





DÉCLARATION  
DE PERFORMANCE

EXTRA-FINANCIÈRE

# Déclaration de Performance Extra-Financière

## Quinze ans d'engagement

**Depuis sa création, en 2006, Vitura est convaincue du lien entre performance économique et excellence environnementale, sociale et sociétale. Elle a fait siens les enjeux du développement durable et s'est engagée résolument dans toutes les transitions que doit réussir notre société. Pour rendre compte, en toute transparence, de son action, elle publie volontairement, depuis 2013, une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF).**

La stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) est fondée sur l'analyse et la priorisation des enjeux qui la concernent directement, ainsi que sur la cartographie des risques environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance qui peuvent l'impacter. Cette stratégie s'articule autour de quatre axes : intégrer la RSE dans la gouvernance, s'engager pour le climat, avoir une empreinte sociale et sociétale positive, et déployer des actions innovantes. Chacun de ces quatre axes est

décliné en engagements ambitieux, concrets et chiffrés à court, moyen et long termes. Ces engagements sont en ligne avec la Stratégie Nationale Bas Carbone et la trajectoire « 2 degrés » de l'Accord de Paris, ainsi qu'avec le Dispositif Éco Énergie Tertiaire de la loi ELAN, qui engage les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique.

Ces engagements et les résultats obtenus ont fait de Vitura un acteur reconnu par les analystes spécialisés à l'échelle nationale et internationale. Elle s'est vue décerner en

2021 le titre de leader mondial au classement du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux avec un score de 96/100.

En octobre 2021, Vitura a acquis un sixième immeuble, Office Kennedy, qui sera intégré à la DPEF dès l'année prochaine. L'ambition de Vitura est de le porter le plus rapidement possible au même niveau de performance que ses autres actifs.



# AXE 1

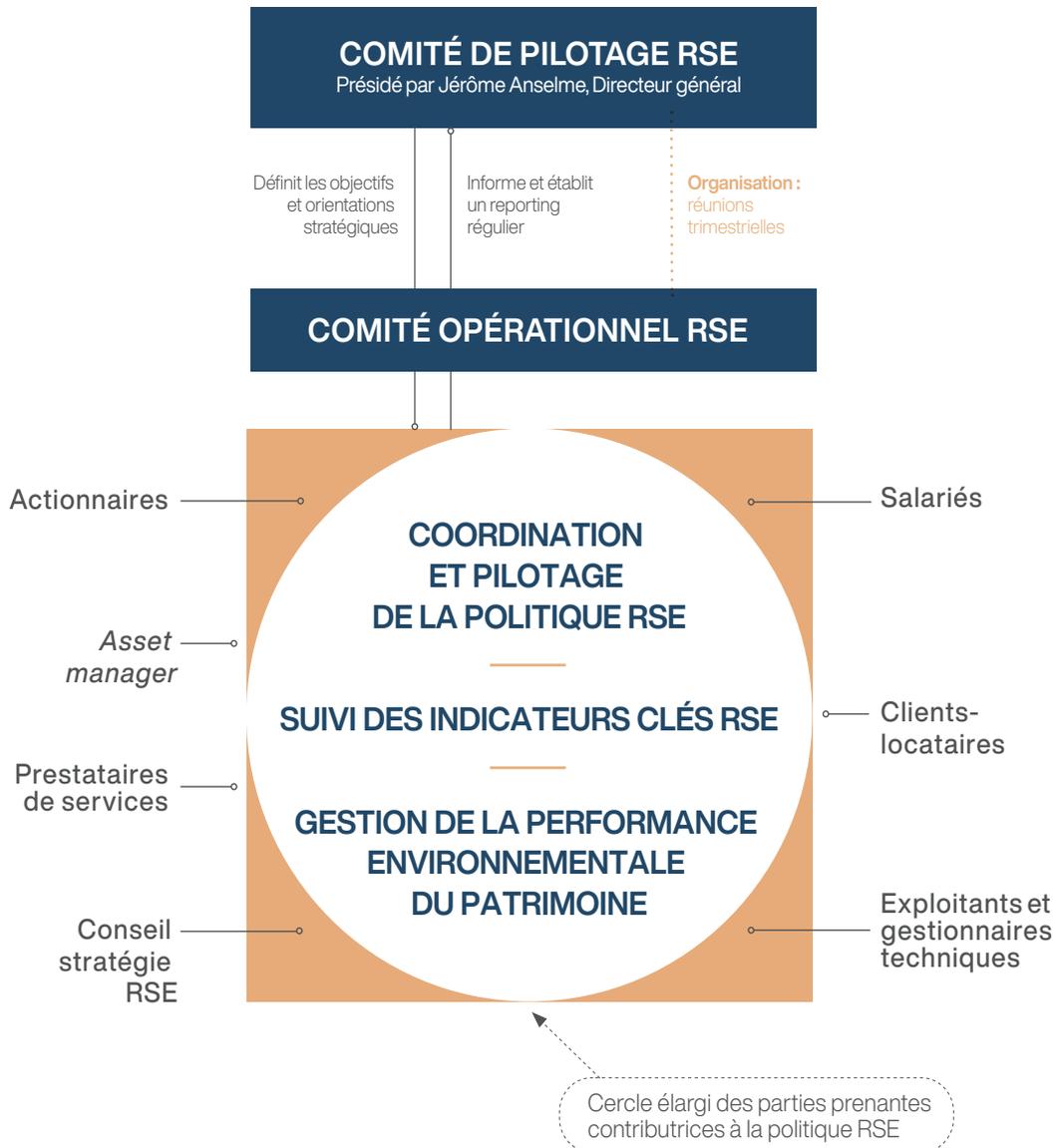
## INTÉGRER NOTRE GOUVERNANCE RSE

Dès 2013, Vitura s'est dotée d'un Comité de pilotage RSE, composé de la Direction RSE et de la Direction générale. Il est en charge de l'intégration des enjeux et risques ESG – E pour environnement, S pour social/sociétal et G pour gouvernance – dans la stratégie globale du groupe. Il lui revient de définir des objectifs et, pour les atteindre, d'arrêter un plan d'actions. Un Comité opérationnel RSE assure le suivi de celui-ci et reporte au Comité de pilotage RSE.

Trois politiques – environnementale, sociale et de gouvernance – encadrent la stratégie RSE de Vitura. Dans une démarche d'amélioration continue, elles requièrent l'implication conjointe de la foncière et de ses principales parties prenantes. Des processus et des outils spécifiques assurent entre elles la concertation et la coordination nécessaires. Sur toute sa chaîne de valeur RSE, Vitura obtient ainsi le

maximum de capacité d'action, d'agilité et de résilience.

Pivot de son engagement, sa politique de gouvernance intègre avec la plus grande rigueur les principes de diversité, d'égalité et d'équité entre les genres, les âges et les parcours.



## 1. Analyse des enjeux

Selon un processus rigoureux supervisé par son Comité de pilotage RSE, les enjeux ESG de Vitura sont, chaque année, identifiés et hiérarchisés.

