SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

Rapport de Développement Durable 2022

INTRODUCTION

Consciente des enjeux sociaux et environnementaux contemporains, SELECTIRENTE souhaite contribuer à un secteur de l'immobilier plus durable. Les commerces de proximité font partie intégrante de l'ADN de la foncière et de sa vision du développement économique local.

Ainsi, les piliers E, S et G sont au cœur de sa gouvernance, la fondation d'une stratégie basée sur la résilience et la création de valeur des commerces situés au cœur des centres-villes.

SELECTIRENTE s'est fixé 12 objectifs concrets et quantifiables en matière de politique ESG, qui la guident à travers l'acquisition de ses actifs, leur gestion, leur valorisation sur le long terme ou bien dans le développement d'une collaboration étroite avec les parties prenantes.

Par la mise en place d'actions concrètes, SELECTIRENTE œuvre à favoriser le développement économique des centres-villes, à s'engager pour une activité soucieuse de l'environnement, et à concrétiser l'intégration des enjeux ESG à sa politique de gouvernance.

Ses 12 engagements ont été formalisés dans une Charte ESG intitulée ***« Nos engagements de développement durable »,*** publiée en janvier 2023. Ce rapport ESG révèle les premiers résultats de cette stratégie, qui ont vocation à être suivis et publiés d'année en année.

Retrouvez nos engagements de développement durable

Rubrique Développement Durable

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 ; en se mettant au service des populations citadines et urbaines, elle favorise ainsi le dynamisme économique des centres-villes à travers le développement de commerces de proximité opérant dans des secteurs très diversifiés.

D'ailleurs, 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 ou de solutions de mobilité douce alternatives. Des plans de réduction des émissions de CO_2 sont aussi déployés sur des actifs de la Société, qui s'engage à suivre et à réduire les consommations énergétiques de son patrimoine immobilier. Avec un patrimoine très majoritairement situé en centre-ville, elle limite ainsi les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements des visiteurs de ses commerces.

Plus largement, la Société s'engage à impliquer l'ensemble des parties prenantes dans sa démarche et sont intégrés dans la politique de gestion de la Société, tout au long du cycle de la vie de ses actifs, de la sélection des actifs à leur valorisation sur le long terme, ainsi que dans leur suivi au quotidien »

SOMMAIRE

01. CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1.1 STRATÉGIE TRANSVERSE & POLITIQUE RSE
Valeurs ESG portées par le modèle d'affaires
1.2 INCLUSION DES PARTIES PRENANTES
1.3 RISQUES & OPPORTUNITÉS
1.4 TABLEAU DE BORD

02. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES VILLES

2.1 LES COMMERCES DE PROXIMITÉ, ADN DE SELECTIRENTE
Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques et respectueux de l'environnement
2.2 ÊTRE UTILE ET CONTRIBUER À LA SOCIÉTÉ
Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices à la société

03. S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 CONSOMMATION ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL
Suivre et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et les consommations énergétiques de ses actifs
Réaliser un bilan carbone annuel et définir un plan de réduction des émissions
Suivre les consommations énergétiques sur l'ensemble des actifs et définir un plan de réduction
3.2 GESTION DURABLE DES DÉCHETS ET DE L'EAU
Œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau
3.3 GESTION DES RISQUES & RÉSILIENCE CLIMATIQUE
Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience

04. FAIRE DES ENJEUX ESG UNE CARACTÉRISTIQUE INTRINSÈQUE À LA POLITIQUE DE GOUVERNANCE

4.1 GOUVERNANCE INTERNE
Intégrer les enjeux ESG au processus RH
Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG
4.2. GOUVERNANCE EXTERNE
Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement
Engager les parties prenantes dans la démarche ESG

01. CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1.1 STRATÉGIE TRANSVERSE & POLITIQUE RSE

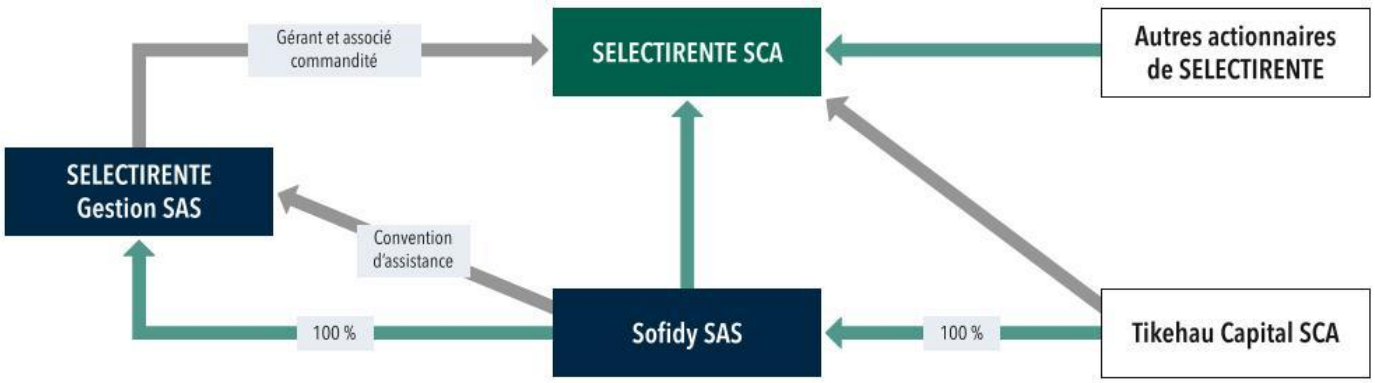
Rue Boulbonne – Toulouse (31)

