



2

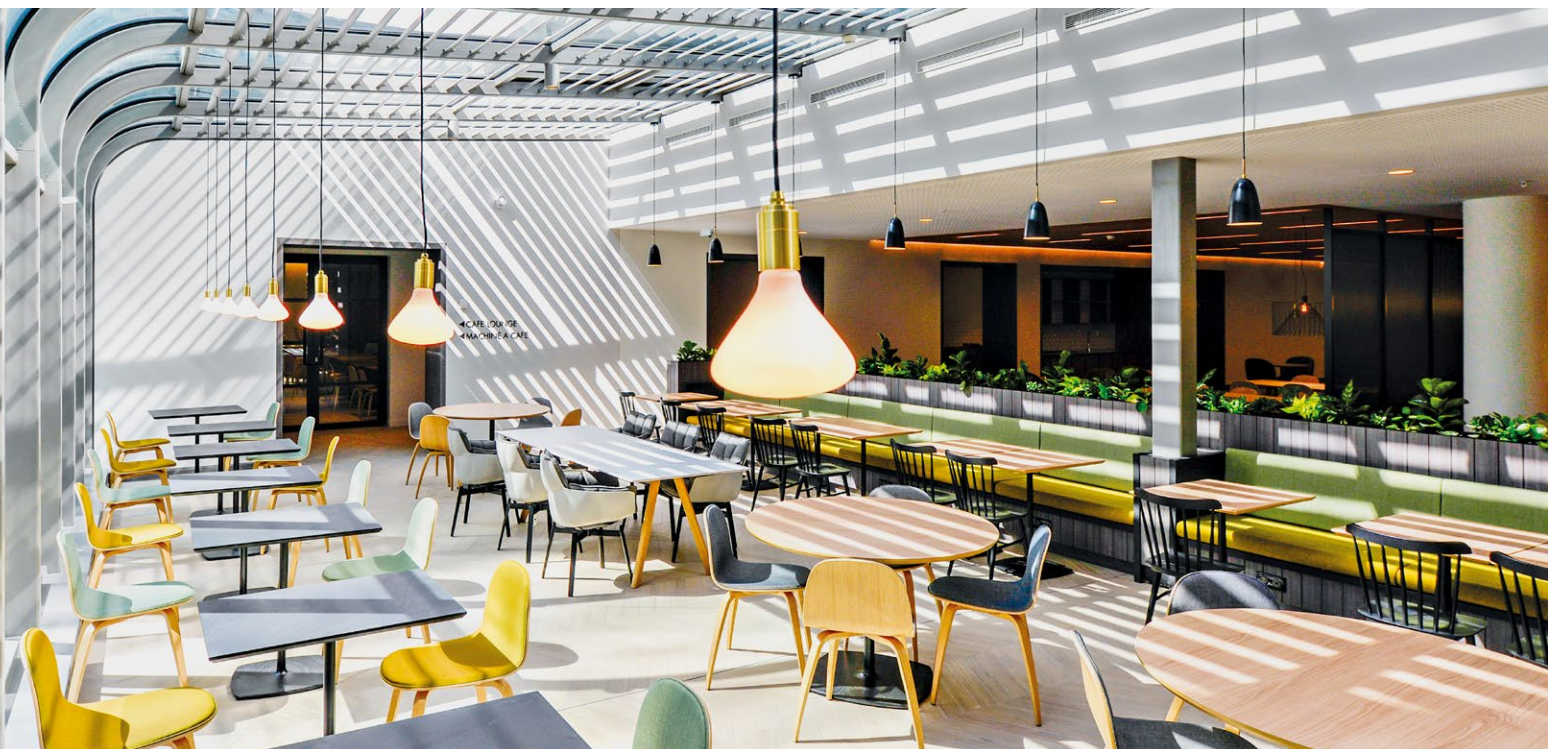
Rapport RSE

	L'engagement continu	32
AXE 1	Stratégie RSE	33
AXE 2	S'engager pour le climat	36
AXE 3	Avoir une empreinte sociale et sociétale positive	42
ANNEXE	Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI	46
	Rapport d'assurance limitée de l'un des commissaires aux comptes portant sur une sélection d'informations ESG	56

L'engagement continu

Depuis sa création en 2006, Vitura entretient un lien étroit entre performance économique et excellence environnementale, sociale et sociétale. L'entreprise a intégré pleinement les enjeux du développement durable et s'engage activement dans les transitions clés de notre société. Depuis 2013, elle publie volontairement un Rapport RSE.

Après avoir démontré sa résilience face à la crise sanitaire puis à la crise énergétique, Vitura a franchi une nouvelle étape en 2023 en impliquant ses locataires dans l'identification des enjeux prioritaires et, site par site, dans la définition de ses plans d'action. Cette démarche s'appuie sur des communautés ESG – E pour Environnement, S pour Social/Sociétal et G pour Gouvernance – créées dans le cadre des plans de sobriété énergétique.



La stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) repose sur l'analyse et la priorisation des enjeux pertinents pour l'entreprise, ainsi que sur la cartographie des risques environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance susceptibles de l'impacter.

Cette stratégie s'articule autour de trois axes principaux : intégrer la RSE dans la gouvernance, s'engager pour le climat et développer une empreinte sociale et sociétale positive. Chacun de ces axes se décline en engagements concrets, chiffrés et ambitieux à court, moyen et long termes, alignés notamment avec le Dispositif Éco Énergie Tertiaire de la loi ELAN, visant à promouvoir la sobriété énergétique dans le secteur tertiaire.

Les résultats obtenus ont permis à Vitura de se positionner comme un acteur de référence reconnu par les analystes spécialisés au niveau national et international. En reconnaissance de sa démarche proactive en matière de développement durable, Vitura s'est vu attribuer à nouveau le statut « Five Stars » dans le classement 2025 du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), après avoir été quatre fois n° 1 mondial. Chaque année, le GRESB évalue et compare les performances RSE des acteurs immobiliers à l'échelle mondiale, fournissant ainsi une référence fiable aux marchés financiers.

