

SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

Une foncière investie dans le commerce de proximité

NOS ENGAGEMENTS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

JANVIER 2023



Sommaire

EDITO.....3

INTRODUCTION.....4

I/ FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES.....5

Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques

Contribuer à la diversification des commerces de proximité

Développer des activités contributrices à la société

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité de solutions de mobilité respectueuses de l'environnement

II/ S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE
DE L'ENVIRONNEMENT.....9

Suivre et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
et les consommations énergétiques de ses actifs

Œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets
et à la gestion durable de l'eau

Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer
leur résilience

III/ FAIRE DES ENJEUX ESG UNE
CARACTÉRISTIQUE INTRINSÈQUE À LA
POLITIQUE DE GOUVERNANCE.....12

Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement, de locataires et de vote au sein des syndicats de copropriété

Engager les parties prenantes dans notre démarche ESG

Intégrer les enjeux ESG aux processus RH

Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG



Edito



« La diversité des commerces de proximité est reconnue comme essentielle à un développement économique local vertueux »

Jérôme Descamps, Président de SELECTIRENTE Gestion

E, S, G. Trois piliers sur lesquels les entreprises doivent aujourd’hui faire reposer leur modèle. Trois formidables défis à relever, dans un monde en pleine mutation dans lequel s’entrecroisent des exigences protéiformes et souvent complémentaires.

Face à l’urgence climatique, devant la nécessité d’un monde du travail plus humain et à l’organisation optimisée, nous avons tous un rôle à jouer, une pierre à apporter à ce gigantesque édifice. SELECTIRENTE l’a bien compris et a souhaité déployer une stratégie qui se veut à la mesure des enjeux.

Chez SELECTIRENTE, la diversification des commerces de proximité est reconnue comme essentielle à un développement économique local vertueux. Cette politique de diversification, qui fait partie intégrante de l’ADN de la Société, traduit une démarche concrète de soutien aux commerçants. Permettant aux populations riveraines de se fournir en biens et services essentiels, elle est le pilier du « S » de la stratégie ESG de la Société.

Sur le plan environnemental, SELECTIRENTE met un point d’honneur à investir quasi exclusivement dans des actifs de centre-ville situés à moins de 500 mètres d’une station de transport en commun et le plus souvent de solutions de mobilité douce alternatives. Des plans de réduction des émissions de CO₂ sont aussi déployés sur une part de plus en plus importante des actifs de la Société, qui s’engage à suivre et à réduire les consommations énergétiques de son patrimoine immobilier.

La stratégie exigeante de SELECTIRENTE est explicitée et détaillée dans cette feuille de route qui résulte de très nombreux échanges et travaux et qui concerne toutes les parties prenantes : responsables, investisseurs, actionnaires, locataires et tous ses prestataires.

Introduction

SELECTIRENTE est une société foncière spécialisée dans l'immobilier, introduite en Bourse en 2006. A ce jour, SELECTIRENTE est l'une des seules foncières cotées spécialisées dans les murs de commerces de proximité en centre-ville. Dotée d'un portefeuille immobilier situé à date à près de 60% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique le développement économique des centres-villes dans les métropoles françaises les plus dynamiques, dans le cadre d'une activité soucieuse de l'environnement.

SELECTIRENTE opère une stratégie basée sur la résilience et la création de valeur, guidée par les enjeux ESG. Ceux-ci sont intégrés dans toute sa politique de gouvernance, que ce soit lors de l'acquisition de ses actifs, dans leur gestion au quotidien, leur valorisation sur le long terme ou dans le développement d'une collaboration étroite avec les parties prenantes. Ses pratiques ESG s'inscrivent dans une démarche d'amélioration continue, illustrée par les objectifs en la matière que SELECTIRENTE se fixe. La plupart de ces objectifs n'ayant pas d'échéance de réalisation, leur suivi sera établi par un reporting publié chaque année au sein de son Document d'Enregistrement Universel (D.E.U.).



