

# SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

Rapport de  
Développement  
Durable

2024





# 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 11
- 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 PREMIER FINANCEMENT DURABLE SOUS FORME DE SUSTAINABILITY LINKED LOAN (SLL)** 16

**6 ANNEXES** 17

- 6.1 Synthèse des indicateurs ESG et des indicateurs EPRA 17
- 6.2 Note méthodologique 20
- 6.3 INDICATEURS DE GOUVERNANCE EPRA 23



## 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, mesurables 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 2024 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 déploie une stratégie qui s'articule autour de trois axes : 1/ favoriser le développement économique des centres-villes, 2/ s'engager pour une activité soucieuse de l'environnement et 3/ faire des enjeux ESG une caractéristique intrinsèque à la politique de gouvernance.*

*Ambitieuse, cette stratégie engage dans la démarche de SELECTIRENTE, l'ensemble des parties prenantes en les intégrant 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.*

*Cette année, SELECTIRENTE a notamment renforcé ses engagements en matière de développement durable en transformant deux lignes de crédit en Sustainability-Linked Loan (SLL). Ces prêts intègrent des objectifs ESG liés à trois critères de performance extra-financière pouvant affecter les marges bancaires, et qui concernent l'adaptation des actifs au changement climatique, la réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs, et l'augmentation de la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs."*

# 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'enjeu 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).

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, et d'autres risques extra-financiers, 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 2024
<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>98 %</b> d'actifs sous gestion à fin 2024 sont des commerces de proximité</p> <p>397 actifs au patrimoine, dont <b>391 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>56 %</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 2024 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 2024, 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 2024, 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 2024 aux enjeux ESG</p> <p>100 % des collaborateurs ont vu une partie de leur rémunération 2024 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>La cartographie des risques ESG a été mise à jour en fin d'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 2024, 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*

**98 %** des actifs sous gestion sont des **commerces de proximité** en 2024

**99,6 %** des actifs sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun ou de solutions de **mobilité douce** en 2024



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 2024, elle avait largement atteint son objectif, plus de 98 % 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.

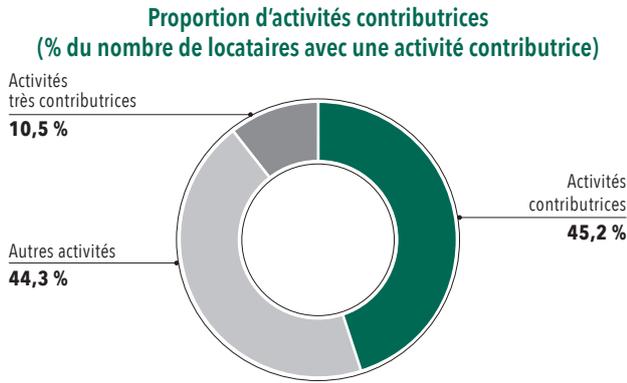
Ainsi, elle œuvre à l'atténuation du changement climatique et à la réduction de la pollution au niveau local. Plus précisément, l'incitation des locataires-commerçants et de leurs clients-consommateurs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce alternatives, rentre également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

En 2024, 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



**56 %** des activités des locataires sont considérées comme **contributrices ou particulièrement contributrices** à la société à fin 2024

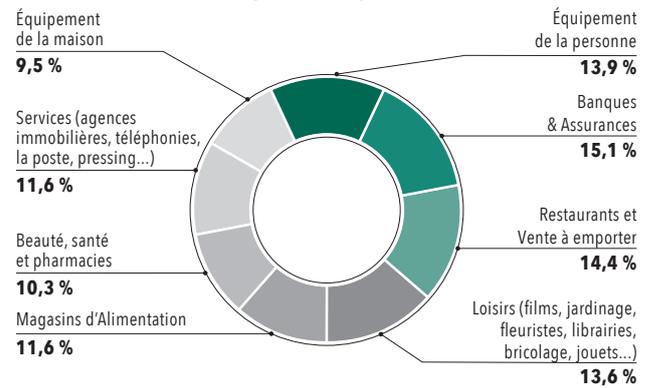
Le président de SELECTIRENTE GESTION, Jérôme Descamps, considère que « la diversité des commerces de proximité est reconnue comme essentielle pour un développement local vertueux ». Pour répondre à cet objectif d'atteindre 50% des baux spécialisés en activités contributrices ou particulièrement contributrices, 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 2024, SELECTIRENTE compte, par exemple, 6 % de locataires dans le secteur de la santé et d'aide à la personne, 12 % 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