- AXE 1 -

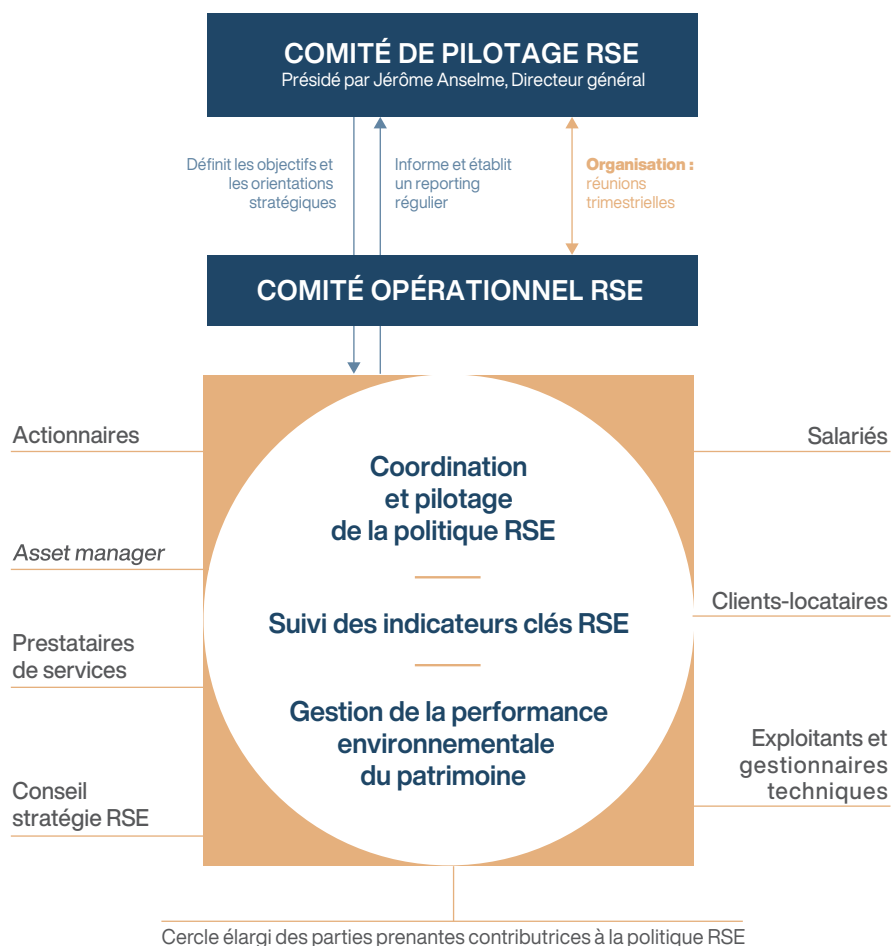
Stratégie RSE

Depuis 2013, Vitura dispose d'un Comité de pilotage RSE, présidé par Jérôme Anselme, Directeur général, qui se réunit chaque trimestre. Sa mission est d'intégrer les enjeux et les risques ESG dans la stratégie globale de l'entreprise, de définir les objectifs RSE et de valider le plan d'action destiné à les atteindre. Le suivi opérationnel de ce plan est assuré par le Comité opérationnel RSE, qui reporte régulièrement au Comité de pilotage.

La stratégie RSE de Vitura est encadrée par trois politiques complémentaires - environnementale, sociale et de gouvernance -

qui impliquent la foncière et ses principales parties prenantes dans une démarche d'amélioration continue. Des processus et outils spécifiques garantissent la coordination et la concertation entre ces différentes dimensions.

Depuis 2023, la mise en place de nouvelles communautés ESG sur l'ensemble des sites a renforcé la capacité d'action, l'agilité et la résilience de Vitura. Au cœur de cet engagement, la politique de gouvernance intègre avec rigueur les principes de diversité, d'égalité et d'équité, tant entre genres, âges et parcours professionnels.



1. Analyse des enjeux

Les enjeux ESG de Vitura sont identifiés et hiérarchisés selon un processus rigoureux supervisé par le Comité de pilotage RSE. Ce processus s'appuie sur des pratiques reconnues, notamment le guide « EPRA sBPR », le baromètre de l'immobilier responsable de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), les thématiques obligatoires du Rapport RSE, les critères de notation des questionnaires extra-financiers (GRESB, CDP, etc.) ainsi que les recommandations du MEDEF et de l'AMF.

À l'issue de ce processus, 21 enjeux ESG ont été identifiés. Une analyse de matérialité est ensuite réalisée auprès de l'ensemble des parties prenantes, internes et externes, via un questionnaire et la production d'une matrice de matérialité. En 2023, cette démarche a été renforcée par l'intégration des locataires, qui ont confirmé, à l'instar des autres parties prenantes, que les enjeux prioritaires parmi les 21 identifiés sont l'atténuation et la résilience au changement climatique ainsi que la réduction de la consommation d'énergie.



2. Analyse des risques

Le Comité de pilotage RSE effectue chaque année une revue des risques ESG susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de Vitura. Les thématiques analysées sont définies à partir des enjeux ESG identifiés dans la matrice de matérialité de l'entreprise. Les risques identifiés intègrent les pratiques et recommandations les plus récentes et viennent compléter l'analyse globale des risques de la société.

Pour ce faire, Vitura utilise une cartographie des risques, évalués selon leur probabilité d'occurrence, leur impact net et l'efficacité des dispositifs de maîtrise en place. Elle a permis d'identifier cinq risques principaux. Les actions mises en œuvre pour atténuer ces risques sont illustrées à l'aide de pictogrammes dans les pages suivantes du rapport.

Pour davantage de détails sur l'analyse globale des risques de la société, se référer à la section « Facteurs de risques » de ce rapport.



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

3. Principaux objectifs et indicateurs clés

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 s'inspire des exigences de la certification AFNOR - ISO 14001.

	Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2025	Commentaires
AXE 1 : STRATÉGIE RSE	Évaluation extra-financière	Foncière	Score obtenu		90	Vitura obtient à nouveau un score élevé et maintient son statut « Five Stars », le plus haut niveau accordé par le GRESB, ce qui place la société parmi les leaders de son secteur.
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	% d'actifs certifiés en exploitation	100 %	100 %	L'ensemble du patrimoine de Vitura bénéficie d'une certification HQE Exploitation et BREEAM In-Use International.
		Actifs en exploitation	Réduction des émissions CO ₂ des actifs liées aux consommations énergétiques	- 54 % entre 2013 et 2030	- 56 %	La baisse des émissions de CO ₂ du patrimoine de Vitura résulte principalement de l'amélioration continue de la performance énergétique des immeubles, du recours accru à des énergies faiblement carbonées et du déploiement de plans d'actions opérationnels menés en collaboration avec les locataires.
	Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre du siège	Foncière	% d'émissions de CO ₂ compensées	100 %	100 %	Vitura compense chaque année l'intégralité des émissions de CO ₂ de son siège via la Fondation GoodPlanet.
	Maîtriser les données énergétiques	Actifs en exploitation et foncière	% de données énergétiques collectées	100 %	100 %	La collecte des données énergétiques permet de disposer d'informations fiables en temps réel, d'optimiser le pilotage des consommations et de renforcer la pertinence du reporting.
	Réduire les consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation	Réduction des consommations énergétiques des actifs	- 40 % entre 2013 et 2030	- 37 %	La baisse des consommations énergétiques du patrimoine de Vitura s'explique par l'amélioration continue de la performance des bâtiments, l'optimisation des équipements techniques et un pilotage plus fin des usages, en lien avec les locataires.
	Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	Actifs en exploitation	% d'actifs avec un processus de collecte des données de déchets générés	100 %	100 %	Vitura assure un suivi annuel des déchets sur l'ensemble de ses actifs, afin de mieux piloter les volumes, la valorisation et la performance environnementale du patrimoine.
	Suivre les consommations d'eau sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	% d'actifs avec un processus de collecte des données d'eau	100 %	100 %	Vitura suit chaque année les consommations d'eau de ses actifs pour mieux maîtriser les usages et réduire son impact environnemental.
Évaluer les risques environnementaux	Actifs en exploitation	% d'actifs faisant l'objet d'une cartographie des risques	100 %	100 %	La gestion des risques liés au patrimoine est pleinement intégrée à la démarche RSE de Vitura.	
AXE 3 : AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE	Sensibiliser les parties prenantes aux sujets ESG	Actifs en exploitation	% des baux avec une annexe environnementale	100 %	100 %	L'annexe environnementale, intégrée automatiquement à tous les baux, engage les parties prenantes dans la démarche RSE de Vitura.
		Actifs en exploitation	% d'actifs proposant un comité vert	100 %	100 %	La sensibilisation aux enjeux ESG s'effectue notamment lors des comités verts, réunissant sur chaque actif une communauté RSE composée du propriétaire, des locataires, du property manager et du mainteneur.
	Assurer le confort et bien-être des locataires	Actifs en exploitation	% d'actifs ayant un espace végétalisé et un respect de la biodiversité	100 %	100 %	Les espaces végétalisés et la préservation de la biodiversité contribuent à améliorer le confort des occupants et réduire l'impact environnemental des immeubles.
		Actifs en exploitation	Nombre d'évènements sur les actifs multilocataires à vocation sociale ou durable		35 %	Vitura anime régulièrement ses sites avec un programme d'évènements pour ses locataires.
	Engager les partenaires dans la démarche RSE de Vitura	Foncière	Part des prestataires environnementaux signataires de la charte « achats responsables »	100 %	100 %	Les prestataires intégrés au système de management environnemental de Vitura s'engagent via la signature de la charte « achats responsables ».
Assurer la satisfaction des collaborateurs, et les impliquer dans la démarche RSE	Foncière	% de collaborateurs satisfaits	100 %	100 %	Cette année encore, les collaborateurs de la foncière se déclarent satisfaits.	

