

IMMOBILIER LOGISTIQUE

PROMOTEUR | DÉVELOPPEUR
INVESTISSEUR

2025

RAPPORT
du Comité
de mission

2^{ème} édition



© Guillaume Béguin

Notre force nait du collectif

Les mots de notre manifeste, énoncés il y a un an, résonnent aujourd'hui avec une portée nouvelle : « Nous sommes le fruit d'un monde qui s'est imposé. Mais pour nos enfants, il était temps de devenir les parents d'une entreprise que nous avons choisie... ». Après un premier rapport fondateur, cette deuxième édition s'inscrit dans la continuité, mais aussi dans l'exigence d'un regard lucide et mature sur notre parcours. Nous avons choisi, dès le départ, de produire un rapport annuel. Parce que l'engagement que nous portons pour une entreprise à mission doit se vivre dans la régularité

2025, ANNÉE DE MATURATION ET DE MATURITÉ POUR VIRTUO

et la transparence. Ce choix nous oblige, nous inspire, et nous conforte dans l'idée qu'aucune transformation ne se construit sans témoins ni preuves.

Des progrès, il y en a. Comme vous pourrez le constater au fil des pages, la réalité des avancées — parfois modestes, parfois audacieuses — témoigne d'une organisation en mouvement. Cette dynamique est le fruit du collectif : collaborateurs, partenaires, parties prenantes, tous animés par le désir de bâtir autrement. Mais il serait illusoire de croire que ce chemin est linéaire. Les ambitions que nous avons posées en 2024 nous invitent à revoir en profondeur nos pratiques, à remettre en question certains automatismes et à interroger ce que signifie réellement « bâtir durable », dans un secteur exigeant et en constante mutation.

Ces défis, loin d'être des obstacles, sont le socle de notre transformation. Ils sont la preuve tangible que la mission

Édito

n'est pas un slogan, mais une réalité vécue au quotidien : dans les territoires, sur les chantiers, dans chaque décision prise.

Nous pouvons ainsi nous féliciter des avancées déjà accomplies, tout en gardant à l'esprit l'ampleur du chemin qu'il reste à parcourir. C'est avec cette posture, à la fois humble et ambitieuse, que nous poursuivons notre trajectoire, portée par le soutien et l'engagement de chacun au sein de Virtuo.

Ce deuxième rapport est aussi, et surtout, l'occasion de mettre en lumière celles et ceux qui, jour après jour, contribuent à faire grandir cette entreprise : vous qui y travaillez, qui œuvrez au sein du Comité de mission de Virtuo. Merci à vous. Continuons à construire ensemble, avec sobriété et patience, une entreprise qui interroge sa place, son rôle et sa responsabilité pour demain.

Mélanie Cahin

Directrice de l'Innovation,
du Développement Durable
et des Projets
VIRTUO INDUSTRY PROPERTY

SOMMAIRE

01.

Introduction :
Virtuo, entreprise à mission

04

02.

Engagement #1 : Construire des
bâtiments à haute performance
environnementale

16

03.

Engagement #2 : Limiter l'impact
environnemental lié au dévelop-
pement de nos projets

30

04.

Engagement #3 : Engager
nos parties prenantes

36

01

Introduction

Virtuo, entreprise
à mission



V. Park - Arles (13)



QUI SOMMES-NOUS ?

V. Park - Châteaudun (28)

Virtuo Industrial Property est une société française indépendante et responsable, spécialisée dans l'immobilier logistique. Elle accompagne ses clients dans la conception, la mise en œuvre et la gestion de plateformes logistiques durables à travers une démarche innovante et vertueuse.

03 agences en France (Paris, Lyon, Montaigu - Vendée)

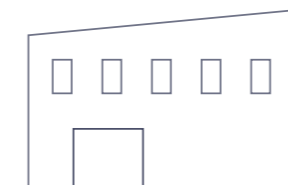
31 collaborateurs spécialistes de l'immobilier logistique

soit 300 années cumulées d'expérience dans l'immobilier logistique

En 2023, Virtuo a franchi une étape majeure en devenant **société à mission**,

témoignant de son engagement formel à poursuivre des objectifs sociétaux et environnementaux, au-delà de la simple rentabilité financière.

Ce statut reflète une ambition forte : **repenser l'immobilier logistique pour qu'il devienne un levier de transformation positive**, tant pour l'environnement que pour les communautés locales.



26 525 m²

de bâtiments bas carbone livrés en 2025

1 083 000 m²

livrés depuis la création sur la France entière

860 000 m²

de surfaces de plancher sécurisés

100 %

des projets certifiés BREEAM*

45

ruches (15 ruchers de 3 ruches chacun)

225 000

arbres plantés

33 000

tonnes de CO₂ séquestrés

84 %

de personnes formées à l'Atelier 2T

58 %

de personnes formées à la Fresque du Climat

* Certification internationale évaluant la performance environnementale des bâtiments selon plusieurs critères (énergie, matériaux, biodiversité...)

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2025



JANVIER
Livraison du projet de Saint-Aubin (27)



MARS
Plantation du 1^{er} arbre à Ennery (57)



AVRIL
Participation au salon SITL



SEPTEMBRE
Livraison du projet d'Ennery (57)



OCTOBRE
Lancement des travaux de CADENCES - Bezons (95)



OCTOBRE
BEFA signé avec Distrimex - projet du Havre (76)



JUIN
APIdays - Journée mondiale des abeilles



JUILLET
Lancement des travaux de Chavagnes A (85)



SEPTEMBRE
Participation au salon SIBCA



NOVEMBRE
Lancement des travaux de Montchanin (71)



NOVEMBRE
Lancement des travaux du Havre (76)



DÉCEMBRE
Conférence sur CADENCES (Bezons) au salon SIMI

LA MISSION

RAISON D'ÊTRE

Nous revitalisons consciemment des espaces propices à l'émergence d'une logistique choisie.

