

## - ANNEXE -

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

Dans le cadre de sa démarche volontaire, la société a défini son propre référentiel ad hoc

## 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 210 indique l'endroit où se trouvent les informations recommandées par les *guidelines* de l'EPRA.

## 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 2025 correspond aux quatre ensembles immobiliers détenus au 31 décembre 2025 : Arcs de Seine, Europlaza, Rives de Bercy et Hanami. Un actif cédé en année N est exclu du reporting de cette même année. 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<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025. La collecte de l'ensemble des données extra-financières et indicateurs présents dans le Rapport RSE se fait sur cette période de reporting. Les données financières, sont collectées sur cette même période. Les données financières et extra-financières sont collectées sur une période similaire afin de faire correspondre les périmètres temporels de différentes réglementations.

En 2025, 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 56.

Pour l'année 2025, 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 <sup>(1)</sup>
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 »	GRI Standards et CRES D		Unité	2025	2024	Variation	2025
	Code EPRA	Indicator Code		corrige du climat	corrige du climat	2025/2024 corrige du climat	non corrige du climat
<b>Énergie</b>							
<b>Volume</b>							
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	23,7	31,4	-25 %	22,4
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302- 1	MWh <sub>EF</sub>				-
Dont électricité	Elec-Abs	302- 1	MWh <sub>EF</sub>	8,1	12,4	-34 %	8,1
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302- 1	MWh <sub>EF</sub>	15,5	19	-18 %	14,2
<b>Ratios</b>							
▪ Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	135	179	-24 %	128
▪ Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /ETP	11825	15 682	-25 %	11192
<b>Émissions de Gaz à effet de serre</b>							
<b>Volume</b>							
Émissions totales liées à l'énergie			t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	3,2	4,1	-21%	3,0
▪ Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	0	0	-	0
▪ Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	3,2	4,1	-21%	3,0
<b>Ratios</b>							
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	19	24	-23 %	17
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /ETP	1623	2 069	-22 %	1507
<b>Eau</b>							
<b>Volume</b>							
Consommation totale	Water-Abs	303- 1	m <sup>3</sup>	66,9	63,6	5 %	66,9
<b>Ratios</b>							
▪ Par ETP	Water-Int	CRE2	m <sup>3</sup> /ETP	33,5	31,8	5 %	33,5
▪ Par m <sup>2</sup>	Water-Int	CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,4	0,4	5 %	0,38
<b>Déchets</b>							
<b>Volume</b>							
Tonnage total	Waste-Abs	306- 2	kg	2 700	2 700	0 %	2 700
% de déchets valorisés	Waste-Abs	306- 2	%	100 %	100 %	0 %	100 %
<b>Ratios</b>							
Par ETP			kg/ETP	1350	1350	0 %	1350

Périmètre de calcul 2025 et 2024 : 175 m<sup>2</sup> et 2 ETP.

## Indicateurs patrimoine - Énergie

Périmètres « Gestion » et « Usage »		GRI Standards et CRES Code EPRA	Indicator Code	Unité	2025 corrigé du climat	2024 corrigé du climat	Variation 2024/2025 corrigé du climat	2025 non corrigé du climat	2024 non corrigé du climat
<b>Périmètre « Gestion » - Bailleurs</b>									
<b>Volume</b>									
Consommation d'énergie totale				MWh <sub>EF</sub>	15 044	14 680	2 %	15 043	14 139
				MWh <sub>EP</sub>	22 339	21 575	4 %	22 339	21 034
▪ Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	-	-		-	-	
▪ Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	8 106	7 661	6 %	8 106	7 661	
▪ Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	6 938	7 019	-1%	6 938	6 478	
<b>Ratios</b>									
▪ Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	91	89	2 %	91	86	
▪ Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	136	131	4 %	136	128	
<b>Périmètre « Usage » - Utilisateurs</b>									
<b>Volume</b>									
Consommation d'énergie totale				MWh <sub>EF</sub>	12 403	11 801	5 %	12 403	11 801
				MWh <sub>EP</sub>	23 565	22 421	5 %	23 565	22 421
▪ Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	-	-		-	-	
▪ Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	12 403	11 801	5 %	12 403	11 801	
▪ Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	-	-		-	-	
<b>Ratios</b>									
▪ Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	75	72	5 %	75	72	
▪ Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	143	136	5 %	143	136	
<b>Périmètres « Gestion » et « Usage »</b>									
<b>Volume</b>									
Consommation d'énergie totale				MWh <sub>EF</sub>	27 447	26 481	4 %	27 446	25 940
				MWh <sub>EP</sub>	45 904	43 996	4 %	45 904	43 455
<b>Ratios</b>									
▪ Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	167	161	4 %	167	158	
▪ Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CRE1	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	279	267	4 %	279	264	