Ce processus s'appuie sur des pratiques reconnues : le guide « EPRA sBPR », le baromètre de l'immobilier responsable 2020 de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), les grandes thématiques attendues dans la DPEF, les thématiques

demandées dans les questionnaires extra-financiers (GRESB, CDP, etc.), ainsi que les recommandations 2019 du MEDEF et 2020 de l'AMF. Il anticipe le volet immobilier de la taxinomie verte de l'Union européenne qui guidera les aides européennes vers les projets les plus vertueux. 21 enjeux ont ainsi été identifiés en 2021.

Une analyse de matérialité est menée auprès de l'ensemble des parties prenantes

de Vitura, internes et externes, via la réalisation d'un questionnaire et la production d'une matrice de matérialité. Celle-ci a été mise à jour en 2021. Dans le contexte actuel de très forte sensibilisation à la menace climatique, l'atténuation et la résilience au changement climatique, ainsi que l'énergie, intègrent les principaux enjeux ESG parmi les 21 enjeux pré-identifiés.

## 2. Analyse des risques

Le Comité de pilotage RSE procède à une revue annuelle des risques ESG qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de Vitura. Les thématiques explorées sont définies à partir des enjeux ESG identifiés dans la matrice de matérialité Vitura. Les risques qui en ressortent prennent en compte les pratiques et recommandations les plus

récentes et viennent s'ajouter à l'analyse globale des risques de la société.

L'outil utilisé est une cartographie des risques, pondérés en fonction de leur probabilité d'occurrence, de leur impact net des dispositifs de maîtrise déployés. En 2021, elle a permis d'identifier cinq risques principaux pour Vitura :

- risque lié au confort et au bien-être ;
- risque lié à la consommation d'énergie ;

- risque lié aux émissions de gaz à effet de serre ;
- risque lié aux changements climatiques : vagues de chaleur, sécheresse, inondation ;
- risque lié aux relations avec les parties prenantes.

D'avantage d'informations sur l'analyse globale des risques de la société figurent dans la partie « Facteurs de risques » de ce rapport.

### 3. Plan d'actions

L'identification des enjeux prioritaires et des risques principaux permet au Comité de pilotage RSE d'établir chaque année une liste d'objectifs ambitieux et concrets, détaillés ci-dessous. Cette démarche d'amélioration continue est certifiée par l'Anfnor - ISO 14001.

AXES STRATÉGIQUES	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	PERIMETRE	ÉCHÉANCE	INDICATEURS / KPI	RÉSULTATS 2021
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	ÉNERGIE – Réduire de 40 % en 2030 les consommations énergétiques finales par rapport à 2013	Déployer les Contrats de Performance Énergétique (CPE) sur l'ensemble du patrimoine immobilier	100 % du patrimoine	2024	% de Contrat de Performance Énergétique	60 %
		Automatiser la collecte énergétique sur le patrimoine immobilier	100 % du patrimoine	2023	% de collecte automatisée	100 %
		Augmenter la part d'énergie renouvelable (ENR)	32 %	2023	% de consommation d'ENR sur l'ensemble du patrimoine	13 %
		Intégrer une annexe environnementale dans les baux des locataires	100 % du patrimoine	Permanent	% de la surface locative du patrimoine ayant une annexe environnementale signée	100 %
	CLIMAT – Réduire de 54 % les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 2013	Appliquer une stratégie bas carbone sur les chantiers (charte bas carbone ou AMO environnement)	100 % des chantiers de rénovation	2022	% des chantiers en cours	70 % (en phase conception)
		Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre	100 % du siège	Permanent	% d'atteinte de la sobriété carbone pour le siège	100 %
		Sensibiliser les <i>property managers</i> et les locataires aux sujets environnementaux	100 % du patrimoine	Permanent	% d'actif avec session de sensibilisation réalisées	40 %
		Renforcer la biodiversité via la végétation	100 % du patrimoine	Permanent	% de strate arborée (CBS)	40 %
		Evaluer les risques environnementaux des actifs	100 % du patrimoine	Permanent	% d'acquisitions intégrant une évaluation des risques environnementaux	100 %
	RESSOURCES et DÉCHETS – Déployer l'économie circulaire	Plans de situation d'urgence et de poursuite de l'activité en cas de risques climat (pandémie, inondation, ...)	100 % du patrimoine	2022	Mise en place d'un protocole de situation d'urgence (pandémie, inondation, ...)	100 %
		Appliquer les principes de l'économie circulaire sur les chantiers	100 % des chantiers de rénovation	Permanent	% des chantiers en cours	70 %
		Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	100 % du patrimoine	Permanent	% concernée par le tri sélectif des déchets	100 %
	EAU – Réduire les consommations de -20 % à horizon 2030	Déployer une démarche anti-gaspillage alimentaire	100 % des RIE opérationnels	Permanent	% de démarche anti-gaspillage enclenché	100 %
Contrôler les débits d'eau		100 % du patrimoine	2022	% de système de contrôle du débit d'eau (fuites)	100 %	
MOBILITÉ – Déployer la mobilité douce	Assurer l'accessibilité en transport en commun	100 % du patrimoine	Permanent	% d'actifs situés à moins de 200 mètres d'un noeud de transport en commun	80 %	
AXE 3 – Avoir une empreinte sociétale positive	CHAÎNE DE VALEUR et ACHATS RESPONSABLES – Diffuser la RSE chez les parties prenantes	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	90 %
		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 SÉCURITÉ 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	Permanent	% des remarques des locataires pris en compte	100 %
		Proposer un programme annuel d'événements auprès des locataires	100 % du patrimoine	Permanent	% d'actif proposant un programme d'événements	80 %
	IMPACT TERRITORIAL et COMMUNAUTÉ – Créer emploi et lien social	Evaluer l'empreinte sociétale du groupe	100 % du volume de dépenses et recettes du Groupe	Permanent	Nombre d'emplois généré de façon indirecte	965
		Développer des partenariats et contribuer positivement à la collectivité	100 % du patrimoine (périmètre Vitura)	Permanent	Nombre de partenariats	8

## AXE 2 S'ENGAGER POUR LE CLIMAT

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

1. diminuer ses émissions de gaz à effet de serre (GES) de 54 % en 2030 par rapport à 2013 sur le patrimoine immobilier et viser la neutralité carbone en 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.

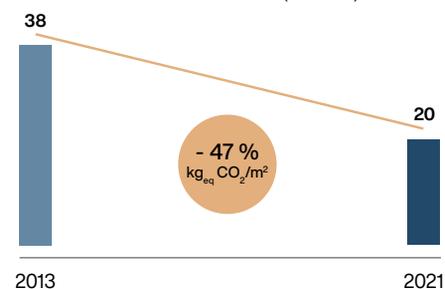
Vitura s'est aussi dotée d'objectifs spécifiques en matière de recours aux énergies renouvelables, de réduction des déchets et des consommations, de biodiversité et de mobilité.