- AXE 2 -

S'engager pour le climat

Le plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique de Vitura repose sur plusieurs axes :

- la mesure des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) de l'ensemble du patrimoine ;
- l'identification des risques liés au changement climatique et la mise en œuvre de mesures visant à les limiter ;
- la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES du patrimoine immobilier de 54 % d'ici 2030 par rapport à 2013, avec pour objectif la neutralité carbone en 2050, portée par des objectifs chiffrés et un plan d'actions par immeuble ;
- l'engagement des parties prenantes clés pour intégrer pleinement le changement climatique dans la stratégie et les opérations de Vitura.



1. Maintien des certifications environnementales en exploitation

La Société attache une importance particulière au maintien des certifications environnementales en exploitation de ses immeubles de bureaux (notamment HQE Exploitation, BREEAM In-Use). Ces certifications constituent un levier structurant de pilotage de la performance environnementale et opérationnelle du patrimoine, en permettant un suivi rigoureux et auditable des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la gestion de l'eau et des déchets, ainsi que des conditions de confort et de santé des occupants. Elles contribuent également à l'anticipation des

exigences réglementaires, en particulier celles liées au Décret Tertiaire, et à la réduction du risque d'obsolescence des actifs. Le maintien de ces certifications s'inscrit pleinement dans la stratégie ESG de la Société, en renforçant l'attractivité des immeubles pour les utilisateurs, la résilience du portefeuille immobilier et la création de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes.

En 2025, 100 % des actifs ont obtenu les certifications HQE Exploitation et BREEAM In-Use.



2. Efficacité énergétique

En 2025, les consommations énergétiques finales des actifs immobiliers de Vitura, rapportées au mètre carré, ont été réduites de 37 %, pour atteindre 167 kWhEF/m², un niveau d'ores et déjà en ligne avec l'objectif de réduction de 40 % à l'horizon 2030. Cette performance résulte d'une politique volontariste et structurée de maîtrise de l'énergie, déployée de manière continue sur l'ensemble du patrimoine.

Chaque année, la Société met en œuvre des actions ambitieuses visant à améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles et à anticiper les évolutions réglementaires.

- L'automatisation de la collecte des données énergétiques sur l'ensemble du portefeuille, centralisées sur une plateforme dédiée permettant une analyse fine des consommations et une réactivité accrue dans l'identification des leviers de performance.
- Des audits énergétiques approfondis ont également été réalisés sur les immeubles *Europlaza* et *Arcs de Seine*, s'appuyant sur des outils de simulation énergétique dynamique (SED) afin de modéliser le comportement réel des bâtiments, d'évaluer leurs consommations actuelles au regard des équipements techniques en place et de projeter différents scénarios de rénovation.

- L'ensemble des actifs est désormais équipé de systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), permettant un pilotage optimisé et continu de la performance énergétique.
- Des contrats de performance énergétique ont été déployés sur 50 % du patrimoine, garantissant contractuellement une amélioration mesurable de l'efficacité énergétique.
- La Société a également pérennisé les plans de sobriété énergétique mis en place fin 2022 afin de contribuer à la réduction des tensions sur les réseaux énergétiques français et européens ; chaque immeuble dispose désormais d'un guide de bonnes pratiques, favorisant une diminution durable des consommations.
- Dans cette dynamique, des communautés ESG ont été constituées afin de renforcer l'engagement des parties prenantes et de stimuler l'innovation collective, au-delà des seuls enjeux énergétiques.
- La Société accompagne activement l'ensemble de ses locataires dans le cadre du Décret Tertiaire, notamment pour la remontée des données de consommations sur la plateforme OPERAT de l'ADEME.



3. Diminution des émissions de gaz à effet de serre

La Société déploie un ensemble de moyens opérationnels et d'investissement visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques de son patrimoine immobilier. Son objectif est d'atteindre - 54 % d'ici à 2030. En 2025, elles s'élèvent à 12 kg eq CO₂/m², en baisse de 56 % depuis 2013.

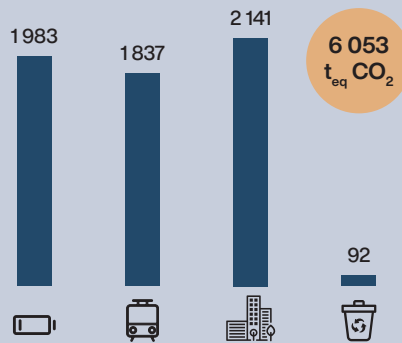
Sa démarche repose en priorité sur l'amélioration continue de la performance énergétique des immeubles, à travers des programmes de rénovation ciblés (optimisation des systèmes CVC, relamping LED, déploiement de systèmes de pilotage et de gestion technique du bâtiment), ainsi que sur le suivi fin et régulier des consommations.

Ces actions s'inscrivent dans une trajectoire de réduction des émissions alignée avec les objectifs réglementaires, en particulier ceux du Décret Tertiaire, et contribuent à limiter l'empreinte carbone des actifs tout en améliorant leur résilience et leur performance à long terme.