Valeurs ESG portées par le modèle d'affaires

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006, a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007, puis a été transformée le 3 février 2021 de société anonyme en société en commandite par actions, une étape majeure dans la poursuite de son développement. SELECTIRENTE, qui n'a pas d'employé, est ainsi dirigée par un gérant, SELECTIRENTE GESTION SAS, elle-même dotée d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le développement de SELECTIRENTE tant en France qu'à l'international.

SELECTIRENTE GESTION est donc responsable de la mise en place d'une politique ESG formalisée et ambitieuse pour SELECTIRENTE. Elle est notamment chargée de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre, de répondre aux problématiques ESG de la Société et de ses collaborateurs et enfin de s'assurer du respect des 12 engagements qu'elle s'est fixés en la matière.

SELECTIRENTE Gestion est détenue à 100 % par Sofidy, elle-même filiale à 100% de Tikehau Capital, un investisseur mondial porteur d'un engagement de long terme pour le développement durable, caractérisé par une intégration systématique des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ainsi, le modèle de gouvernance de SELECTIRENTE, et par ce biais sa politique de gestion des enjeux ESG, est riche d'une collaboration et contribution de ces trois acteurs. En effet, SELECTIRENTE GESTION opère un partenariat étroit avec Sofidy dans le cadre de sa politique ESG, par l'intermédiaire d'un contrat de prestations de conseils et d'assistance lui permettant de s'appuyer sur son savoir-faire et ses compétences, notamment en matière d'asset management, de Property Management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.



Cette politique ESG est transversale et se déploie à tous les niveaux de la société, à commencer par la politique interne. En effet, SELECTIRENTE a mis en place une politique interne de développement durable, visant à réduire l'impact de la société sur l'environnement.

De plus, les valeurs sociales se retrouvent dans sa politique de ressources humaines, qui vise à promouvoir l'égalité professionnelle et la diversification des profils au sein des équipes de SELECTIRENTE GESTION. L'intégration des enjeux ESG est aussi prise en compte dans les évaluations annuelles des collaborateurs, ainsi que dans la politique de rémunération mise en place.

Afin de concrétiser sa démarche ESG, autant auprès de ses parties prenantes internes qu'externes, SELECTIRENTE a publié en janvier 2023 sa Charte ESG intitulée « Nos engagements de Développement Durable ». Celle-ci définit ses 12 engagements et objectifs chiffrés et datés en matière de développement durable, ses attentes envers ses parties prenantes et la prise en compte des enjeux ESG dans la conduite de ses activités.

1.2 INCLUSION DES PARTIES PRENANTES

SELECTIRENTE inclut pleinement ses parties prenantes internes et externes dans sa démarche de développement durable, par le biais d'une collaboration étroite autour des enjeux ESG.

Cette collaboration est formalisée par une **Politique d'Engagement des Parties Prenantes** qui définit les attentes et actions de SELECTIRENTE en matière ESG envers ses collaborateurs, actionnaires, locataires, prestataires de services, syndics de copropriété, partenaires, organisations professionnelles…

Pour SELECTIRENTE, cette politique est un outil de communication sur ses engagements en matière de développement durable auprès de ses parties prenantes, un des piliers de sa stratégie de collaboration autour des enjeux ESG.

Place de Jaude - Clermont-Ferrand (63)

Elle peut prendre la forme d'actions de sensibilisation ou de formations sur le sujet pour ses collaborateurs, ou bien la distribution de **« Guides des bonnes pratiques »** à ses locataires.

De plus, SELECTIRENTE s'engage à systématiquement ajouter une annexe environnementale lors de la signature de nouveaux baux.

SELECTIRENTE engage ses prestataires comme, par exemple, le Property Management en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses ESG, et ses fournisseurs via l'élaboration d'une **Charte Fournisseurs**.

Enfin, consciente que la typologie de ses actifs en pieds d'immeubles limite sa capacité à agir sur certains aspects, SELECTIRENTE a contracté un mandat de gestion locative, administrative et comptable avec SOFIDY, qui intègre sa démarche ESG notamment dans les relations régulières avec les syndics de copropriété. Ainsi, elle a défini une politique de vote aux Assemblées générales des copropriétés où elle s'engage à **répondre favorablement à toute résolution ayant pour objectif principal de diminuer l'empreinte environnementale du bâtiment.**

Cours de l'Intendance – Bordeaux (33)

1.3 RISQUES & OPPORTUNITÉS

SELECTIRENTE est consciente des risques de transition et des risques physiques qu'entraînent le changement climatique et les évolutions associées pour son activité. Ainsi, dans une démarche proactive, elle inclut l'identification et la priorisation des risques extra-financiers comme part intégrante de sa politique de prise en compte des risques et de sa politique ESG.

