

# SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

## Rapport de Développement Durable

# 2023





# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

4

## **1** CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

5

1.1 Stratégie transverse & politique RSE

5

1.2 Inclusion des parties prenantes

6

1.3 Risques & opportunités

6

1.4 Tableau de bord

7

## **2** FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES VILLES

8

2.1 Les commerces de proximité, ADN de SELECTIRENTE

8

2.2 Être utile et contribuer à la société

9

## **3** S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

10

3.1 Consommation et impact environnemental

10

3.2 Gestion durable des déchets et de l'eau

11

3.3 Gestion des risques & résilience climatique

12

3.4 Préserver la biodiversité autour des actifs

12

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

13

4.1 Gouvernance interne

13

4.2 Gouvernance externe

14

## **5** ANNEXES

16

5.1 Synthèse des indicateurs ESG et des indicateurs EPRA

16

5.2 Note méthodologique

18

5.3 Indicateurs de gouvernance EPRA

20

# 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 fixée 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 a été complété au titre de l'année 2023 par des indicateurs promus par l'EPRA (Association Européenne des foncières cotées dont SELECTIRENTE est membre) dans ses recommandations en matière de développement durable, intitulées (EPRA Sustainability Best Practices Recommendation) ; il révèle les résultats de cette stratégie, qui ont vocation à être suivis et publiés d'année en année.

## 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<sub>2</sub> 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, parties prenantes qui sont intégrées 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 ».*

# 1 CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## 1.1 STRATÉGIE TRANSVERSE & POLITIQUE RSE

### 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 1<sup>er</sup> 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 fixée en la matière, ainsi que de l'évolution des prérogatives légales et de place.

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.



Flèche verte : détention capitalistique et flèche grise lien contractuel

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. Pour participer à la transition écologique et renforcer la valorisation financière et

extra-financière de ses actifs immobiliers sur le long terme, elle a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine ; le déploiement de cette démarche repose sur une analyse incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun de ses actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

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. La Société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses processus de décision contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Pour prendre en considération les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifique à son activité d'investisseur immobilier, SELECTIRENTE est membre et adhère à des organisations et des standards en matière d'enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance, et participe activement aux groupes de travail, aux commissions et aux conférences thématiques de ces organismes de place :

- la F.E.I. Fédération des Entreprises Immobilières ;
- l'O.I.D. Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- l'E.P.R.A. Association des Foncières Cotées Européennes ;
- la F.A.C.T. Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (Ex C.N.C.C.) ;
- l'I.E.I.F. Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière.

Ces adhésions lui permettent d'être à l'écoute des tendances de fonds sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société et d'ajuster sa stratégie en conséquence.

## 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, syndicats de copropriété, partenaires, organisations professionnelles, etc.. 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.

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 syndicats 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.

## 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<sup>(1)</sup>, 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 tout niveau. 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 (45 critères), prenant en compte un ensemble de critères E, S et G de façon très poussée. 100 % des actifs sont analysés à l'investissement; cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable. 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.