I/ FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES



II/ S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT



III/ FAIRE DES ENJEUX ESG UNE CARACTÉRISTIQUE INTRINSÈQUE À LA POLITIQUE DE GOUVERNANCE



I/ FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

CHIFFRES-CLÉS ACTUELS

- 335 COMMERCE EXERÇANT UNE ACTIVITÉ CONTRIBUTRICE A LA SOCIÉTÉ *
- UNE TRÈS GRANDE MAJORITÉ D'ACTIFS SITUÉS À MOINS DE 500 MÈTRES DES TRANSPORTS EN COMMUN

Seule foncière cotée française à détenir en grande majorité des pieds d'immeubles de commerces, SELECTIRENTE se met au service des populations citadines et riveraines et s'engage, par la nature de ses actifs, pour le développement des commerces de proximité afin de contribuer activement à la diversité du tissu économique local.

Engagements	Objectifs
Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la part de commerces de proximité au-delà de 80% du nombre total des actifs
Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices à la société	<ul style="list-style-type: none"> • Atteindre 50% du nombre d'actifs dont l'activité est contributrice ou particulièrement contributrice à la société
Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité de solutions de mobilité respectueuses de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir à plus de 95% du patrimoine global la part du nombre d'actifs à moins de 500 mètres : <ul style="list-style-type: none"> – des transports en commun et/ou – d'un accès aux mobilités douces et/ou – de bornes de recharge de véhicules électriques



* Cette définition provient d'une grille de préinvestissement spécifique. Sont considérées comme activités contributrices les activités dans le secteur de l'alimentation, les services à la personne, les services de proximité et les agences d'intérim. Sont considérées comme particulièrement contributrices les activités dans le secteur de la santé, de l'éducation, du bio et/ou local, les crèches, les associations d'intérêt général, les services publics et culturels ainsi que de réinsertion, de l'ESS et les ESAT.

Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques

L'axe social de l'engagement de SELECTIRENTE est au cœur de son activité. En faisant le choix de devenir l'une des rares foncières à posséder en grande majorité des pieds d'immeubles de commerce, SELECTIRENTE s'érige en actrice de la dynamisation des centres urbains. Ainsi, elle prend l'engagement fort de **maintenir la part du nombre de commerces de proximité dans ses actifs à 80% du total de son patrimoine.**

Elle finance l'économie réelle pour des commerces qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation. En participant au développement de l'activité économique par leur investissement ciblé aux pieds d'immeubles, plus communément appelés boutiques et magasins, SELECTIRENTE contribue substantivement au tissu économique local.

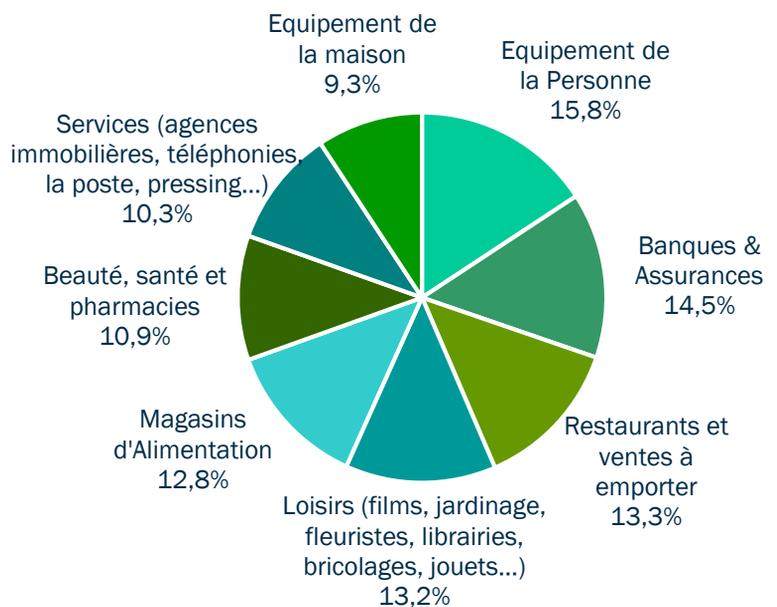
Contribuer à la diversification des commerces de proximité

Chez SELECTIRENTE, la diversification des commerces de proximité est reconnue comme centrale à un développement économique local vertueux.