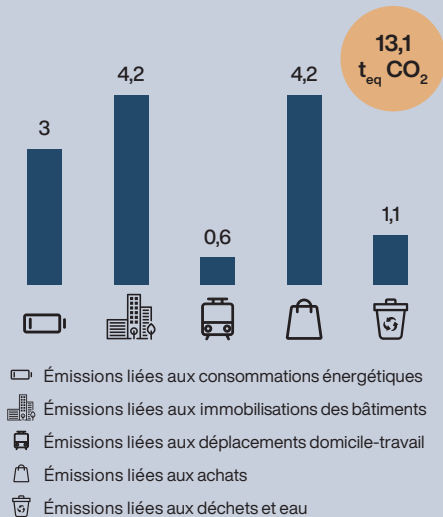
Le portefeuille immobilier de Vitura respecte par ailleurs les trajectoires de décarbonation établies par l'initiative Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Élaborées à partir des scénarios climatiques du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) et de données nationales spécifiques à chaque typologie d'actifs, ces trajectoires fixent des seuils de performance énergétique et d'intensité carbone à atteindre dans le temps. La conformité à ces seuils atteste de l'alignement des immeubles avec une trajectoire compatible avec la limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C d'ici 2050.

Vitura calcule également le bilan carbone annuel de son siège social, global et par m². Il s'élève à 13,1 tonnes équivalent CO₂ en 2025 et fait l'objet d'efforts permanents de réduction. La foncière compense volontairement ces émissions auprès de la fondation GoodPlanet (voir Focus).

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 13,1 tonnes équivalent CO₂, en recul de 3 % par rapport à l'année dernière. Elle est estimée grâce à un bilan carbone réalisé annuellement considérant les scopes 1, 2 et 3.

(1) Chiffres corrigés des variations climatiques. Voir tableau des indicateurs EPRA, page 48.

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 45 000 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



4. Résilience des actifs immobiliers

Depuis 2020, l'ensemble des actifs du portefeuille de Vitura fait l'objet d'une cartographie des risques physiques climatiques, réalisée à l'aide de la plateforme française BAT-ADAPT sur R4RE. Cette démarche s'inscrit dans la politique de gestion des risques climatiques de la Foncière et vise à évaluer l'exposition des actifs aux principaux aléas climatiques, ainsi que leur vulnérabilité technique intrinsèque.

Le croisement de ces données permet d'établir un profil de risque par actif et de hiérarchiser les risques climatiques physiques selon trois niveaux (faible, moyen et fort), afin de prioriser les actions d'adaptation. Les principaux aléas identifiés à l'échelle du portefeuille sont les vagues de chaleur, les inondations, les épisodes de fortes pluies ainsi que les effets d'îlots de chaleur urbains.

Afin de renforcer la résilience de ses actifs face à ces risques, Vitura a engagé plusieurs actions, notamment :

- la réalisation d'audits d'adaptation climatique sur les immeubles Europlaza et Arcs de Seine, permettant d'identifier les niveaux d'exposition et de vulnérabilité et de définir les travaux nécessaires sur les équipements techniques ;
- la mise en place de protocoles de gestion des situations d'urgence (pandémie, inondation), régulièrement actualisés et enrichis des enseignements tirés de la crise de la Covid-19 ;
- le développement et l'entretien d'une végétation dense et diversifiée, contribuant à la régulation des températures, de l'hygrométrie et à la préservation de la ressource en eau.



5. Ressources et déchets, économie circulaire

Inscrite dans une démarche de sobriété des ressources, la gestion des déchets liés à l'exploitation des bâtiments poursuit sa trajectoire d'amélioration. En 2025, la production de déchets par équivalent temps plein (ETP) a diminué de 10 % par rapport à 2024.

Cette performance repose sur la mise en œuvre d'actions structurantes et mesurables, parmi lesquelles :

- la collecte exhaustive des données de tonnage des déchets générés, effective sur

100 % du périmètre depuis 2017, positionnant Vitura parmi les acteurs les plus avancés du secteur selon le Baromètre de l'immobilier responsable de l'OID ;

- la généralisation du tri sélectif sur l'ensemble des actifs ;
- le déploiement de solutions de tri des biodéchets (bacs de compostage ou contenants dédiés) sur 75 % des actifs.

Par ailleurs, des actions spécifiques sont déployées au sein des espaces de restauration afin de limiter les déchets à la source, notamment :

- la mise en œuvre de démarches de lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- la promotion de produits locaux, frais et de saison ;
- la contractualisation de solutions de collecte des invendus alimentaires ;
- la valorisation des biodéchets par méthanisation.



6. Consommations d'eau

La consommation d'eau du patrimoine de Vitura a diminué de 6 % sur la période, sous l'effet de la mise en œuvre d'un ensemble d'actions visant à renforcer la maîtrise des usages.

Ces actions comprennent notamment :

- l'automatisation de la collecte des données de consommation d'eau, permettant un suivi plus fin et réactif ;
- l'installation de robinetteries équipées de systèmes de détection automatique ;
- le déploiement de dispositifs de réduction des débits d'eau ;
- la maintenance préventive et le contrôle mensuel des compteurs afin de limiter les fuites et dérives de consommation ;
- l'optimisation de l'arrosage des espaces végétalisés grâce à des systèmes d'arrosage automatique.



7. Biodiversité

L'ensemble des bâtiments de Vitura dispose d'espaces végétalisés denses et diversifiés, accessibles à l'ensemble des locataires.

Dès la phase d'acquisition et tout au long de l'exploitation des actifs, Vitura met en œuvre une politique visant à préserver et à développer la biodiversité, à travers des actions structurantes.

À ce titre, le portefeuille immobilier comprend 21 500 m² d'espaces naturels organisés en trois strates végétales - arborée, arbustive et herbacée - contribuant notamment à la limitation des effets d'îlots de chaleur urbains, accentués lors des épisodes de fortes chaleurs.

Cette démarche s'appuie également sur :

- le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS), établi à 24 % à l'échelle de l'ensemble du patrimoine ;
- l'installation de nichoirs sur la majorité des sites afin de favoriser l'accueil de la faune locale ;
- l'absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires sur certains actifs ;
- la réalisation d'études écologiques permettant d'identifier les espèces de faune et de flore à préserver sur chaque site.

