

Rapport

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

Exercice 2021

Inter Gestion REIM

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.

Table des matières

1. Informations relatives à la démarche générale d'Inter Gestion REIM.....	4
1.1 Présentation de la démarche générale d'Inter Gestion REIM dans la prise en compte de critères ESG.....	4
1.2 Reportings extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds gérés par Inter Gestion REIM	6
1.3 Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du Règlement SFDR	6
1.4 Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L.310-1-1-3 et L.385-7-2 du Code des assurances.....	6
1.5 Engagements de Place d'Inter Gestion REIM et de ses FIA sous gestion.....	7
2. Informations relatives aux moyens internes déployés par Inter Gestion REIM.....	7
2.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG au sein d'inter Gestion REIM	7
2.2 Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes d'Inter Gestion REIM	8
3. Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance d'Inter Gestion REIM.....	8
3.1 Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance	8
3.2 Politique de rémunération	8
3.3 Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité.....	9
4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion et sa mise en œuvre.....	9
4.1. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement.....	9
4.2. Politique de vote.....	9
4.3. Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre	9
4.4. Bilan de la politique de vote mise en œuvre	9
4.5. Désengagement sectoriel dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies	9
5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles	10

6. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris.....	10
7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	11
8. Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	11
8.1 Informations concernant Inter Gestion REIM.....	11
8.2 Informations diverses	12

1. Informations relatives à la démarche générale de la SGP (Inter Gestion REIM)

1.1 Présentation de la démarche générale d'Inter Gestion REIM dans la prise en compte de critères ESG

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).

Dans le cadre des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre pour le compte de l'ensemble de ses portefeuilles sous gestion, Inter Gestion REIM 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, dans l'hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les autres risques.

En pratique, les processus de prise de décision en matière d'investissement mis en œuvre par Inter Gestion REIM peuvent intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent l'analyse de critères extra-financiers pertinents afin de privilégier une sélection basée sur des éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** »), sans toutefois que ces critères soient alignés sur ceux de l'Union européenne en matière économiques durables sur le plan environnemental.

Cette analyse de critères ESG peut ainsi contribuer directement à la décision d'acquérir un nouvel actif immobilier ou d'octroi de financements complémentaires en vue d'améliorer les performances d'un actif immobilier déjà détenu en portefeuille. Les critères ESG peuvent, selon les cas, être utilisés par plusieurs équipes de la société : investment management, asset management et gestion de projets immobiliers.

En effet, Inter Gestion REIM est convaincue que la prise en compte de critères ESG peut avoir, dans certains cas (en fonction de la pertinence et de la faisabilité) et sur le long terme, un impact sensible sur le rendement des sociétés civiles de placement immobilier (« **SPCI** ») qu'elle gère. Ainsi, un actif immobilier à la qualité extra-financière insuffisante au regard de critères ESG risque de rencontrer davantage de difficultés à générer une performance positive sur le long terme provenant de flux locatifs considérés comme pérennes ou d'un potentiel de revalorisation élevé.

Ainsi, lorsqu'ils sont pertinents, les critères ESG suivants peuvent, notamment, être pris en compte dans les stratégies d'investissement mises en œuvre par Inter Gestion REIM :

Environnement	Social	Gouvernance
<ul style="list-style-type: none"> - Utilisation de l'énergie - Empreinte carbone - Changement climatique - Gestion des déchets - Suivi de la pollution - Conservation des ressources naturelles 	<ul style="list-style-type: none"> - Bien-être des employés - Relations avec les vendeurs - Programmes locaux d'aide sociale - Initiatives en matière de soins de santé - Initiatives de bien-être 	<ul style="list-style-type: none"> - Méthodes comptables transparentes - Relations avec les investisseurs - Conflits d'intérêts - Éthique des affaires - Possibilité d'être entendu

<ul style="list-style-type: none"> - Terrain contaminé - Déchets dangereux - Émissions toxiques - Conformité avec les réglementations environnementales 	<ul style="list-style-type: none"> - Egalité entre les sexes - Egalité raciale - Egalité des religions - Initiative en matière éducative - Initiative pour un environnement propre - Surveillance des droits de l'homme 	<ul style="list-style-type: none"> - Influence politique - Pratiques juridiques - Politique d'alerte
---	---	---

Pour autant et dans la mesure où ces critères ESG, d'une part, ne sont pas systématiquement utilisés par Inter Gestion REIM dans ses stratégies d'investissement, d'autre part, ne sont pas alignés sur ceux de l'Union européenne en matière économiques durables sur le plan environnemental, Inter Gestion REIM n'a pas encore formalisé une politique interne dédiée à la thématique de l'ESG.