Une structuration clarifiée de nos objectifs statutaires pour plus d'efficacité

L'année 2025 a constitué une étape importante avec la révision de nos statuts, qui a permis de clarifier plus nettement la distinction entre objectifs statutaires et objectifs opérationnels. Dans cette deuxième édition, nous avons fait évoluer notre cadre d'action afin de mieux structurer notre trajectoire. Celle-ci repose désormais sur **trois engagements majeurs**, qui rassemblent les objectifs présentés dans notre premier rapport.

Cette nouvelle organisation vise à **renforcer la lisibilité et l'efficacité de notre mission**, tout en assurant une cohérence durable dans la mise en œuvre de nos ambitions. Ainsi reformulés, les engagements de Virtuo se veulent plus précis, mieux définis et assortis d'indicateurs de suivi clairement identifiés.

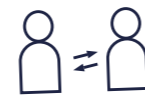
3 ENGAGEMENTS



#1 Construire des bâtiments à haute performance environnementale



#2 Limiter l'impact environnemental lié au développement de nos projets



#3 Engager nos parties prenantes

Notre engagement durable : une démarche volontaire et structurée

Chez Virtuo, la responsabilité environnementale est au cœur de chaque projet. Conscients des impacts environnementaux et territoriaux de nos activités, nous nous engageons à réduire l'empreinte générée, en limitant les émissions de gaz à effet de serre (GES), en préservant les écosystèmes et en revitalisant les friches industrielles. À chaque étape, nous privilégions des solutions alternatives moins énergivores, adaptées aux besoins locaux, et favorisant des pratiques logistiques responsables. Animés par une ambition forte, nous visons l'excellence sur tous nos projets, avec **une systématisation de la certification BREEAM Excellent et une trajectoire bas carbone à horizon 2030 alignée sur la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)**.

Nous croyons également en une approche centrée sur l'humain. Nos projets logistiques sont conçus pour respecter les territoires et leurs communautés. Virtuo collabore étroitement avec ses partenaires, clients et collectivités locales afin de garantir un ancrage territorial solide et d'assurer la prise en compte des besoins de toutes les parties prenantes. En interne, la formation et la sensibilisation de nos équipes constituent des leviers essentiels pour que chaque collaborateur s'approprié et porte nos objectifs de durabilité.



Enfin l'innovation traverse notre démarche d'entreprise à mission. En s'appuyant sur l'expertise de ses équipes et des partenaires spécialisés, Virtuo développe des solutions logistiques pionnières, en essayant toujours d'intégrer les dernières avancées technologiques et environnementales.

Un rapport de mission annuel : le choix de l'exigence et de la transparence

Choisir d'éditer chaque année notre rapport de mission traduit notre volonté d'exemplarité et de sincérité dans la communication de nos avancées et de nos défis d'entreprise à mission. Cette démarche nous permet de mesurer notre progression et d'engager toutes nos parties prenantes dans une dynamique tangible d'amélioration continue.

LE COMITÉ DE MISSION



© Guillaume Béguin

Le Comité de mission : garant de l'ambition et du suivi de notre démarche

Depuis la loi PACTE de 2019, la création d'un Comité de mission s'impose comme un élément central dans la gouvernance d'une entreprise à mission. Chez Virtuo, ce Comité fonde notre suivi environnemental et sociétal, veillant à la cohérence entre nos actions, notre raison d'être et nos engagements.

Chaque membre apporte son expertise et son expérience pour superviser et s'assurer que les actions entreprises sont alignées avec la mission.

Le rôle du Comité de mission

- S'assurer de l'intégration de la mission dans la stratégie de l'entreprise
- Mesurer l'impact des actions de l'entreprise par rapport à la mission
- Assurer une communication régulière sur nos progrès et défis
- Mobiliser et engager les parties prenantes internes et externes

Les membres internes



Directrice Innovation, Développement Durable et Projets

VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY

Mélanie Cahin

Au croisement de la stratégie, de l'opérationnel et de la RSE, Mélanie pilote la structuration et le déploiement des démarches d'innovation responsable au sein de Virtuo, tant au niveau de la conception de projets que l'accompagnement des équipes. Elle est spécialiste de la transformation des pratiques et du déploiement de solutions concrètes plus responsables.



Directeur Général

ALTEO INVESTMENT MANAGEMENT

Arnaud le Mintier

Arnaud dispose d'une expérience de plus de 25 ans dans le monde de l'investissement immobilier et pilote aujourd'hui l'activité d'asset management du groupe Virtuo. À ce titre, il apporte au Comité de mission la vision des investisseurs sur les enjeux environnementaux.



Directrice Communication et Marketing

VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY

Marie Nguyen

Marie met ses fonctions en communication et marketing au service des travaux du Comité de mission, en structurant et en clarifiant les engagements de Virtuo pour en assurer une mise en œuvre claire et responsable, nourrie par plus de quinze ans d'expérience dans l'immobilier logistique.

LE COMITÉ DE MISSION



Manager du pôle management du changement

ÉLAN

Léa Sapin

Léa est consultante en immobilier durable. Depuis 10 ans, elle met ses convictions au service des entreprises pour les aider à mieux comprendre leurs écosystèmes et y développer des stratégies d'action vertueuses et justes. Elle accompagne les équipes projets et dirigeantes pour les former aux problématiques actuelles, mettre en lumière leurs impacts et déployer des stratégies durables.



