

2.

Déclaration de Performance Extra-Financière

AXE 1 L'engagement continu

36

AXE 2 Intégrer la RSE dans la gouvernance

37

AXE 3 S'engager pour le climat

40

AXE 4 Avoir une empreinte
sociétale positive

46

Indicateurs et méthodologie
de reporting suivant les
recommandations de l'EPRA/GRI

52

Rapport de l'un des commissaires
aux comptes sur la vérification
de la déclaration consolidée de
performance extra-financière

64

L'engagement continu

Depuis sa création, en 2006, Vitura maintient étroitement le 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. Depuis 2013, elle publie, volontairement, une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF). Après avoir fait preuve d'une grande résilience à la crise sanitaire puis à la crise énergétique, elle a franchi, en 2023, une nouvelle étape. Elle implique désormais ses locataires dans l'identification de ses enjeux prioritaires et, site par site, dans la définition de ses plans d'action via des communautés ESG – E pour environnement, S pour social/sociétal et G pour gouvernance – créées dans la dynamique des plans de sobriété énergétique.

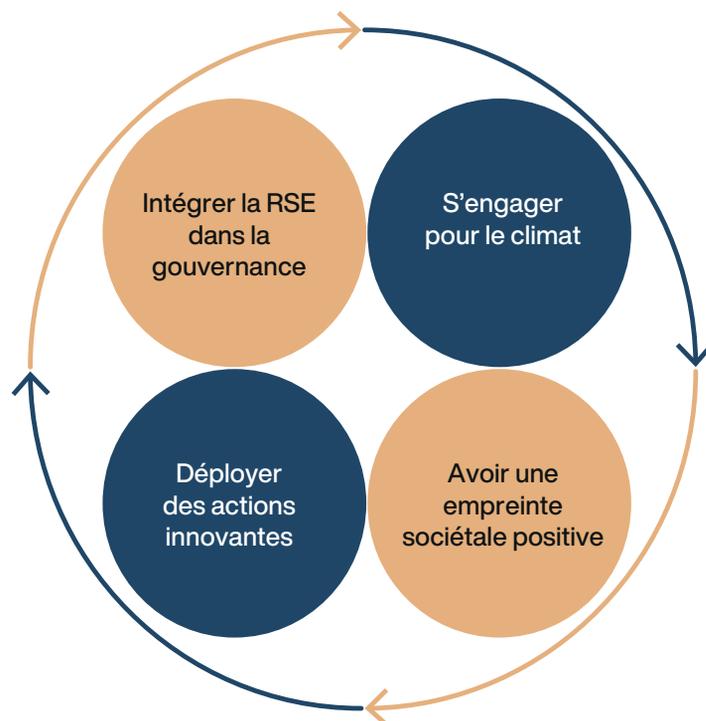


La stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) est en effet fondée sur l'analyse et la priorisation des enjeux qui la concernent directement, ainsi que sur la cartographie des risques environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance qui peuvent l'impacter.

Cette stratégie s'articule autour de trois axes : intégrer la RSE dans la gouvernance, s'engager pour le climat, et avoir une empreinte sociale et sociétale positive.

Chacun de ces trois axes est décliné en engagements ambitieux, concrets et chiffrés à court, moyen et long termes. Ils sont en ligne avec le Dispositif Éco Énergie Tertiaire de la loi ELAN, qui engage les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique.

Les résultats ainsi obtenus ont fait de Vitura un acteur reconnu par les analystes spécialisés à l'échelle nationale et internationale. Grâce à sa démarche pro-active en matière de développement durable, Vitura s'est vu décerner un excellent score de 92/100 par le GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), un organisme qui évalue les pratiques RSE des sociétés immobilières au niveau mondial. La foncière occupe la deuxième place parmi les sociétés cotées de bureaux en France, après avoir été classée 4 fois n° 1 mondial. Vitura maintient ainsi sa notation « Five Stars », ce qui la positionne dans le top 10 % des entreprises européennes cotées les mieux notées.



- AXE 1 -

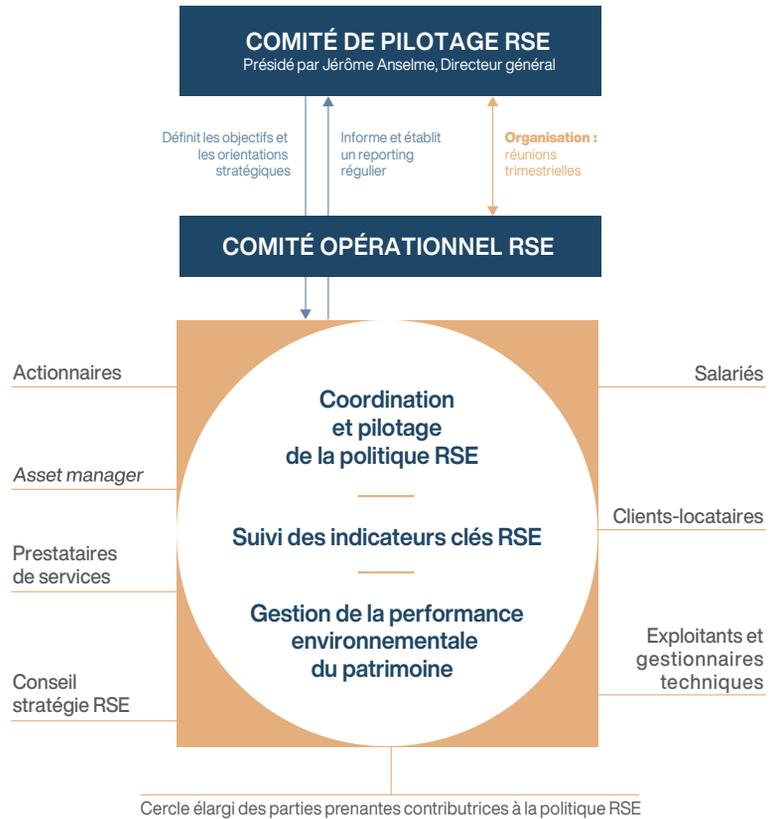
Intégrer la RSE dans la gouvernance

Depuis 2013, Vitura est dotée d'un Comité de pilotage RSE présidé par Jérôme Anselme, Directeur général. Ce comité se réunit tous les trimestres. Il a pour mission d'intégrer les enjeux et les risques ESG dans la stratégie globale de Vitura. Il définit ses objectifs et, pour les atteindre, arrête un plan d'action. Le Comité opérationnel RSE assure le suivi de ce plan 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.

Créées en 2023 sur tous les sites, les nouvelles communautés ESG ont encore augmenté la capacité d'action, d'agilité et de résilience de la foncière.

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 identifiés et hiérarchisés. Ce processus s'appuie sur des pratiques reconnues : le guide « EPRA sBPR », le baromètre de l'immobilier responsable de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), les thématiques obligatoires de la DPEF, les critères de notation des questionnaires extra-financiers (GRESB, CDP, etc.) ainsi que les recommandations du MEDEF et de l'AMF. 21 enjeux ont ainsi été identifiés. 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. En 2023, ce processus a été renforcé en y intégrant les locataires. Cela a notamment permis de constater qu'à l'égal des autres parties prenantes de Vitura ils placent en tête, parmi les 21 enjeux pré-identifiés, l'atténuation et la résilience au changement climatique ainsi que la réduction de la consommation d'énergie. Ce processus anticipe l'entrée en vigueur de la CSRD, Directive européenne qui orientera les flux de capitaux vers les projets les plus vertueux.



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 les 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 et des dispositifs de maîtrise déployés.