Par ailleurs, Inter Gestion REIM a fait le choix de se soumettre elle-même, sur base volontaire, à plusieurs obligations en matière ESG. Celles-ci ont, soit été définies par la société, soit été définies au niveau de son groupe d'appartenance (Inter Gestion Groupe). 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 ;
- **L'environnement de travail** est un élément indissociable du bien-être de tous au sein d'Inter Gestion Groupe, c'est un pilier stratégique et moteur du développement de l'activité. Ainsi, la direction générale et l'équipe managériale y sont très attachées. Des événements réunissant l'ensemble des collaborateurs sont fréquemment organisés (anniversaires, déjeuners, petit-déjeuner) et l'équipe de communication travaille activement à développer d'autres moments de cohésion et de partage au sein d'Inter Gestion Groupe. D'autre part : différentes sortes de fruits frais sont constamment à disposition, à proximité d'une fontaine d'eau. Depuis peu : des équipements vidéoludiques sont également à la disposition de tous. L'ensemble de nos 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 sans aucune contrepartie de leur part. Écran supplémentaire, imprimante si besoin sont à la charge de l'entreprise. Enfin, Inter Gestion Groupe bénéficiera du renouvellement des équipements à l'occasion d'un déménagement dans de nouveaux locaux plus spacieux et encore plus confortable. L'ensemble des collaborateurs partage et adhère au concept d'un environnement sain et bienveillant propice à l'épanouissement et à l'expression des talents de chacun.

- **Formation continue** : les collaborateurs d'Inter Gestion REIM se sont vu proposer, tout au long de l'année, des formations diverses afin de renforcer leurs compétences et connaissances : cours de langue, formations collectives sur certaines thématiques spécifiques (actualités juridiques, actualité de la réglementation environnementale, etc.). Inter Gestion REIM peut être amenée à financer, au cas par cas, certains cycles d'étude supérieures à ses collaborateurs.

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.

A fin 2021 et sur un effectif total de 19 collaborateurs, 14 collaborateurs d'Inter Gestion REIM étaient des femmes. Il convient de noter que ces dernières sont également particulièrement bien représentées au sein des instances dirigeantes et des postes clés de la société (responsable du service communication, responsable du service comptabilité, Head of Fund). 4 collaborateurs possédaient également une nationalité étrangère.

Plus largement, au sein d'Inter Gestion Groupe, 55% des collaborateurs sont des femmes.

1.2 Reportings extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds gérés par Inter Gestion REIM

Tout au long de l'exercice 2021, Inter Gestion REIM a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de sa clientèle. Cette démarche de communication est d'ailleurs essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la société entretient avec les clients de son groupe d'appartenance.

Inter Gestion REIM n'est pas assujettie à certaines obligations de reporting extra-financiers en raison du fait qu'elle se situe en dessous de seuils d'application de nature réglementaire.

1.3 Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du Règlement SFDR

La gamme des fonds gérés par Inter Gestion REIM comprend 17 sociétés civiles de placement immobilier. Aucun de ces fonds ne répond aux conditions des articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« **SFDR** »).

Dans la mesure où les critères ESG ne sont pas systématiquement pris en compte par Inter Gestion REIM dans le cadre de sa politique et des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre, Inter Gestion REIM n'est actuellement pas en mesure d'identifier la part globale des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par la société.