(1) 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

| Actions  | Périmètre  | Nos engagements   | Résultat 2023  |
|--|------------|---|--|
| <b>1/ FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES</b>   |            |   |  |
| Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques  | Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir la part de commerces de proximité au-delà de 80 % du nombre total des actifs</li> </ul>  | <p><b>97,3 %</b> d'actifs sous gestion à fin 2023 sont des commerces de proximité</p> <p>413 actifs au patrimoine, dont <b>402 de proximité</b></p>  |
| Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité de solutions de mobilité respectueuses de l'environnement | Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir à plus de 95 % du patrimoine global la part des actifs à moins de 500 mètres :               <ul style="list-style-type: none"> <li>des transports en commun et/ou</li> <li>d'un accès aux mobilités douces et/ou</li> <li>de bornes de recharge de véhicules électriques</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>99,6% des actifs</b> sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun ou de solutions de <b>mobilité douce</b></p>  |
| Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices à la société            | Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> <li>Atteindre 50 % des baux sur l'intégralité du patrimoine spécialisés en activités contributrices ou particulièrement contributrices à la société<sup>(2)</sup></li> </ul>   | <p><b>57 %</b> des baux signés sur l'intégralité du patrimoine de SELECTIRENTE concernent des locataires commerçants spécialisés en activités contributrices ou très contributrices à la société</p>   |
| <b>2/ S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT</b>   |            |   |  |
| Suivre et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et les consommations énergétiques des actifs           | Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser un bilan carbone annuel et définir un plan de réduction des émissions</li> <li>Suivre les consommations énergétiques (réelles ou estimées) sur 100 % des actifs et définir un plan de réduction</li> </ul>  | <p><b>1 bilan carbone</b> réalisé en 2023 sur 100 % des actifs, couvrant les 3 scopes d'émissions</p>  |
| Œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau                            | Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> <li>100 % des locataires sensibilisés via les éco-guides annexés aux baux d'ici fin 2023</li> <li>100 % des nouveaux locataires ou renouvellement de bail reçoivent des éco-guides</li> </ul>  | <p>En 2023, tous les locataires de la Société ont été sensibilisés via des éco-guides à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau.</p> <p>En 2023, un <b>éco-guide</b> a été annexé à <b>100 des nouveaux baux</b> et actes de renouvellement de bail signés.</p> |
| Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience   | Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse des risques climatiques sur 100 % des actifs :               <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'acquisition</li> <li>annuellement sur le patrimoine existant</li> </ul> </li> </ul>  | <p>Les risques climatiques ont été analysés pour 100% des actifs à l'acquisition et pour 100% du patrimoine existant.</p> <p>Les risques climatiques sont réévalués annuellement sur l'intégralité du patrimoine.</p>  |
| <b>3/ FAIRE DES ENJEUX ESG UNE CARACTÉRISTIQUE INTRINSÈQUE À LA POLITIQUE DE GOUVERNANCE</b>                         |            |   |  |
| Intégrer les enjeux ESG aux processus RH   | Corporate  | <ul style="list-style-type: none"> <li>100 % des collaborateurs formés aux enjeux ESG</li> <li>Indexation systématique d'une partie de la rémunération variable de 100 % des collaborateurs sur des critères ESG</li> </ul>   | <p>100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE Gestion ont été formés en 2023 aux enjeux ESG</p> <p>100 % des collaborateurs ont vu une partie de leur rémunération 2023 indexée à des critères ESG</p>   |
| Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG   | Corporate  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser et mettre à jour chaque année la cartographie des risques ESG</li> </ul>  | <p>Une cartographie des risques ESG a été réalisée en janvier 2023 et sera remise à jour à compter de l'année 2024</p>   |
| Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement et des locataires  | Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> <li>Analyser 100 % des actifs en phase de préinvestissement et existants selon une grille ESG intégrant une politique d'exclusion dans le choix des locataires</li> </ul>  | <p>Analyse ESG réalisée sur 100 % des actifs en phase de préinvestissement (11 critères) et en phase d'acquisition (45 critères)</p> <p>Une politique d'exclusion a été mise en œuvre dans le cadre de la sélection de 100% des locataires</p>   |
| Engager les parties prenantes dans notre démarche ESG  | Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ajouter une annexe environnementale à 100 % des nouveaux baux signés</li> </ul>  | <p>En 2023, une annexe environnementale a été annexée à 100 % des nouveaux baux et actes de renouvellements de bail signés.</p>  |

(2) 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.

## 2 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES VILLES

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 substantiellement 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*

Plus de **97 %** des actifs sous gestion sont des **commerces de proximité** en 2023

**99,6 %** des actifs sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun ou de solutions de **mobilité douce** en 2023



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 2023, elle avait largement atteint son objectif, plus de 97 % 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 pieds d'immeubles 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.

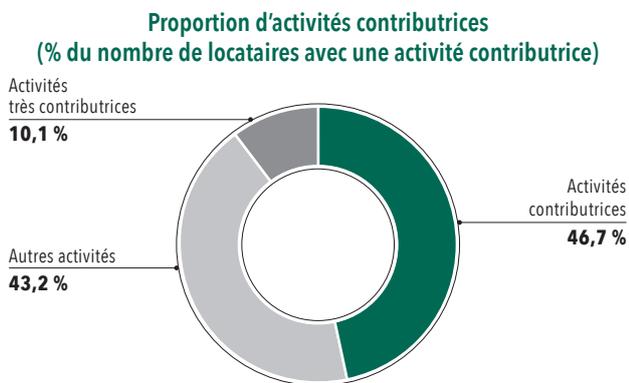
Ainsi, elle œuvre à l'atténuation du changement climatique et à la réduction de la pollution au niveau local. Plus précisément, l'incitation des locataires-commerçants et de leurs clients-consommateurs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce alternatives, rentre également dans un engagement global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs immobiliers de SELECTIRENTE.

En 2023, 99,6 % 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.

En particulier, SELECTIRENTE contribue et adhère largement à ce concept de la « ville du quart d'heure », dont l'objectif est de proposer tous les services essentiels à moins de 15 minutes à pied, en moyen de transport public, à vélo ou autres solutions de mobilité douce, promouvant ainsi les communautés locales et réduisant les émissions de carbone. Les services essentiels comprennent notamment les lieux culturels et administratifs, les magasins alimentaires, les restaurants et ventes à emporter, les services médicaux, les centres éducatifs, scolaires et universitaires, les parcs et les installations sportives.