Directeur Communication et RSE

ARMOR-LUX

Grégoire Guyon

Spécialisé dans la communication depuis plus de vingt-cinq ans, Grégoire a contribué à élaborer la politique RSE d'Armor-Lux, l'un des fleurons de l'industrie textile en France. La démarche est aujourd'hui structurée sur des normes exigeantes (ISO 9001, ISO 14001, ISO 26000), adaptée aux enjeux de l'habillement et reconnue par les clients grand public et professionnels.



Banquier d'Affaires

ROTHSCHILD & CO

Jennifer Lemarie

Banquière d'affaires experte en M&A immobilier, Jennifer contribue aux travaux du Comité de mission par une lecture stratégique des projets, conciliant performance économique et trajectoire de développement responsable. Elle apporte une vision financière exigeante, orientée long terme, ainsi qu'un éclairage sur les leviers de création de valeur durable dans les opérations immobilières.

Les membres externes



Directeur Immobilier

Groupe STEF

Président Directeur Général

IMMOSTEF

Vincent Kirklar

À la tête d'une foncière européenne spécialisée dans les plateformes frigorifiques, Vincent développe depuis de nombreuses années des projets de performance énergétique. Sponsor de la démarche Low Carbon Building Initiative (LBCI), Immostef s'est engagé un pas plus loin dans une démarche de décarbonation de ses activités, permettant de challenger Virtuo tout en prenant plaisir à être challengé par son Comité de mission.

Animation et pilotage du Comité en 2025

La force du Comité de mission repose sur la complémentarité de ses membres internes et externes à l'entreprise. Ces visions croisées en font un espace d'implication, de réflexion et de challenge, au service d'une ambition partagée : faire grandir Virtuo dans une démarche de progrès continu, exemplaire, et inspirante pour l'ensemble de l'écosystème.

En 2025, le fonctionnement du Comité de mission s'est encore renforcé et structuré. Deux réunions majeures ont rythmé l'année, offrant des temps d'échanges privilégiés entre ses membres. Ainsi, ces temps d'échanges ont d'abord permis d'évaluer la progression sur les différents engagements définis au début de notre cheminement d'entreprise à mission au regard des premiers retours du « terrain » chez Virtuo.

Ces rencontres précieuses ont, en outre, été autant de moments propices pour questionner, ajuster et valider la stratégie de l'entreprise. Des décisions structurantes ont suivi ces échanges : consolidation de nos engagements selon trois axes, affinement des indicateurs de suivi, renforcement du lien avec les parties prenantes.

02

Engagement

#1 Construire des bâtiments
à haute performance
environnementale



OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Mesurer

nos émissions CO₂ et s'engager dans leurs réductions d'ici à 2030 selon les objectifs définis dans la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)

Investir

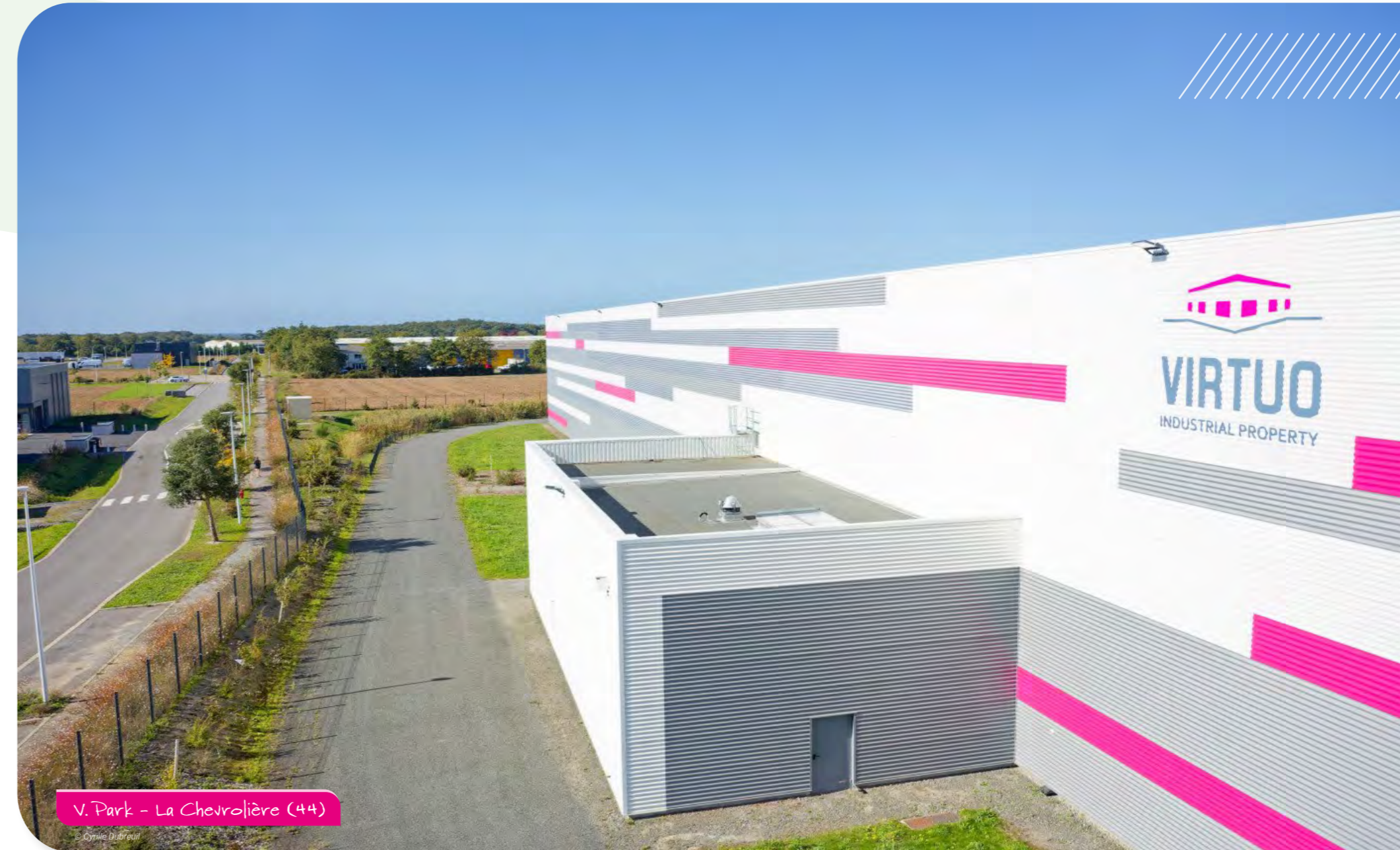
en faveur de la réduction des émissions de GES de nos opérations et financer des projets labellisés bas carbone pour atténuer le talon incompressible d'émissions