Elle a permis d'identifier cinq risques principaux pour Vitura :



risques de réputation liés au confort et au bien-être



risques réglementaires et de réputation liés à l'énergie



risques réglementaires et de réputation liés aux émissions de gaz à effet de serre



risques physiques liés aux changements climatiques : vagues de chaleur, sécheresses, inondations



risques liés aux relations avec les parties prenantes

Les actions mises en place pour pallier ces risques sont identifiées à l'aide des pictogrammes dans les pages suivantes de ce rapport.

Davantage d'informations sur l'analyse globale des risques de la société figurent dans la partie « Facteurs de risques » de ce rapport, page 87.

3. Plan d'action

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'AFNOR - ISO 14001.

	Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2023 ⁽¹⁾	Résultat 2024	COMMENTAIRES
AXE 2 : S'ENGAGER POUR LE CLIMAT	Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation - périmètre constant	Émissions liées aux consommations énergétiques des actifs ⁽²⁾	- 54 % entre 2013 et 2030	- 53 %	- 61 %	Les plans de sobriété énergétique, le recours aux réseaux urbains de plus en plus décarbonés et notamment le raccordement d'Hanami au réseau de Reuil-Malmaison (particulièrement décarboné grâce à l'emploi de la géothermie) expliquent cette réduction des émissions liées aux consommations énergétiques.
	Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre du siège	Foncière	Part des émissions de CO ₂ compensées	100 %	100 %	100 %	Vitura compense chaque année 100 % des émissions de son siège auprès de la fondation GoodPlanet.
	Évaluer les risques environnementaux	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques	100 %	100 %	100 %	L'identification des risques sur le patrimoine est intégrée à part entière dans la démarche RSE de Vitura.
	Réduire les consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation - périmètre constant	Consommations énergétiques des actifs ⁽²⁾	- 40 % entre 2013 et 2030	- 32 %	- 36 %	La performance des équipements techniques, l'optimisation du pilotage et des usages explique cette réduction des consommations énergétiques. Cette baisse s'entend selon une méthodologie propre à la DPEF, indépendante de la méthodologie du Décret Eco Energie Tertiaire.
	Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs avec un processus de collecte des données de déchets générés	100 %	100 %	100 %	Vitura établit un suivi des déchets annuel sur chacun de ses actifs.
	Suivre les consommations d'eau sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs avec un processus de collecte des données d'eau	100 %	100 %	100 %	Vitura établit un suivi annuel des consommations d'eau sur chacun de ses actifs.
	Faciliter les mobilités douces	Actifs en exploitation - périmètre constant	Nombre de parkings vélo	-	243	386	La mobilité douce est un axe important de la stratégie RSE de Vitura.
AXE 3 : AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE	Assurer la santé et la sécurité des locataires et s'adapter à leurs besoins et leurs attentes en termes de confort et de bien-être	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs faisant l'objet d'enquêtes de satisfaction locataires	100 %	100 %	100 %	Vitura réalise une enquête annuelle de satisfaction locataires sur son patrimoine.
	Proposer un programme annuel d'événements aux locataires	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs faisant l'objet d'un programme d'événements proposé aux locataires	80 %	60 %	67 %	Vitura déploie un programme solide d'événements pour ses locataires sur site.
		Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des événements accueillis sur site à vocation sociale ou durable	25 %	21 %	38 %	Il s'agit d'un nouvel indicateur permettant de mettre en avant la part d'événements à vocation sociale ou durable sur les sites Vitura.
	Sensibiliser les <i>property managers</i> et les locataires aux sujets environnementaux	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part de la surface locative faisant l'objet d'une annexe environnementale signée	100 %	100 %	100 %	L'annexe environnementale, automatiquement intégrée à tous les baux, permet d'impliquer les parties prenantes à la démarche RSE de Vitura.
		Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs couverts par des sessions de sensibilisation aux enjeux ESG	100 %	100 %	100 %	La sensibilisation aux enjeux ESG se fait notamment au cours des comités verts et regroupant, sur chaque actif, une communauté RSE composée du propriétaire, des locataires, du <i>property manager</i> et du mainteneur.
	Engager les prestataires sur leurs propres pratiques RSE	Foncière	Part des prestataires ESG signataires de la Charte « achats responsables » ⁽³⁾	100 %	33 %	100 %	Vitura engage sa chaîne de valeur en faisant signer sa charte achats responsables à ses prestataires principaux.
Assurer la satisfaction des collaborateurs, et les impliquer dans la démarche RSE	Foncière	Part des collaborateurs Vitura satisfaits	100 %	100 %	100 %	Les collaborateurs de la foncière sont, cette année encore, satisfaits.	

(1) Pour anticiper la mise en place de la CSRD et aligner les périmètres de reporting des données financières et extra-financières, le périmètre de reporting de la DPEF 2024 s'étend du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 (vs du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023 pour la DPEF 2023). Pour assurer la comparabilité des exercices, les résultats 2023 ont été corrigés via deux ajustements i) un nouveau périmètre de reporting allant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023, ii) un périmètre constant (bâtiments Europlaza, Arcs de Seine et Hanami).

(2) Qu'il s'agisse des consommations énergétiques ou des émissions liées aux consommations énergétiques des actifs, ces indicateurs correspondent à la réduction moyenne mesurée sur le patrimoine, entre i) 2024 et ii) la date la plus ancienne entre la date d'acquisition de l'immeuble et 2013. Cet indicateur est corrigé des variations du climat. Voir tableau des indicateurs EPRA Énergie, pages 54-55.

(3) Sont considérés comme « prestataires ESG » les prestataires tels que : conseil RSE, asset manager, property manager...

- AXE 2 -

S'engager pour le climat

Le plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique de Vitura 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.

S'y ajoutent des 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 - 53 % ENTRE 2013 ET 2030

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation - périmètre constant	Émissions liées aux consommations énergétiques des actifs ⁽¹⁾	- 53 % entre 2013 et 2030	- 61 %
Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre du siège	Foncière	Part des émissions de CO ₂ compensées	100 %	100 %

Vitura ambitionne de réduire les émissions de GES liées aux consommations énergétiques de ses actifs de - 54 % d'ici à 2030. En 2024, ces émissions s'élèvent à 8 kg eq CO₂/m², en baisse de 61% depuis 2013. 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 de travaux de rénovation ;

- plans de progrès légers pour améliorer la performance énergétique ;
- maintien des certifications BREEAM In-Use International et NF HQE™ Exploitation ;
- trajectoire à 2050 avec un plan climat associé.

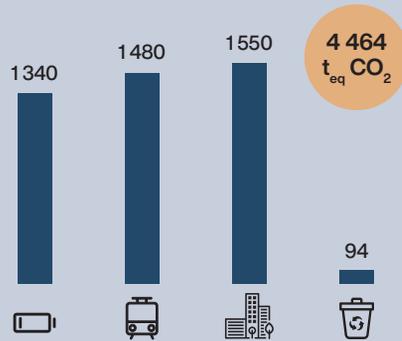
La décarbonation de son patrimoine est également favorisée par le recours aux énergies renouvelables. Le parc d'immeubles en exploitation consomme actuellement 21 % d'énergies renouvelables, notamment grâce au raccordement du Campus Hanami au réseau

de chaleur de la ville de Rueil-Malmaison, effectif en octobre 2023. Ainsi, en 2024, la totalité des actifs est raccordée à un réseau urbain.

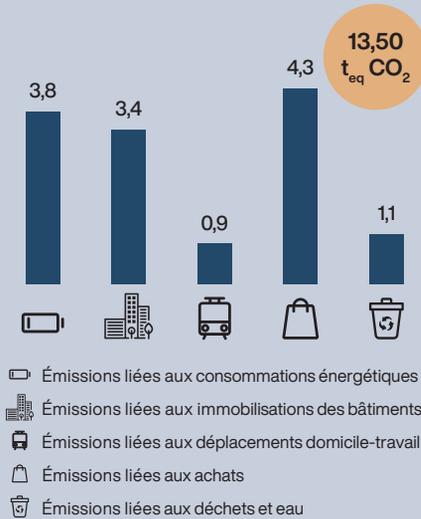
Vitura calcule aussi annuellement le bilan carbone de son siège social, global et par m², grâce à des outils toujours plus performants. Il s'élève à 13,5 tonnes équivalent CO₂ en 2024 et fait l'objet d'efforts permanents de réduction. En complément de son effort de réduction, Vitura compense volontairement ses émissions de GES auprès de la fondation GoodPlanet (voir Focus).