## 2.2 ÊTRE UTILE ET CONTRIBUER À LA SOCIÉTÉ

Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices<sup>(3)</sup> à la société



**57 %** des activités des locataires sont considérées comme **contributrices ou particulièrement contributrices** à la société à fin 2023

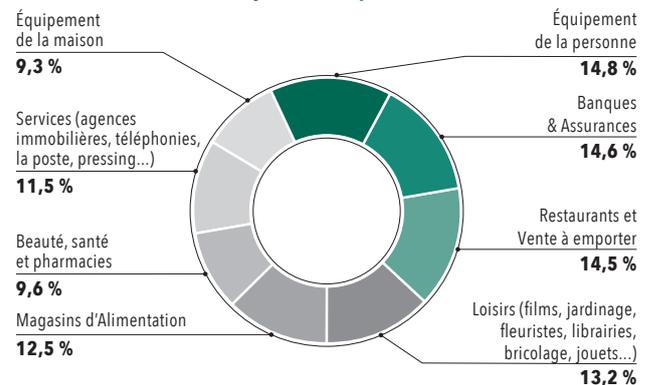
Le président de SELECTIRENTE Gestion, Jérôme Descamps, considère que « la diversité des commerces de proximité est reconnue comme essentielle pour un développement local vertueux ». Pour répondre à cet objectif d'atteindre 50% des baux spécialisés en activités contributrices ou particulièrement contributrices, 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.

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.

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 2023, SELECTIRENTE compte, par exemple, 5 % de locataires dans le secteur de la santé et d'aide à la personne, 14 % de magasins alimentaires contributeurs ou particulièrement contributeurs, ainsi que 14 % de commerçants offrant des services de proximité et 19 % de restaurants, brasseries et cafés.

### Répartition sectorielle du patrimoine immobilier direct

(% des loyers théoriques annuels)



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 bio.

(3) 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.

# 3 S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement ; il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. SELECTIRENTE a développé une démarche "Best-in-progress", qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière environnementale.

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*

Un bilan carbone couvrant les 3 scopes d'émissions

**20** kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

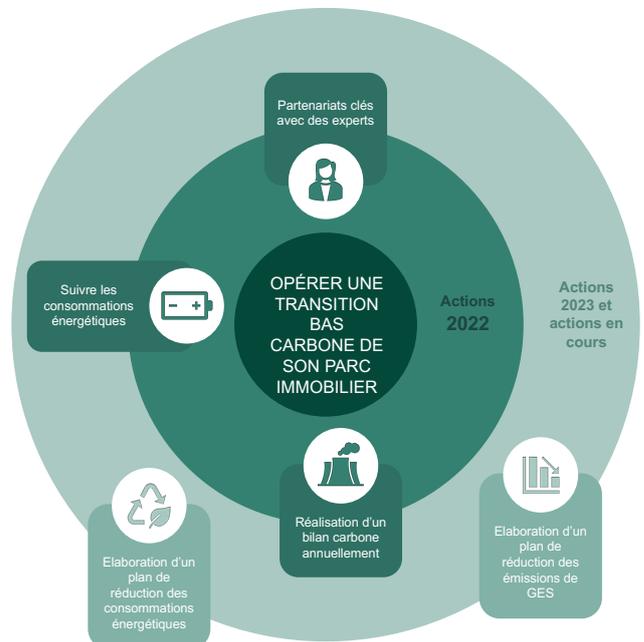
Consciente des enjeux écologiques, SELECTIRENTE opère un suivi régulier des consommations énergétiques, des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de l'impact du changement climatique sur l'ensemble de son parc immobilier afin de mettre en place des plans de réduction et de décarbonation adaptés. 100% de ses actifs immobiliers sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées ; cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

### 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 2023, SELECTIRENTE a réalisé, comme en 2022, 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.



En 2023, le deuxième bilan carbone a permis de déterminer un niveau d'émissions de gaz à effet de serre de 20 kgCO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup> (incluant 14 % de données réelles et 86 % de données estimées), qui est directement corrélé aux consommations d'énergie 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.

**275 kWhEF/m<sup>2</sup>**

Intensité énergétique du patrimoine de SELECTIRENTE en 2023

Pour ce faire, plusieurs leviers d'actions ont été poursuivis et complétés au cours de l'année 2023 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) ;
- Poursuite du 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 2023, SELECTIRENTE a pu collecter ou estimer des données sur l'ensemble de ses actifs (incluant 14 % de données réelles et 86 % de données estimées) et ainsi déterminer une intensité énergétique de l'ordre de 275 kWhEF/m<sup>2</sup>. En 2023, les actifs ayant un DPE F ou G ont intégré des plans d'actions d'amélioration dans les plans pluriannuels de travaux pour améliorer leur efficacité énergétique.

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 2023, 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 intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les

performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange de données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

SELECTIRENTE a intensifié, au cours de l'année 2023, une démarche de sensibilisation active auprès de ses locataires. À ce titre, un guide utilisateurs présentant des « éco-conseils » a été remis à l'ensemble des locataires existants.

