

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* » (sBPR) 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 241 indique l'endroit où les informations recommandées par les *guidelines* de l'EPRA peuvent être trouvées dans le rapport annuel 2023.

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 2023 correspond aux six ensembles immobiliers détenus au 1^{er} janvier 2023 : Arcs de Seine, Europlaza, Rives de Bercy, Hanami, Passy Kennedy et Office Kennedy.

La période de reporting s'étend du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023 (cette méthodologie a été revue pour la DPEF 2023 afin de disposer de données réelles, et les données 2022 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

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

Périmètres	1. Corporate	2. Gestion	3. Usage	4. Rénovation
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	Activités des sites liées aux chantiers
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »	Ensemble des indicateurs « Patrimoine »		Indicateurs spécifiques
Périmètre physique	Siège social	Parties communes des immeubles et usages communs	Parties privatives des immeubles et usages privatifs	Immeuble en rénovation

N+1. De la même manière, un actif cédé en année N est exclu du reporting de cette même année.

L'année précédente, le périmètre « Développement » (ou « Rénovation ») a été ajouté au reporting des données environnementales (consommations d'énergie, émissions de GES, consommations d'eau et déchets) spécifiques aux chantiers en cours, sur Rives de Bercy. Il s'agit d'avoir un périmètre de reporting spécifique aux actifs en construction ou rénovation, avec plus de 50 % de la surface totale vacante. Cependant, en phase chantier, il est difficile de rendre compte des consommations liées aux travaux, ainsi que de les comparer par rapport à un périmètre équivalent en année N-1. Ainsi, Rives de Bercy sera exclu du reporting des données environnementales et sociales cette année. Cependant, des indicateurs spécifiques au chantier seront reportés dans la DPEF. Les indicateurs du périmètre « Développement » sont calculés au prorata de la surface des chantiers.

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 72.

Pour l'année 2023, les taux de couverture du reporting sont précisés pour chaque périmètre de reporting et indicateurs. Les immeubles inclus dans le reporting sont les suivants :

- périmètre « Corporate » : foncière Vitura ;
- périmètre « Gestion » : Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy ;
- périmètre « Usage » : Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy.

100 % de ces immeubles sont de typologie « bureaux ».

Indicateurs EPRA de performance environnementale

Indicateurs Corporate

Périmètre « Corporate »	Code EPRA	GRI Standards et CRES D Indicator Code	Unité	2022 corrigé du climat	2023 corrigé du climat	Variation 2022/2023	2023 non corrigé du climat
ÉNERGIE							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	38,1	39,2	3 %	36,3
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302- 1	MWh _{EF}	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs	302- 1	MWh _{EF}	19,0	17,3	-9 %	17,3
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302- 1	MWh _{EF}	19,1	21,8	14 %	19,0
Ratios							
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	218	224	3 %	207
• Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	12 703	13 050	3 %	12 102
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	4,5	4,8	7 %	4,3
• Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	-
• Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO ₂	4,5	4,8	7 %	4,3
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	26	28	7 %	25
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	1507,5	1609	7 %	1439
EAU							
Volume							
Consommation totale	Water-Abs	303- 1	m ³	47,7	50,8	6 %	
Ratios							
• Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	15,9	16,9	6 %	
• Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,3	0,3	6 %	
DÉCHETS							
Volume							
Tonnage total	Waste-Abs	306- 2	kg	2 700	2 700	0 %	
% de déchets valorisés	Waste-Abs	306- 2	%	100 %	100 %	0 %	
Ratios							
• Par ETP			kg/ETP	900	900	0 %	

Périmètre de calcul :
2023 : 175 m² et 3 ETP ;
2022 : 175 m² et 3 ETP.

Taux de couverture : 100 % pour le périmètre « Corporate ».

