



DÉCLARATION
DE PERFORMANCE
**EXTRA-
FINANCIÈRE**

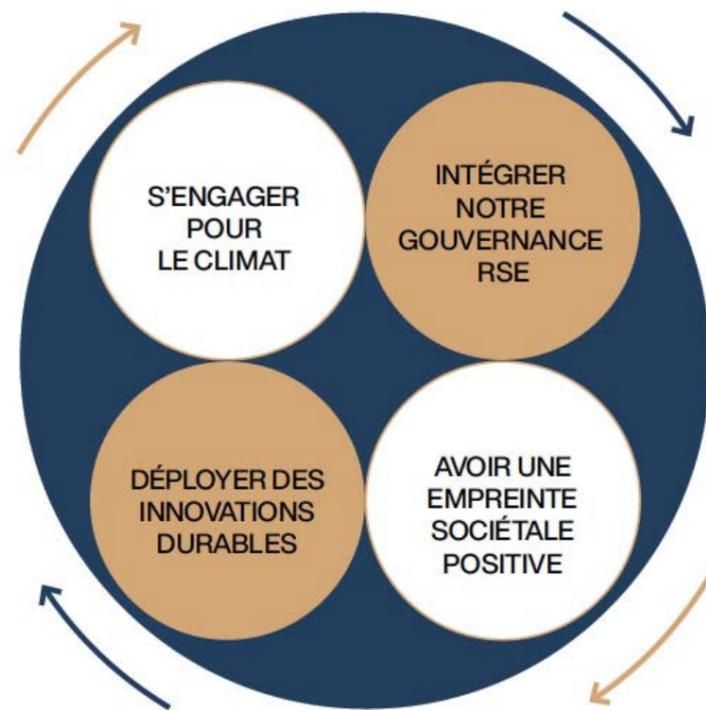
2

Déclaration de Performance Extra-Financière

Depuis sa création en 2006, Cegereal est convaincue du lien entre performance économique et excellence environnementale et sociale. Face aux enjeux de développement durable, Cegereal renouvelle son engagement en faveur de la transition environnementale, sociale et sociétale sur le long terme. Depuis 2013, une Déclaration de Performance Extra-Financière est publiée volontairement, témoignant d'une exigence de transparence et d'exemplarité.

La stratégie de Cegereal en matière de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) est fondée sur l'analyse de la matérialité des enjeux de la foncière et sur la cartographie des risques environnementaux, sociaux-sociétaux et de gouvernance (ESG). Elle s'articule autour de quatre piliers : intégrer la RSE à notre gouvernance, s'adapter au climat, avoir une empreinte sociale positive et déployer des actions innovantes. Chacun de ces quatre piliers est décliné en engagements ambitieux, concrets et chiffrés à court, moyen et long terme, en ligne avec la Stratégie Nationale Bas Carbone, avec la trajectoire 2°C des Accords de Paris, mais aussi avec le dispositif Éco-énergie tertiaire de la loi ELAN engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique (décret tertiaire n° 2019-771 d'application de l'article 175 de la loi ELAN).

Ces engagements et les résultats obtenus depuis sa création ont fait de Cegereal un acteur reconnu par les analystes spécialisés à l'échelle nationale et internationale. Cegereal a atteint le niveau de Leadership CDP avec un score de A et s'est vu décerner le statut de Leader mondial au classement 2020 du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux et a conservé son niveau de Five Stars avec un score de 94/100. Cegereal maintient ainsi sa place sur le podium du GRESB depuis sa première participation en 2014.

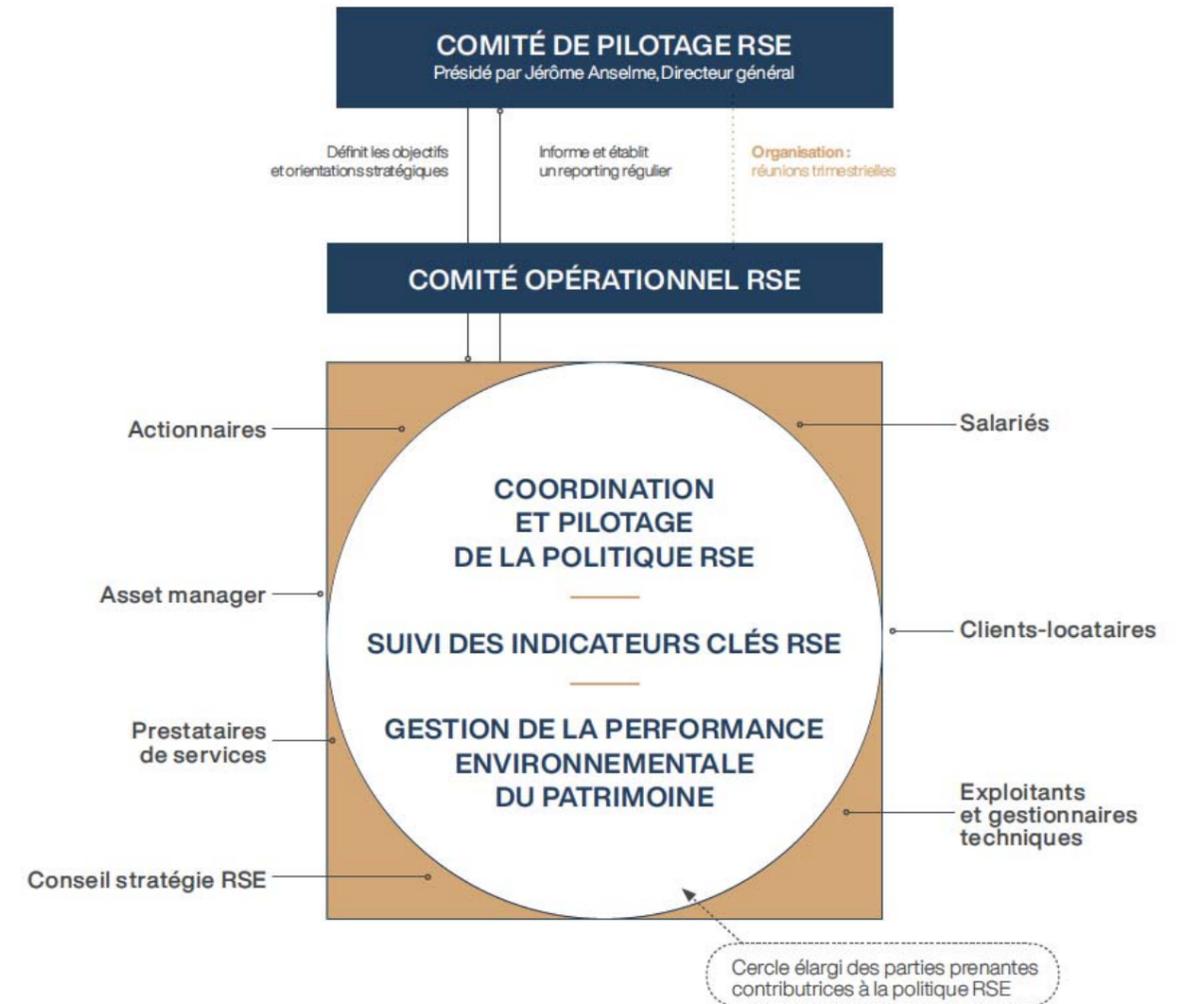


AXE 1 AVOIR UNE GOUVERNANCE INTÉGRÉE

Depuis 2013, un Comité de Pilotage RSE, composé de la Direction RSE et de la Direction générale est en charge de l'intégration des enjeux et risques ESG dans la stratégie globale du groupe afin de définir des objectifs et plan de performance ESG pour les atteindre. Le Comité Opérationnel RSE assure le suivi du plan d'action mis en place et reporte au Comité de Pilotage RSE.

Trois politiques - environnementale, sociale et de gouvernance - encadrent la stratégie RSE de Cegereal. Dans une démarche d'amélioration continue et de résilience, elle visent l'implication réciproque de la foncière et de ses parties prenantes. La gouvernance applique par ailleurs les principes d'égalité et d'équité, autant sur la diversité des genres, des âges et des parcours.

Afin de permettre plus d'agilité sur les enjeux RSE sur toute sa chaîne de valeur, Cegereal cherche à engager ses parties prenantes clés et à les concerter, via des processus et des outils adhoc décrits dans les parties qui suivent.