## Indicateurs patrimoine - Gaz à effet de serre

Périmètres « Gestion » et « Usage »		Code EPRA	GRI Standards et CRESO Indicator Code	Unité	2025 corrigé du climat	2024 corrigé du climat	Variation 2024/2025 corrigé du climat	2025 non corrigé du climat	2024 non corrigé du climat		
<b>Périmètre « Gestion » – Bailleurs</b>											
<b>Volume</b>											
Émissions totales liées à l'énergie				t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	1339	1297	3 %	1279	1220		
▪	Dont directes		GHG-Dir-Abs	305-1	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	-	-	-	-		
▪	Dont indirectes		GHG-Indirect-Abs	305-2	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	1339	1297	3 %	1279		
<b>Ratios</b>											
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>				GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	8	8	4 %	8	7
<b>Périmètre « Usage » – Utilisateurs</b>											
<b>Volume</b>											
Émissions totales liées à l'énergie				t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	644	612	5 %	644	612		
▪	Dont directes		GHG-Dir-Abs	305-1	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	-	-	-	-		
▪	Dont indirectes		GHG-Indirect-Abs	305-2	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	644	612	5 %	644		
<b>Ratios</b>											
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>				GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	4	4	6 %	4	4
<b>Périmètres « Gestion » et « Usage »</b>											
<b>Volume</b>											
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine				305-1	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	1983	1909	4 %	1923	1832	
<b>Ratios</b>											
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>				GHG-Int	CRE3	kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	12	12	4 %	12	11

## Indicateurs patrimoine - Eau et Déchets

Périmètres « Gestion » et « Usage »	Code EPRA	GRI Standards et CRES Indicator Code	Unité	2025	2024	Variation 2024/2025
<b>Eau</b>						
<b>Volume</b>						
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m <sup>3</sup>	50 093	53 192	- 6 %
<b>Ratios</b>						
▪ Par m <sup>2</sup>	Water-Int		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,377	0,321	17 %
<b>Déchets</b>						
<b>Volume</b>						
Volume total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	kg	204 081	207 800	- 2 %
% de déchets valorisés matière			%	30 %	34 %	- 10 %
% de déchets valorisés énergie				70 %	66 %	5 %
<b>Ratios</b>						
▪ Par ETP			kg/ETP	61	68	- 10 %

## 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 210 et la méthodologie de calcul de chaque indicateur est spécifiée en partie « Méthodologie de reporting ».

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

**Périmètres « Gestion » et « Usage » :** (références GRI : 416-1, 416-2 et 413-1)

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

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

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

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

- calcule les impacts sur l'emploi ;
- 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 : (références GRI : 102-22, 102-24 et 102-25) sont situés dans la partie Informations juridiques du rapport annuel 2025. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR, située page 210.

### 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 d'actions en page 35.

## 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	2024		2025	
	Périmètre courant	Périmètre constant	Périmètre courant	Périmètre constant
Rives de Bercy	x	x	x	x
Hanami	x	x	x	x
Europlaza	x	x	x	x
Arcs de Seine	x	x	x	x

#### Surface

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

2025	Surface de référence	ETP
Arcs de Seine	46 939	1 498
Europlaza	50 768	970
Hanami	32 498	580
Rives de Bercy	34 466	284
<b>Total</b>	<b>164 671</b>	<b>3 332</b>

La surface utilisée pour le périmètre « Corporate » est de 175 m<sup>2</sup>, 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<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025. La fréquence de reporting est trimestrielle. La collecte de données énergétiques a été automatisée sur le patrimoine en exploitation grâce à une plateforme ESG.