Cette action de sensibilisation, promouvant les gestes quotidiens éco-responsables, concourt en outre à un meilleur usage, permettant de réaliser des économies sur les ressources en eau des actifs, tout en améliorant la qualité du tri des déchets et même *in fine* à une utilisation des ressources plus durables.

## 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<sup>(4)</sup>, le changement climatique pourrait conduire à une augmentation du nombre d'événements 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, SELECTIRENTE a poursuivi au cours de l'année 2023 l'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/R4RE<sup>(5)</sup>, qui fournit des informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Les risques climatiques pris en compte dans cette analyse sont les suivants :

- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau) ;
- Vagues de chaleur.

En 2024, SELECTIRENTE prévoit d'élaborer des plans d'action sur les risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs pour atténuer les risques physiques liés au changement climatique. Cette approche permettra de réaliser des plans d'adaptation pour chaque actif concerné, afin d'améliorer la résilience du parc immobilier à travers des actions concrètes. Un travail est également prévu en 2024 sur l'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques climatiques sur le patrimoine.

## 3.4 PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ AUTOUR DES ACTIFS

SELECTIRENTE prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité d'investisseur et de gestionnaire d'actifs existants, elle artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

En 2023, Tikehau Capital, actionnaire majoritaire de SELECTIRENTE, a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet à SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE, et SOFIDY, son principal prestataire de services, de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité sur et autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire. Ensuite, des ateliers et des entretiens entre les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le patrimoine de SELECTIRENTE.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique à l'activité de SELECTIRENTE, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :

- connaître le patrimoine vivant associé au patrimoine de SELECTIRENTE ;
- limiter les impacts de ses activités immobilières afin de préserver la biodiversité ;
- faire progresser la valeur écologique de son patrimoine ;
- pérenniser l'accueil de la biodiversité sur les actifs en exploitation ;
- communiquer sur les engagements biodiversité pour valoriser ces actions et embarquer les parties prenantes ;
- intégrer la biodiversité dans la culture d'entreprise de SELECTIRENTE GESTION afin de fédérer ses collaborateurs autour de la protection du vivant.

Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur les actifs du portefeuille. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination de l'équipe de SELECTIRENTE GESTION et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de SELECTIRENTE pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

(4) Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat.

(5) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

## 4 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.

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 des EPRA BPR Gold Award en septembre 2022 et en septembre 2023.



### 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.

**100 %** des collaborateurs de  
SELECTIRENTE Gestion ont été formés en 2023  
aux enjeux ESG

Fort de cette conviction, SELECTIRENTE s'est engagée depuis plusieurs années à ce que les collaborateurs fassent partie intégrante de sa stratégie ESG. Depuis 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 vu leur rémunération variable 2022 et 2023  
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. Pour assurer leur montée en compétence sur ces thématiques ESG, des formations régulières sont organisées, formations généralistes sur le climat par exemple (100% des membres de l'équipe SELECTIRENTE GESTION ont été formés à la Fresque du Climat en 2023), ou encore des formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme l'évolution de la réglementation européenne touchant les sociétés cotées.
- **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.

SELECTIRENTE n'employant aucun salarié, un suivi régulier est réalisé au niveau de SELECTIRENTE GESTION<sup>(6)</sup>, à travers des indicateurs *Ressources Humaines* qui ont été établis sur la base des standards EPRA<sup>(7)</sup>.

(6) Gérant et associé commandité de SELECTIRENTE

(7) Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées

La rémunération variable de la gérance (cf Chapitre 3, Section 3.3.1 du Document d'enregistrement universel 2023) ne comprend pas de critère quantifiable extra-financier dans la mesure où le choix a été fait d'intégrer des critères extra-financiers à la rémunération variable des membres de l'équipe de Selectirente Gestion, la gérance. Parmi ces critères, figurent : l'indexation systématique d'une partie de la rémunération variable de 100 % des

**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

collaborateurs de Selectirente Gestion sur des critères ESG, la diversité des genres au sein de l'équipe, l'écart de salaire moyen entre femme et homme suivi dans le temps, le nombre d'heures moyen de formation et de développement personnel par employé et par an, et de développement des membres de l'équipe spécifique aux enjeux ESG ou l'évaluation annuelle de la performance des employés.

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 l'Axe Environnement (Section 4.3.3).

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.

## 4.2 GOUVERNANCE EXTERNE

**Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement**

Analyse ESG réalisée sur

**100 %**

des actifs en phase de préinvestissement depuis 2022

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 (45 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 depuis l'année 2022, conduisant à une analyse de 100 % des actifs à acquérir**, dans une logique d'amélioration continue (plan d'actions concret en termes de consommations énergétiques et d'émissions de GES).

## Politique d'exclusion

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

**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 ;
- Tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif ;
- Actifs impliqués dans des activités d'extraction, de stockage, de transport ou de manufacture d'énergies fossiles.