Analyse des enjeux ESG

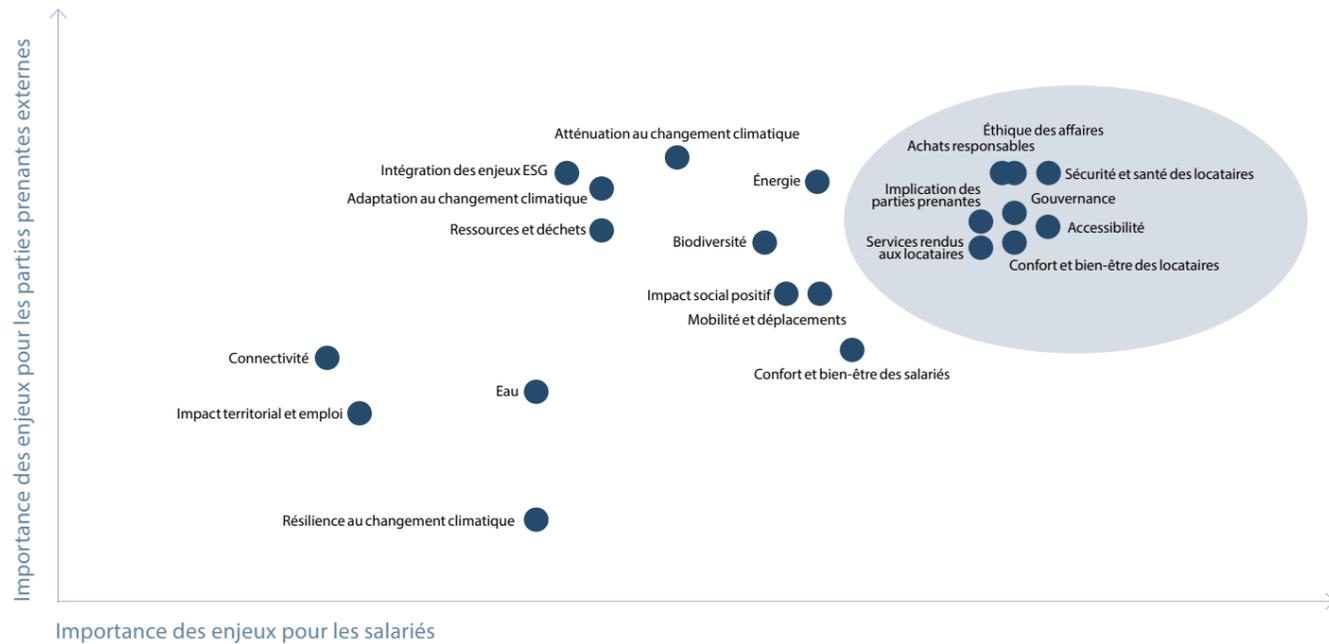
Les enjeux ESG de Cegereal suivent un processus annuel rigoureux d'identification et de hiérarchisation menés par son Comité de pilotage RSE.

21 enjeux ont été identifiés en s'appuyant sur les pratiques reconnues : le guide « EPRA sBPR », le baromètre de l'immobilier responsable 2019 de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), les grandes thématiques attendues dans la DPEF, les thématiques

demandées dans les questionnaires extra-financiers (GRESB⁽¹⁾, CDP, etc.) ainsi que les recommandations 2019 du MEDEF et 2020 de l'AMF.

Une analyse de matérialité réalisée auprès de l'ensemble des parties prenantes internes et externes de Cegereal a permis de mettre en évidence huit enjeux ESG prioritaires.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG



Analyse des risques ESG

Le Comité de pilotage RSE procède annuellement à une revue des risques ESG qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. Les risques ESG qui en ressortent viennent s'ajouter à l'analyse globale des risques de la société.

Confortée par l'évolution croissante des attentes des investisseurs sur ces sujets, cette revue prend en compte les recommandations issues du dernier rapport du TCFD (*Task force on Climate-related Financial Disclosures*) présidé par Michael R. Bloomberg.

La cartographie des risques, outil utilisé pour l'analyse des risques ESG, permet, par une pondération des risques en fonction de la probabilité d'occurrence, de leur impact et des dispositifs de maîtrise existants (impact net), d'identifier quatre risques ESG principaux :

- Les risques de réputation et de marché lié : aux problématiques de sécurité, de santé, de confort et de bien-être des locataires (incluant l'accessibilité) ;
- Les risques réglementaires et de réputation liés à l'énergie ;
- Les risques réglementaires et de réputation liés aux émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) ;
- Les risques physiques liés : au changement climatique (vague de chaleur, inondation, épidémies) et à la résilience des immeubles.
- Le risque de réputation lié à la biodiversité

Les risques de réputation et de marché, liés aux problématiques d'éthique, de gouvernance et d'achats responsables, impliquant les parties prenantes, sont également appréhendés et ne représentent pas de risques significatifs.

Pour plus de d'information sur l'analyse globale des risques de la société, veuillez vous référer à la partie « Facteurs de risques » de ce rapport.

Plan d'actions ESG

L'identification des enjeux priorités par les parties prenantes et des risques principaux permet au Comité de pilotage RSE, dans une démarche d'amélioration continue (certifié par l'Afnor - ISO 14001), d'établir les objectifs ambitieux et des actions concrètes détaillés ci-dessous.

AXES STRATÉGIQUES	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	PERIMETRE	ÉCHÉANCE	INDICATEURS / KPI	% D'ATTEINTE 2020
AXE 1 - Avoir une gouvernance intégrée	GOUVERNANCE - Intégrer la RSE	Impliquer les parties prenantes à la détermination des principaux enjeux ESG du groupe	100 % des plus importantes parties prenantes	Permanent	Réaliser annuellement une matrice de matérialité	100 %
AXE 2 - S'engager pour le climat	ENERGIE - Réduire de 40 % en 2030 les consommations énergétiques finales par rapport à 2013	Déployer les Contrats de Performance Energétique (CPE) sur l'ensemble du patrimoine immobilier	100 % du patrimoine	2022	% de Contrat de performance énergétique	60 %
		Automatiser la collecte énergétique sur le patrimoine immobilier	100 % du patrimoine	2023	% de collecte automatisé / ressource énergie	100 %
		Augmenter la part d'énergie renouvelable	32 %	2022	% de consommation d'ENR sur l'ensemble du patrimoine	> 100 % grâce aux réseaux urbains
	CLIMAT - Réduire de 54 % en 2030 les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2013	Réaliser une trajectoire 2° à 2100	100 % du patrimoine	2022	% de la trajectoire déployées	0 %
		Appliquer une stratégie bas carbone sur les chantiers	100 % des chantiers les plus importants en volume	2022	% de chantier bas carbone	0 %
		Compenser les émissions résiduelles de Gaz à Effet de Serre	100 % du siège	Permanent	% d'atteinte de la neutralité carbone pour le siège	100 %
		Sensibiliser les property managers et les locataires aux sujets ESG	100 % du patrimoine	2021	% d'actif avec session(s) de sensibilisation réalisées	40 %
		Renforcer la biodiversité	100 % du patrimoine	Permanent	% de strate arborée / superficie totale	38 %
	RESSOURCES et DECHETS - Déployer l'économie circulaire	Cartographier les plans de situations d'urgence et plan de poursuite de l'activité en cas de risques climat	100 % du patrimoine	2021	% de contrôle de l'efficacité des plans	80 %
		Appliquer les principes de l'économie circulaire sur les chantiers	100 % du patrimoine	Permanent	% de grilles effective / nombre de chantier annuel	0 %
		Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	100 % du patrimoine	Permanent	% concernée par le tri sélectif des déchets	100 %
	EAU - Réduire de 20% en 2030 les consommations d'eau	Déployer une démarche anti-gaspillage alimentaire	100 % des espaces de restaura	2021	% de démarche anti-gaspillage enclenché	40 %
Contrôler les débits d'eau		100 % du patrimoine	2022	% de système de contrôle du débit d'eau (arrosage automatique, mousseurs ou détecteurs automatiques)	80 %	
AXE 3 - Avoir une empreinte sociétale positive	CHAINE DE VALEUR et ACHATS RESPONSABLES - S'engager ensemble	Interroger les prestataires sur leurs propres pratiques RSE	100 % du volume d'achats	Permanent	% de réponses au questionnaire annuel « Achats Responsables » en % du volume d'achats de la société	95 %
		Engager les parties prenantes à la politique environnementale du groupe par la signature d'une charte « Achats Responsables »	100 % du volume d'achats	Permanent	% de charte d'Achats Responsables signées	100 %
	SANTÉ SECURITE CONFORT - Améliorer le bien-être des salariés et des locataires	Assurer la santé et la sécurité des collaborateurs et s'adapter à leurs besoins et attentes en termes de confort et bien-être	100 % des collaborateurs	Permanent	% de satisfaction	100 %
		Assurer la santé et la sécurité des locataires et s'adapter à leurs besoins et attentes en termes de confort et bien-être	100 % du patrimoine	2021	% des remarques des locataires pris en compte	100 %
	IMPACT TERRITORIAL et COMMUNAUTÉ - Créer emploi et lien social	Proposer un programme annuel d'événements auprès des locataires	100 % du patrimoine	2021	% d'actif proposant un programme d'événements aux locataires	80 %
Evaluer l'empreinte sociétale du groupe		100 % du volume de dépenses et recettes du groupe	Permanent	Nombre d'emplois indirects généré	746	
	Développer des partenariats et contribuer positivement à la collectivité	100 % du patrimoine	2021	Nombre de partenariats	7	