### 1. Diminution des émissions de gaz à effet de serre

#### OBJECTIF Réduire les émissions de GES de 54 % entre 2013 et 2030

Vitura calcule et analyse annuellement ses émissions de GES par m<sup>2</sup>. Depuis 2013, celles liées aux consommations énergétiques de ses actifs ont reculé de 47 % <sup>(1)</sup>. À n'en pas douter, le contexte de la crise sanitaire, le développement du télétravail et des taux de vacances supérieurs aux années précédentes ont eu un impact positif sur ce résultat mais force est de constater que 2019, dernière année de référence pré-Covid, enregistrait déjà un net recul des émissions par rapport à 2013, l'année de référence (- 36 %).



Dans une logique d'amélioration continue de la performance énergétique de ses immeubles, Vitura établit chaque année des programmes d'actions spécifiques bâtiment par 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 NFHQE™ Exploitation ;
- trajectoire à 2050 avec un plan climat associé.

Vitura met également en place des outils pour l'ensemble de son patrimoine :

- due Diligence Environnementale d'Acquisition avec des critères d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ;
- stratégie de décarbonation des travaux, qui repose sur deux chartes travaux bas carbone : l'une pour les travaux légers et l'autre pour les travaux lourds ;

- comptabilité carbone annuelle par la réalisation d'un bilan carbone sur son patrimoine.

Vitura calcul également le bilan carbone de son siège social. Il s'élève à 7,2 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> en 2021. En complément de son effort de réduction, Vitura compense volontairement ces émissions de GES auprès de la fondation GoodPlanet. GoodPlanet utilise une méthode inspirée directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques pour :

- 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.

(1) Chiffres corrigés des variations climatiques. Voir tableau des indicateurs EPRA page 59.

## 2. Résilience des actifs immobiliers

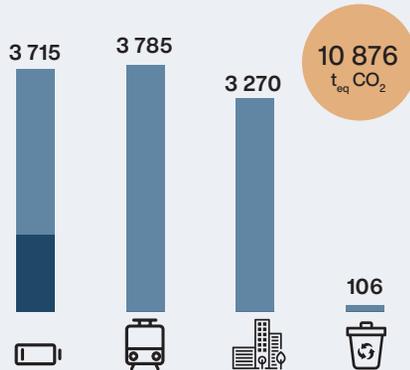
### OBJECTIF

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

La situation géographique du parc immobilier en première couronne peut rendre les bâtiments de Vitura sensibles aux risques climatiques. Ceux-ci comprennent notamment les fortes pluies, les inondations, les vagues de chaleur et les îlots de chaleur associés au milieu urbain. Pour s'en prémunir, Vitura a déployé un plan d'action adapté :

- réalisation d'une cartographie des risques climatiques pour l'ensemble de ses bâtiments afin d'évaluer leur niveau de vulnérabilité ;
- en concertation avec les *property managers*, renforcement des plans de gestion des situations d'urgence, en tirant tous les enseignements de la crise de la Covid-19 ;
- installation et entretien d'une végétation dense et diversifiée contribuant à la régulation de l'hygrométrie et des températures ainsi qu'à la préservation de la ressource en eau ;
- acquisition de bâtiments présentant un fort potentiel de développement des espaces végétalisés afin de réduire le phénomène d'îlot de chaleur propre au milieu urbain.

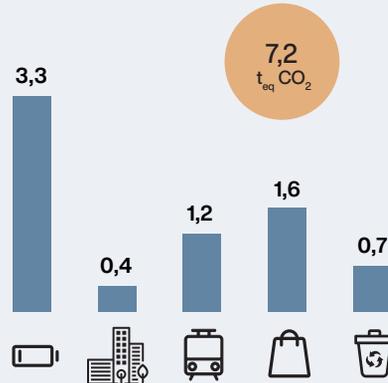
**BILAN CARBONE DU PATRIMOINE ALLOUÉ PAR POSTES D'ÉMISSIONS ET PAR PÉRIMÈTRES <sup>(1)</sup>**



■ Périphérie « Usage » <sup>(2)</sup>  
 ■ Périphérie « Gestion » <sup>(2)</sup>

🏠 Émissions liées aux consommations énergétiques  
 🚗 Émissions liées aux déplacements domicile-travail  
 🏢 Émissions liées aux immobilisations des bâtiments  
 🛒 Émissions liées aux achats  
 🗑️ Émissions liées aux déchets

**BILAN CARBONE DU SIÈGE ALLOUÉ PAR PRINCIPAUX POSTES D'ÉMISSIONS <sup>(3)</sup>**



(1) Chiffres corrigés des variations climatiques. Voir tableau des indicateurs EPRA page 59.  
 (2) Les périmètres sont décrits en annexe de la DPEF.  
 (3) Le calcul des émissions bilan carbone du siège se fait sur la base de la donnée non corrigée du climat.

### 3. Implication des parties prenantes

#### OBJECTIF \ Impliquer ses parties prenantes dans la prise en compte des enjeux ESG

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux usages constituent la part la plus importante des émissions de l'activité immobilière. Pour les réduire, il est donc essentiel d'engager toutes ses parties prenantes. À cette fin, Vitura met en œuvre de nombreuses actions.

##### Pour ses collaborateurs :

- limitation des déplacements professionnels selon l'importance des réunions ;

- choix d'un siège social situé à proximité des transports en commun ;
- sensibilisation et formation aux bonnes pratiques.

##### Pour les locataires :

- présence de transports en commun au plus près des immeubles ;
- mise à disposition de bornes vélo et bornes de recharge de véhicules électriques ;

- promotion d'un usage maîtrisé de l'énergie par la signature d'annexes environnementales aux contrats de location.

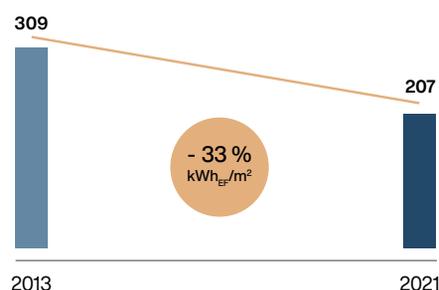
##### Pour les prestataires et fournisseurs :

- obligation des *asset managers* et *property managers* de s'inscrire dans la démarche RSE de Vitura et de contribuer à son plan de performance ;
- sensibilisation aux enjeux ESG à travers l'organisation d'événements.

### 4. Efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables

#### OBJECTIF \ Réduire les consommations énergétiques finales de 40 % entre 2013 et 2030, conformément aux prescriptions réglementaires du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire

En 2021, les consommations énergétiques finales des actifs immobiliers de Vitura par m<sup>2</sup> ont déjà été réduites de 33 % par rapport à 2013<sup>(1)</sup>.