En utilisant le référentiel de la TCFD*, SELECTIRENTE réalise annuellement **une cartographie des risques ESG**, à laquelle une méthodologie de priorisation est associée, permettant de définir des actions adaptées à leur prise en compte. Ainsi, cette cartographie définit les risques bruts (avant actions mises en place) et nets (en prenant en compte les objectifs et actions à mettre en place dans son tableau de bord ESG de SELECTIRENTE).

En effet, la prise en compte des risques est au cœur de la politique ESG de SELECTIRENTE, et ce à tous niveaux. 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. S'ils font ensuite partie du patrimoine, une analyse de leurs risques climatiques est réalisée annuellement.

*La Task-force on Climate-related Financial Disclosure est un groupe de travail qui produit des recommandations pour les entreprises concernant la publication d'informations à destination de leurs investisseurs par rapport à leur gouvernance et politique de gestion des risques climatiques.

1.4 TABLEAU DE BORD

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

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

PILIER SOCIAL

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques

Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices à la société

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité de solutions de mobilité douces

ACTIONS	PÉRIMÈTRE	OBJECTIF	RÉSULTAT 2022
Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques	Patrimoine	Maintenir la part de commerces de proximité au-delà de 80% du nombre total des actifs	**95 %** d'actifs sous gestion à fin 2022 sont des commerces de proximité 442 actifs au patrimoine, dont 420 de proximité
Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité de solutions de mobilité respectueuses de l'environnement	Patrimoine	Maintenir à plus de 95% du patrimoine global la part du nombre d'actifs à moins de 500 mètres : – des transports en commun et/ou – d'un accès aux mobilités douces et/ou – de bornes de recharge de véhicules électriques	**99%** des actifs sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun ou de solutions de mobilité douce
Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices à la Société	Patrimoine	Atteindre 50 % des baux sur l'intégralité du patrimoine spécialisés en activités contributrices ou particulièrement contributrices à la Société	**56 %** des baux signés sur l'intégralité du patrimoine de SELECTIRENTE concernent des locataires commerçants spécialisés en activités contributrices[1] ou très contributrices à la société

[1] 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.). 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.

Pilier Environnemental

S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Suivre et réduire les émissions de GES et les consommations énergétiques des 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

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	OBJECTIF	RÉSULTAT 2022
Suivre et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et les consommations énergétiques des actifs	Patrimoine	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	**1 bilan carbone** réalisé en 2022 sur 100 % des actifs, couvrant les 3 scopes d'émissions
Œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau	Patrimoine	100 % des locataires sensibilisés via les éco-guides annexés aux baux d'ici fin 2023 100 % des nouveaux locataires ou renouvellement de bail reçoivent des éco-guides	Sur un groupe de 69 actifs, qui représentent 64% de la superficie totale du patrimoine, **83%** de la surface de ce groupe d'actifs a fait l'objet d'une sensibilisation via les éco-guides annexés aux baux. En 2022, un éco-guide a été annexé à **100 % des nouveaux baux** et actes de renouvellement de bail signés
Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience	Patrimoine	Analyse des risques climatiques sur 100% des actifs : – à l'acquisition – annuellement sur le patrimoine existant	Les risques climatiques ont été analysés pour **100%** des **actifs à l'acquisition** et pour 100% du patrimoine existant. Les risques climatiques sont réévalués annuellement sur l'intégralité du patrimoine.

Pilier Gouvernance

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

Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement, de locataires, la politique de vote au sein des syndics

Engager les collaborateurs et les parties prenantes dans notre démarche ESG

Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	OBJECTIF	RÉSULTAT 2022
Intégrer les enjeux ESG aux processus RH	Corporate	100 % des collaborateurs formés aux enjeux ESG Indexation systématique d'une partie de la rémunération variable de 100 % des collaborateurs sur des critères ESG	**100 %** des collaborateurs de SELECTIRENTE Gestion ont été formés en 2022 aux enjeux ESG **100 %** des collaborateurs ont vu une partie de leur rémunération 2022 indexée à des critères ESG
Engager les parties prenantes dans notre démarche ESG	Corporate	Réaliser et mettre à jour chaque année la cartographie des risques ESG	Une **cartographie des risques ESG** a été réalisée en janvier 2023 et sera remise à jour à compter de l'année 2024
Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement et des locataires	Patrimoine	Analyser 100 % des actifs en phase de préinvestissement et existants selon une grille ESG intégrant une politique d'exclusion dans le choix des locataires	Une **politique d'exclusion** a été mise en œuvre dans le cadre de la sélection de 100% des locataires **Analyse ESG** réalisée sur 100 % des actifs en phase de préinvestissement (46 critères)
Engager les parties prenantes dans notre démarche ESG	Patrimoine	Ajouter une annexe environnementale à 100 % des nouveaux baux signés	En 2022, une **annexe environnementale** a été annexée à 100 % des nouveaux baux et actes de renouvellement de bail signés

02. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES VILLES

Rue Rambuteau – Paris (1er)

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**. Elle finance l'économie réelle pour des commerces qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement. En participant au développement de l'activité économique par son investissement ciblé aux pieds d'immeubles, SELECTIRENTE contribue substantivement au tissu économique local.