(1) Global Real Estate Sustainability Benchmark

AXE 2 S'ENGAGER POUR LE CLIMAT

Atténuation et adaptation au changement climatique

Cegereal a mis en place un plan climat d'atténuation et d'adaptation au changement climatique qui repose sur 3 objectifs principaux :

1- Diminuer ses émissions de GES de 54 % en 2030 par rapport à 2013 sur le patrimoine immobilier, viser la neutralité carbone à 2050, notamment au travers de chantiers bas carbone ;

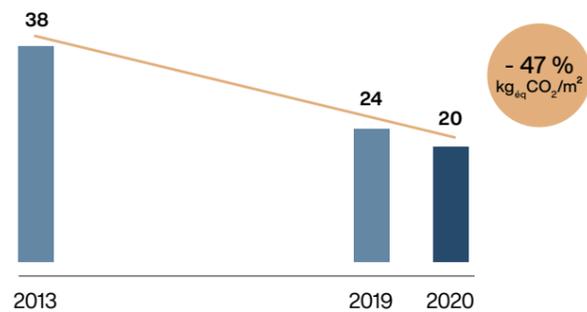
2- Rendre ses actifs immobiliers résilients au changement climatique ;

3- Engager ses parties prenantes clés dans la prise en compte du changement climatique.

Diminuer ses émissions de GES

Objectif Diminuer les émissions de GES de 54 % en 2030 par rapport à 2013.

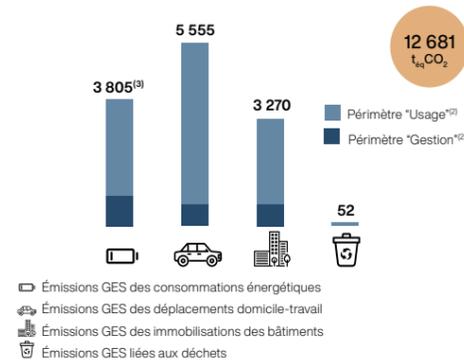
En 2020, Cegereal a réduit de 47 % les **émissions de GES** liées aux consommations énergétiques de ses actifs immobiliers par rapport à 2013⁽¹⁾. La baisse des émissions entre 2019 et 2020 est toutefois à relativiser en raison du contexte de crise sanitaire.



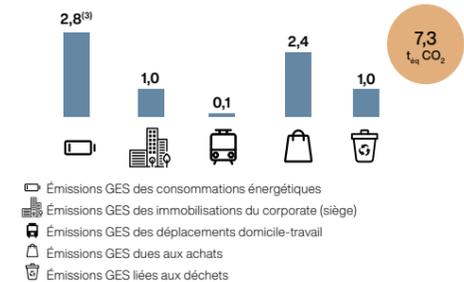
Cegereal dispose d'une analyse de ses émissions de GES depuis 2013 qui repose sur un processus d'amélioration continue de la performance environnementale de ses bâtiments, qui se traduit par des actions spécifiques à chaque bâtiment :

- Plans de progrès pluriannuels des travaux de rénovation ;
- Plans de progrès légers pour améliorer la performance énergétique ;
- Plans d'actions relatifs aux certifications BREEAM In-Use International et NF HQE™ Exploitation.
- Création d'une trajectoire à 2050 avec un plan climat associé ;
- Mise à jour de la Diligence Environnementale d'acquisition avec des critères d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ;
- Mise en place d'une comptabilité carbone annuelle par la réalisation du Bilan Carbone sur les scopes 1&2 (émissions liées à la consommation d'énergie) et le scope 3 (émissions liées aux usages) sur l'ensemble du patrimoine immobilier et sur son siège social.

Le **bilan carbone sur l'intégralité du patrimoine** se répartit sur les différents postes d'émissions et sur les différents périmètres⁽²⁾ comme suit :



Le **bilan carbone sur le périmètre du siège social** s'élève à 7,3 tonnes équivalent CO₂ par an, répartis sur les principaux postes d'émissions (consommations énergétiques⁽³⁾, immobilisations et achats, transports et déchets) :



(1) Les données sont traitées à périmètre courant après correction climatique. Voir le paragraphe « 2. Précisions sur les méthodes de calcul et d'estimation » page 63.
 (2) Définis en annexe de la DPEF
 (3) Plus de détails au sein des indicateurs EPRA en annexe de la DPEF

Les émissions de GES directes résiduelles sont alors compensées via le soutien aux activités menées par la fondation GoodPlanet depuis 2016.

La fondation GoodPlanet utilise une méthode inspirée directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la Convention Cadre des Nations Unies sur le Changement Climatique.

Les projets qui permettent cette compensation volontaire, ont deux objectifs principaux :

- Soutenir les familles vulnérables des pays du sud à accéder à une énergie efficace, renouvelable et gratuite ;
- Améliorer la gestion des déchets dans les grandes villes africaines.

Rendre ses actifs immobiliers résilients

Objectif Cartographier les plans de situations d'urgence et plan de poursuite de l'activité en cas de risques climat.

La situation géographique du parc immobilier en première couronne peut rendre les bâtiments de Cegereal sensibles aux risques climatiques. Ces risques sont notamment les fortes pluies et inondations, les vagues de chaleur et îlots de chaleur associés au milieu urbain. Cegereal a donc réalisé une analyse du profil de risque pour chacun de ses bâtiments afin d'évaluer leur niveau de vulnérabilité et déployer dès 2021 un plan d'action adapté.

Pour s'en prémunir, Cegereal a su prendre des mesures adaptées :

- Présence de végétation dense et diversifiée contribue à l'adaptation au changement climatique (préservation de la ressource en eau, hygrométrie, diminution des températures) ;

- Renforcement demandé aux property managers du plan de gestion des situations d'urgence avec les mesures adéquates : les plans de situations d'urgence et de maintien de l'activité ont démontré leur efficacité durant la Covid-19 ;
- Présence d'équipements de base comme les barres de seuil et les balais de bas de porte ;
- Acquisition de bâtiments possédant déjà des espaces végétalisés permettant de réduire le phénomène d'îlot de chaleur propre au milieu urbain.

Implication des parties prenantes

Objectif Engager les parties prenantes, facteur clé de succès pour réduire au maximum les émissions de GES et faciliter la résilience.

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux usages constitue la part la plus importante des émissions de l'activité immobilière.

Pour les réduire, les principaux moyens mis en œuvre par Cegereal sont les suivants :

Pour les collaborateurs :

- Limitation des déplacements professionnels selon l'importance des réunions ;
- Un siège social situé à proximité des transports en commun.

Pour les locataires :

- La présence de transports en commun au plus près de ses ensembles immobiliers ;
- Un usage maîtrisé de l'énergie par les utilisateurs au travers de la signature d'annexes environnementales (100 % de la surface du patrimoine est concerné).

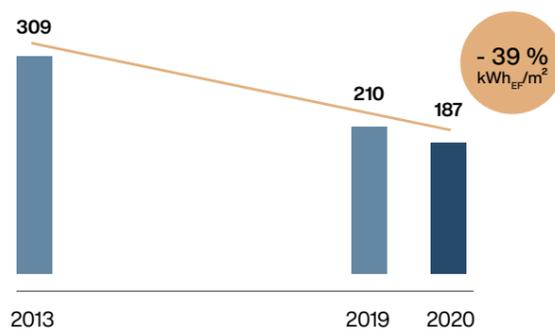
Pour les prestataires et fournisseurs :

- L'obligation des asset managers et property managers de contribuer au plan « Upgreen Your Business » ;
- La mise en place d'un SME (Système de Management Environnemental) ou équivalent chez 60 % des prestataires ;
- Une démarche de sensibilisation aux enjeux ESG et l'organisation d'événements chez 90 % des prestataires les plus importants en volume d'achat.

Efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables

Objectif Réduire les consommations énergétiques finales de 40 % de 2013 à 2030.

En 2020, les consommations énergétiques sur les actifs immobiliers ont été réduites de 39 % par rapport à 2013. La baisse des consommations entre 2019 et 2020 est à relativiser en raison du contexte de crise sanitaire⁽¹⁾.