Cet objectif est au cœur de sa stratégie, qui vise à développer des activités particulièrement contributrices à la société (définition en page 5*).

Cette politique de diversification illustre une démarche concrète de soutien au développement du commerce et permet de compléter l'offre de proximité.

**Répartition sectorielle
du patrimoine immobilier direct**
(% des loyers théoriques annuels)





Des commerces engagés pour un quartier dynamique et durable

Les locataires des actifs de SELECTIRENTE sont des commerces de proximité, communément appelés boutiques ou magasins, qui visent à contribuer sensiblement au centre-ville et à la société. Ainsi, les divers commerces apportent non seulement des biens et services essentiels aux habitants et clients, mais s'engagent aussi pour la plupart dans une démarche ESG.

Le degré de contribution à la société est un critère très décisif pour SELECTIRENTE dans la sélection d'un locataire. SELECTIRENTE définit une activité contributrice à la société* comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (santé, culture, éducation, alimentaire, etc.). Ainsi, SELECTIRENTE compte par exemple 6% de locataires dans le secteur de la santé et d'aide à la personne, 13% de magasins alimentaires contributeurs ou particulièrement contributeurs, ainsi que 15% de commerçants offrant des services de proximité et 18% de restaurants, brasseries et cafés. A noter que certaines enseignes sont engagées auprès de leurs consommateurs à travers leur activité comme les commerçants spécialisés dans la seconde main, les artisans créateurs et les commerces de ventes de produits bio.

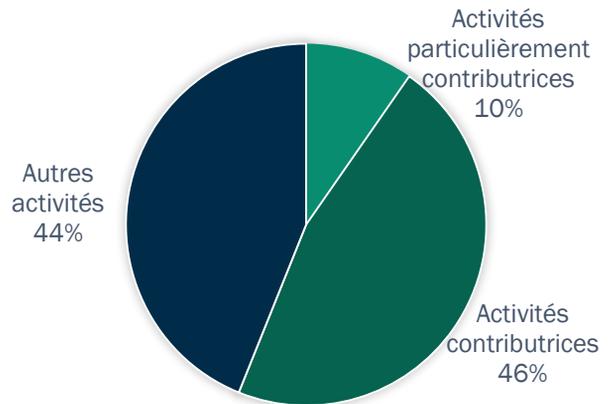


* Cette définition provient d'une grille de préinvestissement spécifique. Sont considérés comme activités contributrices les activités dans le secteur de l'alimentation, les services à la personne, les services de proximité et les agences d'intérim. Sont considérées comme particulièrement contributrices les activités dans le secteur de la santé, de l'éducation, du bio et/ou local, les crèches, les associations d'intérêt général, les services publics et culturels ainsi que de réinsertion, de l'ESS et les ESAT.

Développer des activités contributrices à la société

SELECTIRENTE suit la part des activités des locataires étant particulièrement contributrices à la société (définition en page 5 *) dans son portefeuille d'actifs, composé de commerces de proximité opérant dans des secteurs très diversifiés : la beauté et la santé, l'alimentation, la culture, l'équipement de la maison et de la personne, la restauration ou les services.

Proportion d'activités contributrices
(% du nombre de locataires avec une activité contributrice)



Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité de solutions de mobilité respectueuses de l'environnement

SELECTIRENTE envisage l'impact de son activité, positif comme négatif, de manière globale.

Pour ce faire, elle œuvre à l'atténuation du changement climatique et à la réduction de la pollution atmosphérique au niveau local en poursuivant ses investissements dans des actifs en centre-ville, à proximité de solutions de mobilité respectueuses de l'environnement.



Ainsi, une très grande majorité des actifs de SELECTIRENTE est accessible à pied, et située à moins de 500 mètres d'une station de transport en commun et/ou d'un accès aux mobilités douces et/ou d'une borne de recharge de véhicules électriques.