Déployer

sur 100 % de nos opérations, un référentiel de performance environnementale réalisé par un cabinet de conseil en immobilier durable externe

Viser

à minima le niveau Excellent de la labellisation BREEAM sur 100 % de nos opérations



Engagement

#1 Construire des bâtiments à haute performance environnementale

Mesurer

nos émissions CO₂ et s'engager dans leur réduction d'ici à 2030 selon les objectifs définis dans la SNBC

En cohérence avec la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) et les objectifs de l'Accord de Paris, visant à limiter l'augmentation de la température moyenne à + 2°C, et si possible à + 1,5 °C, **Virtuo s'est engagé dans une trajectoire ambitieuse de mesure et de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre (GES).**

Définie à l'échelle du groupe, elle vise des **objectifs chiffrés de réduction d'émissions à atteindre d'ici 2030 sur l'ensemble de nos activités**, sur la base de l'année de référence 2022, via l'articulation autour de trois axes (Interne, Gestion, Promotion).

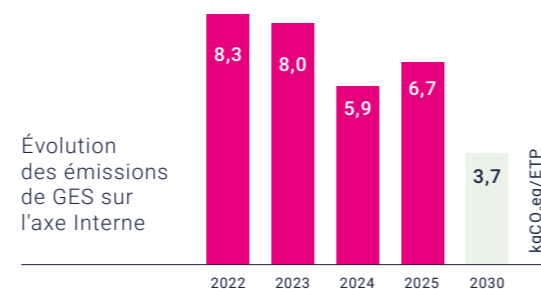
Toutefois, dans le cadre du présent objectif opérationnel, l'analyse porte exclusivement sur les émissions liées à nos activités internes (axe Interne). Les émissions associées à la gestion des actifs (axe Gestion) sont suivies par la société Alteo Investment Management, tandis que celles liées à la promotion immobilière (axe Promotion) font l'objet d'un objectif opérationnel spécifique (détaillé en p. 20).

	OBJECTIF 2030	RÉDUCTION P/R À 2022
Axe Interne ¹	3,7 kgCO ₂ eq/ETP	- 42 %
Axe Gestion ²	1,8 tCO ₂ eq/m ²	- 57 %
Axe Promotion ³	199 tCO ₂ eq/m ²	- 48 %

¹ émissions liées aux activités internes (déplacements professionnels/domicile-travail des collaborateurs, énergie et déchets liés aux bureaux, ...)

² émissions liées à l'exploitation et la gestion des plateformes logistiques

³ émissions liées à la construction et la vente de projets neufs (cet axe fait l'objet d'un engagement spécifique, voir p. 20)



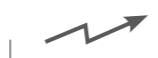
Cette démarche repose sur plusieurs leviers :



Sensibilisation et implication des équipes



Structuration d'un protocole de reporting fiable



Définition d'une trajectoire de réduction alignée avec les référentiels nationaux et internationaux



Mise en œuvre d'actions concrètes de réduction des émissions

BILAN de l'année 2025

OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025	OBJECTIF 2026
≤ 7,1 kgCO ₂ eq/ETP	6,77 kgCO ₂ eq/ETP	≤ 6,7 kgCO ₂ eq/ETP

Sur l'année 2025, plusieurs actions ont été mises en œuvre pour réduire les émissions sur l'axe Interne :

ACTIONS RÉALISÉES

Mobilité professionnelle

- Réduction de l'utilisation de l'avion lors des trajets professionnels.
- Incitation aux déplacements doux et écologiques en rappelant le remboursement à 50 % des abonnements de transport public (Navigo).
- Déploiement d'un forfait mobilités durables visant à soutenir l'usage du vélo par les collaborateurs via la prise en charge des abonnements, ou une participation à l'achat ou à la couverture des frais d'entretien.
- Utilisation en priorité des taxis, VTC ou véhicules de location électriques.

Performance énergétique

- Installation de thermostats avec indication de température.

CAP

sur 2026

Les résultats obtenus sur cet axe sont alignés avec les objectifs fixés. Cette **dynamique positive** conforte la pertinence des actions engagées et nous conduit à **poursuivre nos efforts en renforçant notre niveau d'exigence**. Les enseignements tirés de l'année écoulée ont permis d'identifier les axes d'amélioration suivants pour 2026 :

ACTIONS PRÉVUES

Mobilité professionnelle

- Poursuivre la décarbonation de notre flotte automobile en remplaçant progressivement les véhicules thermiques par des modèles électriques ou hybrides rechargeables à faible émission.