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 variations d'occupation, le taux d'occupation sera intégré dans les indicateurs de consommation énergétique du Rapport RSE 2025.

Méthode de calcul :

- parties privatives : la consommation des parties privatives étant proportionnelle au taux d'occupation, l'ensemble des consommations des locataires est corrigé du taux d'occupation. De cette manière, la correction permet de simuler les consommations privatives de l'actif s'il était occupé à 100 %.

$$C_{\text{totales corrigées parties privatives}} = C_{\text{totales parties privatives}} / \text{Taux d'occupation}$$

- parties communes : la relation entre taux d'occupation et consommations des parties communes n'est pas proportionnelle, et établir les coefficients de corrélation inhérents nécessite une étude approfondie du fonctionnement des bâtiments. Une correction est alors effectuée sur 20% des consommations des parties communes. Cette valeur de 20% est aujourd'hui définie arbitrairement. Elle pourra être affinée site par site par les résultats d'un audit énergétique complet.

$$C_{\text{totales corrigées parties communes}} = C_{\text{totales parties communes}} \times (0,2 / \text{Taux d'occupation} + 0,8)$$

Ces méthodes permettent de simuler les consommations des actifs pour des occupations pleines, et de refléter ainsi la performance énergétique intrinsèque des bâtiments.

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.

Avec un taux d'occupation porté à 71 % en 2026, les données énergétiques de Rives de Bercy gagneront en fiabilité par rapport aux extrapolations réalisées en 2025 sur la base de 21 % d'occupation.

## 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 1,9.

Les consommations d'énergie consolidées au niveau du Patrimoine le sont selon une méthodologie propre au Rapport RSE, 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 Bilan Carbone, lui-même conforme à la norme ISO 14064 dans sa dernière version.
- Le facteur d'émission pour l'électricité est issu 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 11 avril 2025 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.
- 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 ».
- La réalisation de chaque bilan carbone inclut les 3 scopes suivants : le scope 1 regroupe les émissions directes, qui ont lieu directement sur le(s) site(s) de l'entreprise, ou à bord de ses véhicules (chaudière gaz, fluides frigorigènes) ; le scope 2, lui, représente les émissions indirectes liées à l'énergie, qui n'ont pas lieu directement dans les locaux de l'entreprise ; enfin, le scope 3 inclut l'ensemble des autres émissions indirectes, liées à l'activité et au fonctionnement de l'entreprise (transport professionnel, immobilisation des biens, services, déchets...).

### 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 2025 correspond à la réduction moyenne mesurée sur le patrimoine, entre i) 2025 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.

### 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<sup>o</sup> 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

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

- sinon

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

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.

Avec :

- 0,03 [kWh/m<sup>2</sup>/degré] : écart de consommation théorique de chauffage surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACef chauf (n) [kWh] : ajustement 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 [m<sup>2</sup>] : surface chauffée.

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

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

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

- sinon

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

Avec :

- 0,05 [kWh/m<sup>2</sup>/degré] : écart de consommation théorique de refroidissement surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACef refroidissement (n) [kWh] : ajustement dû aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au refroidissement des ambiances pour l'année N. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste refroidissement. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;

#### 4. 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. Depuis 2024, les prestataires sélectionnés sont les prestataires dits ESG sur une année calendaire (1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre). 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) ;

- Cef refroidissement (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de refroidissement de l'année N ;
- DJE (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jours été moyen statistique sur la période 2000-2019 de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- DJE (Tbase, moyen) [°C.jour] : degrés jours été de l'année N de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- S refroidissement [m<sup>2</sup>] : 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.

- part d'engagement des locataires dans la démarche environnementale de Vitura : cet indicateur est calculé en effectuant un ratio de la surface des baux ayant fait l'objet d'une annexe environnementale 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.