Cegereal a mené depuis 2013 les actions volontaires et ambitieuses suivantes anticipant le dispositif Eco-Energie tertiaire de la loi ELAN, applicable en 2021 :

- Lancement d'une analyse comparative des fournisseurs pour augmenter la part d'énergie renouvelable ;
- Collecte de 100 % des données des parties communes et privatives de façon automatisée ;
- Gestion Technique du Bâtiment sur 100 % des actifs ;

- Déploiement de contrats de performance énergétiques sur 60 % des actifs ;
- Réalisation de travaux de rénovation responsables à chaque départ ;
- Installation de système de détection automatique sur 100 % du patrimoine à chaque rénovation ;
- Certification de patrimoine BREEAM in-Use International et NF HQE™ Exploitation ;
- Mise en place de reporting mensuel (relevé compteur) et en temps réel (via un système de régulation type GTB - Système de Gestion Technique du Bâtiment) ;
- Programmations horaires et réglages des températures ajustés en fonction de l'activité ;
- Recours à des réseaux de chaud et de froid urbain favorisant l'accès aux sources d'énergie renouvelable (ENR). Ces ENR sont issues de la biomasse (déchets ménagers) ou de la géothermie ;
- Contrôle de la vitrerie (performance énergétique) ;
- Suivi mensuel de 5 indicateurs de l'efficacité de la maintenance pour les lots équipements multitechniques (énergie)/Système de ventilation/éclairage/plomberie ;
- Poursuite des travaux de rénovation légère : améliorations des réseaux de chauffage, ventilation et climatisation, travaux d'isolation thermique sur Arcs de Seine et Hanami ;
- Travaux de rénovation des espaces de restauration et du montage sur Europlaza.

Ressources et déchets, engagement dans l'économie circulaire

Objectif Limiter les impacts de son activité immobilière sur toute sa chaîne de valeur. Déployer une démarche en faveur de l'économie circulaire.

En 2020, la production de déchets liée à l'exploitation des bâtiments a déjà diminué de 41 % par m² par rapport à 2019.

Ce résultat se concrétise par :

Sur les chantiers de rénovations légères :

- Mise à jour de la charte chantier propre avec ajout d'une grille sur l'« économie circulaire » à appliquer pour chaque intervention, engageant les prestataires à minima, sur le recyclage des déchets de chantier par l'ensemble des partenaires concernés ;
- Travaux de rénovation et de maintenance sur les équipements (ascenseurs, CVC, etc.) afin de rallonger leur durée de vie ;
- Utilisation de la filière de recyclage bois et verre lors des travaux de rénovation.

Avec les locataires :

- Collecte de 100 % des données de tonnage de déchets générés (objectif atteint depuis 2017, ce qui place Cegereal parmi les

acteurs les plus avancés (Baromètre de l'immobilier responsable 2019 et 2020 OID) ;

- Tri sélectif des déchets sur 100 % du patrimoine.

Par des actions spécifiques des Restaurants Inter-Entreprises (RIEs) :

- Collecte des déchets électroniques ponctuels pour tous les locataires ;
- Démarche anti-gaspillage alimentaire ;
- Remplacement des emballages et couverts en plastique par des matériaux issus de filières renouvelable, recyclable et/ou compostable (bambou, carton) ;
- Mise à disposition de sacs en toile de jute réutilisables afin de réduire les déchets ;
- Proposition aux convives d'amener leurs propres contenants pour emmener leurs plats chauds ainsi que leurs propres sacs ;
- Fourniture de produits locaux et bio.

(1) Les données sont traitées après correction climatique. Voir le paragraphe « 2. Précisions sur les méthodes de calcul et d'estimation » page 63.

Réduction des consommations d'eau

Objectif Poursuivre son objectif de réduction des consommations d'eau des bâtiments de - 20 % d'ici à 2030.

La diminution de la consommation d'eau sur le patrimoine est de 23 % entre 2019 et 2020.

Ceci s'explique notamment par :

- La mise en place de robinetteries avec système de détection automatique ;

- La mise en place de système de réduction du débit d'eau ;
- Un processus de maintenance et contrôle mensuel des compteurs ;
- L'optimisation et le suivi des systèmes d'arrosage automatique.

Biodiversité, favoriser les espèces locales

Objectif Appliquer un plan d'actions axé sur la biodiversité sur l'ensemble du patrimoine.

En 2021 aura lieu la COP 15 sur la diversité biologique. En France, la Stratégie Nationale Biodiversité cible la nécessité de réduire l'artificialisation des sols, de préserver les ressources naturelles et de protéger la biodiversité garante de tout fonctionnement d'une activité (qualité de vie, de l'air, de l'eau, réduction des effets des vagues de chaleur, etc.).

Le dernier rapport de l'IPBES (Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services) conclut sur l'état catastrophique de l'érosion de celle-ci. Cegereal souhaite ainsi valoriser la biodiversité de ses bâtiments et acquiert des espaces respectueux de la nature.

En 2020, 100 % des bâtiments de Cegereal possèdent des espaces végétalisés denses, sur trois strates (herbacée, arbustive, arborée), accessibles à tous les locataires, ce qui contribue au bien-être général.

Diverses actions spécifiques ont été mises en place par Cegereal.

Acquisition :

- Détention sur l'ensemble du parc immobilier de 38 500 m² d'espaces naturels avec 3 strates végétales (arborée, arbustive, herbacée) ce qui permet de réduire le phénomène d'îlots de chaleur urbain renforcé pendant les vagues de chaleur ;
- Prise en compte systématique des problématiques de biodiversité sur l'ensemble des actifs en réalisant des études écologiques dès 2014. Le dernier diagnostic écologique est celui de Passy Kennedy (2019) avec transmission d'une palette végétale locale en cas de remplacement.

Exploitation :

- Calcul du coefficient de biotope de 40 % sur l'ensemble du patrimoine ;
- 100 % des sites possèdent des nichoirs dont 5 nichoirs supplémentaires pour mésanges, ajoutés sur Hanami et Europlaza ;
- Des mesures pour limiter la mortalité des oiseaux par collision sont en cours sur Hanami.

Mobilité, encourager la mobilité douce sur notre patrimoine

Objectif Déployer la mobilité douce et les possibilités d'usage de véhicules électriques.

Cegereal est engagée pour ses collaborateurs et ses locataires afin de favoriser les transports en commun et les modes de transports doux (guides, affichages, outils numériques).

AXE 3 AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE



L'empreinte sociétale de Cegereal se situe principalement à 4 échelles

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <p>1 ÉCHELLE NATIONALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contribution aux objectifs de développement durable ▪ Trajectoire 2 degrés ▪ Signature de Global Compact | <p>2 ÉCHELLE TERRITORIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Impact territorial et emploi ▪ Contribution aux trames vertes | <p>3 ÉCHELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limitation de l'impact environnemental et des nuisances | <p>4 ÉCHELLE DES PARTIES PRENANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Embarquement dans la politique RSE ▪ Création de valeur durable |
|---|--|---|---|

Des bâtiments tournés vers leurs locataires

Sécurité, santé, confort et bien-être.

Objectif Suivi régulier des contrôles techniques réglementaires, mené par les property managers.

La satisfaction des locataires est le cœur de l'activité de Cegereal. Les actions menées pour garantir la qualité de vie, tant sur les aspects de sécurité et de santé, que sur le confort et bien-être, ont toujours été la première priorité.

Les principales actions menées par Cegereal sont les suivantes :

Sécurité, santé :

- Suivi régulier menés par les property managers des contrôles techniques réglementaires ;
- Mesure annuelle de la qualité de l'air intérieur (QAI), de l'eau mais aussi du confort thermique hygrométrique, acoustique, et de l'éclairage sur 100 % du patrimoine ;
- Suivi de la satisfaction des locataires sur 100 % des sites par l'organisation de réunions d'information trimestrielles inter-locataires, et un sondage annuel abordant notamment les enjeux de confort, bien-être et de services rendus aux occupants, notamment le confort biophilique lié aux espaces végétalisés ;
- Mise en place de processus dans le cadre des certifications ISO 9001 et 14001 des property managers permettant de maîtriser et de prévenir des impacts éventuels en lien avec les locataires.

Confort et bien-être :

- Création d'un programme d'animations annuel pour le bien-être des locataires ;

Accessibilité

Objectif Avoir un plan d'accessibilité sur l'ensemble du parc immobilier.

Cegereal est volontariste vis-à-vis du handicap.

Pour tout nouveau projet de rénovation et d'acquisition, Cegereal réalise une analyse du niveau d'accessibilité.

L'implication des parties prenantes

Objectif Embarquer les parties prenantes dans une démarche RSE pour atteindre toute la chaîne de valeur.

Cegereal est convaincue de l'importance d'un engagement dans la transition environnementale, sociale et sociétale partagé par l'ensemble des parties prenantes. Cegereal met en œuvre divers outils pour recueillir leurs attentes et les engager dans la démarche RSE du groupe comme vu tout au long des différents chapitres précédents.

- La mise à jour de la stratégie RSE de Cegereal s'établit à partir d'une concertation adressée à 100 % des parties prenantes clés internes et externes, c'est la matrice de matérialité qui en résulte.
- Les questionnaires de satisfaction collaborateurs et locataires permettent de faire remonter les actions prioritaires.
- La révision annuelle du plan d'actions RSE est faite avec le support des experts : asset managers, property managers et conseil RSE.