2.1 LES COMMERCES DE PROXIMITÉ, ADN DE SELECTIRENTE

Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques et respectueux de l'environnement

95 % des actifs sous gestion sont des commerces de proximité en 2022

99 % des actifs sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun ou de solutions de mobilité douce en 2022

Rue du Gros Horloge - Rouen (76)

L'axe social des engagements de SELECTIRENTE est au cœur de son activité : elle est la seule foncière française cotée à détenir en grande majorité des commerces en pieds d'immeubles. En effet, les commerces de proximité – commerces situés en centre-ville et à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun - constituent l'ADN de SELECTIRENTE, une foncière qui se met au service des populations citadines et riveraines et s'engage, par la nature de ses actifs, à **contribuer activement à la diversité du tissu économique local**. L'acquisition de ses actifs s'inscrit donc dans une volonté forte, celle d'**œuvrer au développement de centres urbains dynamiques**.

Ainsi, SELECTIRENTE souhaite **maintenir la part de commerces de proximité au-delà de 80% du nombre total des actifs**. **A fin 2022, elle avait largement atteint son objectif, avec 95% des actifs sous gestion étant des commerces de proximité**. Cette stratégie finance activement l'économie réelle par la création d'emplois localement, via l'activité des locataires ou bien indirectement via les travaux de rénovation.

SELECTIRENTE envisage l'impact de son activité, positif comme négatif, de manière globale. Investir dans des commerces de proximité en pied d'immeuble permet aussi à SELECTIRENTE de participer activement à une transition urbaine prônant une ville plus durable et respectueuse de l'environnement.

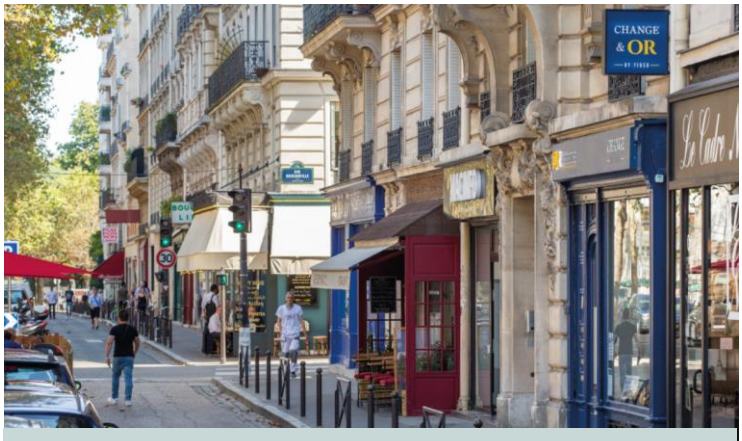
En effet, elle s'engage à **maintenir à plus de 95% la part d'actifs à moins de 500 mètres** :

• D'une ou de plusieurs lignes de transports en commun ou ;

• De solutions de mobilité douce (station de location de vélos, trottinettes électriques, …) ou ;

• De bornes de recharge pour véhicules électriques.

Ainsi, elle œuvre à l'atténuation du changement climatique et à la réduction de la pollution au niveau local.



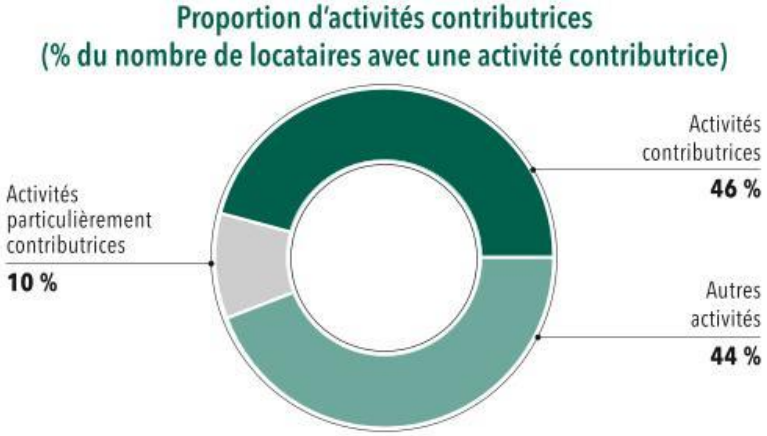
Avenue de la Motte-Picquet – Paris (7e)

En 2022, 99% des actifs de SELECTIRENTE étaient situés à proximité de transports en commun ou solutions de mobilité douce.