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, par exemple l'amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ; renforcement du bien-être, de la sécurité des locataires et des mobilités douces ; développer le travail conjoint entre SELECTIRENTE en tant que propriétaire, les locataires et le le syndic de copropriété, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

## Engager les parties prenantes dans la démarche ESG

### Une annexe environnementale

ajoutée à 100% des nouveaux baux  
et actes de renouvellement 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.

À 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 (Section 4.3.2), 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, depuis 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 poursuivi au cours de l'année 2023, 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** publiée sur son site Internet. 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.



Rue Boulbonne - Toulouse (31)

# 5 ANNEXES

## 5.1 SYNTHÈSE DES INDICATEURS ESG ET DES INDICATEURS EPRA

### Environnement

| Environnement  | Indicateur   | CODE EPRA                                    | Unité                     | 2022       | 2023       |
|--|--|--|---------------------------|------------|------------|
| EPRA   | Consommation totale d'électricité  | Elec-Abs                                     | kWH annuel                | 26 058 321 | 25 787 371 |
|  |  | Elec-LfL                                     |                           | 24 685 594 | 24 463 700 |
|  | Consommation totale d'énergie des réseaux urbains de chauffage et de refroidissement | DH&C Abs                                     | kWH annuel                | 2 559 406  | 2 537 607  |
|  |  | DH&C LfL                                     |                           | 2 559 406  | 2 537 607  |
|  | Consommation totale de gaz et fuel   | Fuel Abs                                     | kWH annuel                | 267 634    | 267 381    |
|  |  | Fuel LfL                                     |                           | 267 634    | 267 381    |
|  | Intensité énergétique des bâtiments  | Energy-Int                                   | kWh / m <sup>2</sup> / an | 278        | 275        |
|  | Total émissions directes de G.E.S. (Scope 1)   | GHG Dir Abs                                  |                           | 0          | 0          |
|  | Total émissions indirectes de G.E.S. (Scope 2)                                       | GHG Indir Abs                                | tCO2 eq                   | 522 119    | 514 672    |
|  | Total autres émissions indirectes (Scope 3)  | NA   |                           | 1 545 024  | 1 403 871  |
|  | Intensité des GES issue de la consommation d'énergie des bâtiments                   | GHG-Int                                      | KgCO2e/m <sup>2</sup> /an | 21         | 20         |
|  | Consommation totale d'eau  | Water-Abs                                    | m3 annuel                 | ND         | ND         |
|  |  | Water-LfL                                    |                           | ND         | ND         |
|  | Intensité hydrique des bâtiments   | Water Int                                    | m3 annuel                 | ND         | ND         |
| Masse totale de déchets  | Waste-Abs  | tonnes métriques/an                          | ND                        | ND         |            |
|  | Waste-LfL  |  | ND                        | ND         |            |
| Type & nombre d'actifs certifiés durables  | Cert Tot   | Nombre                                       | 1                         | 1          |            |
| Maintenir à plus de 95% du patrimoine global la part du nombre d'actifs à moins de 500m des transports en communs et/ ou un accès aux mobilités douces | Part des actifs situés à moins de 500m d'un arrêt de transport en commun             | Engagements Environnementaux de Selectirente |                           | 99,2       | 99,6       |
|  | Part des actifs situés à moins de 500m d'une mobilité douce                          |  |                           | 89,3       | 92,6       |
| Analyse des risques climatiques sur 100% des actifs à l'acquisition et annuellement sur le patrimoine existant   | Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques              |  | %                         | 100        | 100        |
| Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux signés  | Annexe environnementale sur les baux signés  |  |                           | 100        | 100        |

## Social

| Social employés et actifs  | Indicateur  | CODE EPRA                             | Unité   | 2022      | 2023    |
|--|---|---------------------------------------|---|-----------|---------|
|  | Répartition des employés par sexe (H/F)   | Diversity-Emp                         | %   | 2/3 - 1/3 | 50 - 50 |
|  | Ecart de salaire moyen entre femme et homme   | Diversity-Pay                         | %   | -28%      | -34%    |
|  | Formation & développement du personnel  | Emp-Training                          | Nombre moyen d'heures   | 4         | 8,6     |
|  | Evaluation annuelle de la performance des employés                                      | Emp-Dev                               | %   | 100%      | 100%    |
| EPRA   | Nouvelles embauches & rotation  | Emp-Turnover                          | Nombre d'embauches  | 0         | 1       |
|  |   | Emp-Turnover                          | Taux de rotation (%)  | 0         | 0       |
|  | Sécurité & santé des employés   | H&S Emp                               | Taux d'accidents, d'absentéisme, et nombre de décès liés au travail | 0         | 0       |
|  | Sûreté du bâtiment  | H&S Asset                             | %   | 100       | 100     |
|  | Conformité en matière de santé et de sécurité des actifs                                | H&S Comp                              | Nombre d'incidents  | ND        | 16      |
|  | Engagement communautaire, mesures d'impact et programmes de développement               | Comty-Eng                             |   | 100       | 100     |
| <b>Atteindre 50% du nombre d'actifs dont l'activité est contributrice ou particulièrement contributrice à la société</b> | Part du nombre d'actifs dont l'activité est particulièrement contributrice à la société | Engagements Sociétaux de Selectirente | %   | 9,7       | 10,1    |
|  | Part du nombre d'actifs dont l'activité est contributrice à la société                  |                                       |   | 46,4      | 46,7    |
| <b>100% des nouveaux locataires sensibilisés via les éco-guides</b>  | Locataires sensibilisés via les éco-guides  |                                       |   | 100       | 100     |
| <b>Maintenir la part des commerces de proximité au-dessus de 80% du nombre total des actifs</b>                          | Part des commerces de proximité dans le nombre total d'actifs                           |                                       |   | 95        | 97      |
| <b>100% des collaborateurs formés aux enjeux ESG</b>   | Collaborateurs formés aux enjeux ESG  |                                       |   | 100       | 100     |