(1) Qu'il s'agisse des consommations énergétiques ou des émissions liées aux consommations énergétiques des actifs, ces indicateurs correspondent à la réduction moyenne mesurée sur le patrimoine, entre i) 2024 et ii) la date la plus ancienne entre la date d'acquisition de l'immeuble et 2013. Cet indicateur est corrigé des variations du climat. Voir tableau des indicateurs EPRA Énergie, pages 54-55.

BILAN CARBONE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION ALLOUÉ PAR POSTES D'ÉMISSIONS ⁽¹⁾



BILAN CARBONE DU SIÈGE ALLOUÉ PAR PRINCIPAUX POSTES D'ÉMISSIONS



L'empreinte carbone du siège affiche 13,5 tonnes équivalent CO₂, en recul de 16 % par rapport à l'année dernière. L'empreinte carbone du siège de Vitura est estimée grâce à un bilan carbone réalisé annuellement prenant les scopes 1, 2 et 3.

VITURA SOUTIEN GOODPLANET

Vitura compense aussi ses émissions de GES en soutenant la Fondation GoodPlanet. Cet organisme indépendant 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, partout dans le monde, des projets environnementaux et solidaires en agroécologie, énergie durable, valorisation des déchets ; c'est le programme Action Carbone Solidaire ;
- en France, sensibiliser le grand public, les scolaires, les entreprises et les associations au développement durable grâce à l'École GoodPlanet ; elle a accueilli plus de 60 000 personnes depuis sa création, en 2019 ;
- en France, ouvrir au plus grand nombre le Domaine de Longchamp, qui accueille aux beaux jours des expositions et des animations uniques, pour découvrir l'écologie par l'expérience, dans un domaine préservé de 3,5 hectares, à dix minutes de Paris. Yann Artus-Bertrand en est le Président.

FONDATION
GoodPlanet



(1) Chiffres corrigés des variations climatiques. Voir tableau des indicateurs EPRA, page 53.

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

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Évaluer les risques environnementaux	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques	100 %	100 %

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 en 2024 d'audits adaptation sur les bâtiments Europlaza et Arcs de Seine ayant pour but de déterminer les niveaux

d'exposition et de vulnérabilité des actifs aux principaux aléas climatiques.

Ces analyses ont permis d'identifier les mesures à mettre en place pour diminuer le risque à ces aléas climatiques identifiés. L'outil ayant servi à la mesure de l'exposition et des vulnérabilités est l'outil R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;

- en concertation avec les *property managers*, mise en place de protocole de situations

d'urgence (pandémie, inondations), renforcés par 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'îlots de chaleur propre au milieu urbain.

3. Efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables



OBJECTIF

RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES FINALES DE - 40 % ENTRE 2013 ET 2030

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Réduire les consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation - périmètre constant	Consommations énergétiques des actifs ⁽¹⁾	- 40 % entre 2013 et 2030	- 36 %

En 2024, les consommations énergétiques finales des actifs immobiliers de Vitura par m² ont déjà été réduites en moyenne de - 36 % et s'élèvent à 159 kWh_{eff}/m², en ligne avec l'objectif de réduction de - 40 % à échéance 2030.

Chaque année, la foncière mène de nombreuses actions volontaires et ambitieuses pour se mettre et mettre ses parties prenantes en position de maîtriser toujours mieux leurs consommations et répondre aux nouvelles réglementations. Parmi ses réalisations, on peut noter :

- dans le cadre de l'entrée en application du décret tertiaire, accompagnement des locataires dans le renseignement de leurs données de consommation énergétique sur OPERAT, la plateforme dédiée de l'ADEME ;
- en anticipation de la Directive européenne CSRD, automatisation de la collecte des données énergétiques sur l'ensemble de son parc, qui ouvre la voie à un reporting quasi instantané, facteur de performance et de réactivité maximale ;

- gestion technique du bâtiment sur 100 % des actifs, qui permet un pilotage optimisé de la performance énergétique ;
- déploiement de contrats de performance énergétique sur 50 % des actifs, destinés à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, et garants d'une diminution des consommations d'énergie ;
- certification BREEAM in-Use International et NF HQE™ Exploitation de tous ses actifs ;
- recours à des réseaux de chaud et de froid urbain favorisant l'accès aux sources d'énergies renouvelables (ENR) ; ces ENR sont issues de la biomasse (déchets ménagers) ou de la géothermie ;
- pérennisation des plans de sobriété mis en place fin 2022 pour alléger les tensions sur les réseaux énergétiques français et européens ; chaque bâtiment a désormais son guide de bonnes pratiques, suivant le scénario Écowatt en vigueur (voir Focus) ; ces plans ont participé au recul général des consommations énergétiques du parc de Vitura, en 2023 ;

- mise en place, dans la dynamique des plans de sobriété, de communautés ESG favorisant l'engagement, la créativité et l'émulation, bien au-delà des seuls enjeux de sobriété énergétique ; coordonnées par les *property managers*, elles se réunissent en comité ESG a minima tous les trimestres (voir Focus).
- réalisation en 2023 d'audits énergétiques sur les bâtiments Europlaza et Arcs de Seine ayant pour but de modéliser à l'aide d'un logiciel de type SED (Simulation Énergétique Dynamique) les bâtiments et de déterminer leurs consommations énergétiques actuelles au vu de leurs équipements techniques. Cette modélisation a permis de projeter leurs consommations en cas de mise en place de solutions de diminutions touchant différents lots techniques. Ces différentes solutions ont été appréciées au regard de leur coût, de leur impact énergétique et de leur impact sur la trajectoire carbone du CRREM 1,5 °C. Ce rapport contribue à alimenter la planification annuelle des investissements du propriétaire sur les bâtiments.

(1) Qu'il s'agisse des consommations énergétiques ou des émissions liées aux consommations énergétiques des actifs, ces indicateurs correspondent à la réduction moyenne mesurée sur le patrimoine, entre i) 2024 et ii) la date la plus ancienne entre la date d'acquisition de l'immeuble et 2013. Cet indicateur est corrigé des variations du climat. Voir tableau des indicateurs EPRA Énergie, pages 54-55.

COMMUNAUTÉS ESG : TOUJOURS MOBILISÉES

Depuis deux ans, sur les différents sites de Vitura, des communautés ESG se réunissent chaque trimestre dans la continuité des réunions locataires. Elles animent une démarche collaborative d'amélioration continue sur tous les sujets ayant trait aux transitions sociétales et environnementales.

Au cours de l'hiver 2022-2023 marqué par de fortes tensions sur l'alimentation de l'Europe en énergie, Vitura et ses partenaires avaient mis en place des plans de sobriété sur chaque site. Les communautés ESG se sont ensuite formées pour poursuivre et approfondir cette dynamique. Elles sont le lieu privilégié des échanges de bonnes pratiques dans l'utilisation des parties privatives comme des parties communes. Elles sont aussi espace de propositions dont les *property managers* et leurs prestataires techniques peuvent s'emparer, chaque année, pour optimiser la gestion des immeubles et lancer de nouvelles initiatives.

TEMPÉRATURES RESENTIES

Depuis 2023, les communautés ESG ont ainsi contribué à améliorer les plans de sobriété.