Pilotage et suivi carbone

- Renforcer le suivi des données et structurer un reporting carbone continu et fiable.

Achats responsables

- Renforcer l'intégration des enjeux environnementaux en mobilisant la grille de sélection des partenaires et en intégrant, lorsque c'est possible, des données d'empreinte carbone dans nos décisions.
- Favoriser l'achat de matériel reconditionné et prolonger la durée de vie des équipements (informatique, téléphonie, mobilier).

Sensibilisation et mobilisation interne

- Renforcer la sensibilisation des collaborateurs aux enjeux énergétiques et aux écogestes, notamment via des supports pédagogiques dans les bureaux.
- Poursuivre les actions de sensibilisation aux enjeux de réduction et de tri des déchets.





Engagement

#1 Construire des bâtiments à haute performance environnementale

Investir

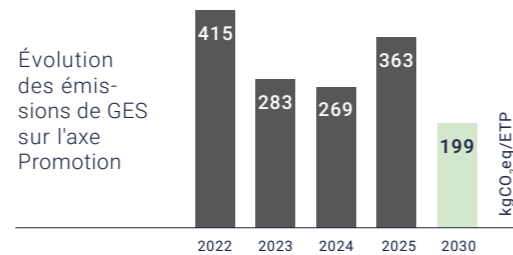
en faveur de la réduction des émissions de GES de nos opérations

Virtuo s'attache à intégrer une approche bas carbone sur l'ensemble de ses opérations immobilières, en agissant :

- **dès la phase de conception**, en sélectionnant des matériaux de construction à faible impact
- **en phase exploitation**, en optimisant l'efficacité énergétique des bâtiments grâce à des solutions techniques innovantes afin de limiter les consommations dans la durée.

Chaque projet fait ainsi l'objet d'une analyse de cycle de vie (ACV), permettant d'identifier les meilleurs leviers d'action et d'orienter les choix techniques vers les solutions les plus pertinentes.

OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025	OBJECTIF 2026
≤ 315 kgCO ₂ eq/m ²	363 kgCO ₂ eq/m ²	≤ 292 kgCO ₂ eq/m ²



BILAN de l'année 2025

L'augmentation observée en 2025 s'explique notamment par la variabilité des surfaces de panneaux photovoltaïques selon les projets. Bien que systématiquement intégrés à notre périmètre d'analyse, ces équipements, dont l'impact carbone à la construction est significatif, peuvent fortement influencer les résultats globaux en fonction de leur importance sur chaque opération.

Le site d'Ennery, livré cette année, incarne les progrès que nous avons réalisés dans le volet de réduction du poids carbone des matériaux et des consommations énergétiques pour nos projets de Promotion.

Il combine, de manière inédite, un ensemble de solutions innovantes dont l'impact carbone a été mesuré de manière tangible.



V. Park - Ennery (57)

© Cyrille Dubreuil

Zoom sur Ennery

Points clés du projet



Pompe à chaleur (cellule 1 et bureaux) et aérothermes électriques (cellules 2/3). Pas de chaudière gaz



Cuve de récupération des eaux pluviales dans les locaux de charge pour les autolaveuses



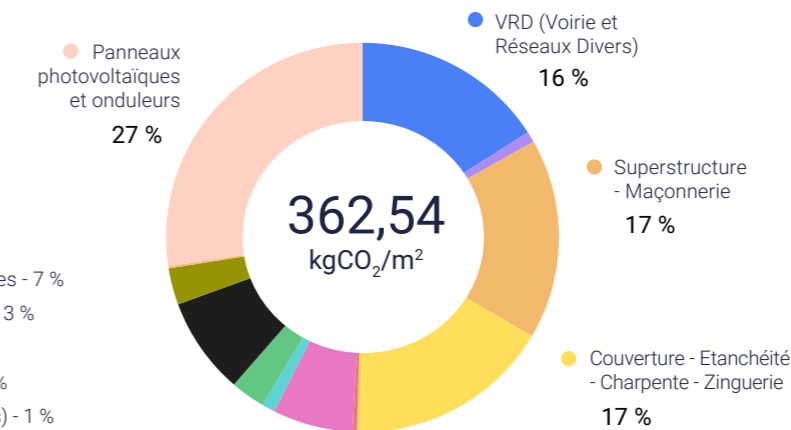
Isolant biosourcé type laine de chanvre en doublage et dans les faux-plafonds



Charpente mixte béton-bois (entrepôt) et bois (bureaux rez-de-chaussée)

Répartition par lot des émissions totales générées pour le projet d'Ennery

- Installations sanitaires - 8 %
- Façades et menuiseries extérieures - 7 %
- Réseaux d'énergie (courant fort) - 3 %
- Équipements CVC - 3 %
- Fondations et infrastructures - 1 %
- Revêtements (sols/murs/plafonds) - 1 %



CAP

sur 2026

L'année 2026 constituera une étape clé dans la consolidation de notre démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Nous nous fixons pour objectif de renforcer et structurer nos actions afin d'en garantir l'efficacité, la lisibilité et la pérennité.

Dans cette perspective, nous prévoyons de mobiliser le Comité de mission et le Comité de direction afin de piloter plus finement notre trajectoire bas carbone et d'assurer son intégration dans les décisions stratégiques.

Par ailleurs, nous renforcerons le volet éco-conception de nos projets en intensifiant notre collaboration avec des experts de la transition énergétique et bas carbone. Leur accompagnement permettra d'intégrer plus systématiquement des solutions comme la cage d'ascenseur en bois, les fibres recyclées dans le dallage, etc., visant à réduire l'empreinte carbone de nos opérations dès les phases amont.