## Gouvernance

| Gouvernance   | Indicateur  | CODE EPRA                                  | Unité                | 2022   | 2023   |
|---|---|--|----------------------|--|--|
| EPRA  | Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé  | Gov-board                                  | Nombre total et taux | D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1.3<br>Chapitre 9<br>Section 9.4.2.1 | D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1.3<br>Chapitre 9<br>Section 9.4.2.1 |
|   | Procédure de nomination et de sélection de l'organe de gouvernance le plus élevé                    | Gov-Selec                                  | Narration            | D.E.U. Chapitre 9 Section 9.4.2                                  | D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1.3                                  |
|   | Procédure de gestion des conflits d'intérêt   | Gov-Col                                    | Narration            | D.E.U. Chapitre 3 Section 3.4.3                                  | D.E.U. Chapitre 3 Section 3.4.3                                  |
| <b>Analyser 100% des actifs en période de pré investissement et existants selon une grille ESG intégrant une politique d'exclusion dans le choix des locataires</b> | Part des actifs ayant été analysés par une grille ESG selon la politique d'exclusion des locataires | Engagements de Gouvernance de Selectirente | %                    | 100%   | 100%   |
| <b>Indéxation systématique d'une part de la rémunération variable de 100% des collaborateurs sur des critères ESG</b>   | Part des collaborateurs ayant une rémunération variable indexée sur des critères ESG                |  | %                    | 100%   | 100%   |
| <b>Réaliser et mettre à jour chaque année la cartographie des risques ESG</b>   |   |  | Narration            | D.E.U. Chapitre 4 Section 4.4.1                                  | D.E.U. Chapitre 4 Section 4.4.1                                  |

## 5.2 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

### Sommaire

1. Périmètre et période de reporting
2. Taux de couverture
3. Estimations
4. Répartition des surfaces et responsabilités en matière de consommation d'énergie
5. Calculs intensités énergétiques
6. Précisions sur certains indicateurs

### Introduction

Selectirente utilise la plateforme Deepki Ready pour collecter et compiler ses données ESG, calculer un certain nombre d'indicateurs ESG (dont la consommation d'énergie et l'empreinte carbone de chaque bâtiment ainsi que pour l'ensemble du portefeuille), et utiliser des outils pour soutenir l'analyse de ces indicateurs.

Les données collectées et analysées incluent :

- Les données patrimoniales de l'ensemble du patrimoine de Selectirente
- Les consommations d'énergie gérées par le propriétaire (ainsi que les consommations des occupants (pour les parties privatives)
- Un formulaire d'évaluation sur les caractéristiques ESG de chaque actif

#### 1. Périmètre et période de reporting

Le périmètre courant 2023 englobe les actifs du patrimoine de SELECTIRENTE au 31/12/2023. Quant au "Périmètre Constant 2023 / 2022", il identifie les actifs en commun entre ceux présents au 31/12/2023 et ceux au 31/12/2022.

Dans l'évaluation des indicateurs, notamment Like-for-Like (LfL), la référence temporelle est la date du 31 décembre 2023, permettant ainsi une comparaison à périmètre constant entre 2022 et 2023.

Les données ESG sont collectées annuellement, entre décembre et février. Ces données sont collectées dans la plateforme Deepki Ready et les informations nécessaires sont fournies par les gestionnaires des actifs. Le périmètre pour cette collecte englobe les actifs gérés par Selectirente à la fin de la période de référence, soit le 31 décembre de l'année 2023.

#### 2. Taux de couverture des données énergétiques

Les indicateurs environnementaux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre ont été calculés en utilisant 14% de données réelles (collectées directement via les contrats gérés par Selectirente ou via des mandats de collecte des données des locataires) et 86% de données estimées.