Ainsi, sa politique d'investissement participe pleinement à l'avènement de la ville du quart d'heure, un concept en urbanisme repris notamment par la ville de Paris, établissant un modèle de développement urbain idéal représentant une ville où tous les services sont à une distance d'un quart d'heure à pied ou à vélo.

2.2 ÊTRE UTILE ET CONTRIBUER À LA SOCIÉTÉ

Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices[(1)] à la société



56 %

des activités des locataires sont considérées comme contributrices ou particulièrement contributrices à la société en 2022

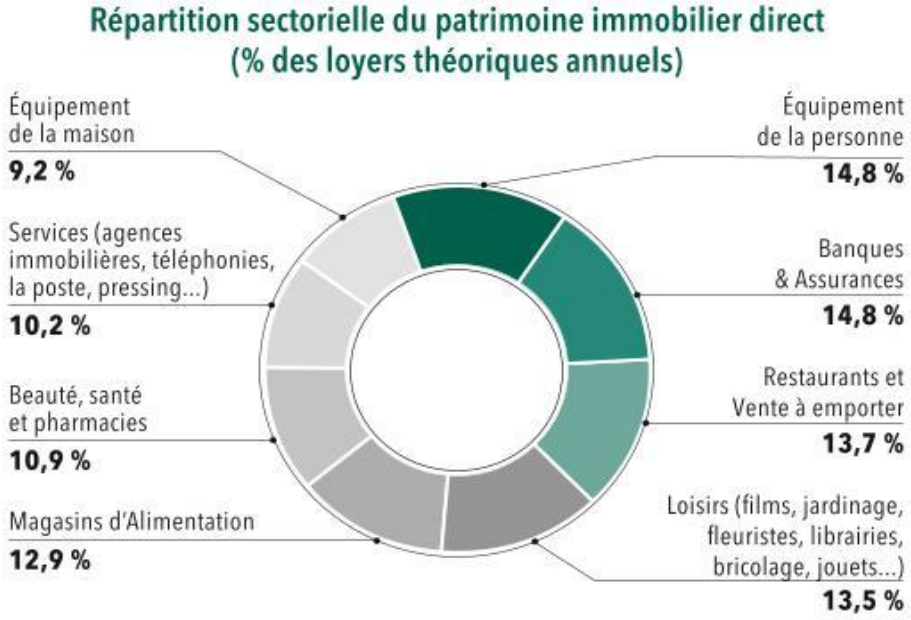
Le président de SELECTIRENTE Gestion, Jérôme Descamps, considère que « *la diversité des commerces de proximité est reconnue comme essentielle pour un développement local vertueux* ». Pour répondre à cet objectif d'atteindre 50% des baux spécialisés en activités contributrices ou particulièrement contributrices, SELECTIRENTE opère une démarche concrète de soutien au développement des commerces de proximité et permet de compléter l'offre en intégrant des critères ESG spécifiques de sa politique de due-diligence au processus de sélection des locataires.

En effet, **le degré de contribution à la société de l'activité du preneur est pris en compte :** SELECTIRENTE s'engage à favoriser dans le processus de sélection, les locataires dont l'activité est considérée comme contributrice ou particulièrement contributrice à la société.

Ainsi, à fin 2022, 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.

[1] 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.). 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.

SELECTIRENTE porte aussi une attention particulière aux enseignes engagées auprès de leurs consommateurs dans une démarche de développement durable, comme par exemple les commerçants spécialisés dans la seconde main, les artisans créateurs et les commerces de vente de produits bios.



Le suivi de cet indicateur et le succès de cette politique d'évaluation ESG des locataires sont rendus possible par un **suivi continu de la répartition sectorielle du patrimoine immobilier, mais aussi de la part des activités contributrices et très contributrices** afin de s'assurer que SELECTIRENTE atteint ses objectifs en matière de diversification des commerces de proximité.

03. S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Place Joffre – Paris (7e)

SELECTIRENTE expose dans ses engagements de développement durable la mise en place d'une démarche spécifique aux actifs en pied d'immeuble en matière environnementale, qui est assortie d'objectifs précis et quantifiables portant sur trois axes stratégiques.

3.1 CONSOMMATION ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

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

Consciente des enjeux écologiques, SELECTIRENTE opère un suivi régulier des consommations énergétiques, des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de l'impact du changement climatique sur l'ensemble de son parc immobilier afin de mettre en place des plans de réduction et de décarbonation adaptés.

1 bilan carbone couvrant les 3 scopes d'émissions

16,47 **$kgCO_2eq/m^2$**

301 **$kWhEF/m^2$**

Intensité énergétique du patrimoine de SELECTIRENTE en 2022

Réaliser un bilan carbone annuel et définir un plan de réduction des émissions

SELECTIRENTE souhaite s'engager pour la transition bas carbone de son parc immobilier en exploitation.