Une société à dimension humaine

Objectif Avoir 100 % de collaborateurs satisfaits et les faire participer à la démarche RSE.

100 % des salariés ont renseigné le questionnaire annuel de satisfaction et 100 % sont satisfaits.

Cegereal est une société à dimension humaine qui offre l'égalité des chances à toutes et à tous. La politique sociale de l'entreprise respecte les droits de l'Homme, le code du travail et la convention de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).

Parmi les différentes mesures de management mises en place, voici les principales qui contribuent à maintenir la satisfaction des collaborateurs :

- Signataire du Global Compact depuis 2015 ;
- Création d'un programme d'animations annuel pour le bien-être des employés et des locataires ;

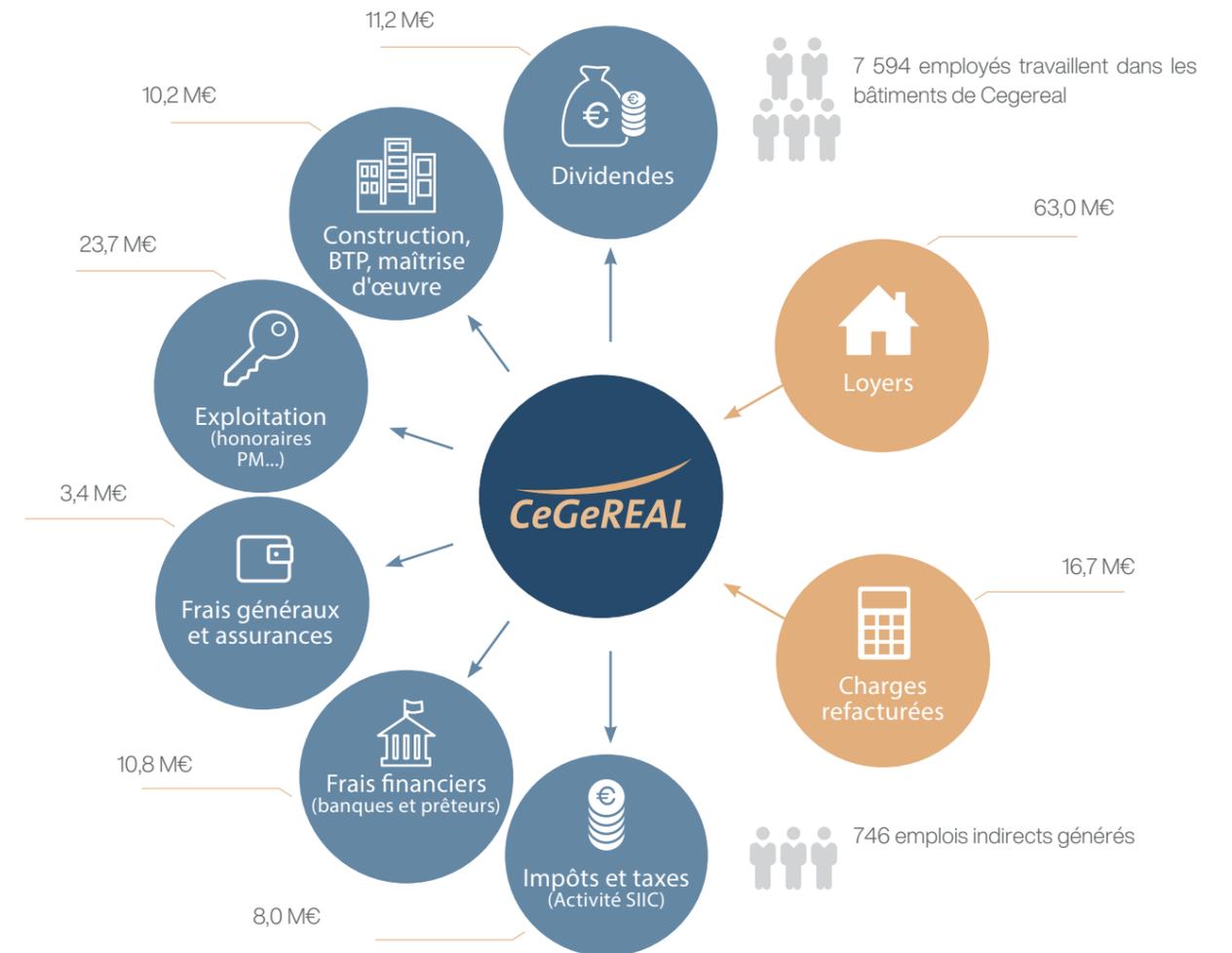
- Télétravail proposé en toute circonstance et généralisé durant la période Covid ;
- Concertation sur les enjeux ESG à prioriser au travers du questionnaire, renseigné par 100 % des collaborateurs ;
- Signature de la charte éthique interne par 100 % des collaborateurs : elle inclut les principes de non-discrimination (diversité des genres et des parcours), de respect des droits de l'Homme et du travail, pour toutes les parties prenantes (membres du Conseil d'administration, actionnaires, salariés, sous-traitants, fournisseurs et territoires d'influence des actifs immobiliers) et des engagements de la société en matière de développement durable.

Nos impacts sur le territoire et l'emploi

Objectif Évaluer notre contribution à l'activité économique et sociale locale.

L'impact territorial est un maillon essentiel de la chaîne de valeur immobilière, c'est pourquoi Cegereal cherche à renforcer son implication locale. Les emplois indirects que génère la foncière en faisant appel à des prestataires locaux s'élèvent à 746.

Cegereal est notamment engagée sur le territoire et la communauté au travers des services de conciergerie et d'activité de loisirs locaux qu'elle met en place sur ses actifs. La société a impliqué l'association francilienne Casques verts pour des animations sur la biodiversité et la performance énergétique avec les locataires du campus Hanami.



Notre politique d'achats responsables

Objectif Avoir 100 % de réponse au questionnaire achats responsables.

95 % des prestataires en volume d'achat, ont répondu au questionnaire annuel qui leur a été envoyé.

Le modèle de fonctionnement de Cegereal est externalisé. L'engagement des fournisseurs et des partenaires constitue donc un enjeu important de sa stratégie RSE.

- 100 % des assets managers et property managers sont engagés au travers de clauses environnementales dans leurs mandats ;

- 100 % des prestataires ont adhéré à la politique RSE de Cegereal en 2019 à travers la signature d'une charte d'achats responsables ;
- 60 % ont réalisé un bilan carbone ou possède un SME ;
- 100 % des actifs emploient des prestataires d'entretien qui utilisent des produits ecolabelisés.

Partenariats et mécénats

Cegereal participe et s'implique dans diverses organisations immobilières et de développement durable. Ceci permet d'être au plus proche des évolutions et attentes du marché.



L'OID : Observatoire de l'Immobilier Durable, est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable qui rassemble une soixantaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France. L'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.



L'EPRA - European Public Real Estate Association, regroupe les principales foncières cotées européennes et vise entre autres à harmoniser les pratiques de reporting. Cegereal est un membre actif et sponsor de la conférence annuelle de l'EPRA depuis 7 ans. Le reporting financier et extra-financier est conçu de manière à respecter les BPR - Best Practices Recommendations de l'EPRA.



L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement. Cegereal est adhérent depuis 2010 et présent sur l'indice Euronext IEIF « SIIC France »



Le GRESB - Global Real Estate Sustainable Benchmark - est un acteur de place qui évalue la performance ESG des acteurs de l'industrie immobilière. Plus de 200 membres, dont 58 fonds de pension et leurs filiales, utilisent les données collectées par le GRESB dans leurs processus d'investissements. Cegereal est membre du GRESB depuis décembre 2014.



Afin de marquer ses engagements, Cegereal soutient l'association **Global Compact France** et respecte et appuie les 10 principes fondamentaux de l'organisation. Ils sont implantés dans la stratégie et les opérations grâce aux 21 critères nécessaires à l'obtention du niveau « Advanced » dont Cegereal est détenteur. Le niveau Global Compact « Advanced » correspond à l'atteinte du niveau GC Active avec, en plus, une communication sur la mise en œuvre de 21 critères avancés et des meilleures pratiques liées à la stratégie, la gouvernance, l'engagement des parties prenantes, la contribution aux objectifs de l'ONU, la mise en œuvre des principes dans la chaîne de valeur et la transparence.



Cegereal est membre de l'**ULI** - Urban Land Institute - est une organisation à but non lucratif qui regroupe plus de 33 000 membres dans le monde, représentant tous les secteurs d'activités privés et publics liés à l'urbanisme et au développement immobilier.