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

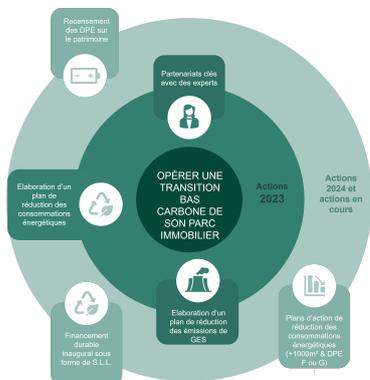
Consciente des enjeux écologiques, SELECTIRENTE opère un suivi régulier des consommations énergétiques, des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de l'impact du changement climatique sur l'ensemble de son parc immobilier afin de mettre en place des plans de réduction et de décarbonation adaptés. 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 2024, SELECTIRENTE a réalisé, comme en 2022 et 2023, 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 2024, le troisième bilan carbone a permis de déterminer un niveau d'émissions de gaz à effet de serre de 19 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> (incluant 16 % de données réelles et 84 % 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.

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

Intensité énergétique du patrimoine de SELECTIRENTE en 2024

Pour ce faire, plusieurs leviers d'actions ont été poursuivis et complétés au cours de l'année 2024 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) ;
- Capitalisation sur le 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 2024, SELECTIRENTE a pu collecter ou estimer des données sur l'ensemble de ses actifs (incluant 16 % de données réelles et 84 % de données estimées) et ainsi déterminer une intensité énergétique de l'ordre de 250 kWhEF/m<sup>2</sup>. En 2024, 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 2024, 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 2024, 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 2024 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, Sofidy en tant que principale prestataire de service de SELECTIRENTE et le groupe Tikehau Capital, actionnaire majoritaire de SELECTIRENTE ont lancé une mission avec un cabinet de conseil spécialisé en ESG pour l'immobilier, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission se décompose en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SELECTIRENTE. La deuxième phase de la mission, qui se déroulera courant 2025, permettra de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique.

(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.

## 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 des 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 2024, Tikehau Capital, actionnaire majoritaire de SELECTIRENTE, a finalisé et publié 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.

En 2024, pour renforcer l'approche et accompagner le déploiement de la stratégie, Sofidy en tant que principal prestataire de services de SELECTIRENTE et le groupe Tikehau Capital ont défini des outils de gouvernance dédiés à la biodiversité afin d'aider au déploiement de la stratégie et des plans d'action associés sur les actifs. Au total, cinq documents ont été créés : Cahier des charges de gestion écologique des espaces verts ; Check-list à l'investissement ; Cahier des charges de conception et rénovation des espaces verts et Charte chantier biodiversité. Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues. Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...). Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont également organisé en 2024 des formations pour les équipes immobilières afin de : Sensibiliser aux impacts des activités immobilières sur la biodiversité ; Présenter la charte de la biodiversité définie au niveau du groupe ; Présenter les outils à leur disposition pour déployer la stratégie biodiversité sur les actifs.

## 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.

### 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 2024  
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, 2023 et 2024  
indexée sur des critères ESG

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 2022, 2023 et 2024. La Société a également obtenu de l'EPRA, pour la première fois en 2024, un sBPR (niveau Bronze), trophée qui consacre globalement la qualité de l'information extra-financière des entreprises immobilières cotées en matière de développement durable. La Société a également reçu le prix « Most Improved Award », qui n'a été attribué qu'à trois foncières cotées, prix honorant les entreprises qui ont le plus progressé d'une année sur l'autre, le score de SELECTIRENTE ayant en effet augmenté de 45% entre 2023 et 2024.



- **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** 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>.

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

*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 l'Axe Environnement (Section 4.3.3).