Le pilotage au plus juste du chauffage des locaux, premier poste de consommation énergétique et d'émission de CO₂, demeure leur priorité. Des températures moins élevées, y compris dans les parties privatives, continuent d'être de rigueur. Pour favoriser l'adhésion à cette mesure et éviter les corrections manuelles, souvent possibles, les communautés ESG ont maintenu pour l'hiver 2024-2025 l'adaptation de cette programmation à la température ressentie, différente selon l'exposition et l'étage. Cette mesure va jusqu'à anticiper ou différer le démarrage ou l'arrêt du chauffage, en début et fin de saison.

UN ÉCHO AUX ENGAGEMENTS DES LOCATAIRES

Vitura a déjà réduit de plus d'un tiers les consommations énergétiques globales de son parc depuis 2013 notamment en raison de l'engagement de ses locataires.

Les plans de sobriété continuent également de bénéficier d'une forte adhésion des *property managers* et des prestataires techniques. C'est pourquoi chaque immeuble

conserve, en fonction de ses caractéristiques techniques :

- un recensement exhaustif de ses possibilités de pilotage et de réduction de ses consommations ;
- des scénarios vert/orange/rouge, selon le modèle Écowatt, pour réagir à toute tension sur les réseaux ;
- une mise en œuvre automatique du scénario vert ;
- des plans d'action prêts à être activés pour les scénarios orange ou rouge.

Les communautés ESG participent enfin au choix des actions de mobilisation sur les mobilités douces, l'économie circulaire et l'inclusion. Elles diffèrent suivant les sites. Ainsi, suite à un audit accessibilité, l'auditorium d'Europlaza sera bientôt doté d'une plateforme pour les personnes en fauteuil roulant.

- 36 %

Recul des consommations énergétiques globales du parc de Vitura depuis 2013





4. Ressources et déchets, économie circulaire



OBJECTIF
LIMITER LES IMPACTS DÉCHETS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs avec un processus de collecte des données de déchets générés	100 %	100 %

S'inscrivant dans une démarche de sobriété, la production de déchets liée à l'exploitation des bâtiments poursuit sa baisse avec une réduction de 10 % par ETP depuis 2023. Le nombre d'utilisateurs total ayant augmenté au sein du patrimoine, la production totale de déchets affiche une hausse mécanique de 2 % sur un an. Cette amélioration par ETP est rendue 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 de l'OID) ;
- tri sélectif des déchets sur 100 % des actifs ;
- présence de bacs de compostage ou de poubelles pour déchets organiques sur 75 % des actifs.

Au sein des espaces de restauration :

- démarche anti-gaspillage alimentaire sur certains RIE avec la possibilité d'emporter ses repas ;
- politique zéro plastique avec la suppression des bouteilles, des gobelets et des pailles en plastique sur la majorité des RIE ;
- fourniture de produits locaux, de produits frais et de produits de saison dans les RIE d'Europlaza ;
- proposition d'un repas végétarien à chaque repas et méthanisation des biodéchets pour le RIE d'Arcs de Seine.

5. Consommations d'eau



OBJECTIF
RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'EAU DES BÂTIMENTS DE - 20 % ENTRE 2013 ET 2030

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Suivre les consommations d'eau sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs avec un processus de collecte des données d'eau	100 %	100 %

La réduction de 6 % des consommations d'eau du patrimoine de Vitura est le résultat de plusieurs actions :

- mise en place de robinetteries avec système de détection automatique ;
- mise en place de systèmes 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 ;
- automatisation de la collecte des données de consommation d'eau sur une plateforme ESG pour l'ensemble du patrimoine.

6. Biodiversité



OBJECTIF

APPLIQUER UN PLAN D'ACTION EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE

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 21 500 m² d'espaces naturels en trois strates végétales (arborée, arbustive, herbacée) permettant de réduire le phénomène d'îlots de chaleur urbain renforcé pendant les vagues de chaleur ;
- réalisation systématique d'études écologiques ;
- calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS), établi à 24 % sur l'ensemble du patrimoine ;
- présence de nichoirs sur la majorité des sites ;
- actions de préservation de la biodiversité ;
- zéro produit phytosanitaire utilisé sur certains actifs du parc.

7. Mobilité



OBJECTIF

DÉPLOYER LA MOBILITÉ DOUCE ET LES POSSIBILITÉS D'USAGE DE VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Vitura favorise l'usage, par ses collaborateurs et ses locataires, des transports en commun et des modes de déplacement doux. 75 % de ses sites sont situés à moins de 200 mètres d'une station de bus, de métro ou de RER. La foncière met notamment à leur disposition, sur ses sites :

- des bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- des stations de gonflage pour les vélos ;
- des vestiaires, des douches et des parkings vélo dans 100 % de ses actifs, pour un total de 386 places de parking vélos sur l'ensemble du patrimoine ;
- des guides et des affichages d'information, physiques ou numériques, sur les possibilités de mobilité douce offertes.

En 2024, un atelier éphémère de réparation de vélos a été ouvert pendant une journée à Europlaza. Tous les occupants attirés par ce mode de déplacement ont pu ainsi faire remettre leur véhicule en état.



- AXE 3 -

Avoir une empreinte sociale positive

L'EMPREINTE SOCIALE 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

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Assurer la santé et la sécurité des locataires, et s'adapter à leurs besoins et leurs attentes en termes de confort et de bien-être	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs faisant l'objet d'enquêtes de satisfaction locataires	100 %	100 %
Proposer un programme annuel d'événements aux locataires	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs faisant l'objet d'un programme d'événements proposé aux locataires	80 %	67 %

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 2024 :

- suivi régulier des contrôles techniques réglementaires par les *property managers*, sans non-conformités réglementaires identifiées sur les actifs ;
- 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 ;

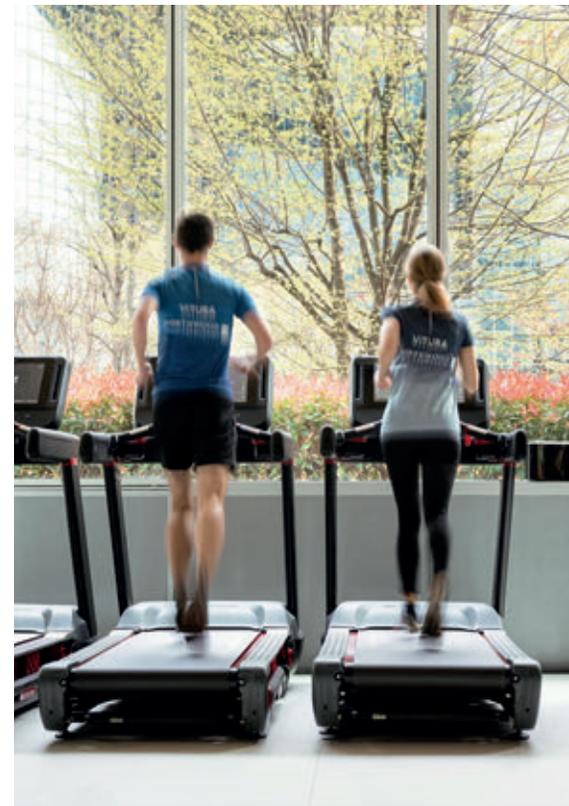
- création d'un programme annuel d'animations pour le bien-être des locataires, comprenant divers événements renforçant les liens sociaux (voir Focus page 50), 38 % ont une vocation sociale ou durable ;
- animation d'ateliers de sensibilisation sur des thématiques ESG ;
- accès généralisé aux espaces 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 à disposition de nombreux services « bien-être » : salles de fitness, cours de sport, kinésithérapeute, espaces de détente, lounge etc.