II/ S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

CHIFFRES-CLÉS ACTUELS

- 1 BILAN CARBONE RÉALISÉ CHAQUE ANNÉE (20 kg eq CO₂/m² en 2022)
- RISQUES CLIMATIQUES ANALYSÉS POUR 100 % DES ACTIFS

Consciente des enjeux écologiques, SELECTIRENTE opère un suivi régulier de ses consommations énergétiques, de ses émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et des effets du changement climatique, pour mettre en place des plans d'actions adaptés

Engagements	Objectifs
Suivre et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et les consommations énergétiques des actifs	<ul style="list-style-type: none">• Réaliser un bilan carbone annuel et définir un plan de réduction des émissions• Suivre les consommations énergétiques sur 100% des actifs et définir un plan de réduction
Œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau	<ul style="list-style-type: none">• 100% des locataires sensibilisés via les écocuides annexés aux baux
Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience	<ul style="list-style-type: none">• Analyse des risques climatiques sur 100% des actifs :<ul style="list-style-type: none">- à l'acquisition- annuellement sur le patrimoine existant



Suivre et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et les consommations énergétiques des actifs

SELECTIRENTE souhaite réduire les consommations d'énergie et l'empreinte carbone de son parc immobilier. Pour ce faire, SELECTIRENTE monitore les consommations d'énergie de ses actifs et, en 2022, elle a réalisé des audits énergétiques sur des bâtiments type. De plus, un bilan carbone est réalisé chaque année sur les trois scopes, prenant en compte les émissions directes produites dans les locaux de SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE, liées à l'énergie (scope 1, exemple : gaz consommé dans les locaux), les émissions indirectes importées liées à l'énergie consommée dans les locaux de SELECTIRENTE GESTION (scope 2, exemple : électricité produite par des sources d'énergie non renouvelables) ainsi que les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires (scope 3). Ce suivi lui permet d'établir un plan de réduction de ses émissions.

De même, SELECTIRENTE s'engage à suivre et à réduire les consommations énergétiques de son parc immobilier. Pour cela, SELECTIRENTE a mis en place un partenariat avec trois acteurs :



Deepki, qui apporte à SELECTIRENTE son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments, en vue d'améliorer la performance énergétique.



CBRE / Green Soluce, cabinet de conseil indépendant spécialisé dans l'immobilier durable, qui réalise des audits énergétiques type sur les bâtiments en vue de la mise en place de plans de réduction de la consommation énergétique.



Wild Trees, cabinet de conseil spécialiste des enjeux écologiques et climatiques, accompagne SELECTIRENTE dans la définition et la mise en place de la stratégie ESG.

Ainsi, SELECTIRENTE mettra en place un plan d'action de réduction des consommations énergétiques pour 100% de ses actifs d'ici 2023. Au-delà de la réduction des consommations énergétiques, SELECTIRENTE souhaite aussi améliorer l'empreinte environnementale de l'énergie utilisée en favorisant les énergies renouvelables.

Œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau

SELECTIRENTE collabore avec les locataires dans la gestion de leurs déchets. La Société incite les locataires à trier leurs déchets au mieux et à mettre en place des équipements hydro-économiques. Ces recommandations sont rassemblées dans le « Guide de bonnes pratiques » transmis à 100% des nouveaux locataires.

Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience

Face au dérèglement climatique, il est indispensable d'adapter son parc immobilier afin qu'il résiste aux aléas climatiques de plus en plus fréquents. Pour cela, **une analyse des risques climatiques est réalisée sur chacun des actifs à l'acquisition.** Par ailleurs, **100% des actifs existants du portefeuille sont analysés annuellement afin de disposer d'une connaissance précise des risques réglementaires, physiques, de transition et de responsabilité** auxquels ils sont soumis.



Vague de chaleur



Ouragan



Inondation



Submersion



Incendie



Sécheresse



Pour cela, SELECTIRENTE utilise l'outil Bat'adapt, qui fournit des informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation pour chaque actif, afin d'améliorer la résilience du parc immobilier de SELECTIRENTE à travers des actions concrètes.