## 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).

gérance. Parmi ces critères, figurent : l'indexation systématique d'une partie de la rémunération variable de 100 % des 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.

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.

## 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 se peut - 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 ; renforcer le bien-être et, la sécurité des locataires et des mobilités douces ; développer le travail conjoint entre SELECTIRENTE en tant que propriétaire, les locataires et le syndicat de copropriété, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

(6) Gérant et associé commandité de SELECTIRENTE

(7) Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées

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.



Place Wilson - Toulouse (31)

## 5 PREMIER FINANCEMENT DURABLE SOUS FORME DE SUSTAINABILITY LINKED LOAN (SLL)

SELECTIRENTE a renforcé ses engagements en matière de développement durable en transformant deux lignes de crédit en *Sustainability Linked Loan* (SLL). Cette conversion atteste de sa forte volonté de concrétiser ses engagements en matière de développement durable, et de poursuivre avec exigence le verdissement de son patrimoine et de son financement.

Soutenu par ses partenaires bancaires historiques, ce premier financement durable illustre également la capacité à déployer une stratégie en ligne avec les enjeux climatiques, urbanistiques et sociétaux de son patrimoine.

Le refinancement de 80 M€ de crédits corporate signé en juillet 2024 auprès de ses partenaires bancaires historiques a été converti en octobre 2024 en un Sustainability-Linked Loan, intégrant des objectifs ESG indexés sur trois critères de performances extra-financières.

Désormais qualifiées de *Sustainability-Linked Loan - SLL*, ces deux lignes de financement bancaire durable d'un montant global de 80 M€, conclues pour offrir une prorogation de la maturité de la dette et permettant à la foncière de disposer de nouveaux moyens financiers pour accompagner sa croissance, intègrent des objectifs ESG liés à trois critères de performances extra-financières (climat, énergie et collecte des données) pouvant en impacter les marges bancaires :

- Adaptation des actifs au changement climatique, en améliorant le pourcentage de la surface des actifs du patrimoine dotés d'une étude de vulnérabilité face aux risques liés au changement climatique, et d'un plan d'action établi à partir de l'outil Bat-ADAPT ;

- Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs, dans le but d'améliorer l'empreinte environnementale de l'énergie utilisée en favorisant, à moyen terme, l'achat d'énergies renouvelables ;
- Augmentation de la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs, notamment au travers d'une collecte renforcée des données auprès des locataires ainsi que par la poursuite de partenariats clés avec des experts du marché.

SELECTIRENTE pilotera ainsi chaque année l'évolution de ses indicateurs clé de performances (KPI) sélectionnés et leur performance annuelle vis-à-vis des Objectifs de Performance Durable établis avec ses partenaires bancaires jusqu'à l'échéance des financements concernés.

Cette démarche vient confirmer l'objectif d'excellence de la démarche RSE de la foncière, sa capacité de pilotage et son engagement concret pour un secteur de l'immobilier plus responsable.

L'alignement des trajectoires d'amélioration avec les *Sustainability Linked Loan Principles* de la *Loan Market Association* a été évalué par Ethifinance, société de notation, de recherche et de conseil engagée dans la finance durable.



### KP1 #1

#### Climat

Adaptation des actifs au changement climatique

#### Objectif 2031

80 % des actifs sous gestion recevront une étude sur leur exposition au changement climatique, ainsi qu'un plan d'action personnalisé.



### KPI #2

#### Energie

Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs

#### Objectif 2031

Atteindre un objectif de ratio moyen de consommation d'énergie primaire de 239 kWhPE/m<sup>2</sup>/an.



### KPI #3

#### Collecte des données

Augmenter la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs

#### Objectif 2031

Augmenter significativement la collecte des données de consommation d'énergie des locataires, avec 98% des actifs sous gestion couverts par un diagnostic de performance énergétique (DPE) à jour et 35% de la surface totale du patrimoine couverte par une collecte de données réelle.