1.2. Accessibilité

OBJECTIF
AVOIR UN PLAN D'ACCESSIBILITÉ SUR L'ENSEMBLE DU PARC IMMOBILIER

Avant chaque projet d'acquisition ou de rénovation d'envergure, Vitura réalise une analyse du niveau d'accessibilité et intègre à ses plans d'action les actions correctives requises. En 2024, un audit d'accessibilité a notamment été mené sur Europlaza. Il a porté sur tous les aspects de l'accessibilité (cheminements extérieurs, conditions d'accès et d'accueil, circulation dans les bâtiments, sanitaires, portes et sas intérieurs, revêtements de sols, aménagements et équipements d'information et de confort). Il en ressort que le bâtiment est en conformité avec le code du travail. Inspirées de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP) plus exigeante, les actions d'amélioration pourraient porter sur la simplification du langage, l'introduction du braille dans les affichages et la modulation du niveau sonore des musiques d'ambiance.



2. Implication des parties prenantes



OBJECTIF

MOBILISER LES PARTIES PRENANTES DANS UNE DÉMARCHE RSE POUR JOUER SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Sensibiliser les <i>property managers</i> et les locataires aux sujets environnementaux	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part de la surface locative faisant l'objet d'une annexe environnementale signée	100 %	100 %
	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs couverts par des sessions de sensibilisation aux enjeux ESG	100 %	100 %
Engager les prestataires sur leurs propres pratiques RSE	Foncière	Part des prestataires ESG signataires de la charte « achats responsables » ⁽¹⁾	100 %	100 %

Engagée depuis sa création dans les transitions environnementale, sociale et sociétale, Vitura est consciente de l'absolue nécessité d'engager à ses côtés l'ensemble de ses parties prenantes. Pour cela, elle met en œuvre une grande diversité de moyens.

En direction de l'ensemble de ses parties prenantes, internes et externes :

- consultations régulières pour produire sa matrice de matérialité et actualiser sa stratégie et son plan d'action RSE ;
- sensibilisation et implication dans les enjeux ESG à travers l'organisation régulière d'événements et de réunions, sur 100 % des sites.

En direction de ses collaborateurs :

- diffusion de questionnaires de satisfaction ;
- limitation des déplacements professionnels selon l'importance des réunions ;
- sensibilisation et formation aux bonnes pratiques : Fresque de l'Immobilier Durable, double matérialité, CSRD.

En direction de ses locataires :

- diffusion de questionnaires de satisfaction ;
- promotion d'un usage maîtrisé de l'énergie par la signature d'annexes environnementales aux contrats de location et par la mise en œuvre des plans de sobriété :

- sensibilisation et implication dans les enjeux ESG à travers la mise en place de comités ESG et l'organisation régulière d'événements et de réunions, sur 100 % des sites.

En direction de ses prestataires et fournisseurs :

- Implication des prestataires participant au Système de Management Environnemental (SME) de Vitura de s'inscrire dans la démarche volontariste de la foncière et de contribuer à son plan de performance en signant la charte « achats responsables ».

3. Écoute, respect et satisfaction des collaborateurs



OBJECTIF

SATISFAIRE LES COLLABORATEURS ET LES IMPLIQUER DANS LA DÉMARCHE RSE

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Assurer la satisfaction des collaborateurs, et les impliquer dans la démarche RSE	Foncière	Part des collaborateurs Vitura satisfaits	100 %	100 %

Vitura est une société à taille humaine qui offre l'égalité des chances à toutes et à tous. La politique sociale de l'entreprise respecte les droits de l'Homme, le Code du travail et la convention de l'Organisation internationale du travail (OIT).

En 2024, 100 % des employés de Vitura se déclarent satisfaits dans le questionnaire de satisfaction annuel. De nombreuses mesures de management contribuent à maintenir ce très haut niveau de satisfaction :

- création d'un programme annuel d'animations pour le bien-être des employés ;
- 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 ;

- promotion de la pratique d'activités physiques et sportives par la participation à des événements sportifs fédérateurs réguliers ou exceptionnels. En juin 2024, Vitura était ainsi représentée à la MMS Cup de Mohammed Riad.

(1) La méthodologie a été modifiée à partir de cette année. Afin de s'aligner sur d'autres référentiels, Vitura décide d'engager dans sa Charte « Achats Responsables » les prestataires ayant un impact direct sur le SME de Vitura (Système de Management Environnemental). Sont considérés comme « prestataires ESG » les prestataires tels que : conseil RSE, asset manager, property manager...

4. Impacts sur le territoire et l'emploi

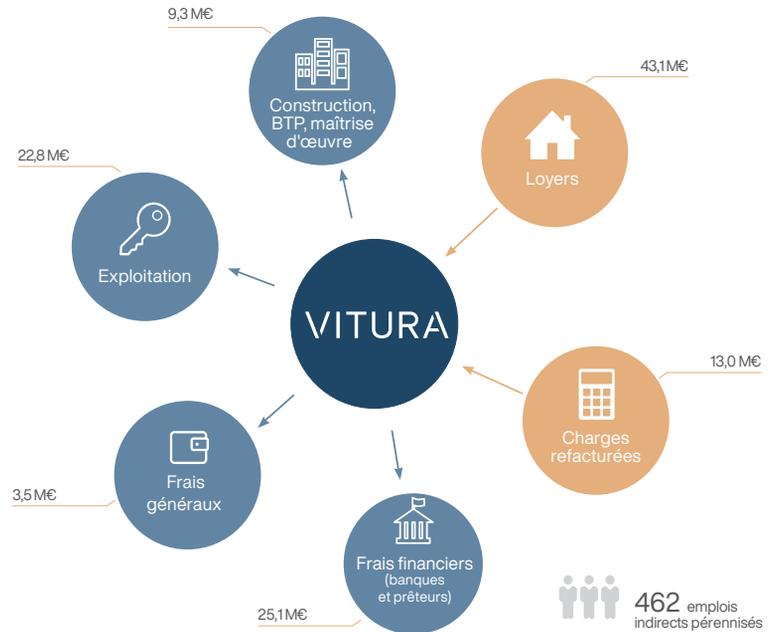


OBJECTIF

MOBILISER LES PARTIES PRENANTES DANS UNE DÉMARCHE RSE POUR JOUER SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

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 :

- pérennisation de 462 emplois indirects ;
- mobilisation d'entreprises et de professionnels locaux pour donner des concerts ou distribuer des gourmandises aux fêtes calendaires ;
- implication d'associations locales pour proposer des animations et des actions de sensibilisation sur les sites Vitura, notamment Octobre Rose, qui sensibilise à l'importance du dépistage du cancer du sein, Yoti, qui récupère des jouets usagers pour leur donner une seconde vie, Aïda, qui collecte des jouets neufs pour les enfants hospitalisés, et le Earth Hour du WWF, qui crée chaque année l'événement en éteignant les lumières de nombreux monuments emblématiques du monde entier.



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'échanges sur le développement durable du secteur immobilier. Il rassemble plus de 170 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 en est un membre actif depuis plus 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 est présent sur l'indice Euronext IEIF « SIIC 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.



Global Compact France, association relais officiel en France du Global Compact des Nations unies, rassemble plus de 2 500 entreprises et organisations à but non lucratif et propose à ses membres un cadre d'engagement volontaire sur la base de 10 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.

ÉVÉNEMENTS 2024 SUR LES SITES

TOUJOURS PLUS CONVIVIAUX, TOUJOURS PLUS HUMAINS

En 2024 comme chaque année, les sites de Vitura ont à nouveau débordé de vie. Des animations ont marqué les temps forts du calendrier : Noël, nouvel an chinois, fête de la musique, distribution de médailles olympiques... en chocolat ! D'autres ont fait écho à la sensibilité de leurs locataires, soutenant leur engagement dans des causes internationales, nationales ou locales. Fédérées à partir des nouveaux comités ESG installés dans la dynamique des plans de sobriété, les communautés ESG ont commencé d'imprimer leur marque sur cette intense vie collective, avec le soutien des *property managers*.