III/ FAIRE DES ENJEUX ESG UNE CARACTÉRISTIQUE INTRINSÈQUE À LA POLITIQUE DE GOUVERNANCE

CHIFFRES-CLÉS ACTUELS

- 100% DES ACTIFS NOUVELLEMENT ACQUIS SONT ANALYSÉS SELON UNE GRILLE ESG
- SELECTIRENTE DISTRIBUE UN ÉCOGUIDE À 100% DE SES NOUVEAUX LOCATAIRES

En tant que société cotée, SELECTIRENTE suit déjà une gouvernance très encadrée et une éthique des affaires. Elle a adopté le code MIDDLENEXT et s'efforce de suivre les meilleures règles en termes de gouvernement d'entreprise. Les enjeux ESG sont une part intégrante de la politique de gouvernance de SELECTIRENTE et se déclinent en différents engagements. Les collaborateurs et parties prenantes sont pleinement impliqués dans la démarche et formés en continu sur ces thématiques. La transparence est au cœur de sa démarche, sa communication financière ayant même été récompensée par l'EPRA BPR Gold Award en septembre 2022.

Engagements	Objectifs
Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement et des locataires	<ul style="list-style-type: none"> • Analyser 100% des actifs en phase de préinvestissement et existants selon une grille ESG intégrant une politique d'exclusion dans le choix des locataires
Engager les parties prenantes dans notre démarche ESG	<ul style="list-style-type: none"> • Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux signés et fournir un éco-guide à 100% des locataires
Intégrer les enjeux ESG aux processus RH	<ul style="list-style-type: none"> • 100% des collaborateurs formés aux enjeux ESG • Indexation systématique d'une partie de la rémunération variable de 100% des collaborateurs sur des critères ESG
Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser et mettre à jour chaque année la cartographie des risques ESG

Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement, de locataires et de vote au sein des syndicats de copropriété

SELECTIRENTE prend pleinement en compte les critères ESG dans son processus de prise de décision, que cela soit lors de l'acquisition de nouveaux actifs, dans la sélection des locataires ou dans son positionnement au sein des syndicats de copropriété.

SELECTIRENTE analyse de façon transverse le score ESG de chacune de ses acquisitions en utilisant deux grilles, une en phase de préinvestissement (11 critères) et une en phase d'acquisition (46 critères), prenant en compte un ensemble de critères E, S et G de façon très poussée. 100% des actifs sont analysés à l'investissement.

Ainsi, cette phase d'étude pré-acquisition permet à SELECTIRENTE d'évaluer les actifs au prisme des critères et enjeux ESG qu'elle a identifiés. Une fois les actifs acquis, SELECTIRENTE s'engage dans une démarche d'amélioration continue en mettant en place des actions concrètes sur ses actifs (consommations d'énergie et émissions de GES), en partenariat avec Deepki et Green Soluce. Quelques exemples de critères pris en compte :



- Classification du Diagnostic de Performance Energétique
- Proximité de transports en commun ou d'options de mobilité alternative
- Contribution à la société de l'activité du preneur

Cette évaluation ESG s'opère aussi au niveau du choix des potentiels locataires et des risques de controverses liés à leur activité. Ainsi, SELECTIRENTE a mis en place **une politique d'exclusion à la location si l'activité du locataire ne respecte pas ses critères ESG**. Parmi ces critères d'exclusion :



- Commerce d'armes controversées
- Prostitution, pornographie
- Marijuana et autres substances illicites
- Charbon thermique, actif impliqué dans des activités d'extraction, de stockage, de transport ou de manufacture d'énergies fossiles (les stations-services par exemple)

Enfin, SELECTIRENTE a établi **une politique de vote commune** lors de sa participation aux assemblées générales de copropriété, visant à répondre favorablement à toute résolution ayant pour objectif principal de diminuer l’empreinte environnementale du bâtiment, renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces, et à développer le travail conjoint entre les locataires, le syndic et les propriétaires.

Engager les parties prenantes dans notre démarche ESG

SELECTIRENTE intègre l’ensemble de ses parties prenantes dans sa démarche ESG. Elle s’engage tout d’abord à **communiquer ses engagements de développement durable auprès des parties prenantes**, afin que celles-ci soient pleinement conscientes des engagements de SELECTIRENTE.