Anticipant le Dispositif Eco-Énergie Tertiaire de la loi ELAN, applicable en 2022, Vitura mène depuis 2013 de nombreuses actions volontaires et ambitieuses, qui se sont poursuivies en 2021 :

- automatisation de la collecte des données sur 100 % des parties communes de ses immeubles ;
- gestion technique du bâtiment sur 100 % des actifs ;
- déploiement de contrats de performance énergétiques sur 60 % des actifs ;
- certifications BREEAM in-Use International et NF HQE™ Exploitation ;

- recours à des réseaux de chaud et de froid urbain favorisant l'accès aux sources d'énergie renouvelables (ENR) ; ces ENR sont issues de la biomasse (déchets ménagers) ou de la géothermie ;
- passage en contrat de garantie d'origine sur les parties communes de Passy Kennedy ;
- démarrage des pré-audits DEET (Dispositif Eco-Énergie Tertiaire) sur l'ensemble du parc (2021-2022) afin d'identifier les gisements d'économie d'énergie et les CAPEX associés.

### 5. Ressources et déchets, économie circulaire

#### OBJECTIF \ Limiter les impacts déchets de l'activité immobilière

En 2021, la production de déchets liée à l'exploitation des bâtiments a déjà diminué de 19 % par rapport à 2020. Un résultat rendu possible par des actions très concrètes :

##### Avec les locataires :

- collecte de 100 % des données de tonnage de déchets générés, objectif

atteint depuis 2017, qui place Vitura parmi les acteurs les plus avancés du secteur (Baromètre de l'immobilier responsable 2019 et 2020 de l'OID) ;

- tri sélectif des déchets sur 100 % des actifs ;
- présence de bacs de compostage ou de poubelles pour déchets organiques sur 60 % des actifs.

##### Au sein des espaces de restauration :

- démarche anti-gaspillage alimentaire sur 100 % des RIE avec la mise à disposition de contenants consignés permettant d'emporter son repas ;
- politique zéro plastique avec la suppression des bouteilles, gobelets et pailles en plastique sur 100 % des RIE ;

(1) Chiffre corrigé des variations du climat. Voir tableau des indicateurs EPRA page 59.

- fourniture de produits locaux et de plus de 95 % de produits frais et de saison dans les RIE d'Europlaza et de Passy Kennedy ;
- proposition d'un repas végétarien à chaque repas et méthanisation des biodéchets pour le RIE d'Arcs de Seine.

#### Sur les chantiers :

- mise en place d'une charte de décarbonation des petits et gros travaux intégrant l'impact carbone des matériaux et des équipements, ainsi que les enjeux de l'économie circulaire ;

- réalisation de travaux de rénovation et de maintenance sur les équipements (ascenseurs, CVC, etc.) afin de rallonger leur durée de vie.

## 6. Consommations d'eau

### OBJECTIF Réduction des consommations d'eau des bâtiments de - 20 % entre 2013 et 2030

La consommation d'eau sur le patrimoine de Vitura a reculé de 11 % par rapport à 2013 grâce à plusieurs actions en faveur de la réduction des consommations :

- mise en place de robinetteries avec système de détection automatique ;
- mise en place de système de réduction du débit d'eau ;
- maintenance et contrôle mensuel des compteurs ;
- mise en place de systèmes d'arrosage automatique dans les espaces végétalisés ;
- contrôle des débits d'eau ;
- récupération des eaux pluviales mise en place sur Arcs de Seine, prévue dans le programme de rénovation de Rives de Bercy.

## 7. Biodiversité

### OBJECTIF Appliquer un plan d'actions en faveur de la biodiversité sur l'ensemble du patrimoine

En 2021, 100 % des bâtiments de Vitura possèdent des espaces végétalisés denses et riches, accessibles à tous les locataires. En phase d'acquisition comme d'exploitation, Vitura veille à y protéger et développer la biodiversité :

- constitution d'un portefeuille immobilier comprenant 38 500 m<sup>2</sup> d'espaces naturels avec trois strates végétales (arborée, arbustive, herbacée) permettant de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain renforcé pendant les vagues de chaleur ;
- réalisation systématique d'études écologiques : la dernière en date est celle de Passy Kennedy, réalisée peu après son acquisition, en 2019 ;
- calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS), établi à 40 % sur l'ensemble du patrimoine ;
- présence de nichoirs sur la majorité des sites, dont deux supplémentaires installés en 2021 sur Arcs de Seine ;
- zéro produits phytosanitaires utilisés sur l'ensemble du parc.

## 8. Mobilité

### OBJECTIF Déployer la mobilité douce et les possibilités d'usage de véhicules électriques

Vitura favorise l'usage, par ses collaborateurs et par ses locataires, des transports en commun et des modes de déplacement doux, en mettant plusieurs outils à leur disposition :

- bornes de recharge pour véhicules électriques sur 80 % des actifs ;
- vestiaires/douches dans 60 % des actifs favorisant la pratique du vélo ;
- guides et affichages, physiques ou numériques, pour informer sur les possibilités offertes.

## AXE 3 AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE



### L'empreinte sociétale de Vitura se situe principalement sur quatre échelles

#### \\ 1

##### ÉCHELLE NATIONALE

- Objectifs gouvernementaux et de développement durable
- Trajectoire « 2 degrés » inscrite dans l'accord de Paris
- Principes du Global Compact

#### \\ 2

##### ÉCHELLE TERRITORIALE

- Impact sur l'activité, l'emploi, la vie associative
- Contribution à la préservation de la biodiversité

#### \\ 3

##### ÉCHELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

- Limitation des impacts environnementaux et des nuisances

#### \\ 4

##### ÉCHELLE DES PARTIES PRENANTES

- Mobilisation au service de la politique RSE
- Création partagée de valeur durable

# 1. Des bâtiments tournés vers leurs locataires

## 1.1. Sécurité, santé, confort et bien-être

### \ OBJECTIF \ Assurer le bien-être et la santé des occupants

La satisfaction des locataires est au cœur du projet de Vitura, dont ils sont en droit d'attendre la meilleure qualité de vie au travail, tant pour leur santé et leur sécurité que pour leur confort et leur bien-être.

Dans ce but, de nombreuses actions ont été poursuivies, initiées ou approfondies en 2021:

- suivi régulier des contrôles techniques réglementaires par les *property managers*;
- suivi de la satisfaction des locataires sur 100 % des sites par l'organisation de réunions d'information trimestrielles inter-locataires et la réalisation d'un sondage annuel abordant notamment les enjeux de confort, de bien-être et d'accès aux services;
- création d'un programme annuel d'animations pour le bien-être des locataires, comprenant divers événements renforçant les liens sociaux;
- animation d'ateliers de sensibilisation sur des thématiques ESG;
- accès généralisé aux espaces végétalisés, ouvrant par ailleurs de multiples vues sur la nature;
- décoration des espaces communs intérieurs avec des plantes et des fleurs pour appuyer la biophilie;
- mise en place de dispositifs de télétravail renforcés pendant la crise sanitaire;
- mise à disposition de nombreux services « bien-être » : salles de jeu, bibliothèques en partage libre, cours de sport, etc;
- prise en compte par les *property managers* de 100 % des remarques des locataires.