À Europlaza et à Arcs de Seine, les formations aux gestes qui sauvent ont été reconduites. Assurées par les pompiers professionnels de Boulogne-Billancourt ou de Courbevoie, elles permettent à chaque fois de former une trentaine de volontaires.

Sur les deux sites, l'association Aïda pour la lutte contre le cancer est à nouveau venue collecter des cadeaux de Noël pour les enfants hospitalisés. À l'origine, cette action avait été suggérée par un locataire. Elle ne cesse de séduire par la facilité du don, dématérialisé, et la possibilité pour les petits malades de choisir le cadeau qu'ils désirent.

Parmi les autres initiatives, un nouvel atelier de diagnostic et de réparation de vélo d'une journée a été organisé à Europlaza.

C'est un précieux coup de pouce pour les salariés tentés par ce mode de mobilité douce. D'autant que le site s'est doté en 2024 d'une station de gonflage gratuite, en libre accès. Le site s'est aussi associé à l'Earth Hour du WWF, s'éteignant le 23 mars à 20h30, comme tant d'autres sur la planète, pour signifier l'urgence de réduire nos consommations énergétiques.

Des sessions de massage, de manucure et même de mini-golf ont aussi contribué au bien-être physique et psychologique des utilisateurs des immeubles de Vitura.



FOCUS

UN SERVICE DE BON GOÛT - UNE INNOVATION EN EXCLUSIVITÉ SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE

Reste-on toujours attaché à l'atmosphère Vitura quand on y a goûté ?

Autrefois collaborateur d'un grand cabinet d'audit locataire de la tour Europlaza, Michel Jean a changé de voie pour créer IS Paris, une marque indépendante de glaces et sorbets haut de gamme. Il s'est entouré des meilleurs professionnels : un Meilleur Ouvrier de France et un chef pâtissier triplement étoilé au guide Michelin. Les créations IS Paris se distinguent par leur essentialité : des ingrédients bruts et naturels de premier choix, locaux à chaque fois que c'est possible, une modération des sucres et le bannissement d'additifs superflus. En accord complet avec cette conception de l'excellence et du raffinement, Vitura lui a offert de revenir à Europlaza et d'y installer un distributeur automatique de ses glaces et sorbets. Au-delà du clin d'œil, c'est une façon pour elle d'enrichir son offre de services premium. Les occupants de la tour n'ont pas fait la fine bouche : le 3 décembre, jour de l'inauguration, ils sont venus en foule dans le hall d'accueil pour découvrir l'expérience IS Paris.



- ANNEXE -

Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI

Application des recommandations EPRA

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 218 indique l'endroit où les informations recommandées par les *guidelines* de l'EPRA peuvent être trouvées dans le rapport annuel 2024.

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 2024 correspond aux quatre ensembles immobiliers détenus au 31 décembre 2024 : Arcs de Seine, Europlaza, Rives de Bercy et Hanami. Un actif cédé en année N est exclu du reporting de cette même année, par conséquent, les actifs Passy Kennedy et Office Kennedy ayant été cédés en juillet 2024, ceux-ci ne feront pas partie du périmètre de reporting. De la même manière, tout actif acquis en année N ne pourra être intégré qu'au reporting de l'année N+1.

Le périmètre de reporting RSE s'étend du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024. La collecte de l'ensemble des données extra-financières et indicateurs présents dans la DPEF se fait sur cette période de reporting. Les données financières, quant à elles, sont collectées sur une période de reporting allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024. Les données extra-financières sont collectées sur une période similaire afin de faire correspondre les périmètres temporels de différentes réglementations.

Le périmètre de reporting pour la DPEF 2023 s'étendant du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023, les résultats 2023 ont été recalculés en 2024 afin de les aligner sur le nouveau périmètre de reporting, soit prenant en compte les données disponibles du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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. 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. Au 31.12.2024, aucun actif de Vitura n'est en développement.

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 64.

Pour l'année 2024, 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, Rives de Bercy ;
- périmètre « Usage » : Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Rives de Bercy.

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

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

Périmètres	1. Corporate	2. Gestion	3. Usage	4. Rénovation ⁽¹⁾
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

(1) Pas d'actifs dans le périmètre rénovation en 2024.

Indicateurs EPRA de performance environnementale

Indicateurs Corporate

Périmètre « Corporate »	Code EPRA	GRI Standards et CRESO Indicator Code	Unité	2023 corrigé du climat	2024 corrigé du climat	Variation 2023/2024	2024 non corrigé du climat
Énergie							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	41,7	31,4	- 25 %	29,7
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302- 1	MWh _{EF}	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs	302- 1	MWh _{EF}	17,7	12,4	- 30 %	12,4
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302- 1	MWh _{EF}	24	19,0	- 21 %	17,3
Ratios							
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	238	179	- 25 %	170
▪ Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	13 888	15 682	13 %	14 834
Émissions de Gaz à effet de serre							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	5,2	4,1	- 20 %	3,8
▪ Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	0
▪ Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO ₂	5,2	4,1	- 20 %	3,8
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	30	24	- 21 %	22
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	1744	2 069	19 %	1916
Eau							
Volume							
Consommation totale	Water-Abs	303- 1	m ³	50,5	63,6	26 %	-
Ratios							
▪ Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	16,8	31,8	89 %	-
▪ Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,3	0,4	21 %	-
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	1 350	50 %	

Périmètre de calcul :

- 2024 : 175 m² et 2 ETP ;
- 2023 : 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 CRES D Indicator Code	Unité	2023	2023 -	2024 -	Variation -	2024 -
				glissant corrigé du climat (oct. 2022 à sept. 23)	année civile corrigé du climat	année civile corrigé du climat	année civile 2023/2024	année civile non corrigé du climat
Périmètre « Gestion » - Bailleurs				Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)
Volume								
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	15 983	12 889	10 725		10 266
			MWh _{EP}	26 650	19 692	16 890		16 431
▪ Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302- 1	MWh _{EF}	2 596	1 748	-	-	-
▪ Dont électricité	Elec-Abs	302- 1	MWh _{EF}	8 205	5 233	4 742		4 742
▪ Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302- 1	MWh _{EF}	5 182	5 908	5 983		5 524
Ratios								
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	95	79	65	- 17 %	62
▪ Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	3 381	3 213	3 519	+ 10 %	3 368
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	159	120	102	- 15 %	99
Périmètre « Usage » - Utilisateurs								
Volume								
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	11 011	12 912	11 155		11 155
			MWh _{EP}	24 832	29 059	25 657		25 657
▪ Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302- 1	MWh _{EF}	-	-	-		-
▪ Dont électricité	Elec-Abs	302- 1	MWh _{EF}	10 632	12 421	11 155		11 155
▪ Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302- 1	MWh _{EF}	378	491			
Ratios								
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	66	82	68	- 17 %	68
▪ Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	2 329	3 218	3 660	+ 14 %	3 660
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	148	177	155	- 12 %	155
Périmètres « Gestion » et « Usage »								
Volume								
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	26 994	25 801	21 880		21 421
			MWh _{EP}	51 482	48 751	42 546		42 088
Ratios								
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	161	157	132	- 16 %	130
▪ Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	5 709	6 431	7 178	+ 12 %	7 028
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	307	297	257	- 13 %	255