1.4 Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L.310-1-1-3 et L.385-7-2 du Code des assurances

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

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

Les actifs immobiliers détenus en portefeuille par deux SPCI gérées par Inter Gestion REIM peuvent être impactés par des critères ESG dans le cadre de leur gestion et/ou de leur exploitation, lorsque pertinent.

En fonction de la typologie des actifs immobiliers sous-jacents et de la SCPI sous gestion considérés, 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 la performance environnementale des actifs immobiliers.

2. Informations relatives aux moyens internes déployés par Inter Gestion REIM

2.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG au sein d'Inter Gestion REIM

L'équipe de gestion de Inter Gestion REIM est constituée de 3 gérants financiers.

L'équipe de gestion de Inter Gestion REIM prend ses décisions d'investissement et de désinvestissement en tenant compte de critères financiers et extra-financiers, lorsque ces derniers sont pertinents. Inter Gestion REIM ne dispose pas d'une équipe dédiée à la prise en compte des critères ESG dans ses stratégies d'investissement mises en œuvre pour le compte de ses SPCI sous gestion.

Toutefois, en fonction des besoins qu'elle a préalablement identifiés et au cas par cas, Inter Gestion REIM peut être amenée à sélectionner puis à faire appel à des conseils externes spécialisés dans les aspects ESG pour l'appuyer dans la réalisation de certaines tâches spécifiques, telles que 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 décarbonisation induite par une diminution progressive des émissions de gaz à effet de serre découlant directement de l'application des Accords 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 dans la mise en place de métrologies (i.e. principes et méthodes permettant de mesurer la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les SPCI gérées) et dans la détermination de pistes d'amélioration en vue de diminuer ces consommations.

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.

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

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 ont également échangé avec des investisseurs.

3. Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance d'Inter Gestion REIM

3.1 Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

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

Président : Gilbert Rodriguez

Directeur général délégué : Jean-François Talon

3.2 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.

3.3 Intégration des critères ESG dans le 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.

4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion et sa mise en œuvre

4.1. 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 s'est engagée à reverser une somme proportionnelle à la collecte à une association (cinq parts souscrites = un arbre planté).

4.2. 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, à ce stade.

4.3. 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, à ce stade.

4.4. 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 à ce stade.

4.5. Désengagement sectoriel dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies d'investissement

Dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies d'investissement des SPCI qu'elle gère, Inter Gestion REIM exclut tout investissement dans des actifs détenus par des entreprises du secteur de l'armement.

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

A ce titre, Inter Gestion REIM a adopté des critères d'exclusion, en coordination avec son groupe d'appartenance, et refuse systématiquement d'engager toute relation avec des partenaires ou locataires :

- Ayant des pratiques commerciales controversées (UN Global Compact Principe), en lien avec le travail des enfants et le travail forcé, le non-respect des droits de l'homme, la corruption, l'absence de protection environnementale ;

- Intervenant dans des secteurs d'activité controversés : armement, mine de charbon, production d'électricité au charbon, secteurs d'activité entraînant un risque élevé de dépendance (tabac, jeux d'argent, production d'alcool), fracking, expérimentation animale à des fins cosmétiques, pornographie ;
- Représentant 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 Climat¹ ou la Convention des Nations Unies sur la diversité biologique, utilisant la peine de mort.

5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Cette rubrique sera renseignée lors du prochain rapport annuel de Inter Gestion REIM pour l'exercice 2022 répondant aux dispositions de l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.

6. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris

Informations concernant Inter Gestion REIM

Suite aux Accords 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 desdits accords et qui portent sur l'atténuation des gaz à effet de serre et sur la stratégie bas-carbone pour les SPCI qu'elle gère dont les actifs sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français.

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

- Elle procèdera au calcul des consommations énergétiques annuelles des actifs ;
- Elle réalisera un reporting sur la plateforme de l'Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (plateforme « **OPERAT** ») gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (« **ADEME** ») ;
- Elle communiquera des informations aux locataires des actifs pour les informer de leurs obligations respectives (par le biais de courriers d'information) ;
- Elle remettra en conformité des actifs immobiliers et sa stratégie d'investissement pour s'aligner sur les objectifs des Accords de Paris.