#### Collecte de consommations réelles

Selectirente vise à collecter le maximum de données de consommation réelle sur les actifs de son portefeuille. La majorité des surfaces détenues par Selectirente étant des parties privatives occupées par des locataires, la collecte des données repose sur le partage des données de consommation par ces locataires. Selectirente s'engage auprès des locataires et les sensibilise pour encourager ce partage de données et améliorer son taux de couverture.

Au cours du processus de collecte, deux problèmes peuvent se poser : les données de consommation peuvent être manquantes dans le temps et le plan de comptage peut être incomplet.

À la suite de cette collecte de données réelles, la plateforme Deepki Ready utilise la méthode « Gap filling » pour estimer les données manquantes sur de courtes périodes (semaines, mois) à l'échelle d'un compteur. Deux approches sont utilisées pour "compléter la donnée" : remplir les valeurs manquantes avec celles des mois des années précédentes ou utiliser un apprentissage statistique.

L'objectif est d'obtenir des données de consommation pour 100% du temps, condition préalable à la méthode d'estimation détaillée ci-dessous, assurant une vision complète de la consommation d'énergie au niveau d'un compteur. En cas de données manquantes sur une période plus longue ou un actif sans données de consommation, Selectirente recourt à des méthodes d'estimations, détaillées dans la partie 3 ci-dessous.

#### 3. Estimation des données manquantes

Le terme « Estimation » fait référence à l'estimation des données de consommation manquantes à l'échelle de l'actif pour une année donnée. À la suite de l'application de la méthode de « Gap filling » énoncée ci-dessus, un taux de couverture recalculé est déterminé. La méthode d'estimation adaptée est appliquée. Il y a deux possibilités :

- si le taux de couverture recalculé est suffisant : Les estimations des consommations manquantes à l'échelle de l'actif sont basées sur l'extrapolation des données obtenues à partir de la méthode du « Gap Filling »
- si le taux de couverture recalculé est insuffisant : Les consommations manquantes à l'échelle de l'actif sont estimées en utilisant un outil benchmark, permettant ainsi d'extrapoler les données nécessaires en prenant en compte les caractéristiques de chaque actif.

#### 4. Répartition des surfaces et responsabilités en matière de consommation d'énergie

Chaque actif est découpé en trois surfaces.

Les différentes surfaces sont définies et déterminées selon les méthodes suivantes :

- Surface des parties communes : surface à l'usage de tous les occupants ou locataires.
- Surface des parties privatives gestion locataire : surface à l'usage d'un seul occupant ou locataire
- Surface des parties privatives gestion propriétaire : Addition des surfaces vacantes ainsi que des surfaces de baux sur lesquels Selectirente/le Property Manager/le syndic de copropriété gère les charges d'énergie

Chacune des surfaces citées est ensuite répartie en deux grandes catégories (contrôlé-propriétaire & contrôlé-locataire), en fonction de l'entité responsable de la facturation de consommation de fluides.

- Contrôlé-propriétaire (CP) : tout type de surface dont la facturation de consommation des fluides est gérée directement par Selectirente
- Contrôlé-locataire (CL) : tout type de surface dont la facture de consommation des fluides est gérée directement par les locataires

Ces catégories sont utilisées pour déterminer les consommations énergétiques qui sont contrôlées par Selectirente et celles qui sont contrôlées par les locataires. Ceci détermine la classification des émissions de GES en Scope 1, 2 et 3.

Les consommations d'énergie par fluide (électricité, réseau urbain et gaz) communiquées dans ce rapport couvrent les surfaces totales des actifs dans le patrimoine (surfaces contrôlées-proprétaire et contrôlées-locataire) et toutes les consommations associées.

## 5. Calculs intensité énergétique & intensité carbone

L'intensité énergétique et l'intensité carbone communiquées dans ce rapport sont calculées à partir de la consommation totale d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (Scope 1, 2 et 3) des actifs du patrimoine (consommations des surfaces contrôlées-proprétaire et contrôlées-locataire), divisée par les surfaces totales dont Selectirente est propriétaire (parties communes et parties privatives). Ces indicateurs d'intensité ne sont pas pondérés par la valeur des actifs du patrimoine.

## 6. Précisions sur certains indicateurs

### Recalcul des indicateurs énergétiques pour l'année 2022

Les indicateurs énergétiques 2022 (consommation d'énergie, intensité énergétique, total émissions de GES et par scope, intensité carbone) présentés dans ce rapport ont été recalculés à la suite d'une fiabilisation des données énergétiques, une légère amélioration de la collecte de données réelles et une méthode de calcul des estimations affinée pour les actifs sans données de consommations. Ces données serviront donc de référence pour les périodes de reporting suivantes, notamment pour les indicateurs Like-for-like.

### Consommation d'eau et Quantité totale de déchets

La grande majorité des actifs de Selectirente étant en copropriété, la consommation d'eau étant gérée par la copropriété, les consommations associées aux surfaces appartenant à Selectirente sont refacturées au locataire ou à Selectirente (sans information spécifique sur les m<sup>3</sup> consommés). À ce stade, la consommation d'eau n'est pas considérée comme matérielle compte tenu de la typologie d'actif dans le portefeuille de Selectirente et du manque de contrôle opérationnel.