#### Mécanisme d'ajustement des marges

En fonction de la réalisation **des objectifs annuels de 3 KPI ESG**, la marge de ce refinancement sera annuellement impactée, **à la hausse ou à la baisse**, suite à la validation par un O.T.I. (Organisme Tiers Indépendant)

# 6 ANNEXES

## 6.1 SYNTHÈSE DES INDICATEURS ESG ET DES INDICATEURS EPRA

### Environnement

Environnement	Indicateur	CODE EPRA	Unité	2022 <sup>(1)</sup>	2023 <sup>(1)</sup>	2024	Taux de couverture
EPRA	Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	kWH annuel	23 381 766	23 319 050	23 090 277	100% du patrimoine <sup>(2)</sup>
		Elec-LfL		23 381 766	23 168 822	22 906 949	100% du patrimoine <sup>(2)</sup>
Réaliser un bilan carbone annuel & définir un plan de réduction des émissions de GES	Consommation totale d'énergie des réseaux urbains de chauffage et de refroidissement	DH&C Abs	kWH annuel	744 271	720 953	745 377	100% du patrimoine
		DH&C Lfl		744 271	720 953	745 377	100% du patrimoine
	Consommation totale de gaz et fuel	Fuel Abs	kWH annuel	1 251 536	1 261 514	1 247 051	100% du patrimoine
		Fuel LfL		1 251 536	1 261 514	1 247 051	100% du patrimoine
	Intensité énergétique des bâtiments	Energy-Int	kWh / m <sup>2</sup> / an	252	251	250	100% du patrimoine
	Total émissions directes de G.E.S. (Scope 1)	GHG Dir Abs		0	0	0	100% du patrimoine <sup>(2)</sup>
	Total émissions indirectes de G.E.S. (Scope 2)	GHG Indir Abs	tCO2 eq	177 169	162 577	176 671	100% du patrimoine <sup>(2)</sup>
	Total autres émissions indirectes (Scope 3)	NA		1 690 498	1 583 264	1 697 600	100% du patrimoine <sup>(2)</sup>
	Intensité des GES issue de la consommation d'énergie des bâtiments	GHG-Int	KgCO2e/m <sup>2</sup> /an	19	17	19	100% du patrimoine
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m3 annuel	ND	ND	ND	ND
		Water-LfL	m3 annuel	ND	ND	ND	ND
	Intensité hydrique des bâtiments	Water Int	m3 annuel	ND	ND	ND	ND
	Masse totale de déchets	Waste-Abs	tonnes métriques/an	ND	ND	ND	ND
		Waste-LfL		ND	ND	ND	ND
	Type & nombre d'actifs certifiés durables	Cert Tot	Nombre	1	1	1	100% du patrimoine
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	99,6	100% du patrimoine
	Part des actifs situés à moins de 500m d'une mobilité douce			89,3	92,6	94,4	100% du patrimoine
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques			100	100	100	100% du patrimoine	
Annexe environnementale sur les baux signés			100	100	100	100% des nouveaux baux	

(1) Les indicateurs énergétiques de 2022 et de 2023 (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 méthode de calcul des estimations affinée pour les actifs/lots sans données de consommations. Cette méthode de calcul comprend une prise en compte améliorée des activités de chaque locataire, en plus des caractéristiques du bien. L'objectif est d'utiliser un benchmark représentatif de l'utilisation de l'actif en fonction de l'activité du locataire et les consommations associées avec ces activités.