Ainsi, Inter Gestion REIM a développé une stratégie d'alignement sur les objectifs des Accords de Paris dans le but de réduire les consommations énergétiques des actifs immobiliers détenus par ses SPCI sous gestion (-40% en 2030, -50% en 2040, -60% en 2050). Inter Gestion REIM s'appuie, en particulier,

¹ Accord de Paris du 12 décembre 2015, entré en vigueur le 4 novembre 2016.

sur les dispositifs de métrologie afin de mesurer les consommations énergétiques de chaque actif immobilier.

Parallèlement, Inter Gestion REIM procède à une analyse de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par ses SPCI sous gestion afin d'évaluer celui-ci par rapport aux trajectoires de décarbonisation à horizon 2050 toujours prévues dans le cadre des Accords de Paris.

7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Informations concernant Inter Gestion REIM

Inter Gestion REIM est pleinement consciente que la lutte pour la préservation de la biodiversité constitue un enjeu majeur pour les gestionnaires d'actifs, notamment immobiliers, au même titre que le climat.

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

Toutefois, Inter Gestion REIM estime qu'il n'existe pas, à ce jour, de consensus sur les indicateurs à utiliser en vue de mesurer les impacts sur la biodiversité de ses activités. Dans ce cadre, Inter Gestion REIM n'a, pour le moment, pas mis en place de stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, ni mené d'analyse précise de sa contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité induits par la mise en œuvre de ses stratégies d'investissement. La société mène toutefois une réflexion pour intégrer, à l'avenir, le traitement de la biodiversité dans ses politiques d'investissement.

8. Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

8.1 Informations concernant Inter Gestion REIM

Pour rappel, dans le cadre des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, Inter Gestion REIM 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, dans l'hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les autres risques.

Les risques extra-financiers, lorsqu'ils sont pertinents, sont identifiés, évalués et priorisés par la fonction en charge de la gestion des risques de Inter Gestion REIM.

Les facteurs de durabilité peuvent être analysés, selon les cas, au sein d'Inter Gestion REIM par les équipes d'investment management, de l'asset management et technique, et par un service groupe dédié. 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. 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, dans certains cas, d'optimiser la performance financière et en matière de 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 pertinentes 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.

8.2 Informations diverses

8.2.1 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).

Une grille d'évaluation interne est en cours d'établissement, regroupant 6 thématiques pour 80 critères. Tous les investissements seront évalués selon cette grille.

- Intégration du bâtiment à son territoire. Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.

- Intégration des risques environnementaux. Elle renvoie aux risques liés à la localisation (proximité des sites Seveso, probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux risques de pollution (amiante, plomb, R22 etc.).

- Qualités propres au bâtiment. Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.

- Gestion technique du bâtiment. Elle renvoie à l'exploitation du bâtiment : les outils de gestion (BIM, etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.

- Services aux occupants. Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble : sûreté, conditions sanitaires (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc. Règlement Disclosure (SFDR)

- Relations entre parties prenantes. Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires et les différents prestataires (travaux, property managers, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

8.2.2 Intégration des risques de durabilité

Cette stratégie reposera 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, 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.

A ce stade, Inter Gestion REIM ne gère aucun véhicule labellisé ISR Immobilier mais entreprend actuellement une démarche de certification de la SCPI Cristal Life.

La gestion des fonds n'est donc pas pour le moment restreinte aux critères SFDR.

8.2.3 Objectifs d'investissement durable prévus pour le fonds Cristal Rente

Cristal Rente est une SCPI qui intégrera à sa politique d'investissement une dimension extra-financière, exprimée par les 5 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 par rapport à 2010 ou toute autre année postérieure permettant d'en justifier.
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015.
- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2024.
- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).
- Objectif Gouvernance : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés (baux verts).

8.2.4 Labellisation AMF en fonds de partage

Depuis 2021, Inter Gestion REIM est la première société de gestion à obtenir le label fonds de partage pour l'ensemble de sa gamme en SCPI de rendement.

A ce titre, les SCPI de rendement reversent chaque année 5 pour 1000 de ses revenus distribuables à une association.