La disponibilité des données relatives à la collecte des déchets est également impactée par cette même raison. Selectirente ne gère pas directement ces contrats et n'a aucun contrôle sur les déchets produits par les locataires. La quantité totale de déchets n'est pas considérée comme matérielle pour les mêmes raisons que la consommation d'eau.

Néanmoins, Selectirente incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants.

### Emissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations énergétiques en utilisant l'approche « location-based ». L'approche « location-based » calcule les émissions de CO<sub>2</sub> eq à l'aide de facteurs d'émission nationaux ou locaux afin de refléter la réalité physique des émissions de GES associées au mix énergétique national.

Les directives des normes internationalement reconnues telles que le GHG protocol et l'ISO 14064 sont suivies dans le calcul de ces émissions.

Le bilan des gaz à effet de serre du patrimoine de Selectirente est réalisé selon l'approche « location-based » sur les Scopes 1, 2 et 3. À date, les émissions de GES calculées sont uniquement liées à la consommation énergétique des actifs (émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes non incluses).

La répartition des domaines d'application pour les actifs de Selectirente est la suivante :

- Le scope 1 comprend les émissions directes des sources de combustion fixes (consommation de gaz et de pétrole), sauf si le locataire contrôle ces contrats.
- Le scope 2 comprend les émissions indirectes liées à la consommation d'électricité dans les parties communes et les parties privatives inoccupées, et les émissions indirectes liées à la consommation de vapeur froide ou chaude (chauffage et ventilation centralisés fournis par des réseaux urbains) pour les immeubles à locataires multiples, si le propriétaire contrôle ces contrats.
- Le scope 3 constitue les émissions directes des sources fixes de combustion (consommation de gaz et de pétrole) si le locataire contrôle ces contrats, les émissions indirectes liées à la consommation d'électricité dans la partie privative occupée et les émissions indirectes liées à la consommation de vapeur froide ou chaude (chauffage et ventilation centralisés fournis par des réseaux urbains) pour les bâtiments monocataires ou lorsque le locataire contrôle ces contrats.

L'intensité carbone est calculée en prenant en compte les émissions de GES scope 1, 2 et 3, divisées par les surfaces totales dont Selectirente est propriétaire (parties communes et parties privatives).

Les indicateurs environnementaux associés aux bureaux occupés par Selectirente Gestion n'ont pas été calculés en raison de la difficulté à obtenir des données fiables. Les bureaux de Selectirente Gestion représentent un très faible pourcentage des surfaces totales du bâtiment et il n'est pas possible d'extraire les données de consommation associées à ces surfaces (il n'y a pas de sous-compteur spécifique en place pour collecter les données nécessaires).

### Type & nombre d'actifs certifiés durables

Cet indicateur est calculé avec le nombre total d'actifs certifiés par une certification environnementale (ex. BREEAM, HQE, LEED...).

La stratégie d'investissement de Selectirente repose principalement sur l'investissement dans le commerce traditionnel de pieds d'immeuble. Etant donné que cette typologie d'actifs n'est pas compatible avec les certifications environnementales, Selectirente lance un processus de certification uniquement pour les typologies compatibles avec les certifications. En 2024, Selectirente a lancé ce processus de certification pour une dizaine d'actifs et le nombre d'actifs certifiés sera communiqué dans le Document d'Enregistrement Universel de l'année prochaine.

### Indicateurs sociaux

SELECTIRENTE n'ayant pas de salarié, les indicateurs sociaux relatifs aux ressources humaines couvrent tous les membres de l'équipe de SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE.



## 5.3 INDICATEURS DE GOUVERNANCE EPRA

Afin de se conformer aux bonnes pratiques de reporting de l'EPRA (sBPR), le tableau suivant précise les Chapitres et Sections du Document d'Enregistrement Universel 2023 où les informations relatives à la gouvernance sont développées.

| Information   | Code EPRA  | Concordance Document d'Enregistrement Universel         |
|---|------------|---|
| Composition du Conseil de Surveillance                                  | Gov-Board  | Chapitre 3, Section 3.1.3 & Chapitre 9, Section 9.4.2.1 |
| Procédure pour choisir et nommer les membres du Conseil de Surveillance | Gov-Select | Chapitre 9, Section 9.4.2                               |
| Procédure de gestion des conflits d'intérêts                            | Gov-Col    | Chapitre 3, Section 3.4.3                               |



Place Grenette – Grenoble (38)

# 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](http://www.selectirente.com) - Email : [selectirente@selectirente.com](mailto:selectirente@selectirente.com)

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

**Sofidy**   
ÉPARGNER - INVESTIR

BY **TK** TIKEHAU  
CAPITAL