## 1.2. Accessibilité

### \ OBJECTIF \ Avoir un plan d'accessibilité sur l'ensemble du parc immobilier

Pour tout nouveau projet de rénovation ou d'acquisition, Vitura réalise une analyse du niveau d'accessibilité et met ensuite en œuvre les actions correctives requises.

# 2. Implication des parties prenantes

### \ OBJECTIF \ Mobiliser les parties prenantes dans une démarche RSE pour jouer sur l'ensemble de la chaîne de valeur

Vitura est convaincue de l'importance d'un engagement dans la transition environnementale, sociale et sociétale. Une conviction qu'elle entend partager avec l'ensemble de ses parties prenantes. Pour recueillir leurs attentes puis les engager dans sa démarche RSE, elle met en œuvre une diversité de moyens :

- consultation de l'ensemble de ses parties prenantes clés internes et

externes pour actualiser sa stratégie et produire sa matrice de matérialité;

- diffusion de questionnaires de satisfaction collaborateurs et locataires pour cibler les actions prioritaires;
- concertation avec les *assets managers*, *property managers* et conseil RSE pour mettre à jour son plan d'actions RSE.



### 3. Écoute, respect et satisfaction des collaborateurs

#### OBJECTIF \ Satisfaire les collaborateurs et les impliquer dans la démarche RSE

Vitura est une société à taille humaine qui offre l'égalité des chances à toutes et 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).

En 2021, 100 % de ses salariés se sont déclarés satisfaits. De nombreuses mesures de management contribuent à maintenir ce très haut niveau de satisfaction :

- signature du Global Compact (depuis 2015);
- création d'un programme annuel d'animations pour le bien-être des employés;
- possibilité de télétravail durant les périodes Covid;
- concertation sur les priorités ESG au travers d'un questionnaire RSE;
- signature d'une charte éthique interne signée 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.

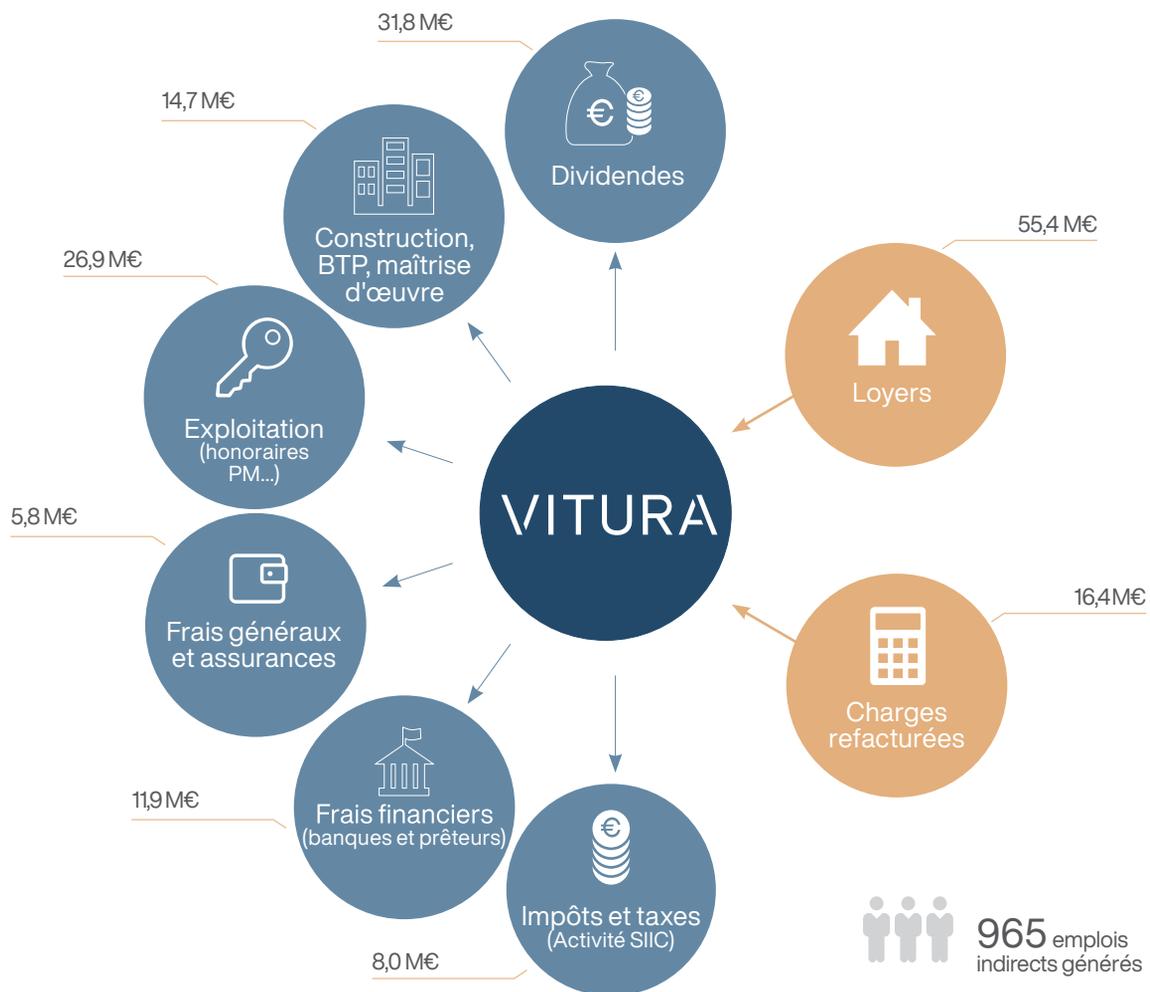


## 4. Impacts sur le territoire et l'emploi

### OBJECTIF \ Évaluer la contribution de Vitura à l'activité économique et sociale locale

Considérant que l'impact territorial est l'un des maillons essentiels de la chaîne de valeur immobilière, Vitura ne cesse d'agir pour renforcer son implication locale :

- création de 965 emplois indirects ;
- implication d'associations locales pour proposer des animations et des actions de sensibilisation sur les sites Vitura, dont You'Manity et Octobre Rose, intervenues en 2021.



## 5. Politique d'achats responsables

### OBJECTIF

Avoir 100 % d'implication des parties prenantes dans la politique d'achats responsables

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

En 2021, 90 % des prestataires en volume d'achat ont répondu au questionnaire annuel qui leur a été envoyé. Il en ressort que :

- 100 % des *assets managers* et *property managers* sont engagés par des clauses environnementales ;
- 100 % des prestataires ont adhéré à la politique RSE de Vitura en 2021 à travers la signature d'une charte d'achats responsables.

### Partenariats et mécénats

Vitura participe et s'implique dans diverses organisations immobilières et de développement durable. Cela lui permet d'être, dans ce domaine, au plus proche des attentes du marché et du public, ainsi qu'à la pointe des bonnes pratiques.



**L'OID**, Observatoire de l'Immobilier Durable, est un espace associatif indépendant d'échange sur le développement durable du secteur immobilier. Il rassemble plus de 80 membres et partenaires, parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France. L'OID 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 notamment à harmoniser les pratiques de reporting. Vitura est un membre actif depuis près de dix ans ; ses reportings financier et extra-financier sont conçus de manière à respecter les BPR – *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.