Cela se traduira notamment par la sollicitation de bureaux d'études spécialisés en construction durable sur l'ensemble des nouveaux projets immobiliers engagés en 2026.



Engagement

#1 Construire des bâtiments à haute performance environnementale

Financer

des projets labellisés bas carbone pour atténuer le talon incompressible d'émissions

Malgré les efforts engagés pour réduire nos émissions de gaz à effet de serre, une part résiduelle – dite incompressible – demeure inhérente à nos activités. Consciente de cette limite, Virtuo complète sa stratégie de réduction par un engagement de financement de projets labellisés bas carbone. Cette démarche vise à contribuer concrètement à la transition climatique, en soutenant des initiatives à impact positif, en cohérence avec nos engagements environnementaux.



© Reforest'Action et Rejéneo

BILAN de l'année 2025

Après avoir financé 8 projets de création de puits de carbone (forêts, sols, etc.) entre 2022 et 2024 pour restaurer une part incompressible de nos émissions - pour un total de 28 850 TeqCO₂ - nous n'avons pas initié de nouveaux projets en 2025.

Cette année, nous avons suivi le développement des initiatives engagées en 2024, qui contribuent à préserver ou restaurer des écosystèmes naturels stockant du carbone.

	SURFACE FINANCÉE	NB ARBRES PLANTÉS	SAISON DE PLANTATION	NOMBRE D'ESSENCES	MÉTHODOLOGIE
01 - Aizenay (85) - Aizenay (partie 2)	22,50 ha	28 660	2021-2022	12	Boisement
02 - Arbois (39) - La Grange Perrey	6,30 ha	8 147	2022-2023	6	Reconstitution de peuplements forestiers dégradés
03 - Auzouville-sur-Ry (76) - Le bois des Lesques	24 ha	30 433	2021-2022	7	Boisement
04 - Salles (33) - Pont Briouey	32 ha	54 485	2021-2022	7	Boisement
05 - Toury-sur-Jour (58) - La Bablon	17 ha	15 800	2022-2023	4	Boisement
06 - Ychoux (40) - Massif des Landes de Gascogne	42 ha	47 932	2021-2022	3	Reconstitution de peuplements forestiers dégradés



CAP SUR 2026

Nous souhaitons préciser nos critères de sélection de puits de carbone naturels, en favorisant à la fois la diversité des initiatives et leur ancrage territorial à proximité de nos opérations. Le suivi des projets engagé en 2025 sera poursuivi afin d'en garantir l'efficacité et d'assurer une gestion transparente et rigoureuse des résultats.



Engagement

#1 Construire des bâtiments à haute performance environnementale

Déployer

sur 100 % de nos opérations, un référentiel de performance environnementale réalisé par un cabinet de conseil en immobilier durable externe

Virtuo affirme son engagement pour un immobilier durable en adoptant **un guide de vérification de la performance environnementale des opérations**, conçu en partenariat avec Élan. Ce cadre standardisé structure et **accompagne l'intégration des meilleures pratiques sur toutes les opérations** du groupe.

Présenté sous forme de tableau, **cet outil permet d'évaluer chaque projet à toutes les étapes de son développement**. Chaque phase (correspondant à un onglet) est composée d'une dizaine d'items, évalués selon trois niveaux d'exigence : « Prérequis », « Avancé », « Très avancé ».

BILAN de l'année 2025

Les avancées sur cet engagement se sont traduites par plusieurs réunions de travail tout au long de l'année 2025 pour affiner les cibles. Force est de constater que nous ne sommes pas parvenus à maintenir le rythme trimestriel des réunions de suivi initialement planifiées ; ce point constitue à l'évidence un axe de progrès.

	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025	OBJECTIF 2026	OBJECTIF 2030
% de projets utilisant le guide environnemental	● 100 %	● 100 %	● 100 %	● 100 %
% de thématiques au niveau Avancé (moyenne sur l'ensemble des projets)	N/A	<i>Non mesuré en 2025</i>	N/A	◐ 50 %
% de thématiques au niveau Très Avancé (moyenne sur l'ensemble des projets)	N/A	<i>Non mesuré en 2025</i>	N/A	◐ 20 %



Zoom sur l'utilisation du guide

Détaillons ici un cas concret illustrant l'utilisation de cet outil : à titre d'exemple, pour la phase « Conception VRD et Espaces Verts », l'item « Biodiversité » du guide se décline progressivement :

- **Niveau « Prérequis » :** installation de refuges pour la faune
- **Niveau « Avancé » :** enrichissement des aménagements
- **Niveau « Très avancé » :** intégration de dispositifs complémentaires comme l'éco-pâturage

Cet outil d'évaluation vise à définir des standards clairs, à accompagner les équipes dans le suivi des projets et à garantir une approche cohérente et ambitieuse, adaptée aux spécificités des opérations logistiques de Virtuo.

CAP SUR 2026

Pour 2026, Virtuo souhaite **poursuivre et approfondir les initiatives lancées en 2025 autour du guide de performance environnementale**. Nous avons ainsi défini les actions prioritaires suivantes afin d'accélérer l'amélioration continue et ancrer durablement la performance environnementale au cœur des pratiques de Virtuo :

ACTIONS PRÉVUES

Accroître la portée du guide et sa pertinence opérationnelle en intégrant au moins une nouvelle thématique comme l'économie circulaire ou l'adaptation au changement climatique.

Renforcer la communication autour du guide et de ses résultats afin de valoriser la démarche auprès de nos partenaires et clients, et favoriser l'appropriation de ces standards par l'ensemble des parties prenantes.