Ainsi, en 2022, SELECTIRENTE a réalisé un bilan carbone de ses actifs, en tenant compte des trois scopes d'émissions suivants :

- **Scope 1 :** les émissions directes d'énergie produites dans les locaux de SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE (exemple : gaz consommé dans les locaux) ;
- **Scope 2 :** les émissions indirectes importées liées à l'énergie consommée dans les locaux de SELECTIRENTE GESTION (exemple : électricité produite par des sources d'énergie non renouvelables) ;
- **Scope 3 :** les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires.

Ce premier bilan carbone a permis de déterminer un niveau d'émissions de gaz à effet de serre de 16,47 kgCO2 eq/m^2 (incluant 11 % de données réelles et 89 % de données estimées), qui est directement corrélé aux consommations d'électricité du parc immobilier.

L'objectif de SELECTIRENTE est clair : sur la base de ce bilan carbone, la Société souhaite généraliser, à l'ensemble de ses actifs, le suivi des émissions de gaz à effet de serre (notamment en augmentant la part de données réelles) et parvenir à réduire

lesdites émissions en se dotant d'un plan de réduction qui aura vocation à être déployé actif par actif, en fonction de sa typologie.

Suivre les consommations énergétiques sur l'ensemble des actifs et définir un plan de réduction

SELECTIRENTE travaille à l'analyse technique de ses actifs et à la collecte des données énergétiques afin d'identifier les plans d'actions et travaux de rénovation nécessaires visant à améliorer de façon progressive la performance énergétique et environnementale de ses bâtiments.

Pour ce faire, plusieurs leviers d'actions ont été mis en place au cours de l'année 2022 pour améliorer le suivi des consommations énergétiques :

• Collecte des données directement auprès des locataires : une clause « baux verts » est incluse dans tous les nouveaux baux afin d'améliorer la transparence sur les consommations énergétiques des immeubles (fluides, énergies, eau, déchets) ;

• Mise en place d'un partenariat clé avec trois acteurs spécialisés : Deepki, CBRE et Wild Trees. L'objectif est que chacun de ces acteurs puisse apporter son expertise pour accompagner SELECTIRENTE dans la réalisation de ses objectifs et sa stratégie ESG.

Au 31 décembre 2022, SELECTIRENTE a pu collecter ou estimer des données sur l'ensemble de ses actifs (incluant 11 % de données réelles et 89 % de données estimées) et ainsi déterminer une intensité énergétique de l'ordre de 300,7 kWhEF/m². Grâce au partenariat mis en place, SELECTIRENTE pourra utiliser des audits énergétiques réalisés sur des nombres de bâtiments types afin de définir des plans d'actions de réduction des consommations. Ces plans d'actions seront établis grâce à un outil développé en interne et déployés actif par actif.

Enfin, SELECTIRENTE souhaite aussi améliorer l'empreinte environnementale de l'énergie utilisée en favorisant, à moyen terme, l'achat ou la production d'énergies renouvelables.

3.2 GESTION DURABLE DES DÉCHETS ET DE L'EAU

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

En 2022, un éco-guide a été annexé à 100 % des nouveaux baux et actes de renouvellement de bail signés

Afin d'œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à une utilisation durable de l'eau (consommation et approvisionnement) sur l'ensemble de son parc immobilier, SELECTIRENTE a la conviction qu'il est impératif d'**engager et de mobiliser activement ses locataires dans cette démarche**. En effet, une action concertée avec ces derniers constitue une condition *sine qua non* dans une gestion efficace des déchets et de l'eau et permet ainsi l'atteinte des objectifs que SELECTIRENTE s'est fixés.

Dans ce contexte, SELECTIRENTE a entrepris, au cours de l'année 2022, une démarche de sensibilisation active auprès de ses locataires. À ce titre, un guide utilisateurs présentant des « éco-conseils » a été remis aux locataires des actifs les plus importants de son portefeuille (en valeur et en surface), représentant 64 % de la superficie totale du patrimoine.

Cette action de sensibilisation concourt en outre à un meilleur usage des ressources en eau des actifs, tout en améliorant la qualité du tri des déchets et mène *in fine* à une utilisation des ressources plus durable.

3.3 GESTION DES RISQUES & RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience

Risques climatiques analysés pour
100 % des actifs à l'acquisition, et réévalués annuellement

Conformément aux dernières prévisions mises en exergue par le dernier rapport du GIEC[1], le changement climatique pourrait conduire à une augmentation du nombre d'évènements météorologiques extrêmes, de nature à affecter les résultats de SELECTIRENTE, dès lors que ses actifs sont situés en grande majorité en centre-ville et en milieu urbain.

Afin de disposer d'une connaissance précise de l'ensemble des risques climatiques potentiels, incluant les risques réglementaires, physiques, de transition et de responsabilité, SELECTIRENTE a réalisé au cours de l'année 2022 une analyse des risques climatiques sur l'ensemble de ses actifs, aussi bien à l'acquisition, que de façon annuelle, sur le patrimoine existant, ainsi qu'**une cartographie des risques extra-financiers**. Cette démarche vise à terme à améliorer la résilience du parc immobilier de SELECTIRENTE à travers des actions concrètes.
Pour ce faire, la Société utilise l'outil Bat'adapt, qui fournit des informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques et lui permet de réaliser des plans d'adaptation pour chaque actif, afin d'améliorer la résilience du parc immobilier à travers des actions concrètes,

[1] Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat.