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



**Le GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un organisme qui a pour mission de fournir aux marchés financiers des données environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) standardisées et approuvées. Créé en 2009, le GRESB est devenu la principale référence ESG pour les investissements immobiliers et d'infrastructure à travers le monde, utilisé par 140 investisseurs institutionnels et financiers pour éclairer la prise de décision.



**Global Compact France**, association relais officiel en France du Global Compact des Nations unies, rassemble plus de 1 500 entreprises et organisations à but non lucratif et propose à ses membres un cadre d'engagement volontaire sur la base de dix principes touchant aux droits humains, au droit du travail, au respect de l'environnement et à la lutte contre la corruption. Ces critères portent sur la mise en œuvre des meilleures pratiques en matière de transparence, de stratégie, de gouvernance, d'engagement des parties prenantes ou de contribution aux objectifs de l'ONU.



**ULI**, Urban Land Institute, est une organisation à but non lucratif qui regroupe plus de 45 000 membres dans le monde, représentant tous les secteurs d'activités privés et publics liés à l'urbanisme et au développement immobilier. Vitura en est membre, et participe à ce titre à ses riches échanges d'expertises et de bonnes pratiques.

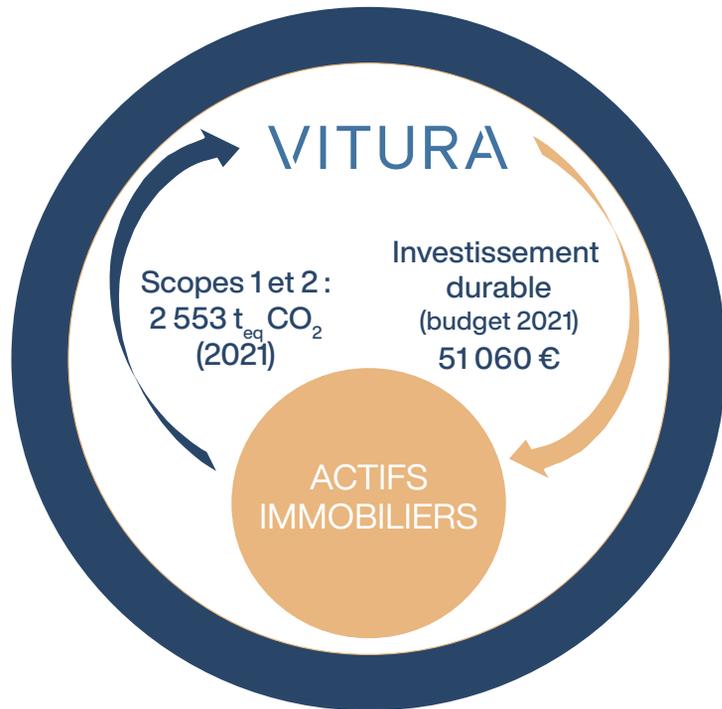


# AXE 4

## DÉPLOYER DES ACTIONS INNOVANTES

Depuis 2018, Vitura 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 Vitura. Le fonds, piloté par le Comité RSE, est abondé par une taxe carbone interne basée sur un prix carbone de 20 euros la tonne.

Cette taxe carbone s'applique sur les émissions relatives au périmètre « Gestion » du patrimoine de Vitura telles que décrites en annexe 1. Elle s'élevait en 2021 à 51 060 euros, correspondant à 2 553 t<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub> d'émissions. Elle a participé au financement de nombreuses actions fléchées vers l'amélioration de la performance écologique des actifs de Vitura : l'installation de nouveaux nichoirs, le remplacement de l'ancien éclairage par des LED dans un des parkings, la mise en place de compteurs électriques supplémentaires et la réalisation d'événements de sensibilisation au développement durable.



# 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 Vitura 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 219 indique l'endroit où les informations recommandées par les *guidelines* de l'EPRA peuvent être trouvées dans le rapport annuel 2021.

### 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 2021 correspond aux cinq ensembles immobiliers détenus au 1<sup>er</sup> janvier 2021 : Arcs de Seine, Europlaza, Rives de Bercy, Hanami et Passy Kennedy.

La période de reporting s'étend du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 30 septembre 2021 (cette méthodologie a été revue pour la DPEF 2021 afin de disposer de données réelles, les données 2020 ont été modifiées pour permettre la comparabilité des données en ce sens).

Tout actif acquis en année N, ne pourra être intégré qu'au reporting de l'année N+1. De la même manière, un actif cédé en année N est exclu du reporting de cette même année. L'actif nouvellement acquis en fin d'année par Vitura, Office Kennedy, ne sera donc pas intégré dans le périmètre de reporting de l'année 2021.

Les données publiées ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers externe indépendant dont le rapport d'assurance est disponible en page 70.

Pour l'année 2021, les taux de couverture du reporting sont en progression :

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

La version synthétique de la méthodologie de reporting utilisée est disponible ci-dessous.

Périmètres	1. Corporate	2. Gestion	3. Usages
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège et de l'entité sociale Vitura	Gestion des immeubles par l'asset et le <i>property manager</i>	Usage des immeubles par les locataires
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »		Ensemble des indicateurs « Patrimoine »
Périmètre physique	Siège social	Parties communes des immeubles et usages communs	Parties privatives des immeubles et usages privatifs

# Indicateurs EPRA de performance environnementale

## INDICATEURS CORPORATE

Périmètre « CORPORATE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRES INDICATOR CODE	UNITÉ	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	2021 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2020/2021	2021 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
<b>ÉNERGIE</b>							
<b>Volume</b>							
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	21	26	27 %	26
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302-1	MWh <sub>EF</sub>	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs	302-1	MWh <sub>EF</sub>	7,9	9,5	21 %	9,5
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302-1	MWh <sub>EF</sub>	13	17	31 %	16
<b>Ratios</b>							
... Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	117	149	27 %	147
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /ETP	6 847	8 714	27 %	8 548
<b>ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE</b>							
<b>Volume</b>							
Émissions totales liées à l'énergie			t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	2,8	3,4	19 %	3,3
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	-	-	-	-
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305-2	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	2,8	3,4	19 %	3,3
<b>Ratios</b>							
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	16	19	19 %	19
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /ETP	0,9	1,1	19 %	1,1
<b>EAU</b>							
<b>Volume</b>							
Consommation totale	Water-Abs	303-1	m <sup>3</sup>	18	40	119 %	
<b>Ratios</b>							
... Par ETP	Water-Int	CRE2	m <sup>3</sup> /ETP	6,1	13,3	119 %	
... Par m <sup>2</sup>	Water-Int	CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,1	0,2	119 %	
<b>DÉCHETS</b>							
<b>Volume</b>							
Tonnage total	Waste-Abs	306-2	kg	4 450	4 450	0 %	
% de déchets valorisés	Waste-Abs	306-2	%	100 %	100 %	0 %	
<b>Ratios</b>							
... Par ETP			kg/ETP	1 483	1 483	0 %	

Périmètre de calcul  
2021 : 175 m<sup>2</sup>, et 3 ETP.  
2020 : 175 m<sup>2</sup>, et 3 ETP.