Les périmètres constant (Like-for-Like ou LfL) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Rives de Bercy pour 2024.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » : 2023 = 164 041 m² (périmètre courant); 2024 = 165 243 m² (périmètre courant). Périmètre de calcul pour les ETP 2024 (périmètre courant) : 3 048 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	2023	2023 -	2024 -	Variation -	2024 -
				glissant corrigé du climat (oct. 2022 à sept. 23)	année civile corrigé du climat	année civile corrigé du climat	année civile 2023/2024	année civile non corrigé du climat
Périmètre « Gestion » – Bailleurs				Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)
Volume								
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	15 502	10 085	9 874	- 2 %	9 435
			MWh _{EP}	25 544	15 083	15 220	+ 1 %	14 781
▪ Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-LfL	302- 1	MWh _{EF}	2 596	1 748	-	- 100 %	-
▪ Dont électricité	Elec-LfL	302- 1	MWh _{EF}	7 724	3 844	4 112	+ 7 %	4 112
▪ Dont réseau urbain	DH&C-LfL	302- 1	MWh _{EF}	5 182	4 493	5 762	+ 28 %	5 323
Ratios								
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	98	78	76	- 2 %	73
▪ Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	3 525	3 763	3 240	- 14 %	3 096
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	161	116	117	+ 1 %	114
Périmètre « Usage » – Utilisateurs								
Volume								
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	10 076	10 518	10 815	+ 3 %	10 815
			MWh _{EP}	22 683	24 192	24 875	+ 3 %	24 875
▪ Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-LfL	302- 1	MWh _{EF}	-	-	-	-	-
▪ Dont électricité	Elec-LfL	302- 1	MWh _{EF}	9 698	10 518	10 815	+ 3 %	10 815
▪ Dont réseau urbain	DH&C-LfL	302- 1	MWh _{EF}	378	-	-	-	-
Ratios								
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	64	81	83	+ 3 %	83
▪ Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	2 291	3 925	3 548	- 10 %	3 548
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	143	186	192	+ 3 %	192
Périmètres « Gestion » et « Usage »								
Volume								
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	25 579	20 604	20 689	0 %	20 250
			MWh _{EP}	48 228	39 275	40 095	+ 2 %	39 656
Ratios								
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	162	159	159	0 %	156
▪ Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	5 816	7 688	6 788	- 12 %	6 644
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	305	234	309	+ 32 %	305

Les périmètres constant (Like-for-Like ou LfL) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Rives de Bercy pour 2024.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » : 2023 = 2024 = 129 893 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2024 (périmètre constant) : 3 048 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	2023	2023 -	2024 -	Variation -	2024 -
				glissant corrigé du climat (oct. 2022 à sept. 23)	année civile corrigé du climat	année civile corrigé du climat		année civile non corrigé du climat
Périmètre « Gestion » – Bailleurs				Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)
Volume								
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	1 389	1 121	699		662
▪ Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO ₂	558	376	-		-
▪ Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO ₂	831	745	699		662
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	8	7	4	- 38 %	4
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	294	279	229	- 18 %	217
Périmètre « Usage » – Utilisateurs								
Volume								
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	611	721	463		463
▪ Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO ₂	-	-	-		-
▪ Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO ₂	611	721	463		463
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	4	4	3	- 36 %	3
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	129	180	152	- 16 %	152
Périmètres « Gestion » et « Usage »								
Volume								
Émissions totales du patrimoine		305- 1	t _{eq} CO ₂	2 000	1 842	1 162		1 125
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	12	11	7	- 37 %	7
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	423	459	381	- 17 %	369

Les périmètres constant (Like-for-Like ou LfL) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Rives de Bercy pour 2024.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » : 2023 = 164 041 m²(périmètre courant); 2024 = 165 243 m² (périmètre courant). Périmètre de calcul pour les ETP 2024 (périmètre courant) : 3 048 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	2023	2023 -	2024 -	Variation -	2024 -
				glissant corrigé du climat (oct. 2022 à sept. 23)	année civile corrigé du climat	année civile corrigé du climat		année civile non corrigé du climat
Périmètre « Gestion » – Bailleurs				Périmètre courant (LfL)	Périmètre courant (LfL)	Périmètre courant (LfL)	Périmètre courant (LfL)	Périmètre courant (LfL)
Volume								
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	1 364	830	628	- 24 %	595
▪ Dont directes		305- 1	t _{eq} CO ₂	558	376	-	- 100 %	-
▪ Dont indirectes		305- 2	t _{eq} CO ₂	806	455	628	+ 38 %	595
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	9	6	5	- 24 %	5
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	310	310	206	- 33 %	195
Périmètre « Usage » – Utilisateurs								
Volume								
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	563	408	443	+ 9 %	443
▪ Dont directes		305- 1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	-	-
▪ Dont indirectes		305- 2	t _{eq} CO ₂	563	408	443	+ 9 %	443
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	4	3	3	+ 9 %	3
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	128	152	145	- 4 %	145
Périmètres « Gestion » et « Usage »								
Volume								
Émissions totales du patrimoine		305- 1	t _{eq} CO ₂	1 927	1 238	1 072	- 13 %	1 038
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	12	10	8	- 13 %	8
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	438	462	352	- 24 %	341

Les périmètres constant (Like-for-Like ou LfL) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Rives de Bercy pour 2024.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » : 2023 = 2024 = 129 893 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2024 (périmètre constant) : 3 048 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	2023 - année glissante	2023 -	2024 -	Variation -
				(oct. 2022 à sept. 23)	année civile	année civile	année civile 2023/2024
Eau				Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)	Périmètre courant (Abs)
Volume							
Consommation totale	Water-Abs	303- 1	m ³	64 048	64 895	53 192	
Ratios							
▪ Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,382	0,330	0,322	- 2 %
▪ Par ETP	Water-Int		m ³ /ETP	13,55	16,18	17,45	+ 8 %
Déchets							
Volume							
Volume total	Waste-Abs	306- 2	kg	287 110	285 678	207 800	
% de déchets valorisés matière			%	27 %	27 %	34 %	
% de déchets valorisés énergie			%	73 %	73 %	66 %	
Ratios							
▪ Par ETP			kg/ETP	61	51	68	+ 35 %

Les périmètres constant (Like-for-Like ou LfL) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Rives de Bercy pour 2024.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » 2023 = 164 041 m² (périmètre courant); 2024 = 165 243 m² (périmètre courant). Périmètre de calcul pour les ETP 2024 (périmètre courant) : 3 048 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	2023 - année glissante	2023 -	2024 -	Variation -
				(oct. 2022 à sept. 23)	année civile	année civile	année civile 2023/2024
Eau				Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)
Volume							
Consommation totale	Water-LfL	303- 1	m ³	64 048	54 055	50 866	- 6 %
Ratios							
▪ Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,405	0,416	0,392	- 6 %
▪ Par ETP	Water-Int		m ³ /ETP	14,56	20,17	16,69	- 17 %
Déchets							
Volume							
Volume total	Waste-LfL	306- 2	kg	287 110	203 063	207 800	2 %
% de déchets valorisés matière			%	27 %	34 %	34 %	- 1 %
% de déchets valorisés énergie			%	73 %	66 %	66 %	0 %
Ratios							
▪ Par ETP			kg/ETP	65	76	68	- 10 %

Les périmètres constant (Like-for-Like ou LfL) et courant (Abs) suivent la méthodologie de l'EPRA. Le périmètre LfL inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami; le périmètre Abs inclut les actifs Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Rives de Bercy pour 2024.

Périmètre de calcul pour les superficies pour les parties « Gestion » et « Usage » 2023 = 2024 = 129 893 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2024 (périmètre constant) : 3 048 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 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.

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 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'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 2024. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR, située page 219.

Autres indicateurs

Certifications et labels

L'objectif de Vitura est de conserver une certification sur 100 % de son patrimoine selon les deux principaux référentiels que sont NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation et BREEAM In-Use International.