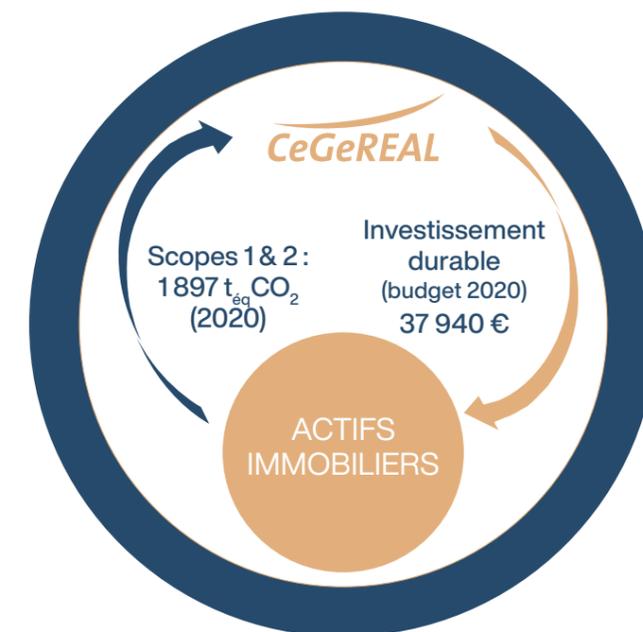
AXE 4

DÉPLOYER DES ACTIONS INNOVANTES

Depuis 2018, Cegereal a mis en place un fonds d'innovation durable. Celui-ci vient renforcer la dynamique d'amélioration continue de la performance environnementale des actifs de Cegereal. Le fonds, piloté par le Comité RSE, est abondé par une taxe carbone interne basé sur un prix carbone de 20 euros la tonne.

Cette taxe carbone s'applique sur les émissions, scopes 1 et 2, du patrimoine de Cegereal telles que décrites en Annexe 1. Elle s'élevait en 2019 à 51 360 euros, correspondant à 2 568 t_{éq}CO₂ sur les scopes 1 & 2 du patrimoine, et a notamment financé la rénovation d'équipements ainsi que des événements sur les thématiques du confort et du bien-être ou encore des animations culturelles et de développement durable.

Les émissions de cette année génèrent un budget de 37 940 euros correspondant à 1 897 t_{éq}CO₂ sur les scopes 1 & 2 (corrigé du climat).



ANNEXE

INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI

La publication annuelle des indicateurs ESG suit les recommandations du dernier guide « EPRA sBPR ».

Les indicateurs environnementaux publiés par Cegereal sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association), dont la société est membre.

La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « Sustainability Best Practices Recommendations » (s-BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information ESG afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs rapports annuels.

La dernière version révisée des recommandations de l'EPRA est prise en compte dans ce rapport.

- Une table de concordance située à la page 189 indique l'endroit où les informations recommandées par les guidelines de l'EPRA peuvent être trouvées dans le rapport annuel 2020.

Le périmètre de reporting

Ces recommandations sont appliquées sur le périmètre organisationnel de la société (dit « Corporate ») et sur le périmètre de l'activité de détention d'actifs immobiliers répartis sur le périmètre « Gestion » et le périmètre « Usage ». Les périmètres sont définis dans le tableau ci-dessous :

Le périmètre de reporting de 2020 correspond aux 5 ensembles immobiliers détenus au 1^{er} janvier 2020 : Arcs de Seine, Europlaza, Rives de Bercy, Hanami et Passy Kennedy.

Les données publiées correspondent à la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020 et elles ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers externe indépendant dont le rapport d'assurance est disponible en page 66-67.

Pour l'année 2020, les taux de couverture du reporting sont en progression :

- 100 % pour le périmètre « Corporate » ;
- 100 % pour le périmètre « Gestion » ;
- 100 % pour le périmètre « Usage ».

Le détail de la méthodologie de reporting utilisée est disponible ci-dessous et sur le site Internet de Cegereal.

	PÉRIMÈTRE « CORPORATE »	PÉRIMÈTRE « GESTION »	PÉRIMÈTRE « USAGE »
Activités prises en compte	Activité des collaborateurs de l'entreprise	Gestion des immeubles par l'asset manager et les property managers de Cegereal	Usage des immeubles par les locataires
Périmètre d'indicateurs	Indicateurs « Corporate »	Indicateurs « Patrimoine »	
Périmètre physique	Siège social	Périmètre du bailleur	Périmètre des locataires

INDICATEURS EPRA DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

INDICATEURS CORPORATE

Périmètre « CORPORATE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRES D INDICATOR CODE	UNITÉ	2019 CORRIGÉ DU CLIMAT	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2019/2020	2020 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
ÉNERGIE							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	24	21	- 14 %	21
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302-1	MWh _{EF}	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs	302-1	MWh _{EF}	7,4	7,9	6 %	6,3
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302-1	MWh _{EF}	16	13	- 23 %	14
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	177	152	- 14 %	154
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	7 954	6 847	- 14 %	6 949
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	3,4	2,8	- 18 %	2,7
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	-
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305-2	t _{eq} CO ₂	3,4	2,8	- 18 %	2,7
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	25	21	- 18 %	21
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	1,1	0,9	- 18 %	0,9
EAU							
Volume							
Consommation totale	Water-Abs	303-1	m ³	21	18	- 15 %	
Ratios							
... Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	7,1	6,1	- 15 %	
... Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,2	0,1	- 15 %	
DÉCHETS							
Volume							
Tonnage total	Waste-Abs	306-2	kg	5 100	4 450	- 15 %	
% de déchets valorisés	Waste-Abs	306-2	%	100 %	100 %	0 %	
Ratios							
... Par ETP			kg/ETP	1700	1483	- 15 %	

*Périmètre de calcul
2020 : 175 m² dont 40 m² sous-loués, et 3 ETP.
2019 : 175 m² dont 40 m² sous-loués, et 3 ETP.*

INDICATEURS PATRIMOINE ÉNERGIE

PÉRIMÈTRE « GESTION & USAGE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRES D INDICATOR CODE	UNITÉ	2019 CORRIGÉ DU CLIMAT	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2019/2020	2020 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
			Périmètre courant = Périmètre constant (Lfl)	Périmètre courant = Périmètre constant (Lfl)	Périmètre constant (Lfl)		Périmètre constant (Lfl)
Périmètre « Gestion » - Bailleurs							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	20 278	17 958	- 11 %	18 419
			MWh _{EP}	40 976	35 030	- 15 %	35 487
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302- 1	MWh _{EF}	402	331	- 18 %	294
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302- 1	MWh _{EF}	13 074	10 785	- 18 %	10 785
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302- 1	MWh _{EF}	6 802	6 842	1 %	7 340
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	107	95	- 11 %	97
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	2 602	2 304	- 11 %	4 107
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	217	185	- 15 %	188
Périmètre « Usage » - Utilisateurs							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	19 528	17 418	- 11 %	17 260
			MWh _{EP}	48 052	42 872	- 11 %	42 698
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302- 1	MWh _{EF}	1 574	1 396	- 11 %	1 238
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302- 1	MWh _{EF}	17 954	16 022	- 11 %	16 022
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302- 1	MWh _{EF}	-	-	-	-
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	119	106	- 11 %	105
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	2 505	2 235	- 11 %	3 849
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	292	260	- 11 %	260
Périmètre « Gestion » & « Usage »							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	39 806	35 376	- 11 %	35 679
			MWh _{EP}	89 028	77 902	- 12 %	78 185
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	210	187	- 11 %	189
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	470	412	- 12 %	413
... Par ETP				4 955	4 404	- 11 %	7 955

INDICATEURS PATRIMOINE GAZ À EFFET DE SERRE

PÉRIMÈTRE « GESTION & USAGE »	CODE EPRA DE LA MESURE DE PERFORMANCE	RÉFÉRENCE GRI 4 - CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2019 CORRIGÉ DU CLIMAT	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2019/2020	2020 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
				Périmètre courant = Périmètre constant (Lfl)	Périmètre courant = Périmètre constant (Lfl)	Périmètre constant (Lfl)	Périmètre constant (Lfl)
Périmètre « Gestion » - Bailleurs							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	2 264	1 897	- 16 %	2 017
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO ₂	92	70	- 24 %	70
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO ₂	2 172	1 827	- 16 %	1 947
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	12	10	- 16 %	11
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	290	423	46 %	450
Périmètre « Usage » - Utilisateurs							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	2 195	1 908	- 13 %	1 611
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO ₂	361	297	- 18 %	297
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO ₂	1 834	1 611	- 12 %	1 314
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	13	12	- 13 %	9,78
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	282	425	51 %	359
Périmètre « Gestion » & « Usage »							
Volume							
Émissions totales du patrimoine		305- 1	t _{eq} CO ₂	4 459	3 805	- 15 %	3 628
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	24	20	- 15 %	19
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	572	849	48 %	809

Le périmètre constant et courant est le même entre 2019 et 2020. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA. Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2020 = 2019 = 189 238 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2020 : 5 085 (7 594 en tout hors Covid) et 2019 : 7 960 ETP.