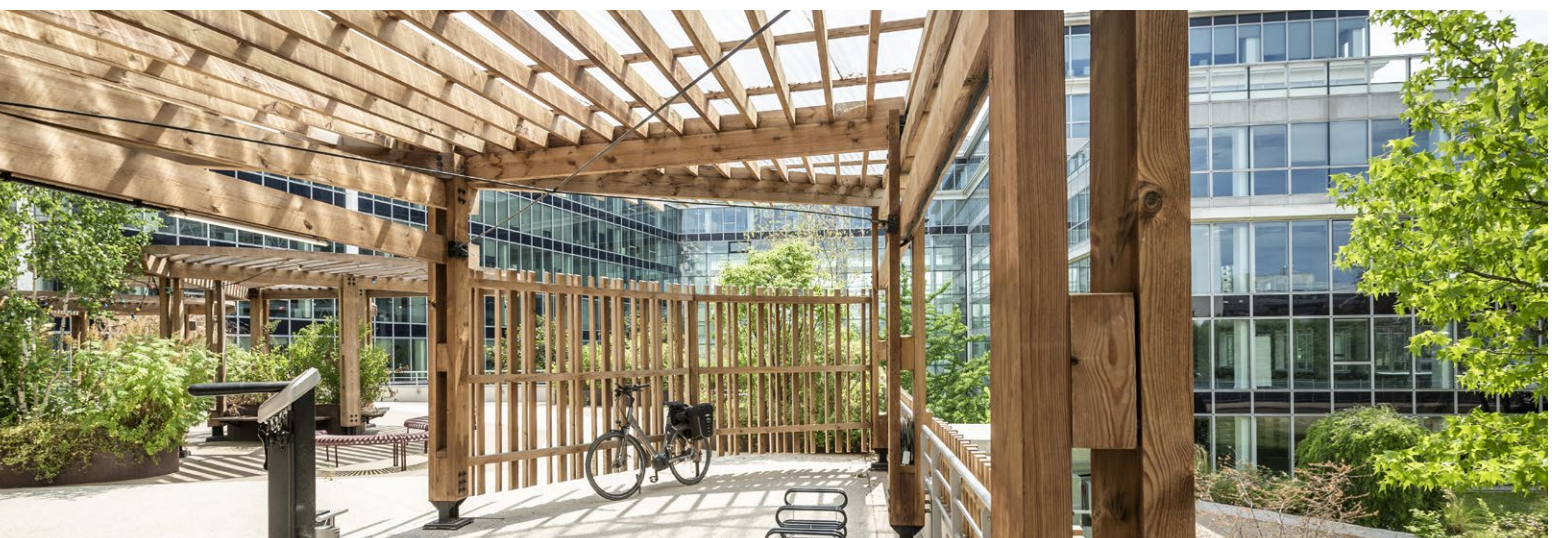


8. Mobilité

Vitura encourage l'usage des transports en commun et des modes de déplacement doux afin de réduire l'empreinte carbone de ses sites. Actuellement, 75 % des bâtiments sont situés à moins de 200 mètres d'une station de transport en commun.

La foncière met également à disposition des utilisateurs plusieurs infrastructures et services favorisant la mobilité durable :

- des bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- 460 places de stationnement pour vélos sur l'ensemble du patrimoine ;
- des stations de gonflage pour vélos ;
- des ateliers éphémères de réparation de vélos ;
- des guides et affichages d'information, physiques ou numériques, présentant les options de mobilité douce.



DONNÉES ÉNERGÉTIQUES : UN LEVIER POUR PILOTER LA PERFORMANCE DURABLE DES BÂTIMENTS

Interview de Benjamin Mercuriali, fondateur et dirigeant d'ÆGILIM, cabinet de conseil spécialisé dans le pilotage et l'optimisation de la performance énergétique des actifs immobiliers tertiaires, qui accompagne notamment Vitura à travers sa plateforme de collecte et d'analyse des données énergétiques.

Vous intervenez comme Energy Manager externe auprès de foncières de bureaux. Pourquoi ont-elles besoin d'une plateforme de collecte automatique des données énergétiques ?

Une foncière qui détient un portefeuille d'immeubles de bureaux gère en réalité une grande diversité de situations techniques, contractuelles et locatives. Les données énergétiques sont souvent éclatées entre exploitants, fournisseurs, property managers et locataires. Sans plateforme dédiée, la collecte repose sur des échanges d'e-mails, des factures et des fichiers Excel. C'est chronophage, peu fiable et difficilement exploitable à l'échelle d'un portefeuille. La plateforme permet d'automatiser la récupération des données, de les consolider et de les homogénéiser. Elle offre une vision claire, bâtiment par bâtiment, mais aussi à l'échelle globale du patrimoine. C'est la base indispensable pour piloter la performance énergétique de manière structurée.

La réglementation est-elle le principal moteur de cette démarche ?

Elle joue un rôle déterminant. Le Décret Tertiaire impose des trajectoires de réduction de consommation qui s'inscrivent sur plusieurs décennies. Il est impossible de démontrer le respect de ces objectifs sans données fiables et historisées.

Mais au-delà de cette obligation, les investisseurs attendent des indicateurs ESG précis, comparables et auditables. La plateforme sécurise cette dimension : elle structure la donnée, la trace et permet de produire un reporting cohérent pour les directions financières, les asset managers et les actionnaires.

En quoi cela crée-t-il de la valeur pour une foncière ?

La valeur se situe à plusieurs niveaux. D'abord, sur le plan opérationnel. Lorsque les données sont suivies régulièrement, on détecte plus rapidement les dérives : un système de ventilation mal réglé, un chauffage qui fonctionne en période inadaptée, une consommation anormalement élevée sur un plateau vacant.

Ces ajustements génèrent des économies directes. Ensuite, sur le plan stratégique. En analysant la performance énergétique d'un immeuble, la foncière peut évaluer les investissements nécessaires à court, moyen et long terme.

Enfin, sur le plan patrimonial. La performance énergétique influence désormais la liquidité et la valorisation d'un actif de bureaux. Un immeuble aligné avec les objectifs réglementaires et doté d'indicateurs ESG solides est plus attractif pour les investisseurs et pour les locataires.

Quel est précisément votre rôle en tant que prestataire externe de Vitura ?

Je tiens à souligner que Vitura est l'une des premières foncières à s'être engagée, en 2013, dans la collecte de ces données. Elle l'a fait bien avant que cela ne devienne une obligation légale, avec la parution du décret tertiaire, ou une nécessité économique, avec la flambée des prix de l'énergie. Pour aller plus loin, Vitura a décidé d'intégrer à ses baux l'engagement

de signer un mandat autorisant la transmission automatique des données énergétiques. Nous avons réalisé une cartographie précise du patrimoine : identifié l'ensemble des Points De Livraison (PDL) et des compteurs associés à chaque immeuble, nous les avons rapprochés des surfaces concernées - parties communes, plateaux locatifs et autres usages. Cette étape structurante permet de fiabiliser les périmètres d'analyse, d'éviter tout double comptage et de garantir l'exhaustivité des données collectées.

Une fois cette base consolidée, nous déployons les connexions automatiques avec les fournisseurs d'énergie afin d'alimenter directement la plateforme en données actualisées. Les flux sont ensuite vérifiés, harmonisés et consolidés à l'échelle de chaque bâtiment, puis du portefeuille dans son ensemble, offrant ainsi une lecture cohérente et comparable de la performance énergétique.

Mon rôle consiste à transformer cette donnée structurée en véritable outil d'aide à la décision, au service de la performance durable et de la valorisation des actifs. Aujourd'hui, la donnée énergétique n'est plus un sujet technique périphérique : elle est devenue un enjeu réglementaire, financier et stratégique pour toute foncière tertiaire.

En quoi la maîtrise des données énergétiques transforme-t-elle la relation bailleur-preneur et accélère-t-elle la performance de l'actif ?

Dans les immeubles multilocataires, la performance énergétique est un sujet partagé. Une partie des consommations dépend des usages des occupants. La maîtrise des données énergétiques rend la relation bailleur-preneur plus transparente et plus collaborative. Cette objectivation permet de mettre en place des actions conjointes dans le cadre des baux verts. La donnée devient ainsi un levier d'alignement des intérêts : elle renforce la coopération et accélère concrètement l'amélioration de la performance énergétique et la valorisation de l'actif.