## INDICATEURS PATRIMOINE ÉNERGIE

PÉRIMÈTRE « GESTION ET USAGE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRESO INDICATOR CODE	UNITÉ	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	2021 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2020/2021	2021 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
<b>Périmètre « Gestion » - Bailleurs</b>				<b>Périmètre courant = périmètre constant (LfL)</b>	<b>Périmètre courant = périmètre constant (LfL)</b>	<b>Périmètre constant (LfL)</b>	<b>Périmètre constant (LfL)</b>
<b>Volume</b>							
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	21 232	20 989	- 2 %	20 098
			MWh <sub>EP</sub>	38 210	35 099	- 8 %	34 193
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302- 1	MWh <sub>EF</sub>	3 097	3 617	17 %	3 101
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302- 1	MWh <sub>EF</sub>	10 688	8 931	- 16 %	8 921
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302- 1	MWh <sub>EF</sub>	7 537	8 441	12 %	8 077
<b>Ratios</b>							
... Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	113	111	- 2 %	106
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /ETP	4 580	6 999	53 %	6 702
... Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	202	185	- 8 %	181
<b>Périmètre « Usage » - Utilisateurs</b>							
<b>Volume</b>							
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	17 718	18 166	3 %	18 035
			MWh <sub>EP</sub>	45 714	46 868	3 %	46 530
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302- 1	MWh <sub>EF</sub>	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302- 1	MWh <sub>EF</sub>	17 718	18 166	3 %	18 035
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302- 1	MWh <sub>EF</sub>	-	-	-	-
<b>Ratios</b>							
... Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	94	96	3 %	95
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /ETP	3 806	6 057	59 %	6 014
... Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	242	248	3 %	246
<b>Périmètre « Gestion » &amp; « Usage »</b>							
<b>Volume</b>							
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	39 041	39 154	0 %	38 133
			MWh <sub>EP</sub>	83 924	81 967	- 2 %	80 723
<b>Ratios</b>							
... Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	206	207	0 %	201
... Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	443	433	- 2 %	427
... Par ETP				8 385	13 056	56 %	12 715

Le périmètre constant et courant est le même entre 2020 et 2021. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA.

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2021 = 2020 = 189 238 m<sup>2</sup>. Périmètre de calcul pour les ETP 2021 : 2 999 ETP.

## INDICATEURS PATRIMOINE GAZ À EFFET DE SERRE

PÉRIMÈTRE « GESTION & USAGE »	CODE EPRA DE LA MESURE DE PERFORMANCE	RÉFÉRENCE GRI G4 - CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	2021 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2020/2021	2021 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
<b>Périmètre « Gestion » - Bailleurs</b>				<b>Périmètre courant = Périmètre constant (LfL)</b>	<b>Périmètre courant = Périmètre constant (LfL)</b>	<b>Périmètre constant (LfL)</b>	<b>Périmètre constant (LfL)</b>
<b>Volume</b>							
Émissions totales liées à l'énergie			t <sub>eq</sub> CO2	2 412	2 553	6 %	2 278
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t <sub>eq</sub> CO2	703	821	17 %	704
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t <sub>eq</sub> CO2	1 709	1 732	1 %	1 574
<b>Ratios</b>							
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO2/m <sup>2</sup>	13	13	6 %	12
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO2/ETP	518	851	64 %	759
<b>Périmètre « Usage » - Utilisateurs</b>							
<b>Volume</b>							
Émissions totales liées à l'énergie			t <sub>eq</sub> CO2	1 134	1 163	3 %	1 154
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t <sub>eq</sub> CO2	-	-	-	-
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t <sub>eq</sub> CO2	1 134	1 163	3 %	1 154
<b>Ratios</b>							
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO2/m <sup>2</sup>	6	6	3 %	6
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO2/ETP	244	388	59 %	285
<b>Périmètre « Gestion » et « Usage »</b>							
<b>Volume</b>							
Émissions totales du patrimoine		305- 1	t <sub>eq</sub> CO2	3 546	3 715	5 %	3 432
<b>Ratios</b>							
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO2/m <sup>2</sup>	19	20	5 %	18
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO2/ETP	762	1 239	63 %	1 144

Le périmètre constant et courant est le même entre 2020 et 2021. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA.

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2021 = 2020 = 189 238 m<sup>2</sup>. Périmètre de calcul pour les ETP 2021 : 2 999 ETP.

## INDICATEURS PATRIMOINE EAU ET DÉCHETS

PÉRIMÈTRE « GESTION ET USAGE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRES D INDICATOR CODE	UNITÉ	2020	2021	VARIATION 2020/2021
<b>EAU</b>				<b>Périmètre courant = périmètre constant (LfL)</b>	<b>Périmètre courant = périmètre constant (LfL)</b>	<b>Périmètre constant (LfL)</b>
<b>Volume</b>						
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303- 1	m <sup>3</sup>	63 939	67 671	6 %
<b>Ratios</b>						
... Par ETP	Water-Int		m <sup>3</sup> /ETP	13,73	22,56	64 %
... Par m <sup>2</sup>	Water-Int	CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,338	0,358	6 %
<b>DÉCHETS</b>						
<b>Volume</b>						
Volume total	Waste-Abs & Waste-LfL	306- 2	kg	282 293	227 501	- 19 %
% de déchets valorisés			%	34 %	37 %	8 %
<b>Ratios</b>						
... Par ETP			kg/ETP	61	76	25 %

Le périmètre constant et courant est le même entre 2020 et 2021. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA.

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2021 = 2020 = 189 238 m<sup>2</sup>. Périmètre de calcul pour les ETP 2021 : 2 999 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 Vitura 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 219 et la méthodologie de calcul de chaque indicateur est spécifiée en partie « Méthodologie de reporting ».

Vitura 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, Vitura 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 Vitura** (références GRI : 411- 1) sur 100 % de ses actifs immobiliers. Parmi les différents sous-indicateurs, Vitura :

- calcule les impacts sur l'emploi ;
- 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 2021. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA s BPR, située page 219.

## Autres indicateurs

### Certifications et labels

**L'objectif de Vitura 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 Vitura sont certifiés suivant le référentiel NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation et BREEAM In-Use International.

### Autres indicateurs

Vitura publie également un indicateur de performance qualitatif ou quantitatif pour chaque critère ESG identifié comme matériel dans l'analyse de matérialité en 2021, notamment sur la mobilité et son impact socio-économique. Ces informations sont situées dans le plan de performance ESG situé en page 51 (plan d'actions).

# 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	43 430	3 792	500
RIVES DE BERCY	31942	31942	-	250
EUROPLAZA	52 078	46 767	5 311	590
HANAMI	34 381	29 215	5 166	1022
PASSY	23 633	22 675	958	637
TOTAL	189 256	174 029	15 227	2 999

La surface utilisée pour le périmètre « Corporate » est de 135 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la surface du bail des locaux de Vitura situé au 42 rue de Bassano, 75008 Paris, moins les surfaces sous-louées (le total est de 175 m<sup>2</sup>).