Structurer le suivi des objectifs grâce à des points d'avancement trimestriels dédiés à l'analyse des indicateurs, à l'ajustement des priorités et à la consolidation progressive des cibles.



Engagement

#1 Construire des bâtiments à haute performance environnementale

Viser

a minima le niveau Excellent de la labellisation BREEAM® sur 100 % de nos opérations

Depuis le développement de son premier bâtiment, Virtuo a systématiquement atteint les niveaux BREEAM® New Construction visés. **Aujourd'hui, nous concentrons nos efforts sur l'obtention du niveau Excellent**, renforçant ainsi nos standards et affirmant notre engagement pour des opérations durables et exemplaires. À ce titre, Virtuo s'est engagé à obtenir le niveau Excellent de la labellisation BREEAM® sur 100 % des opérations lancées en chantier à partir de juillet 2023, sur la base du référentiel BREEAM version 6.

L'entrée en vigueur de la version 7 en janvier 2026 introduit des évolutions majeures, en augmentant significativement les niveaux d'exigence et en alignant le référentiel sur la Taxonomie européenne.



CHANGEMENTS IMPORTANTS

BREEAM V7

- ✓ **Adoption d'une approche carbone globale**
intégrant le carbone opérationnel et incorporé tout au long du cycle de vie du bâtiment, avec des évaluations dès la conception.
- ✓ **Exigences énergétiques renforcées**
pour une réduction mesurable de la consommation énergétique qui devient centrale, tout comme la performance réelle des équipements et l'optimisation des usages.
- ✓ **Évolution du suivi et de la traçabilité des données environnementales**
avec l'obligation de diagnostics écologiques, le suivi des impacts et une gestion écologique axée sur l'amélioration mesurable.
- ✓ **Durcissement de l'évaluation des bâtiments**
qui prend désormais en compte la qualité de vie des usagers, avec des exigences plus élevées concernant la qualité de l'air intérieur, la lumière naturelle et le confort.

BILAN de l'année 2025

L'objectif de l'engagement a été scrupuleusement respecté cette année puisque 100 % des opérations immobilières de Virtuo certifiées en 2025 ont fait l'objet d'une labellisation BREEAM niveau Excellent : Ennery et Saint-Aubin.

Zoom sur Ennery

DÉTAILS PROJET	ENNERY
Surfaces	26 525 m ²
Année de démarrage du chantier	2024
Année de livraison du chantier	2025
Niveau BREEAM obtenu	Excellent ★★★★☆
Version du référentiel	BREEAM V6



V. Park - Ennery (57)

© Cyrille Dubreuil



Engagement

#1 Construire des bâtiments à haute performance environnementale

Viser

a minima le niveau Excellent de la labellisation BREEAM® sur 100 % de nos opérations

Zoom sur Saint-Aubin

DÉTAILS PROJET	SAINT-AUBIN
Surfaces	23 000 m ²
Année de démarrage du chantier	2024
Année de livraison du chantier	2024
Niveau BREEAM obtenu	Excellent ★★★★☆
Version du référentiel	BREEAM V6

Points clés du projet



Pas de chauffage au gaz



100 % de la toiture équipée en panneaux photovoltaïques



Cuve de récupération d'eau de pluie pour les autolaveuses



10 % des places de parking VL équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques



Parking véhicules légers végétalisé (1 arbre/3 places)

V. Park - Saint-Aubin (28)



L'atteinte systématique du niveau « Excellent » du BREEAM version 6 constitue désormais un standard pour Virtuo.

Elle témoigne de la volonté de l'entreprise d'aligner la qualité environnementale de ses projets sur les meilleures pratiques internationales.

CAP

sur 2026

L'entrée en vigueur du référentiel BREEAM V7 en janvier 2026 marque une évolution significative du cadre d'exigence. Plus ambitieux sur le plan méthodologique et environnemental, ce nouveau standard nécessite une phase d'appropriation.

À ce stade, le recul demeure limité pour mesurer précisément ses impacts techniques et opérationnels sur nos opérations à venir.

Dans ce contexte, nous avons retenu les actions prioritaires suivantes pour 2026 :

ACTIONS PRÉVUES

BREEAM V7

Étudier au moins deux projets sur la V7 du référentiel BREEAM.

BREEAM V6

Obtenir au moins le niveau Excellent sur la labellisation BREEAM en version V6 pour les projets en cours (Le Havre, Montchanin, Chavagnes A).

Intégration d'un contrat type

Rédiger et mettre en place un contrat type à destination des maîtres d'oeuvre, entreprises et sous-traitants, pour garantir contractuellement la certification BREEAM Excellent sur les projets et embarquer nos parties prenantes dans la réduction de l'empreinte environnementale des projets immobiliers.

L'AVIS DU COMITÉ

Cet engagement s'inscrit pleinement dans les enjeux actuels de transition écologique du secteur de l'immobilier logistique, particulièrement exposé aux défis énergétiques et climatiques. Il apparaît, à ce titre, légitime et pertinent pour Virtuo, dont la stratégie repose sur une approche responsable et durable du développement de ses projets.

Il démontre la capacité de l'entreprise à intégrer des standards élevés et exigeants dès les phases de conception et de construction, en mettant l'accent sur l'optimisation de la performance énergétique des bâtiments et la réduction de leur empreinte carbone. Cet engagement traduit également une volonté affirmée d'anticiper les évolutions réglementaires et les attentes des parties prenantes, tout en contribuant activement à l'évolution des pratiques du secteur.