- AXE 3 -

Avoir une empreinte sociale et sociétale positive

L'EMPREINTE SOCIÉTALE DE VITURA SE SITUE PRINCIPALEMENT SUR QUATRE ÉCHELLES

1

ÉCHELLE NATIONALE

Stratégie alignée sur les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies.
Trajectoire climatique compatible avec l'Accord de Paris et les 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



Sécurité, santé, confort et bien-être

La sécurité, la santé, le confort et le bien-être des locataires constituent des priorités centrales pour Vitura, qui poursuit un ensemble d'actions structurantes :

- le suivi régulier des contrôles techniques réglementaires par les property managers, garantissant l'absence de non-conformités ;
- le suivi de la satisfaction des locataires à travers des réunions d'information trimestrielles et un sondage annuel portant sur le confort, le bien-être et l'accès aux services ;
- l'organisation d'événements sur les sites en faveur du bien-être des locataires, dont 35 % ont une vocation sociale ou durable ;
- l'existence d'un restaurant d'entreprise sur l'ensemble des actifs, respectant des standards RSE élevés ;
- l'animation d'ateliers de sensibilisation sur des thématiques ESG ;
- l'accès généralisé aux espaces végétalisés et l'installation de plantes et fleurs dans les espaces communs intérieurs, favorisant la biophilie ;
- la mise à disposition de nombreux services orientés bien-être, tels que salles de fitness, cours de sport, kinésithérapeute, espaces de détente et lounges.



Accessibilité

Vitura réalise régulièrement des analyses du niveau d'accessibilité de ses bâtiments et met en œuvre, le cas échéant, les actions correctives nécessaires. Le dernier audit d'accessibilité mené sur le site Europlaza en 2024 a couvert l'ensemble des sujets : 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. Cet audit a confirmé que le bâtiment est en conformité avec le Code du travail et respecte, par ses standards, les exigences les plus strictes de la réglementation applicable aux Établissements Recevant du Public (ERP).



2. Implication des parties prenantes

Depuis sa création, Vitura s'engage activement dans les transitions environnementale, sociale et sociétale, et reconnaît l'importance de mobiliser l'ensemble de ses parties prenantes. Pour ce faire, la foncière déploie plusieurs actions concrètes :

- l'organisation de « comités verts » sur chacun des immeubles, permettant d'informer les locataires de l'évolution des principaux indicateurs ESG ;
- la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG ;
- l'implication des prestataires dans la démarche RSE de Vitura via l'intégration de clauses ESG dans les principaux contrats ;
- la signature d'une charte d'achats responsables par l'ensemble des fournisseurs participant au système de management environnemental ;
- l'implication des locataires dans la démarche RSE à travers la signature d'annexes environnementales intégrées à chaque bail ;
- l'envoi régulier de questionnaires de satisfaction aux locataires afin de recueillir leurs retours sur la qualité des services et les initiatives ESG.



3. Écoute, respect et satisfaction des collaborateurs

Vitura est une société à taille humaine qui garantit l'égalité des chances et le respect des droits de chacun. Sa politique sociale se fonde sur le respect des droits de l'Homme, du Code du travail et des conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT).

Le bien-être des collaborateurs constitue un axe central de la stratégie de l'entreprise. En 2025, 100 % des employés se déclarent satisfaits dans le cadre du questionnaire de satisfaction annuel. Plusieurs mesures de management contribuent à maintenir ce haut niveau de satisfaction, parmi lesquelles :

- l'organisation d'événements dédiés au bien-être des collaborateurs, favorisant notamment la pratique d'activités physiques et sportives ;
- la signature d'une charte éthique interne par l'ensemble des collaborateurs, intégrant des principes de non-discrimination (diversité des genres et des parcours), le 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) ainsi que les engagements de la société en matière de développement durable.

« En 2025, 100 % des employés se déclarent satisfait dans le cadre du questionnaire de satisfaction annuel »

Partenariats et mécénats

Vitura s'implique dans diverses organisations du secteur immobilier et du développement durable. Cette participation lui permet de rester au plus proche des attentes du marché et du public, tout en se positionnant à la pointe des bonnes pratiques et standards ESG.



L'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) est une association indépendante française qui réunit des acteurs publics et privés du secteur immobilier pour promouvoir la transition écologique et la performance environnementale, sociale et sociétale du parc immobilier tertiaire. Elle produit des études, indicateurs et baromètres sur l'immobilier responsable et accompagne les professionnels dans l'intégration des enjeux de durabilité et d'ESG.



L'EPRA (European Public Real Estate Association) est l'association européenne des sociétés immobilières cotées. Elle promeut la transparence financière, les bonnes pratiques de reporting et la performance durable dans le secteur immobilier coté en Europe, facilitant ainsi la comparaison et l'attractivité pour les investisseurs.



L'EIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) est un organisme spécialisé dans l'étude et l'analyse des marchés de l'épargne immobilière et de l'investissement en immobilier. Il fournit des recherches, des données statistiques et des publications destinées aux professionnels de la finance et de l'immobilier, afin de les accompagner dans leurs décisions d'investissement et leur stratégie de gestion de patrimoine.



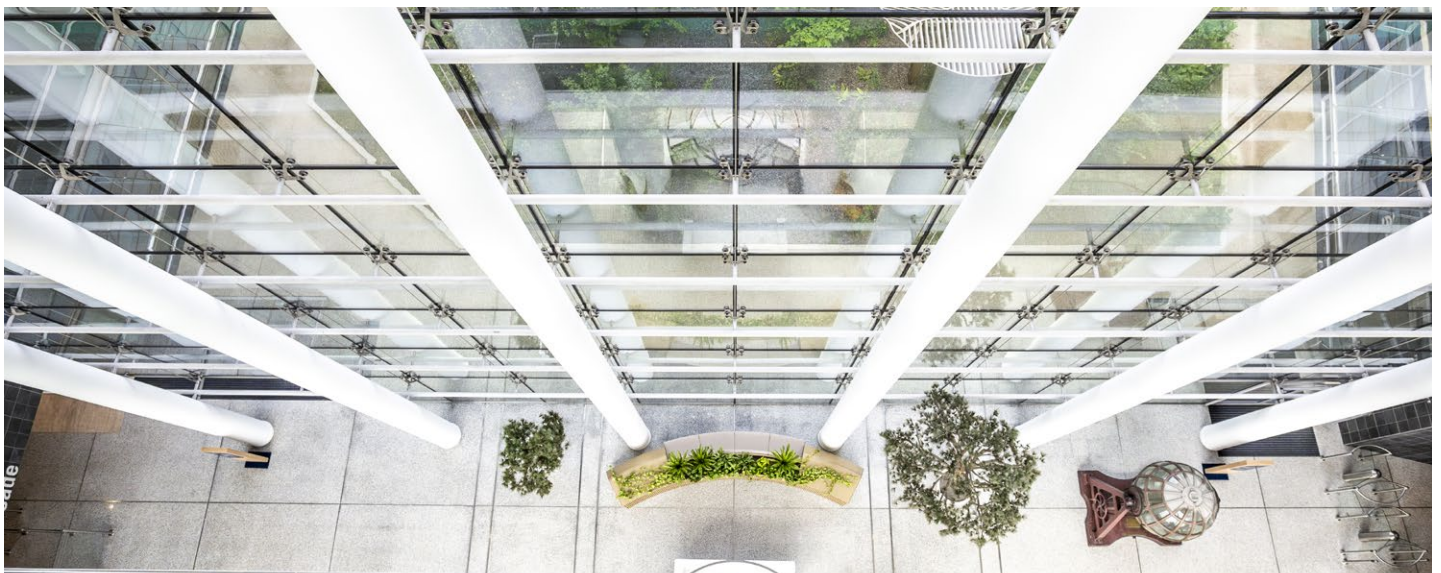
La FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) est une organisation professionnelle qui représente et soutient les acteurs du secteur immobilier. Elle vise à promouvoir les bonnes pratiques, défendre les intérêts de ses membres et contribuer au développement durable et responsable du marché immobilier.



Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est une organisation qui évalue la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des fonds et actifs immobiliers dans le monde. Il fournit aux investisseurs des référentiels fiables et comparables pour intégrer la durabilité dans leurs décisions d'investissement immobilier.



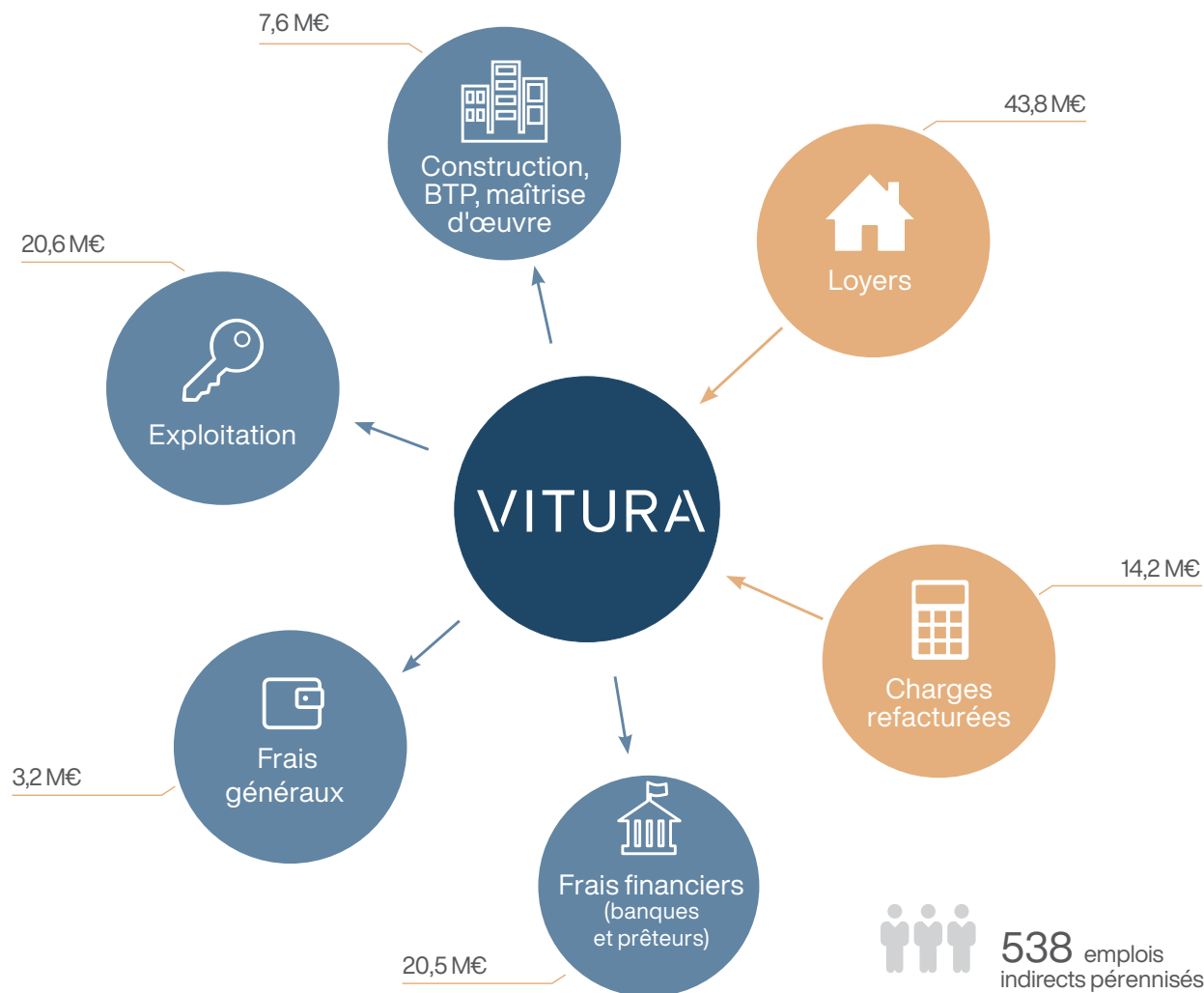
Le Global Compact France est la branche française du Pacte mondial des Nations Unies, qui fédère les entreprises et organisations engagées en faveur du développement durable et de la responsabilité sociale. Il accompagne ses membres dans l'intégration des 10 principes relatifs aux droits humains, au travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption au cœur de leurs stratégies et activités.





4. Impacts sur le territoire et l'emploi

Vitura considère que l'impact territorial constitue un maillon essentiel de la chaîne de valeur immobilière. En 2025, la foncière contribue ainsi au maintien de 538 emplois indirects. Par ailleurs, elle favorise l'implication des acteurs locaux, notamment en associant des associations locales aux événements organisés sur ses immeubles.



- 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^{er} 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 ⁽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 »	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
Énergie							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	23,7	31,4	-25 %	22,4
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302- 1	MWh _{EF}				-
Dont électricité	Elec-Abs	302- 1	MWh _{EF}	8,1	12,4	-34 %	8,1
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302- 1	MWh _{EF}	15,5	19	-18 %	14,2
Ratios							
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	135	179	-24 %	128
▪ Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	11825	15 682	-25 %	11192
Émissions de Gaz à effet de serre							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	3,2	4,1	-21%	3,0
▪ Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO ₂	0	0	-	0
▪ Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO ₂	3,2	4,1	-21%	3,0
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	19	24	-23 %	17
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	1623	2 069	-22 %	1507
Eau							
Volume							
Consommation totale	Water-Abs	303- 1	m ³	66,9	63,6	5 %	66,9
Ratios							
▪ Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	33,5	31,8	5 %	33,5
▪ Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,4	0,4	5 %	0,38
Déchets							
Volume							
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 %
Ratios							
Par ETP			kg/ETP	1350	1350	0 %	1350

Périmètre de calcul 2025 et 2024 : 175 m² 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
Périmètre « Gestion » - Bailleurs									
Volume									
Consommation d'énergie totale				MWh _{EF}	15 044	14 680	2 %	15 043	14 139
				MWh _{EP}	22 339	21 575	4 %	22 339	21 034
▪ Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	-		-	-	
▪ Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	8 106	7 661	6 %	8 106	7 661	
▪ Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	6 938	7 019	-1%	6 938	6 478	
Ratios									
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	91	89	2 %	91	86	
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	136	131	4 %	136	128	
Périmètre « Usage » - Utilisateurs									
Volume									
Consommation d'énergie totale				MWh _{EF}	12 403	11 801	5 %	12 403	11 801
				MWh _{EP}	23 565	22 421	5 %	23 565	22 421
▪ Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	-		-	-	
▪ Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	12 403	11 801	5 %	12 403	11 801	
▪ Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	-		-	-	
Ratios									
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	75	72	5 %	75	72	
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	143	136	5 %	143	136	
Périmètres « Gestion » et « Usage »									
Volume									
Consommation d'énergie totale				MWh _{EF}	27 447	26 481	4 %	27 446	25 940
				MWh _{EP}	45 904	43 996	4 %	45 904	43 455
Ratios									
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	167	161	4 %	167	158	
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	279	267	4 %	279	264	