Indicateurs Patrimoine Énergie – Périmètre courant

Périmètres « Gestion » et « Usage »	Code EPRA	GRI Standards et CRESO Indicator Code	Unité	2022 corrigé du climat	2023 corrigé du climat	Variation 2022/2023	2023 non corrigé du climat
Périmètre « Gestion » - Bailleurs				Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	17 018	15 983		15 757
			MWh _{EP}	27 790	26 650		26 424
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302- 1	MWh _{EF}	3 191	2 596		2 257
Dont électricité	Elec-Abs	302- 1	MWh _{EF}	8 286	8 205		8 205
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302- 1	MWh _{EF}	5 540	5 182		5 296
Ratios							
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	108	95	- 11 %	94
• Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	3 869	3 381	- 13 %	3 333
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	176	159	- 10 %	157
Périmètre « Usage » - Utilisateurs							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	11 141	11 011		10 961
			MWh _{EP}	25 150	24 832		24 783
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302- 1	MWh _{EF}	-	-		-
Dont électricité	Elec-Abs	302- 1	MWh _{EF}	10 776	10 632		10 632
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302- 1	MWh _{EF}	364	378		329
Ratios							
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	70	66	- 7 %	65
• Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	2 533	2 329	- 8 %	2 318
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	159	148	- 7 %	148
Périmètres « Gestion » et « Usage »							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	28 158	26 994		26 718
			MWh _{EP}	52 940	51 482		51 207
Ratios							
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	178	161	- 10 %	159
• Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	6 403	5 709	- 11 %	5 651
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	335	307	- 8 %	305

Les périmètres constant (Like-for-Like) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy ; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2022 et Arcs de Seine (dont bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2023.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » : 2022 = 158 316 m² ; 2023 = 167 829 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2023 (périmètre courant) : 4 728 ETP.

Taux de couverture : 100 % pour le périmètre « Gestion » et 100 % pour le périmètre « Usage ».

Tous les actifs Vitura sont situés en France.

Indicateurs Patrimoine Énergie – Périmètre constant

Périmètres « Gestion » et « Usage »	Code EPRA	GRI Standards et CRESO Indicator Code	Unité	2022 corrigé du climat	2023 corrigé du climat	Variation 2022/2023	2023 non corrigé du climat
Périmètre « Gestion » - Bailleurs				Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	17 018	15 502	- 9 %	15 277
			MWh _{EP}	27 790	25 544	- 8 %	25 319
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-LfL	302- 1	MWh _{EF}	3 191	2 596	- 19 %	2 257
Dont électricité	Elec-LfL	302- 1	MWh _{EF}	8 286	7 724	- 7 %	7 724
Dont réseau urbain	DH&C-LfL	302- 1	MWh _{EF}	5 540	5 182	- 6 %	5 296
Ratios							
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	108	98	- 9 %	97
• Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	3 869	3 525	- 9 %	3 474
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	176	161	- 8 %	160
Périmètre « Usage » - Utilisateurs							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	11 141	10 076	- 10 %	10 027
			MWh _{EP}	25 150	22 683	- 10 %	22 634
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-LfL	302- 1	MWh _{EF}	-	-		-
Dont électricité	Elec-LfL	302- 1	MWh _{EF}	10 776	9 698	- 10 %	9 698
Dont réseau urbain	DH&C-LfL	302- 1	MWh _{EF}	364	378	4 %	329
Ratios							
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	70	64	- 10 %	63
• Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	2 533	2 291	- 10 %	2 280
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	159	143	- 10 %	143
Périmètres « Gestion » et « Usage »							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	28 158	25 579	- 9 %	25 303
			MWh _{EP}	52 940	48 228	- 9 %	47 952
Ratios							
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	178	162	- 9 %	160
• Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	6 403	5 816	- 9 %	5 753
• Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	335	305	- 9 %	303

Les périmètres constant (Like-for-Like) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy ; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2022 et Arcs de Seine (dont bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2023.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » : 2022 = 2023 = 158 316 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2023 (périmètre constant) : 4 398 ETP.

Taux de couverture : 100 % pour le périmètre « Gestion » et 100 % pour le périmètre « Usage ».

Tous les actifs Vitura sont situés en France.

Indicateurs patrimoine Gaz à effet de serre – Périmètre courant

Périmètres « Gestion » et « Usage »	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	2022 corrigé du climat	2023 corrigé du climat	Variation 2022/2023	2023 non corrigé du climat
Périmètre « Gestion » – Bailleurs				Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	1 661	1 389		1 273
• Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO ₂	651	558		485
• Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO ₂	1 010	831		788
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	10	8	- 21 %	8
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	378	294	- 22 %	269
Périmètre « Usage » – Utilisateurs							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	663	611		604
• Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO ₂	-	-		-
• Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO ₂	663	611		604
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	4	4	- 13 %	4
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	151	129	- 14 %	128
Périmètres « Gestion » et « Usage »							
Volume							
Émissions totales du patrimoine		305- 1	t _{eq} CO ₂	2 323	2 000		1 876
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	15	12	- 19 %	11
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	528	423	- 20 %	397

Les périmètres constant (Like-for-Like) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy ; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2022 et Arcs de Seine (dont bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2023.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » : 2022 = 158 316 m²; 2023 = 167 829 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2023 (périmètre courant) : 4 728 ETP.