En plus de ses engagements de développement durable, SELECTIRENTE possède une **Charte Fournisseurs responsables** et une **Politique d’engagement des parties prenantes**, qu’elle veille à faire suivre aux acteurs concernés. La charte Fournisseurs a pour objectif à la fois d’exprimer les attentes de SELECTIRENTE à l’égard des fournisseurs, mais également de mettre en place une démarche de progrès vis-à-vis de ses fournisseurs et notamment des PME. La Politique d’engagement des parties prenantes a quant à elle pour but de décrire la politique d’engagement de SELECTIRENTE envers ses parties prenantes, basée sur l’interaction, visant à atteindre les objectifs généraux et spécifiques pour ses actifs gérés. SELECTIRENTE a aussi un objectif concret de sensibilisation auprès des locataires de ses magasins ou boutiques, par la transmission d’éco-guides et l’intégration d’annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. **SELECTIRENTE s’engage à ce que 100% des nouveaux contrats signés aient une annexe environnementale et que 100% des locataires aient reçu un éco-guide.**



Intégrer les enjeux ESG aux processus RH

Les collaborateurs de SELECTIRENTE s'impliquent quotidiennement dans la démarche ESG, en particulier en prenant part à un programme de formation continue. Les enjeux ESG se retrouvent aussi au niveau de sa **politique de rémunération**, au sein de laquelle la part variable des salaires est indexée sur la performance ESG de 100% des collaborateurs, afin de les impliquer concrètement dans la démarche ESG de la Société.

Les indicateurs Ressources Humaines, tirés des standards EPRA (Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées), sont suivis au niveau de SELECTIRENTE Gestion, qui est le gérant et l'associé commandité de SELECTIRENTE.

Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG

Afin de prendre en compte les risques (notamment environnementaux) pesant sur ses actifs, SELECTIRENTE réalise une **cartographie des risques qu'elle renouvelle et publie chaque année au sein de son Document d'Enregistrement Universel**. Celle-ci lui permet d'identifier et de documenter les risques potentiels, ainsi que d'évaluer les risques majeurs.



AVERTISSEMENT

Document non contractuel. Ce document est produit par SELECTIRENTE à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, une recommandation d'investissement ou un conseil en investissement, et ne doit en aucun cas servir de base ou être pris en compte pour quelque contrat ou engagement que ce soit. Ce document n'est en outre pas destiné à être distribué à, ou utilisé par, des personnes physiques ou des entités qui seraient ressortissantes ou auraient leur résidence ou leur siège dans un état où sa distribution, publication, mise à disposition ou utilisation seraient contraires aux lois ou règlements en vigueur. Ce document n'est ainsi pas destiné à l'usage des résidents des Etats Unis d'Amérique et des « US Persons », telle que l'expression est définie par la « régulation S » de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et dans le Prospectus du ou des OPC décrits dans ce document.

Dans cette Charte ESG, SELECTIRENTE a fait ses meilleurs efforts pour donner dans un langage clair et compréhensible des informations actualisées réputées exactes et fiables par SELECTIRENTE GESTION, gérant et associé commandité de SELECTIRENTE, afin de permettre aux investisseurs de mieux comprendre la prise en compte des enjeux ESG dans sa politique d'investissement. Toutefois, la responsabilité de SELECTIRENTE ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. En effet, les informations, opinions et évaluations contenues dans ce document reflètent les convictions de SELECTIRENTE au moment de sa publication et sont susceptibles d'être modifiées à tout moment et sans préavis.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Reproduction interdite sans accord exprès de SELECTIRENTE GESTION. Les logos et marques des sociétés citées sont utilisées à des fins d'illustration et demeurent la propriété exclusive de chaque titulaire.

*SELECTIRENTE | Société en commandite par actions au capital de 66 767 008 €
414 135 558 RCS Évry | Code d'activité : 6619 A |
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 E-mail : selectirente@selectirente.com www.selectirente.com
Photos non contractuelles.*



Gérant et associé commandité de SELECTIRENTE

SELECTIRENTE Gestion est une filiale de SOFIDY.

SELECTIRENTE Gestion SAS

Société par actions simplifiée au capital social de 100 000 Euros

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Site internet : www.selectirente.com - Email : selectirente@selectirente.com

Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01