(2) données réelles ou estimées, cf. note méthodologique

## Social

Social employés et actifs	Indicateur	CODE EPRA	Unité	2022	2023	2024	Taux de couverture
EPRA	Répartition des employés par sexe (H/F)	Diversity-Emp	%	2/3 - 1/3	50 - 50	50 - 50	100% des effectifs
	Ecart de salaire moyen entre femme et homme	Diversity-Pay	%	-28%	-34%	-32%	100% des effectifs
	Formation & développement du personnel	Emp-Training	Nombre moyen d'heures	4	8,6	18,2	100% des effectifs
	Evaluation annuelle de la performance des employés	Emp-Dev	%	100%	100%	100%	100% des effectifs
	Nouvelles embauches & rotation	Emp-Turnover	Nombre d'embauches	0	1	0	100% des effectifs
		Emp-Turnover	Taux de rotation (%)	0	0	0	100% des effectifs
	Sécurité & santé des employés	H&S Emp	Taux d'accidents, d'absentéisme, et nombre de décès liés au travail	0	0	0	100% des effectifs
	Sûreté du bâtiment	H&S Asset	%	100	100	100	100% du patrimoine
	Conformité en matière de santé et de sécurité des actifs	H&S Comp	Nombre d'incidents	ND	16	8	100% du patrimoine
	Engagement communautaire, mesures d'impact et programmes de développement	Comty-Eng		100	100	100	100% du patrimoine
<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	10,5	100% du nombre d'actifs
	Part du nombre d'actifs dont l'activité est contributrice à la société		%	46,4	46,7	45,3	100% du nombre d'actifs
<b>100% des nouveaux locataires sensibilisés via les éco-guides</b>	Locataires sensibilisés via les éco-guides		100	100	100	100% des nouveaux locataires	
<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	98	100% du patrimoine	
<b>100% des collaborateurs formés aux enjeux ESG</b>	Collaborateurs formés aux enjeux ESG		100	100	100	100% des effectifs	

Gouvernance

Gouvernance	Indicateur	CODE EPRA	Unité	2022	2023	2024	Taux de couverture
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 Chapitre 9 Section 9.4.2.1	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1.3 Chapitre 9 Section 9.4.2.1	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1 Chapitre 9 Sections 9.4	NA
	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	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1 Chapitre 9 Sections 9.4	NA
	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	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.4.3	NA
<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%	100%	100% des investissements
<b>Indexation 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%	100%	100% des effectifs
<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	D.E.U. Chapitre 2 section 2.2.7 et Chapitre 4 Section 4.4.1	NA

## 6.2 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

#### 1. Périmètre et période de reporting

Le périmètre courant 2024 englobe les actifs du patrimoine de SELECTIRENTE au 31/12/2024. L'ensemble des 397 actifs de ce patrimoine sont des actifs directement détenus par SELECTIRENTE et gérés par elle-même.

Comme défini par le GHG Protocol, SELECTIRENTE utilise l'approche du contrôle opérationnel global pour 100% des actifs dont elle est propriétaire, assurant une autorité totale sur ceux-ci pour appliquer ses politiques d'exploitation ; SELECTIRENTE détenant en direct chacun de ses 397 actifs immobiliers, elle n'a pas de filiale, ni de participations détenant des actifs immobiliers. Cette organisation provient de sa politique d'investissement visant jusqu'à présent à acquérir des biens sous la forme « d'asset deal » plutôt que de « share deal », sans s'interdire cette dernière. Chaque actif est loué à un ou plusieurs locataires, qui fait/font l'objet chacun d'un contrat de bail distinct.

Quant au "Périmètre Constant 2024 / 2023", il identifie les actifs en commun entre ceux présents au 31/12/2024 et ceux au 31/12/2023.

Dans l'évaluation des indicateurs, notamment Like-for-Like (LfL), la référence temporelle est la date du 31 décembre 2024, permettant ainsi une comparaison à périmètre constant entre 2023 et 2024.

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 2024.

#### Validation des données par un tiers indépendant

SELECTIRENTE reconnaît l'importance de l'assurance par une tierce partie pour renforcer la crédibilité des données de durabilité, conformément aux recommandations de l'EPRA. Cependant, dans le cadre de ce rapport et avec la disponibilité actuelle des données réelles qui ont été collectées au sein du portefeuille, l'assurance des données n'a pas été réalisée cette année.

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

#### Distinction des consommations d'énergie et d'eau fournies par le propriétaire et ses locataires

Dans le cadre du reporting sur la consommation d'énergie et d'eau, la distinction des consommations fournies, d'une part, par le propriétaire (SELECTIRENTE), et d'autre part, par ses locataires, ne semble pas être une disposition communément utilisée par les foncières européennes consœurs ; nous avons ainsi examiné les pratiques de certaines de nos consœurs qui ne divulguent pas ces informations détaillées dans leur rapport de durabilité.