Taux de couverture : 100 % pour le périmètre « Gestion » et 100 % pour le périmètre « Usage ».

Tous les actifs Vitura sont situés en France.

Indicateurs patrimoine Gaz à effet de serre – Périmètre constant

Périmètres « Gestion » et « Usage »	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	2022 corrigé du climat	2023 corrigé du climat	Variation 2022/2023	2023 non corrigé du climat
Périmètre « Gestion » – Bailleurs				Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	1 661	1 364	- 18 %	1 248
• Dont directes		305- 1	t _{eq} CO ₂	651	558	- 14 %	485
• Dont indirectes		305- 2	t _{eq} CO ₂	1 010	806	- 20 %	763
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	10	9	- 18 %	8
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	378	310	- 18 %	284
Périmètre « Usage » – Utilisateurs							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	663	563	- 15 %	555
• Dont directes		305- 1	t _{eq} CO ₂	-	-		-
• Dont indirectes		305- 2	t _{eq} CO ₂	663	563	- 15 %	555
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	4	4	- 15 %	4
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	151	128	- 15 %	126
Périmètres « Gestion » et « Usage »							
Volume							
Émissions totales du patrimoine		305- 1	t _{eq} CO ₂	2 323	1 927	- 17 %	1 803
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	15	12	- 17 %	11
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	528	438	- 17 %	410

Les périmètres constant (Like-for-Like) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy ; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2022 et Arcs de Seine (dont bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2023.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » : 2022 = 2023 = 158 316 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2023 (périmètre constant) : 4 398 ETP.

Taux de couverture : 100 % pour le périmètre « Gestion » et 100 % pour le périmètre « Usage ».

Tous les actifs Vitura sont situés en France.

Indicateurs patrimoine Eau et Déchets – Périmètre courant

Périmètres « Gestion » et « Usage »	Code EPRA	GRI Standards et CRES Indicator Code	Unité	2022	2023	Variation 2022/2023
				Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)
EAU						
Volume						
Consommation totale	Water-Abs	303- 1	m ³	61 458	64 048	
Ratios						
• Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,388	0,382	- 2 %
• Par ETP	Water-Int		m ³ /ETP	13,97	13,55	- 3 %
DÉCHETS						
Volume						
Volume total	Waste-Abs	306- 2	kg	306 455	287 110	
% de déchets valorisés matière			%	31%	27%	
% de déchets valorisés énergie			%	69%	73%	
Ratios						
• Par ETP			kg/ETP	70	61	- 13 %

Les périmètres constant (Like-for-Like) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy ; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2022 et Arcs de Seine (dont bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2023.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » : 2022 = 158 316 m²; 2023 = 167 829 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2023 (périmètre courant) : 4 728 ETP.

Taux de couverture : 100 % pour le périmètre « Gestion » et 100 % pour le périmètre « Usage ».

Tous les actifs Vitura sont situés en France.

Remarque : l'approvisionnement en eau s'effectue sur le réseau municipal d'eau.

Les déchets verts sont comptabilisés sur l'actif Europlaza, qui en possède. En fin de vie, 100 % des déchets des sites Vitura sont revalorisés en matière ou en énergie, par les prestataires compétents.

Indicateurs patrimoine Eau et Déchets - Périmètre constant

Périmètres « Gestion » et « Usage »	Code EPRA	GRI Standards et CRES Indicator Code	Unité	2022	2023	Variation 2022/2023
				Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)
EAU						
Volume						
Consommation totale	Water-LfL	303- 1	m ³	61 458	64 048	4 %
Ratios						
• Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,388	0,405	4 %
• Par ETP	Water-Int		m ³ /ETP	13,97	14,56	4 %
DÉCHETS						
Volume						
Volume total	Waste-LfL	306- 2	kg	306 455	287 110	-6 %
% de déchets valorisés matière			%	31%	27%	-10 %
% de déchets valorisés énergie			%	69%	73%	5 %
Ratios						
• Par ETP			kg/ETP	70	65	-6 %

Les périmètres constant (Like-for-Like) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy ; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine (hors bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2022 et Arcs de Seine (dont bâtiment C), Europlaza, Hanami, Passy Kennedy, Office Kennedy pour 2023.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » : 2022 = 2023 = 158 316 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2023 (périmètre constant) : 4 398 ETP.