- 100 % des bâtiments de Vitura sont certifiés suivant le référentiel NF HQE™ Bâtiments Tertiaires 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, notamment sur la mobilité et son impact socio-économique. Ces informations sont situées dans le plan de performance ESG en page 39 (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	2023		2024	
	Périmètre courant	Périmètre constant	Périmètre courant	Périmètre constant
Rives de Bercy			x	
Hanami	x	x	x	x
Europlaza	x	x	x	x
Arcs de Seine	x	x	x	x
Passy	x			
Office	x			

Surface

Les surfaces utilisées sont les surfaces du reporting énergétique basé sur les états locatifs réels :

2024	Surface de référence	ETP
Arcs de Seine	48 093	1 498
Europlaza	49 302	970
Hanami	32 498	580
Rives de Bercy	35 350	0
Total	165 243	3 048

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} janvier 2024 au 31 décembre 2024. 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

Collecte des données

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.

Plateforme ESG

Les plateformes ESG de Vitura assurent la remontée automatique des données par mandat de collecte puis complète avec les données collectées manuellement.

Estimation des données

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.

Intégration du taux d'occupation des 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 2024 (sauf pour Rives de Bercy, occupé à 20 % à compter du 1^{er} octobre 2024).

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 2023 afin de pouvoir comparer les données 2024 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 ESG 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 ESG 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.

Il convient de noter que l'année 2024 a été une année de transition entre 2 plateformes ESG pour Vitura (changement de Stonal au profit d'Aegilim). Ainsi pour les tableaux patrimoine EPRA 2024 des actifs Europlaza et Hanami, les données des trimestres T1 à T3 2023, précédemment consolidées dans le reporting 2023 et issues de Stonal ont été réutilisées. En complément les données T4 2024 d'Aegilim ont été intégrées pour reconstituer l'année civile 2023. Pour les actifs Rives de Bercy et Arcs de Seine, une meilleure complétude de données a été atteinte en 2024 concernant les données 2023 (récupération de données à posteriori sur certains PDL électricité). Ainsi les données environnementales 2023 de ces 2 actifs sont uniquement issues des données Aegilim améliorées (+ 2 % de consommation électrique privative constatée par exemple sur Arcs de Seine par rapport au reporting précédent portant sur la même année). Pour l'année 2024, les données énergétiques de l'ensemble du portefeuille sont exclusivement issues de la nouvelle plateforme Aegilim. Par soucis de transparence, les données environnementales de l'ancien périmètre temporel glissant 2023 (octobre 2022 à septembre 2023) ont été ajoutées dans les tableaux EPRA pour faciliter la compréhension du lecteur.

Les consommations d'énergie consolidées au niveau du Patrimoine le sont selon une méthodologie propre à la DPEF, indépendante de celle du Décret Eco Energie Tertiaire, aussi appelé Décret Tertiaire. Par conséquent, si les évolutions observées dans les consommations du Patrimoine donnent une tendance de trajectoire, elles ne représentent pas un degré d'atteinte des objectifs fixés par le Décret Tertiaire. Ces derniers se lisent selon la méthodologie qui leur est propre, avec les coefficients d'énergie spécifiques et à l'échelle des Entités Fonctionnelles Assujetties seulement.

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 ».

Méthode de calcul de l'indicateur de réduction

Qu'il s'agisse des consommations énergétiques ou des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des actifs, la réduction indiquée en 2024 correspond à la réduction moyenne mesurée sur le patrimoine, entre i) 2024 et ii) la date la plus ancienne entre la date d'acquisition de l'immeuble et 2013. Les indicateurs sont corrigés des variations du climat.

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 ou incomplet. 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 les plateformes ESG, à l'instar des consommations énergétiques du patrimoine.

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^o 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 refroidissement est effectué, en fonction des variations climatiques, sur la base des consommations réelles correspondantes lorsqu'elles sont mesurées ou affectées par répartition, ou par défaut sur la base d'un ratio de consommation par degré-jour.

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

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

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

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.

Pour le bâtiment Hanami, l'arrêté du 16 mars 2023 ne prenant pas encore en compte les chiffres du réseau de chaud auquel est raccordé l'actif, la part de renouvelable dans le réseau de chaud a été collectée auprès du fournisseur directement.

- 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/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. 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

$$AC_{\text{refroidissement}}(n) = C_{\text{refroidissement}}(n) \times \left[\frac{DJE(T_{\text{base, moyen}})}{DJE(T_{\text{base, n}})} - 1 \right]$$

- sinon

$$AC_{\text{refroidissement}}(n) = 0,05 \times S_{\text{refroidissement}} \times DJE(T_{\text{base, n}}) \times \left[\frac{DJE(T_{\text{base, moyen}})}{DJE(T_{\text{base, n}})} - 1 \right]$$

Avec :

- 0,05 [kWh/m²/degré] : écart de consommation théorique de refroidissement surfacique par degré d'écart à la référence ;
- AC_{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 ;

- C_{refroidissement} (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de refroidissement de l'année N ;
- DJE (T_{base, 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 (T_{base, n}) [°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.

4. Calcul de la taxe Carbone

Le calcul du budget carbone 2024 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 2024. 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 ESG signataires de la charte achats responsables de Vitura :

L'indicateur considère la part des prestataires ESG signataires de la charte achats responsables. La méthodologie a évolué par rapport à 2023. L'année dernière, la somme du volume d'achat des prestataires sélectionnés devait représenter au minimum 70 % du volume d'achat total de l'année en cours, pour la période allant du 1^{er} janvier N au 30 septembre N+1. En 2024, les prestataires sélectionnés sont les prestataires dits ESG sur une année calendaire (1^{er} janvier au 31 décembre 2024). Cette méthodologie a évolué dans le cadre de la gestion du SME ISO 14001.

Sont considérés comme « prestataires ESG » les prestataires tels que : conseil RSE, asset manager, *property manager*...

- 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 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. 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 L.222-1 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.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière

Vitura

42, rue Bassano – 75008 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société. (ci-après « Entité »), 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 2024 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), établie de manière volontaire par l'entité dans le respect des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce, et présentée dans le rapport de gestion du Groupe.

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 consolidée de performance extra-financière respecte les dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce, 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 (ou disponibles sur le site internet ou sur demande au siège de l'entité).

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans la Déclaration, 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 à la direction de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer 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 ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ; ainsi que
- mettre en place le contrôle interne qu'elle 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 par le Conseil d'administration.

Responsabilité du commissaire aux comptes

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 ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, *Intervention du commissaire aux comptes, intervention de l'OTI – Déclaration de performance extra-financière*, et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)⁽¹⁾.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. 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 2024 et avril 2025 sur une durée totale d'intervention de 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 de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- 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 ;
- 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 vérifié que la Déclaration comprend une explication claire et motivée des raisons justifiant l'absence de politique concernant un ou plusieurs de ces risques conformément au I de l'article R. 225-105 du code de commerce ;

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

- 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, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe. Nos travaux ont été menés au siège de l'entité consolidante.
- 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 du code de commerce ;
- 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 31 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

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.

Paris-La Défense, le 18 avril 2025

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

Associée



Annexe

Informations qualitatives (actions et résultats) considérées les plus importantes

- Actions en faveur de la satisfaction des locataires
- Dispositif de vérification de l'accessibilité sur site
- Actions en faveur de la sobriété énergétique
- Mesures en faveur de la végétalisation des actifs
- Fonds d'innovation durable alimenté par une taxe carbone
- Dispositifs de sensibilisation et d'intégration des parties prenantes aux problématiques ESG
- Politique sociale engagée en faveur des droits de l'Homme

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

- Part des actifs faisant l'objet d'enquêtes de satisfaction locataires
- Part des collaborateurs Vitura satisfaits
- Consommation d'énergie du patrimoine non corrigée du climat (fossile, électricité, réseau urbain) et émissions de CO₂ associées
- Part des prestataires principaux signataires de la Charte « Achats Responsables » de Vitura, pondérée par le volume d'achats
- Part des actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques
- Part de la surface locative faisant l'objet d'une annexe environnementale signée
- Coefficient de Biotope de Surface (CBS)
- Part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale