

- 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 corrige du climat	2024 corrige du climat	Variation 2023/2024	2024 non corrige 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 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 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 CRES D Indicator Code	Unité	2023	2023 -	2024 -	Variation -	2024 -
				glissant corrige du climat (oct. 2022 à sept. 23)	année civile corrige du climat	année civile corrige du climat	année civile 2023/2024	année civile non corrige 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.