Taux de couverture : 100 % pour le périmètre « Gestion » et 100 % pour le périmètre « Usage ».

Tous les actifs Vitura sont situés en France.

Remarque : l'approvisionnement en eau s'effectue sur le réseau municipal d'eau.

Les déchets verts sont comptabilisés sur l'actif Europlaza, qui en possède. En fin de vie, 100 % des déchets des sites Vitura sont revalorisés en matière ou en énergie, par les prestataires compétents.

Indicateurs EPRA de performance sociale

Périmètre « Corporate » : (références GRI : 405-1, 405-2, 404-1, 404-3, 401-1 et 4032)

Les indicateurs de performance sociale sur le périmètre « Corporate » sont reportés par Vitura depuis cinq ans dans son rapport annuel dans la partie « Salariés ». Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR située page 223 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.

Périmètres « 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 (référence GRI : 416-1) est de 100 %. Sur tous ses actifs immobiliers, Vitura mène a minima les actions suivantes :

- la mesure de la qualité de l'air intérieur ;

- toutes les mesures de sécurité obligatoires en France (la réalisation d'exercices 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 (référence 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 ses 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 2023. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR, située page 223.

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 Tertiaires en Exploitation et BREEAM In-Use International.

- 80 % des bâtiments de Vitura sont certifiés suivant le référentiel NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation et BREEAM In-Use International.

- 94 % de la surface totale du patrimoine en exploitation est certifiée selon ces deux référentiels.

Autres indicateurs

Vitura publie également un indicateur de performance qualitatif ou quantitatif pour chaque critère ESG identifié comme matériel dans l'analyse de matérialité, notamment sur la mobilité et son impact socio-économique. Ces informations sont situées dans le plan de performance ESG en page 45 (Plan d'action).

Méthodologie de reporting

Méthodes de reporting

1. Précisions sur les métriques utilisées

Périmètres

Selon la méthodologie EPRA, le périmètre courant (Absolute) comprend tous les bâtiments en exploitation sur la période de reporting, et le périmètre constant (Like-for-Like) comprend tous les bâtiments en exploitation à la fois sur la période de reporting N et sur la période de reporting N-1.

Bâtiment	2022		2023	
	Périmètre courant	Périmètre constant	Périmètre courant	Périmètre constant
Rives de Bercy				
Hanami	x	x	x	x
Office Kennedy	x	x	x	x
Europlaza	x	x	x	x
Arcs de Seine (bâtiments A et B)	x	x	x	x
Arcs de Seine (bâtiment C)			x	
Passy Kennedy	x	x	x	x

Surface

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

2023	Surface de référence	Surfaces parties privatives	Surfaces parties communes	ETP
Arcs de Seine	37 709	33 917	3 792	1846
Europlaza	52 078	46 767	5 311	970
Hanami	34 381	29 215	5 166	580
Passy Kennedy	23 841	22 657	1 184	1082
Office Kennedy	10 307	9 136	1 171	250
TOTAL	158 316	141 692	16 624	4728

La surface utilisée pour le périmètre « Corporate » est de 175 m², ce qui correspond à la surface du bail des locaux de Vitura situés au 42 rue de Bassano, 75008 Paris. Le périmètre des actifs pris en compte dans le cadre du reporting extra-financier est le même que celui du reporting financier.

La période de reporting s'étend du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023. La fréquence de reporting est trimestrielle. La collecte de données énergétiques a été automatisée sur le patrimoine en exploitation grâce à la plateforme ESG exploitée par Stonal.

Il est à noter que Vitura, dans le cadre de son activité immobilière, n'entretient pas de lien Nation-armée, et ne favorise pas l'engagement dans les réserves.

De même, son activité immobilière ne comporte pas d'activités de transport en amont et en aval, ainsi, Vitura ne possède pas de plan d'action visant à réduire ces émissions.