INDICATEURS PATRIMOINE EAU ET DÉCHETS

PÉRIMÈTRE « GESTION & USAGE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRES D INDICATOR CODE	UNITÉ	2019	2020	VARIATION 2019/2020
				Périmètre courant = Périmètre constant (Lfl)	Périmètre courant = Périmètre constant (Lfl)	Périmètre constant (Lfl)
EAU						
Volume						
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303- 1	m ³	61 796	52 998	- 0,1
Ratios						
... Par ETP	Water-Int		m ³ /ETP	7,9	6,8	- 0,1
... Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,3	0,2	- 0,2
DÉCHETS						
Volume						
Volume total	Waste-Abs & Waste-LfL	306- 2	kg	277 364	163 972	- 0,4
% de déchets valorisés			%	38 %	38 %	0,0
Ratios						
... Par ETP			kg/ETP	36	37	0,0

Le périmètre constant et courant est le même entre 2019 et 2020. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA. Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2020 = 2019 = 189 238 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2020 : 5 085 (7 594 en tout hors Covid) et 2019 : 7 960 ETP.

INDICATEURS EPRA DE PERFORMANCE SOCIALE

Périmètre « Corporate » : (Références GRI : 405- 1, 405- 2, 404- 1, 404- 3, 401- 1 et 403- 2)

Les indicateurs de performance sociale sur le périmètre « Corporate » sont reportés par Cegereal depuis 5 ans dans son rapport annuel dans la partie Salariés. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR située page 209 et la méthodologie de calcul de chaque indicateur est spécifiée en partie « Méthodologie de reporting /5. Données sociales et sociétales située page 63.

Cegereal s'engage à respecter l'égalité des salaires entre les hommes et les femmes.

Périmètre « Gestion » et « Usage » : (Références GRI : 416- 1, 416- 2 et 413- 1)

L'indicateur d'évaluation de la sécurité et la santé sur les actifs immobiliers (Références GRI : 416- 1) est de 100 %. Sur tous ses actifs immobiliers, Cegereal mène à minima les actions suivantes :

- La mesure de la qualité de l'air intérieur ;
- Toutes les mesures de sécurité obligatoires en France (la réalisation d'exercice incendie, etc.).

La réalisation de ces missions est externalisée par le biais de clauses spécifiques incluses dans le mandat de property management.

L'indicateur d'engagement des parties prenantes locales et l'évaluation des impacts sociaux sont réalisés annuellement par Cegereal (Références GRI : 411- 1) sur 100 % de ses actifs immobiliers. Parmi les différents sous-indicateurs, Cegereal :

- Calcule les impacts sur l'emploi (données publiées page 55) ;
- Impose une charte de chantier propre sur 100 % de ces travaux ;
- Mesure les différentes nuisances de ces sites au travers du suivi et du maintien des certifications environnementales en exploitation présentes sur tous ses sites ;
- Mène une politique pour la biodiversité sur 100 % de ses sites.

INDICATEURS EPRA DE PERFORMANCE SUR LA GOUVERNANCE

Les indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance – 102- 22, 102- 24 et 102- 25 – sont situés dans la partie Informations Juridiques du rapport annuel 2020. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA s BPR située page 209.

AUTRES INDICATEURS

Certifications et labels

L'objectif de Cegereal est de certifier 100 % de son patrimoine selon les deux principaux référentiels que sont NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation et BREEAM In-Use International.

- 100 % des bâtiments de Cegereal sont certifiés suivant le référentiel NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation et BREEAM In-Use International.

Autres indicateurs :

Cegereal publie également un indicateur de performance qualitatif ou quantitatif pour chaque critère ESG identifié comme matériel dans l'analyse de matérialité en 2020, notamment sur la mobilité et son impact socio-économique. Ces informations sont situées dans le plan de performance ESG situé en page 47.

MÉTHODOLOGIE DE REPORTING

Méthodes de reporting

1. PRÉCISIONS SUR LES MÉTRIQUES UTILISÉES

• Surface :

Les surfaces utilisées pour les indicateurs des périmètres « Gestion » et « Usage » sont les surfaces de référence du reporting financier :

	SURFACE DE RÉFÉRENCE	SURFACES PARTIES PRIVATIVES	SURFACES PARTIES COMMUNES	ETP
ARCS DE SEINE	47 222	43 428	3 792	1253
RIVES DE BERCY	31 942	31 942	-	300
EUROPLAZA	52 078	37 439	5 311	1 059
HANAMI	34 381	29 215	5 166	1 390
PASSY	23 615	22 657	958	1 082
TOTAL	189 238	164 681	15 227	5 085

La surface utilisée pour le périmètre « Corporate » est de 135 m², ce qui correspond à la surface du bail des locaux de Cegereal situé au 42 rue de Bassano, 75008 Paris, moins les surfaces sous-louées (le total est de 175 m²).

• ETP :

- Pour les périmètres « Gestion » et « Usage », les ETP correspondent au nombre d'employés à temps plein présents sur les sites au 1^{er} octobre 2020 communiqués par le property manager de chaque bâtiment ;
- Pour le périmètre « Corporate », il s'agit du nombre d'employés de Cegereal issu de la partie - données sociales.

2. PRÉCISIONS SUR LES MÉTHODES DE CALCUL ET D'ESTIMATION

Les indicateurs environnementaux font appel à des méthodes de calcul ou à des extrapolations.

Prise en compte du changement de périmètre dans les calculs des indicateurs EPRA :

Dans le cas d'un changement de périmètre (achat ou vente d'un actif), les valeurs absolues des données de consommations et d'émissions sont données pour le nouveau périmètre tandis que les valeurs de like-for-like sont données à périmètre constant entre l'année N- 1 et l'année N.

Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données sur tous les périmètres :

Si une donnée est absente, celle-ci est estimée successivement par deux méthodes :

Méthode 1 : reconstitution par l'historique de la donnée :

1.1 Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N- 1 est utilisée.

1.2 Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et le mois M de l'année N- 1, une extrapolation au prorata mensuel est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 6 mois consécutifs sont disponibles.

1.3 Si une donnée est indisponible pour l'année N entière, la donnée disponible de l'année N- 1 ou N- 2 ou N- 3 est utilisée.

Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le bâtiment :

Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local loué au sein d'un même bâtiment ou du même site. Par exemple : consommation d'énergie de 2020 du premier étage du bâtiment B loué par X = consommation d'énergie de 2020 du 2^e étage du bâtiment B loué par Y.

Les consommations énergétiques du corporate et du patrimoine ont fait l'objet d'estimations pour les 3 derniers mois (octobre, novembre et décembre 2020) sur la base de l'année N- 1.

Pour obtenir la part de données estimées du périmètre « Usage », un calcul au prorata de la surface, pour laquelle la donnée est disponible sur la totalité de la surface occupée par l'ensemble des locataires, ou au prorata annuel quand des données mensuelles sont manquantes est effectué.

Correction en cas de valeur erronée pour les données disponibles de l'année N- 1 ou N- 2 :

Si une donnée de l'année N- 1 ou N- 2 était erronée, cette valeur est corrigée avec les valeurs fournies pendant l'année N afin d'utiliser la valeur corrigée pour les calculs.

• **Consommation d'énergie :**

- Sur le périmètre « Corporate » : les données sont récupérées auprès de Cegereal directement ;
- Sur le périmètre « Gestion » : les données sont récupérées auprès du property manager ;
- Sur le périmètre « Usage » : Le property manager récupère les données énergétiques et/ou les factures liées auprès des locataires des différents bâtiments et des gestionnaires techniques.

Le taux de données non extrapolées sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) sur les données de consommations énergétiques est de 79 %.

Le taux de couverture sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) sur les données relatifs à l'énergie est de 100 %.

• **Émissions de Gaz à Effet de Serre :**

- Les émissions de GES sont calculées selon les conventions du GHG Protocol, lui-même conforme à la norme ISO 14064 dans sa dernière version ;
- Les facteurs d'émissions de GES relatifs aux énergies consommées utilisées sont issus de l'annexe 4 « Facteurs de conversion des kilowattheures finaux en émissions de gaz à effet de serre » de l'arrêté du 8 février 2012 relatif au DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) ;
- Les autres facteurs d'émissions (matériaux de construction, transports, etc.) sont issus de la base de données de l'ADEME (<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>) ;
- À titre d'exemple, le calcul des émissions de GES relatives aux consommations énergétiques des bâtiments est réalisé en pondérant les données relatives à chaque typologie de consommation énergétique par les facteurs d'émissions de GES correspondants ;
- Les émissions de GES directes et indirectes, qui ne relèvent pas des consommations énergétiques, sont obtenues grâce à la réalisation d'un bilan carbone annuel sur le périmètre « Corporate » et la réalisation d'un bilan carbone périodique sur les bâtiments des périmètres « Gestion » et « Usage ».

Le taux de couverture sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) sur les données de GES est de 100 %.