04. FAIRE DES ENJEUX ESG UNE CARACTÉRISTIQUE INTRINSÈQUE À LA POLITIQUE DE GOUVERNANCE

En tant que société cotée ayant adopté le code MIDDLENEXT, SELECTIRENTE met en œuvre des principes de gouvernance robuste et veille à les faire évoluer afin de suivre les meilleures pratiques en la matière. Ainsi, au-delà des aspects sociaux et environnementaux identifiés, **le sujet de la gouvernance est un enjeu clé pour SELECTIRENTE**.

Les aspects ESG/RSE ont été pleinement intégrés par SELECTIRENTE et se déclinent en différents engagements, tout en veillant à une implication constante de l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes. SELECTIRENTE a publié en janvier 2023 sa Charte ESG intitulée « Nos engagements de Développement Durable ». Celle-ci définit ses 12 engagements et objectifs chiffrés et datés en matière de développement durable, ses attentes envers ses parties prenantes et la prise en compte des enjeux ESG dans la conduite de ses activités.

SELECTIRENTE, qui n'a pas d'employé, est dirigée par un gérant, SELECTIRENTE GESTION SAS, gérant et associé commandité responsable de la mise en place d'une politique ESG/RSE formalisée et ambitieuse pour SELECTIRENTE. Elle est notamment chargée de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre, de répondre aux problématiques ESG de la Société et de ses collaborateurs et enfin de s'assurer du respect des engagements en la matière.

Rue de Rivoli – Paris (1er)

SELECTIRENTE GESTION a créé un groupe de travail pour définir une stratégie ESG/RSE de SELECTIRENTE, l'objectif étant de développer un comité RSE propre à SELECTIRENTE à moyen terme.

Enfin, la transparence est au cœur de sa démarche ; sa communication financière a été récompensée par l'EPRA BPR Gold Award en septembre 2022.

4.1 GOUVERNANCE INTERNE

Intégrer les enjeux ESG au processus RH

La gestion des ressources humaines a toujours été un enjeu majeur pour SELECTIRENTE afin d'assurer une cohérence entre sa stratégie globale, son organisation, sa culture d'entreprise et les personnes qui contribuent à son succès.

Forte de cette conviction, **SELECTIRENTE s'est engagée depuis plusieurs années à ce que les collaborateurs fassent partie intégrante de sa stratégie ESG**. Au cours de l'année 2022, SELECTIRENTE a néanmoins décidé de franchir une étape supplémentaire en s'engageant de façon effective à la mise en œuvre des deux actions suivantes :

100 %

des collaborateurs de SELECTIRENTE Gestion ont été formés en 2022 aux enjeux ESG

100 %

des collaborateurs de SELECTIRENTE Gestion ont vu leur rémunération variable indexée sur des critères ESG

• **Des programmes de formation spécifiques aux enjeux ESG** sont mis en place et SELECTIRENTE s'engage à ce que 100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE Gestion suivent ces actions de formation de façon annuelle.

• **La politique de rémunération a fait également l'objet d'une évolution récente** afin de tenir compte de ces considérations extra-financières, dès lors qu'il s'agit d'enjeux collectifs. Ainsi, SELECTIRENTE s'engage à indexer la rémunération variable annuelle de 100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE Gestion sur des critères ESG.

Ceci concourt à un double objectif :

i) permettre l'accélération de la mise en œuvre de la stratégie ESG puisque les collaborateurs sont incités à l'implémenter à leur échelle respective et

ii) sensibiliser les collaborateurs à ces enjeux qui trouvent un intérêt personnel dans l'atteinte des objectifs ESG.

Un suivi régulier est réalisé au niveau de SELECTIRENTE GESTION, à travers des indicateurs *Ressources Humaines* qui ont été établis sur la base des standards EPRA(1).

Place Grenette – Grenoble (38)

[1] Association Européenne des sociétés immobilières côtées,

Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG

CARTOGRAPHIE DES RISQUES ESG
réalisée en janvier 2023,
puis actualisée annuellement à partir de 2024

Afin de prendre en compte les risques ESG pesant sur ses actifs, **SELECTIRENTE s'engage à réaliser une cartographie des risques** extra-financiers pour identifier de façon spécifique les trois facteurs de risques suivants : environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cette cartographie va au-delà de la cartographie des risques climatiques réalisée au niveau de chaque actif, tel que présenté ci-avant dans le pilier Environnemental (cf. page 12).
SELECTIRENTE s'engage, en outre, à actualiser cette cartographie et à la résumer chaque année au sein de son Document d'Enregistrement Universel. Cette démarche permet à SELECTIRENTE d'identifier et de documenter les principaux risques ESG générés par ses activités puis de les évaluer, de les traiter et de suivre leur évolution de manière continue.

Rue Rambuteau - Paris (1er)

4.2. GOUVERNANCE EXTERNE

Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement

Analyse ESG
réalisée sur

100 %

des actifs en phase de
préinvestissement en 2022

POLITIQUE D'EXCLUSION

mise en œuvre en 2022 dans le cadre de
la sélection des locataires

Dans le cadre de l'acquisition de nouveaux actifs, SELECTIRENTE s'engage à procéder à une analyse de ces derniers selon un prisme ESG, en utilisant deux grilles de critères spécifiques afin de couvrir la phase de préinvestissement (11 critères) mais également la phase d'acquisition (46 critères) des actifs.

L'objectif poursuivi par SELECTIRENTE est de mettre en œuvre une approche transversale afin de circonscrire l'ensemble des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance, de façon à établir ensuite un score ESG qui aura un impact direct sur la décision d'investissement. **Cet engagement a été mis en œuvre au cours de l'année 2022, conduisant à une analyse de 100 % des actifs à acquérir – mais également de 100 % des actifs existants**, dans une logique d'amélioration continue (plan d'actions concret en termes de consommations énergétiques et d'émissions de GES).

De plus, cette analyse ESG inclut une politique d'exclusion à la location si l'activité du locataire ne respecte pas lesdits critères ESG. SELECTIRENTE souhaite s'engager activement quant à la sélection de ses potentiels locataires et éviter – autant que faire ce peu - les risques de controverses liés à leurs activités. Les critères d'exclusion concernent :

- Commerce d'armes controversées ;
- Prostitution, pornographie ;
- Marijuana et autres substances illicites ;
- Charbon thermique

Par ailleurs, dans une volonté de mettre en œuvre des plans d'actions concrets en matière ESG sur l'ensemble de ses actifs, **SELECTIRENTE a établi une politique de vote commune au sein des Assemblées générales de copropriété**.

Cette politique vise à approuver favorablement toute résolution qui permettrait d'améliorer les critères ESG des actifs (ex : diminuer l'empreinte environnementale du bâtiment ; renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces ; développer le travail conjoint entre les locataires, le syndic et les propriétaires).
Les actifs impliqués dans des activités d'extraction, de stockage, de transport ou de manufacture d'énergies fossiles sont exclus.

Engager les parties prenantes dans la démarche ESG

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

ajoutée à 100% des nouveaux baux et
actes de renouvellement de bail signés

Dans la droite ligne de ses engagements environnementaux (tels que décrits ci-avant – cf. Démarche de Développement Environnementale), SELECTIRENTE a la conviction que l'implication de l'ensemble de ses parties prenantes est un des gages de réussite dans la mise en œuvre d'une démarche ESG efficiente et ambitieuse.

A ce titre et en application des principes de bonne gouvernance qui la régissent, SELECTIRENTE a décidé de s'engager dans des actions de sensibilisation auprès des locataires de ses actifs. Si la démarche entreprise avec la délivrance d'éco-guides a déjà été mentionnée précédemment (cf. page 22 ci-avant), il convient de noter que SELECTIRENTE veille également à inclure de façon systématique des annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux.

SELECTIRENTE s'engage ainsi, à compter de l'année 2022, à ce que 100% des nouveaux contrats de location signés comportent une annexe environnementale.

Ce dispositif est primordial quant aux enjeux environnementaux auxquels la Société doit faire face dès lors qu'il permet d'engager formellement le bailleur et le preneur pour l'amélioration de la performance environnementale du bâtiment.

En outre, SELECTIRENTE a entrepris un vrai travail de fond afin d'intégrer – au-delà des locataires de ses actifs - l'ensemble de ses parties prenantes dans sa démarche ESG.
Cela s'est traduit au cours de l'année 2022, par plusieurs actions – qui ne font pas en tant que tel l'objet d'engagements spécifiques, mais qu'il convient néanmoins de souligner afin de prendre toute la mesure de la stratégie entreprise par SELECTIRENTE en la matière.

• Une communication constante réalisée auprès de ses parties prenantes, qui s'est formalisée **par une véritable Politique d'engagement des parties prenantes**. Celle-ci se fonde sur le principe de collaboration afin que les parties prenantes soient pleinement conscientes des engagements de SELECTIRENTE et que les objectifs généraux et spécifiques puissent être atteints collectivement pour les actifs gérés.

• Un focus particulier est mis sur les fournisseurs avec **la mise en œuvre d'une Charte Fournisseurs Responsables.** L'objectif de cette charte est d'identifier expressément les attentes de SELECTIRENTE à l'égard des fournisseurs mais également de mettre en place une démarche de progrès vis-à-vis d'eux et notamment vis-à-vis des PME.

La méthodologie appliquée aux calculs annuels des douze engagements de SELECTIRENTE est disponible sur simple demande auprès de son gérant, SELECTIRENTE Gestion.

SELECTIRENTE

Gérant et associé commandité : SELECTIRENTE GESTION

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

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

BY TIKEHAU CAPITAL