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

Méthodologie associée à la collecte de données énergétiques « Patrimoine »

Méthode 1

Une campagne de collecte des données permet de centraliser les données énergétiques. En premier choix, la collecte automatique est privilégiée et par défaut la collecte manuelle est assurée. Pour cela, un mandat de collecte de donnée est proposé à chaque locataire (pour les contrats électricité au sein des parties privatives et les contrats électricité/gaz/CU/FU/eau pour les parties communes). Chaque mandat de collecte permet une remontée automatique de la donnée lorsqu'il est signé et que le PDL est actif. En cas de refus de mandat de collecte du locataire, la collecte manuelle de la donnée est assurée par récupération des factures mensuelles ou trimestrielles (cas de l'eau notamment). D'un point de vue opérationnel, les *property managers* délivrent les informations sur les parties communes mais aussi sur les parties privatives lorsqu'ils gèrent eux-mêmes les PDL. Les locataires sont donc uniquement sollicités en cas de contrat d'énergie privatif à leur nom.

Méthode 2

La plateforme Stonal via le prestataire Ubigreen assure la remontée automatique des données par mandat de collecte puis complète avec les données collectées manuellement.

Méthode 3

Dans de rares cas, aucune donnée énergétique n'est obtenue (problème sur le PDL, facture ponctuellement non récupérée...). Dans ces cas, la méthodologie suivante est adoptée pour estimer la donnée kWh manquante :

- règle 1 (locataire où la donnée n'est pas remontée à titre ponctuel) : estimation du kWh avec la moyenne mensuelle de consommation sur l'historique temporel disponible pour ce locataire ;
- règle 2 (pour un locataire sans aucune data) : estimation du kWh avec la moyenne de consommation sur tous les étages du bâtiment :
 - sous-cas : pour un étage vacant sans PDL -> prise de la moyenne des consommations des autres PDL sur tous les autres étages vacants de l'immeuble,
 - sous-cas : PDL sans remontée des consommations associé à un locataire dans le cas où les X autres PDL du même locataire remontent la donnée -> consommation PDL sans remontée = moyenne des X autres PDL du même locataire.

Méthode de calcul : intégration du taux d'occupation sur les actifs

Afin d'obtenir une représentation plus claire de l'efficacité énergétique des bâtiments malgré les taux d'occupation fluctuants, **le taux d'occupation sera intégré dans les indicateurs de consommation énergétique de la DPEF 2023.**

Méthode de calcul : **sur les parties privatives** uniquement (les parties communes étant utilisées par tous les usagers des locaux de manière constante, le taux d'occupation n'impacte a priori pas la consommation énergétique des parties communes). Les données énergétiques sont mises au regard du taux d'occupation moyen annuel par actif pour avoir une consommation « taux maximum », selon la formule suivante :

Consommation $\text{taux max (parties privatives)} = C_{\text{totale parties privatives}} / \text{Taux d'occupation annuel moyen}$

Ainsi, les actifs auront tous une même base de comparabilité, et la fluctuation des consommations sera décorrélée des éventuels effets d'occupation.

Pour pouvoir comparer la performance des actifs année après année, il faudra donc appliquer le taux d'occupation moyen annuel par actif sur les années précédentes, avec la même méthode de calcul.

Ce taux d'occupation intégré aux données énergétiques aura pour conséquence de modifier les données de consommation énergétique de la DPEF 2022 afin de pouvoir comparer les données 2023 à périmètre égal.

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 automatiquement sur la plateforme Stonal via des mandats de collecte auprès du fournisseur d'énergie, ou auprès du *property manager*.
- Sur le périmètre « Usage » : les données sont récupérées automatiquement sur la plateforme Stonal via des mandats de collecte auprès du fournisseur d'énergie, ou le *property manager* récupère les données énergétiques et/ou les factures liées auprès des locataires des différents bâtiments et des gestionnaires techniques.

Le coefficient utilisé pour convertir l'électricité énergie finale (EF) en énergie primaire (EP) est de 2,3.

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 pour l'électricité et le gaz sont issus de la base de données de l'ADEME (<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>).
- Les facteurs d'émissions pour les réseaux urbains (production de chaud et de froid) sont issus de l'arrêté du 16 mars 2023 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine (contrairement au reporting N-1 basé sur les facteurs d'émissions des fournisseurs de RCU/RFU).
- 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 collecte les relevés des prestataires déchets sur chaque actif.

La collecte est opérée par les *property managers* de chaque site une fois par an. À cette occasion, le reporting déchets élaboré par des prestataires externes nous est transmis. Dans certains cas, le reporting déchets communiqué est absent (Office) ou incomplet.