• **Déchets :**

Les déchets répertoriés sont les déchets banals à savoir le papier, les déchets assimilés aux déchets ménagers (dont notamment les déchets des restaurants d'entreprise) et les déchets de chantier (si applicable). Les déchets dangereux ne sont pas comptabilisés à ce jour. Les déchets triés sont les déchets faisant l'objet d'un tri sélectif, c'est-à-dire disposés dans des bacs par catégorie.

Le taux de données non extrapolées du patrimoine (Gestion et Usages) des données sur les déchets est de 64 %.

• **Eau**

Les consommations d'eau répertoriées sont issues des données des factures. Le taux de données non extrapolées sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) est de 75,2 %.

Le taux de couverture sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) sur les données relatives à l'eau est de 100 %.

3. PRISE EN COMPTE DE L'INCIDENCE CLIMATIQUE

La correction de l'impact climatique s'effectue selon la méthodologie suivante :

La consommation énergétique de référence, visée au 1° du I de l'article R. 131- 39 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les consommations d'énergie annuelles visées à l'article R. 131- 41 du même code sont ajustées en fonction des variations climatiques. L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué à la maille départementale. Les données climatiques prises en considération sont celles de la station Météo France la plus représentative du site. L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué sur la base de degré jour unifié moyen sur la période 2000-2020 de la station météo de référence. La plateforme numérique de recueil et de suivi, visée par l'article R. 131- 41 du code de la construction et de l'habitation, affecte automatiquement par défaut la station Météo France de référence du département dans lequel est situé le bâtiment concerné. La plateforme numérique permet à l'assujetti de modifier la station météo de référence du bâtiment concerné sur la base d'une liste des stations Météo France du département concerné et des départements limitrophes avec indication de l'altitude respective de chacune de ces stations météorologiques, afin de se rapprocher de la configuration climatique la plus représentative de celle à laquelle le bâtiment concerné est exposé. L'ajustement de ces consommations par les degrés jours unifiés est réalisé automatiquement par la plateforme de recueil et de suivi, visée par l'article R. 131- 41 du code de la construction et de l'habitation. II. - L'ajustement des consommations d'énergie relatives au chauffage et au refroidissement est effectué, en fonction des variations climatiques, sur la base des consommations réelles correspondantes lorsqu'elles sont mesurées ou affectées par répartition, ou par défaut sur la base d'un ratio de consommation par degré-jour.

1° **L'ajustement en fonction des variations climatiques** de la part des consommations d'énergie liées au **chauffage** s'effectue selon la méthode suivante :

Lorsque la consommation de chauffage est connue à partir de compteurs d'énergie ou de factures :

$$ACefchauf(n) = Cefchauf(n) \times \left[\frac{DJH(Tbase, moyen)}{DJH(Tbase, n)} - 1 \right]$$

$$ACefchauf(n) = 0,03 \times Schauf \times DJH(Tbase, n) \times \left[\frac{DJH(Tbase, moyen)}{DJH(Tbase, n)} - 1 \right]$$

avec :

- 0,03 [kWh/m²/degré] : écart de consommation théorique de chauffage surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACef chauf (n) [kWh] : ajustement dû aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au chauffage pour l'année n. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste chauffage. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;
- Cef chauf (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de chauffage de l'année n ;
- DJH (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jour hiver
- Moyen statistique sur la période 2000-2020 de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- DJH (Tbase, n) [°C.jour] : degrés jour hiver de l'année n de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- S chauf [m²] : surface chauffée.

2° **L'ajustement en fonction des variations climatiques** de la part des consommations d'énergie liées au **refroidissement** s'effectue selon la méthode suivante :

- Lorsque la consommation liée au refroidissement est connue à partir de compteurs d'énergie :

$$ACefrefroidissement(n) = Cefrefroidissement(n) \times \left[\frac{DJE(Tbase, moyen)}{DJE(Tbase, n)} - 1 \right]$$

$$ACefrefroidissement(n) = 0,05 \times Srefroidissement \times DJE(Tbase, n) \times \left[\frac{DJE(Tbase, moyen)}{DJE(Tbase, n)} - 1 \right]$$

avec :

- 0,05 [kWh/m²/degré] : écart de consommation théorique de refroidissement surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACef refroidissement (n) [kWh] : ajustement dû aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au refroidissement des ambiances pour l'année n. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste refroidissement. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;
- Cef refroidissement (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de refroidissement de l'année n ;
- DJE (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jour été moyen statistique sur la période 2000-2020 de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;

- DJE (Tbase, n) [°C.jour] : degrés jour été de l'année n de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- S refroidissement [m²] : surface refroidie.

Au niveau de chaque actif, la présente méthodologie représente les consommations énergétiques annuelles qui auraient été enregistrées dans un climat moyen et constant. Il est alors possible de comparer et d'analyser l'évolution des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre inhérentes du périmètre constant de reporting à conditions climatiques identiques.

4. CALCUL DE LA TAXE CARBONE

Le calcul du budget carbone 2020 se base sur les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des 5 actifs immobiliers. L'hypothèse prise pour le coût de la taxe carbone est de 20 €/t₁₀₀CO₂.

5. DONNÉES SOCIALES ET SOCIÉTALES

Le calcul des principaux indicateurs sociaux et de gouvernance mentionnés dans le rapport est réalisé selon les méthodologies suivantes :

- **Le taux d'absentéisme** : (Références GRI : 403- 2) Le taux d'absentéisme correspond au nombre annuel d'absences hors congés payés et RTT sur le nombre d'heures annuelles théoriques travaillées ;
- **Achats Responsables** : La participation des prestataires et fournisseurs à la politique d'achats responsables est calculée en fonction du taux de réponses au questionnaire d'achats responsables et du taux de signatures de la charte d'achats responsables ;
- **Empreinte sociétale** : Le nombre d'emplois indirects générés par l'activité de Cegereal est calculé en utilisant le volume global des achats de la société et les coûts annuels moyens d'un ETP dans le secteur de la construction et dans le secteur tertiaire⁽¹⁾ ;
- **Taux de signature d'annexes environnementales aux baux** : Le taux de signature d'annexes environnementales aux baux est calculé en effectuant un ratio de la surface des baux ayant fait l'objet d'une annexe par rapport à la surface totale des baux ;
- **CAPEX verts** : Les « CAPEX verts » ou « travaux de rénovation à visée énergétique ou environnementale » ont été calculés en additionnant les coûts de rénovation hors maintenance classique et hors mise aux normes réglementaires qui affectent des usages impactant la consommation énergétique des bâtiments (ex. : éclairage, ventilation, chauffage, etc.).

(1) Source : <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1393/ip1393.pdf>

RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020)

Cegereal S.A.

Siège social : 42, rue Bassano - 75008 Paris

À l'Assemblée générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de votre société (ci-après « entité »), accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049⁽¹⁾ et membre du réseau KPMG International comme l'un de vos commissaires aux comptes, nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), établie de manière volontaire par votre société, dans le respect des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de l'entité.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et

réglementaires applicables, notamment en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, et à la norme internationale ISAE 3000⁽²⁾

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que les informations prévues au 2° alinéa de l'article L. 22-10-36 en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2° alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services, ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :

- apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe. Pour certains risques⁽³⁾, nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités⁽⁴⁾.

- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16, avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices et couvrent entre 26 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre octobre 2020 et février 2021 sur une durée totale d'intervention d'environ deux semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Annexe

Informations qualitatives (actions et résultats) considérées les plus importantes :

- Mesures prises en faveur du confort et du bien-être des locataires ;
- Actions engagées en faveur du bien-être des collaborateurs ;
- Politique environnementale et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables ;
- Mesures d'adaptation et d'atténuation des conséquences du changement climatique ;
- Actions engagées en faveur de la lutte contre la corruption et le respect des Droits de l'Homme.

Indicateurs clés de performance et autres résultats quantitatifs considérés les plus importants :

- Consommation d'énergie du patrimoine non corrigée du climat (fossile, électricité, réseau urbain) et émissions de CO₂ associées ;
- Pourcentage de réponses au questionnaire « achats responsables » en pourcentage de volumes d'achats de la société ;
- Pourcentage de la surface locative du patrimoine ayant une annexe environnementale signée ;
- Montant financé par le fond innovation durable ;
- Coefficient de biotope ;
- Pourcentage d'actifs situés à moins de 200 mètres d'un nœud de transports en commun.

Paris-La Défense, le 10 mars 2021

KPMG S.A.

Fanny Houlliot

Associée

Sustainability Services



Régis Chemouny

Associé

(1) Accréditation Cofrac Inspection, n° 3-1049, portée disponible sur le site www.cofrac.fr
 (2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information
 (3) Risques de réputation et de marché liés aux problématiques de santé, de confort et de bien-être des locataires (incluant l'accessibilité) ; Risques réglementaires et de réputation liés aux émissions de Gaz à Effet de Serre et à la résilience ; Risques en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale.
 (4) Actifs Passy Kennedy et Hanami.