#### ▪ ETP :

- pour les périmètres « Gestion » et « Usage », les ETP correspondent au nombre d'employés à temps plein présents sur les sites communiqués par le *property manager* de chaque bâtiment ;
- pour le périmètre « Corporate », il s'agit du nombre d'employés de Vitura issu de la partie - données sociales.

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

Si une donnée est absente, celle-ci doit être estimée afin de permettre la comparaison des valeurs entre indicateurs et entre les deux années de reporting.

Deux principales méthodes sont employées pour compléter les données, en fonction de la situation.

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

Les données de l'année 2020 ne sont pas représentatives des consommations usuelles d'un bâtiment tertiaire, en conséquence de la crise sanitaire, qui a largement réduit leur utilisation. Par conséquent, la méthodologie d'extrapolation a été revue pour être la plus exacte possible :

- si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et que la consommation est disponible sur **au moins six mois**

**consécutifs de l'année N**, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur le reste des mois de l'année N ;

- si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et que la consommation est disponible sur **au moins un mois de l'année N**, une extrapolation au prorata mensuel, (par rapport aux mois connus) est réalisée sur le reste les consommations de l'année N-2 ;
- si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et qu'**aucune consommation n'est disponible sur l'année N**, une extrapolation est réalisée sur les consommations de l'année N-2.

**Dans ce cas, les consommations sont extrapolées en prenant en compte une correction climatique basée sur les DJU<sub>moy</sub> du mois en question et des mois utilisés pour l'extrapolation.**

Par exemple, pour extrapoler la consommation de décembre à partir de la consommation des mois dont la consommation est connue pour la même année :

$$C_{\text{décembre}} = C_{\text{moy\_mois\_connus}} * (DJU_{\text{décembre}} / DJU_{\text{moy\_mois\_connus}})$$

#### 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 comparable au sein d'un même immeuble.

Par exemple, la consommation d'énergie de 2018 du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B loué par X est remplacée par la consommation d'énergie de 2018 du 2<sup>e</sup> étage du bâtiment B loué par Y.

### Complément de ces méthodes : cas particuliers d'extrapolation utilisés sur l'exercice 2021

- Lorsque moins de six mois de données étaient disponibles et que les valeurs de 2019 n'étaient pas représentatives d'une utilisation pleine du bâtiment, une moyenne sur les mois connus a été réalisée.
- Le locataire de l'actif Rives de Bercy a progressivement quitté les locaux en 2021 (pour occuper uniquement la moitié du bâti en juillet 2021). Pour plus de représentativité des données, les moyennes réalisées l'ont été sur deux mois glissants, ce qui a permis de reconstituer la diminution progressive du taux d'occupation.

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

Si une donnée de l'année N- 1 ou N- 2 était estimée et que la valeur réelle a été collectée depuis, cette valeur est mise à jour pour être la plus représentative.

**Ainsi, en 2021 les données 2020 ont été mises à jour en ce sens** (les données 2020 indiquées dans cette DPEF 2021 sont donc légèrement différentes des données de la DPEF 2020).

Précisions sur les données :

- **Consommation d'énergie**
  - sur le périmètre « Corporate » : les données sont récupérées auprès de Vitura 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.
- **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 ».

- **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. Les données sont récupérées auprès du *property manager*, qui relève les relevés des prestataires déchets sur chaque actif.

- **Eau**

Les consommations d'eau répertoriées sont issues des données des factures, récupérées auprès du *property manager*.

### 3. PRISE EN COMPTE DE L'INCIDENCE CLIMATIQUE

La correction de l'impact climatique s'effectue selon la méthodologie du Dispositif Eco-Énergie Tertiaire dont les modalités sont décrites dans le Code de la Construction et de l'Habitat.

La consommation énergétique de référence, visée au 1° de l'article R174-23 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que les consommations d'énergie annuelles visées à l'article R. 174-29 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 2000-2019 de la station météo de référence. La station météo choisie pour les actifs de Vitura est celle de Paris – Montsouris.

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 affectés 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 :

- si la consommation de chauffage est connue à partir de compteurs d'énergie ou de factures

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

- sinon

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

Avec :

- 0,03 [kWh/m<sup>2</sup>/degré] : écart de consommation théorique de chauffage surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACef chauf (n) [kWh] : ajustement due 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 2000-2019 de la station météo considérée selon la 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 température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- S chauf [m<sup>2</sup>] : 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 :

- si la consommation de refroidissement est connue à partir de compteurs d'énergie ou de factures

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

- sinon

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

Avec :

- 0,05 [kWh/m<sup>2</sup>/degré] : écart de consommation théorique de refroidissement surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACefrefroidissement (n) [kWh] : ajustement du 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 ;

- Cefrefroidissement (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 2000-2019 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 ;
- Srefroidissement [m<sup>2</sup>] : surface refroidi.

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 2021 se base sur les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des cinq actifs immobiliers. L'hypothèse prise pour le coût de la taxe carbone est de 20 €/teq CO<sub>2</sub>.

#### 5. DONNÉES SOCIALES ET SOCIÉTALES

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

- **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 Vitura 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 ;
- **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.).

# Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

## (Exercice clos le 31 décembre 2021)

### Vitura 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<sup>(1)</sup> et membre du réseau KPMG International comme l'un de vos commissaires aux comptes, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), établie de manière volontaire par votre entité dans le respect des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

### Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la Déclaration est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

### Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

### Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

### Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- 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 ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

### 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 historiques (constatées ou extrapolées) 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.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas 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 ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

(1) Accréditation Cofrac Inspection, n°3-1049, portée disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

## Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

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 tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000<sup>(1)</sup>.

## 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 de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

## Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre novembre 2021 et mars 2022 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.

## Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>(2)</sup>, 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<sup>(3)</sup>.
- 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 ou d'autres moyens de sélection, 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 32 % et 100 % des données 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.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

(1) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

(2) Risque lié au confort et au bien-être des salariés et des occupants ; Risque lié aux relations avec les parties prenantes ; Risques en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale.

(3) Actifs Passy/Kennedy et Arcs de Seine.

## Annexe

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

- politiques et actions mises en œuvre pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- stratégie de décarbonation des travaux ;
- cartographie des risques climatiques sur l'ensemble des bâtiments ;
- actions mises en place pour le bien être des salariés et résultats ;
- actions engagées en faveur de la lutte contre la corruption et le respect des Droits de l'Homme ;
- mesures en faveur de la mobilité durable.

### 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 CO<sub>2</sub> 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'acquisitions intégrant une évaluation des risques environnementaux ;
- pourcentage d'actifs situés à moins de 200 mètres d'un nœud de transport en commun.

Paris-La Défense, le 22 mars 2022

KPMG S.A.

**Fanny Houlliot**  
Associée  
*Sustainability Services*  


**Sandie Tzinmann**  
Associée