3. Prise en compte de l'incidence climatique

La correction de l'impact climatique s'effectue selon la méthodologie du Dispositif Éco Énergie Tertiaire, dont les modalités sont décrites dans le Code de la construction et de l'habitation. La consommation énergétique de référence, visée au 1^{er} de l'article R. 174-23 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

Pour ces cas, la méthodologie suivante est adoptée afin d'estimer le tonnage global :

- reprise du tonnage déchets de l'année précédente à flux (locataires/parties communes/RIE) et date N-1 identiques.

Par ailleurs, afin de préciser la voie d'élimination des déchets et comme précisé dans les recommandations du standard EPRA, les taux de valorisation (matière/énergétique) ont été ajoutés dans le calcul des indicateurs EPRA.

Eau

Les consommations d'eau répertoriées sont issues d'une collecte de données sur factures réalisée et centralisée sur une plateforme par le prestataire Stonal, à l'instar des consommations énergétiques du patrimoine.

Part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale

Cet indicateur est calculé en comptabilisant :

- réseau de chaud urbain : consommation kWh x part de renouvelable dans le réseau de chaud urbain en année N ;
- réseau de froid urbain : consommation kWh x part de renouvelable dans le réseau de froid urbain en année N ;
- électricité : part d'énergie autoconsommée ou part d'énergie renouvelable produite à proximité du site et directement consommée sur site avec preuve (ne concerne pas les contrats de garantie d'origine).

La totalité de ces kWh d'énergies renouvelables sont mis au regard de la consommation énergétique totale du périmètre « Gestion » sur le patrimoine. La part d'énergies renouvelables reportée dans la DPEF correspond à la donnée corrigée du climat, à périmètre courant.

La part d'énergies renouvelables sur les réseaux urbains est donnée par l'arrêté du 16 mars 2023 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine.

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^{er} 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

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

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 jours 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 jours hiver de l'année N de la station météo considérée selon la température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- S chauf [m²] : surface chauffée.

2^o 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

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

4. Calcul de la taxe Carbone

Le calcul du budget carbone 2023 se base sur les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des actifs immobiliers du périmètre courant (Absolute), soit les actifs en exploitation sur le périmètre de reporting 2023. L'hypothèse prise pour le coût de la taxe carbone est de 69,2 €/teqCO₂⁽¹⁾ (loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte).

5. Données sociales et sociétales

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

- **part des prestataires principaux signataires de la charte achats responsables de Vitura, pondérée par le volume d'achat** : L'indicateur considère la part des prestataires, signataires de la charte achats responsables, pondérée par leur volume d'achat respectif. La méthodologie a évolué par rapport à 2022. La somme du volume d'achat des prestataires sélectionnés doit représenter un minimum 70 % du volume d'achat total de l'année en cours (vs une sélection sur la base d'un seuil de 50 000 euros par prestataire en 2022), pour la période allant du 1^{er} janvier N au 30 septembre N+1 (vs une année calendaire en 2022). En 2023, les prestataires sélectionnés représentent 72 % du volume d'achat du groupe (soit 4,5 millions d'euros).
- **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

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 jours 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, moyen) [°C.jour] : degrés jours 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.

secteur de la construction et dans les services marchands (commerce, activités immobilières et d'assurance, services administratifs) ;

- **part de la surface locative faisant l'objet d'une annexe environnementale signée** : cet indicateur 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 ;
- **part des collaborateurs Vitura satisfaits** : les employés remplissent un questionnaire de satisfaction, qui contient la question sur 10 points (de 1 peu satisfait à 10 très satisfait) : "Globalement êtes-vous satisfaits de votre entreprise ?". Un(e) employé(e) est considéré(e) comme satisfait(e) si sa réponse à la question mentionnée est supérieure ou égale à 7/10 (au lieu de 8/10 l'année précédente). La proportion de personnes satisfaites est ensuite ramenée au nombre d'employés. Cette année, les collaborateurs Vitura démissionnaires au moment de la réponse au questionnaire de satisfaction ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'indicateur.

(1) Article L222-1 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte : VIII.-Le Gouvernement se fixe pour objectif, pour la composante carbone intégrée aux tarifs des taxes intérieures sur la consommation des produits énergétiques inscrites au tableau B du 1 de l'article 265 du code des douanes, d'atteindre une valeur de la tonne carbone de 30,50 euros en 2017, de 39 euros en 2018, de 47,50 euros en 2019, de 56 euros en 2020 et de 100 euros en 2030.