Indicateurs patrimoine - Gaz à effet de serre

Périmètres « Gestion » et « Usage »		Code EPRA	GRI Standards et CRES D 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		
Périmètre « Gestion » – Bailleurs											
Volume											
Émissions totales liées à l'énergie				t _{eq} CO ₂	1339	1297	3 %	1279	1220		
▪	Dont directes		GHG-Dir-Abs	305-1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	-		
▪	Dont indirectes		GHG-Indirect-Abs	305-2	t _{eq} CO ₂	1339	1297	3 %	1279		
Ratios											
Émissions totales liées à l'énergie par m ²				GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	8	8	4 %	8	7
Périmètre « Usage » – Utilisateurs											
Volume											
Émissions totales liées à l'énergie				t _{eq} CO ₂	644	612	5 %	644	612		
▪	Dont directes		GHG-Dir-Abs	305-1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	-		
▪	Dont indirectes		GHG-Indirect-Abs	305-2	t _{eq} CO ₂	644	612	5 %	644		
Ratios											
Émissions totales liées à l'énergie par m ²				GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	4	4	6 %	4	4
Périmètres « Gestion » et « Usage »											
Volume											
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine				305-1	t _{eq} CO ₂	1983	1909	4 %	1923	1832	
Ratios											
Émissions totales liées à l'énergie par m ²				GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	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
Eau						
Volume						
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m ³	50 093	53 192	- 6 %
Ratios						
▪ Par m ²	Water-Int		m ³ /m ²	0,377	0,321	17 %
Déchets						
Volume						
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 %
Ratios						
▪ 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
Total	164 671	3 332

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 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° 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

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

- sinon

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

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/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

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

- 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/m²/degré] : écart de consommation théorique de refroidissement surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACef refroidissement (n) [kWh] : ajustement dû aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au refroidissement des ambiances pour l'année N. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste refroidissement. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;

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^{er} 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 [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.

- 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.

Rapport d'assurance limitée de l'un des commissaires aux comptes portant sur une sélection d'informations ESG

Vitura

42, rue Bassano – 75008 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance limitée sur une sélection d'informations ESG, listées en annexe de ce rapport, déterminées et établies volontairement par Vitura S.A.(ci-après « l'Entité »), au regard du référentiel ad hoc défini par la société (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (ci-après les « Informations »), présentées dans le document joint au présent rapport (ci-après l'« Etat déclaratif »), et établies dans le cadre de sa communication sur sa démarche ESG.

Notre intervention ne porte pas sur toutes les informations présentées, dans l'Etat déclaratif, autres que celles objet de notre rapport.

Conclusion d'assurance limitée

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 est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Observations

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI » de l'Etat déclaratif qui décrit le référentiel ad hoc.

Préparation des Informations

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 avec celles d'autres entités et au fil du temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel disponible, dont les éléments significatifs sont présentés dans l'Etat déclaratif.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

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

Responsabilité de l'entité

Les Informations ont été établies sous la responsabilité de la Direction, et il lui appartient de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations (i.e. le Référentiel) ;
- préparer les Informations en appliquant le Référentiel ; et
- concevoir, mettre en oeuvre et maintenir un 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.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient de :

- planifier et réaliser les travaux pour obtenir une assurance limitée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- formuler une conclusion indépendante basée sur les travaux que nous avons mis en oeuvre et les éléments que nous avons collectés ;
- communiquer notre conclusion à la Direction de l'entité.

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

Doctrine et Norme professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information publiée par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Ils ne constituent ni un audit ni un examen limité au sens des normes d'exercice professionnel (NEP) applicables en France. Ils ne constituent pas non plus une certification conformément aux lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit (H2A).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L821-28 du code de commerce, par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes ainsi que par le Code d'éthique de l'IESBA (International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)). Celui-ci repose sur le respect des principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence et diligence professionnelles, de respect de la confidentialité et du comportement professionnel.

Par ailleurs, nous appliquons la norme International Standard on Quality Management 1 et en conséquence nous avons mis en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables ainsi que de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux, décrits ci-après, en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations. Dans le cadre de notre prestation d'assurance limitée et sur la base de notre jugement professionnel, nous avons :

- mis à jour notre connaissance de l'entité, de son environnement y compris des éléments du contrôle interne pertinents pour la préparation des Informations ;
- 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 ;
- pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place par l'entité visant à la conformité des Informations avec le Référentiel ;
- apprécié si les méthodes utilisées par l'Entité pour établir les Informations sont appropriées au regard du Référentiel et le cas échéant, apprécié la pertinence des changements de méthodes et hypothèses ;
- vérifié que les Informations ont été établies sur le périmètre indiqué dans le Référentiel ;
- sélectionné sur la base de notre jugement professionnel les informations que nous avons considérées les plus importantes, pour lesquelles nous avons :
 - mis en oeuvre des procédures analytiques consistant à vérifier la cohérence de leurs évolutions et demander à la Direction, le cas échéant, des explications concernant des éléments inhabituels identifiés ;
 - réalisé des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection consistant à vérifier la correcte application des méthodes de calcul et hypothèses décrites dans le Référentiel et à rapprocher les données sous-jacentes des pièces justificatives ;
 - pour les estimations, par entretien avec la Direction, nous avons pris connaissance de la méthode de calcul des données estimées, nous avons également vérifié leur cohérence par rapport aux hypothèses retenues.
- apprécié la cohérence d'ensemble des Informations par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour formuler notre conclusion. Les procédures mises en oeuvre dans le cadre d'une assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ainsi que selon la norme internationale ISAE 3000 (révisée) ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Restrictions sur la distribution et l'utilisation

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Les diligences mises en oeuvre dans le cadre du présent rapport ne sont pas destinées à remplacer les enquêtes et diligences que les tiers ayant eu communication de ce rapport pourraient par ailleurs mettre en oeuvre, et nous ne portons pas d'avis sur leur caractère suffisant au regard de leurs propres besoins.

En notre qualité de commissaire aux comptes de Vitura S.A., notre responsabilité à l'égard de la société et de ses actionnaires est définie par la loi française et nous n'acceptons aucune extension de notre responsabilité au-delà de celle prévue par la loi française. Nous ne sommes redevables et n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis de tout tiers. Nous ne pourrions être tenus responsables d'aucun dommage, perte, coût ou dépense résultant d'un comportement dolosif ou d'une fraude commise par les administrateurs, les dirigeants ou les employés de Vitura S.A.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant.

Paris-La Défense, le 16 avril 2026

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

Associée



Annexe 1 : Informations sélectionnées

Informations qualitatives

- 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

Informations quantitatives

- 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