#### Analyse sectorielle et géographique

SELECTIRENTE est spécialisée depuis sa création dans les commerces de proximité situés en centre-ville à Paris et dans les grandes métropoles françaises : la part de ces commerces de proximité représente 98 % du nombre d'actifs total de son patrimoine. Les actifs gérés par la Société présentent des caractéristiques économiques similaires, notamment dans la gestion de chacun d'eux sur les aspects suivants :

- SELECTIRENTE acquiert des biens immobiliers principalement dans les centres villes, en vue de les louer nus à des usages professionnels. Le processus de mise sur le marché est identique d'un bien à l'autre et d'une ville à l'autre ;
- le choix des clients est uniforme ; La Société n'est pas dépendante à l'égard d'un client en particulier, ni d'un secteur d'activité de ses locataires ;
- la méthode de mise en location des biens immobiliers est identique (recours à des agents immobiliers) ;
- aucun bien ne relève d'une réglementation particulière qui impliquerait une dissociation en termes de gestion ;
- les indicateurs de performance sont les mêmes pour tous les actifs.

Bien qu'ils soient gérés individuellement par la Société, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille.

La démarche présentée ci-dessus conduit à ne pas dissocier chaque immeuble en un secteur mais à regrouper tous ces immeubles en **un seul secteur opérationnel**.

De même, SELECTIRENTE **ne juge pas nécessaire de réaliser une analyse géographique** de son patrimoine, 99,4 % de ce dernier étant situé en France, et en très grande majorité dans les centres-villes de Paris et de grandes métropoles françaises, où la gestion ne diffère pas.

## Impact environnemental lié à l'occupation propre de SELECTIRENTE

Etant donné que SELECTIRENTE ne dispose pas de salariés et, par conséquent, pas de locaux propres, les indicateurs environnementaux liés aux bureaux occupés ne peuvent pas être calculés. Toutefois, des actions visant à réduire l'impact environnemental ont été mises en place dans les bureaux de Sofidy et de Tikehau Capital où travaille SELECTIRENTE Gestion, Gérant de SELECTIRENTE employant 4 collaborateurs, notamment :

- L'installation de détecteurs de présence dans les toilettes pour limiter la consommation d'électricité,

### 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 16% de données réelles (collectées directement via les contrats gérés par SELECTIRENTE ou via des mandats de collecte des données des locataires) et 84% 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

### 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 »

### 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.

- L'équipement des sanitaires en dispositifs hydro-économiques pour optimiser l'usage de l'eau,
- La mise à disposition de poubelles de tri sélectif afin de favoriser le recyclage des déchets,
- Le déploiement d'une plateforme de covoiturage pour encourager des modes de transport plus durables.

Ces initiatives s'inscrivent dans une démarche plus large visant à améliorer la performance environnementale des espaces de travail des collaborateurs en charge de la gestion de la Société.

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.

- 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 et les activités des locataires.

- 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-propriétaire 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-propriétaire 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.

Au titre des données relevées en 2024, les indicateurs énergétiques de 2022 et de 2023 (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 méthode de calcul des estimations affinée pour les actifs/lots sans données de consommations. Cette méthode de calcul comprend une prise en compte améliorée des activités de chaque locataire, en plus des caractéristiques du bien. L'objectif est d'utiliser un benchmark représentatif de l'utilisation de l'actif en fonction de l'activité du locataire et les consommations associées avec ces activités.

### 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 monolocataires 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. L'actif situé à Bordeaux, Place des Grands hommes a fait l'objet d'un renouvellement de certification dans la catégorie BREEAM in-use avec le label "Very Good".

**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.

Commentaires sur les « nouvelles embauches & rotation » (code EPRA « EMP-Turnover ») : SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE, n’a pas embauché de nouveaux collaborateurs en 2024, d’où son KPI à 0. De même, son taux de rotation est bien nul en 2024.

Commentaires sur la « Sécurité et santé des employés » (code EPRA « H&S Emp ») : les employés de SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE, n’ont pas eu d’accidents du travail, ni déclaré d’absentéisme et de décès au travail en 2024, d’où son KPI à 0.

## 6.3 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 2024 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



Rue Jean-Jacques Rousseau - Paris (1<sup>er</sup>)



# 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 - 91800 Évry Courcouronnes  
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 **10** TIKEHAU  
CAPITAL