique décrits dans la partie 3. Les collaborateurs suivront des formations leur permettant d'intégrer dans leurs activités et prises de décisions les critères ESG.

4.3 COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRÉSENTS DANS LE PORTEFEUILLE NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ? PRÉCISEZ JUSQU'À QUELLE HAUTEUR LE FONDS PEUT EN DÉTENIR

La volonté de la Société de gestion est d'analyser 100% de la valeur vénale du fonds.

4.4 LE PROCESS D'ÉVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGÉ DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ?

Non

4.5 LE FONDS CONTRIBUE-T-IL AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL) ?

Le fonds CRISTAL Life tend à contribuer au développement de l'économie sociale et solidaire.

4.6 LE OU LES FONDS INVESTISSENT-ILS DANS DES OPC ?

Non

5. CONTROLE D'IMPACT

5.1 QUELLES SONT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLES INTERNES ET/OU EXTERNES MISES EN PLACE PERMETTANT DE S'ASSURER DE LA CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AUX RÈGLES ESG FIXÉES POUR LA GESTION DU FONDS ?

Premier niveau : Suivi de risques par les opérationnels (évaluation et suivi des actifs).

Deuxième niveau : Suivi de dispositif de gestion des risques par le RCCI et mise à jour des procédures internes.

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1 COMMENT EST ÉVALUÉE LA QUALITÉ ESG DU FONDS ?

L'approche ESG du fonds se décline en 3 niveaux :

1. L'analyse ESG des actifs dans la phase d'audit d'acquisition ;
2. L'intégration dans le plan pluriannuel des travaux : un plan d'actions visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs en gestion ;
3. Un suivi annuel de 8 enjeux extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

6.2 QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISÉS PAR LE FONDS ?

Les 8 indicateurs sont :

	Indicateurs obligatoires
Environnement	Pourcentage d'actifs pondéré en fonction de la surface de chaque actif du fonds ayant une consommation énergétique (kWhEF/m²) au niveau du benchmark OID (baromètre de la performance énergétique environnementale des bâtiments) Benchmark OID Bureau : 159,38 kWhEF/m².an Benchmark OID Bureaux de santé : 159,38 kWhEF/m².an Benchmark OID Typologie Commerce (125,64 kWhEF/m².an)
Environnement	Pourcentage d'actifs pondéré en fonction de la surface de chaque actif du fonds ayant une émission de GES (kgCO2eq/m²SDP) issue des consommations d'énergie au niveau du benchmark OID (baromètre de la performance énergétique) Benchmark OID Bureaux : 12,38 Benchmark OID Bureaux de santé : 12,38 Benchmark OID Commerce : 8,77
Social	Santé et confort des occupants : • Pourcentage d'actifs avec un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat) • Pourcentage d'actifs avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)
Gouvernance	Pourcentage d'actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires suivants : travaux et entretien de toiture
	Indicateurs additionnels
Environnement	Pourcentage d'actifs ayant équipé pour tous les types d'équipements consommant de l'eau (robinet, WC, Urinoir et douches) avec des solutions hydro-économiques
Environnement	Pourcentage d'actifs avec des espaces conformes à la collecte de déchets
Social	Pourcentage d'actifs à moins d'1 km à pied des transports en commun
Gouvernance	Pourcentage du plan d'action ISR intégré dans le PPA de chaque actif, existence d'un référent RSE au sein de l'actif

6.3 QUELS SONT LES SUPPORTS MÉDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DU FONDS ? LISTEZ LES SUPPORTS DE COMMUNICATION, DÉCRIVEZ SUCCINCTEMENT LEURS CONTENUS, LEUR MODE DE DIFFUSION ET/OU D'ACCÈS ET LA FRÉQUENCE DE MISE À JOUR.

Les supports de communication accessibles aux investisseurs sont :

- **Site internet :** www.inter-gestion.com
- **Charte ISR** disponible sur le site internet d'Inter Gestion REIM
- **Section ESG du rapport de gestion :** Le fonds reporte sur sa performance extra – financière dans son rapport annuel
- **Plaquette commerciale (DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS) :**

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

6.4 LA SOCIÉTÉ DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RÉSULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS DU FONDS ? SI OUI, INDIQUEZ LES LIENS INTERNET VERS LES RAPPORTS ASSOCIÉS. DONNEZ LE LIEN VERS LES DERNIERS RAPPORTS PRÉSENTANT LES RÉSULTATS DE LA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS.

N/A