Vincent Kirklar, Grégoire Guyon

03



OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Adapter

notre stratégie de développement foncier pour acheter uniquement des friches ou des projets à réhabiliter en 2030

Encourager

le développement de la biodiversité sur nos opérations

Engagement

*#2 Limiter l'impact
environnemental lié
au développement
de nos projets*



V. Park - Châteaudun (28)

© Cyrille Dubreuil



Engagement

#2 Limiter l'impact environnemental lié au développement de nos projets

Adapter

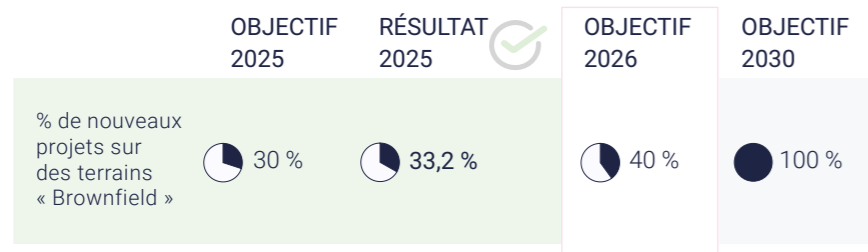
notre stratégie de développement foncier pour acheter uniquement des friches ou des projets à réhabiliter en 2030

Depuis 2019, Virtuo privilégie les terrains « Brownfield » (sites déjà artificialisés ou en friches) plutôt que « Greenfield » (terrains vierges). Ce choix, volontaire et non contraint, vise à limiter l'artificialisation des sols et à redonner une valeur d'usage à des sites dégradés, en cohérence avec les enjeux environnementaux et urbains.

La réhabilitation de friches reste toutefois complexe, impliquant la gestion des pollutions, les travaux de démolition ou

de désamiantage, la prise en compte de la biodiversité qui peut s'être développée en l'absence d'activité humaine ainsi que des contraintes de rareté et de localisation. Malgré ces défis, **Virtuo fait de la réhabilitation le pilier de sa stratégie de développement foncier.**

Dans cette continuité, l'entreprise se fixe un objectif ambitieux : sécuriser, d'ici 2030, 100 % de ses nouveaux projets sur des terrains « Brownfield », selon une trajectoire progressive.



BILAN de l'année 2025

En 2025, nous avons continué d'adapter notre modèle de développement foncier, avec plusieurs actions structurantes :

ACTIONS RÉALISÉES

Évolution de nos méthodes de référencement et de prospection, qui ciblent prioritairement des terrains en friches.

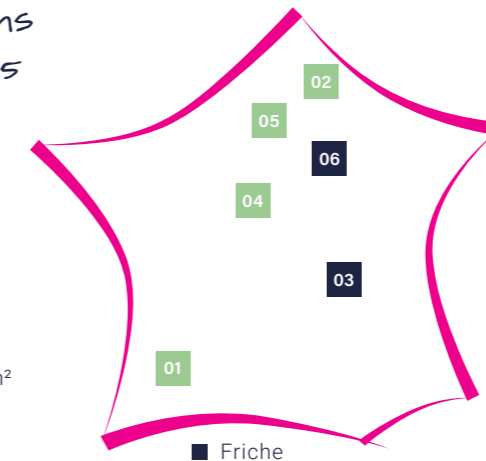
Sensibilisation progressive de nos partenaires actuels à notre changement de vision.

Renforcement de notre coopération avec les collectivités territoriales dans le cadre de projets de requalification urbaine, inscrits dans des temporalités plus longues que les opérations traditionnelles.

Adaptation des modalités de financement afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques de ces actifs, dont la mise en exploitation nécessite un portage prolongé.

Carte des terrains sécurisés en 2025

- 01 Saint-Paul-lès-Dax (40) - 130 000 m²
- 02 Iwuy (59) - 76 171 m²
- 03 Beauvallon (69) - 41 554 m²
- 04 Châteaudun (28) - 95 978 m²
- 05 Amiens Nord 2 (80) - 51 002 m²
- 06 Montreuil-aux-Lions (02) - 134 000 m²



Surface totale des terrains sécurisés en 2025 :

528 705 m²

Surface totale des friches sécurisées en 2025 :

175 554 m²

Soit

33,2 %

de friches sécurisées

CAP SUR 2026

En 2026, notre plan d'action consiste principalement à ajuster certains jalons d'indicateurs et à approfondir l'adaptation de nos méthodes de sourcing de fonciers :

ACTIONS PRÉVUES

Atteindre 40 % de terrains de type « Brownfield » sous promesse.

Renforcer les partenariats avec des acteurs spécialisés en réhabilitation de friches (ADEME, collectivités territoriales...).

Systématiser l'étude ICU (Indice de Chaleur Urbain) sur tous les nouveaux projets sécurisés en 2025.

Zoom sur la friche de Beauvallon



La friche industrielle de Beauvallon (69) – dont la promesse d'achat du terrain a été signée en 2025 – illustre parfaitement cette stratégie.

	ACTUEL	PROJET	
Surfaces - espaces verts	13 230,70 m ²	21 044 m ²	+ 59 %
Surfaces - imperméabilisées	28 323,30 m ²	20 510 m ²	- 27,6 %
Surfaces - de bâti	16 361,30 m ²	13 698 m ²	- 16,3 %



Engagement

#2 Limiter l'impact environnemental lié au développement de nos projets

Encourager le développement de la biodiversité sur nos opérations

Chez Virtuo, la prise en compte des enjeux écologiques s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue, visant à aller au-delà des exigences réglementaires. Si l'intervention d'écologues constitue une étape requise en amont des projets, l'entreprise a choisi d'étendre cet accompagnement à l'ensemble du cycle de vie des opérations immobilières.

En intégrant un suivi continu, nous visons à garantir une gestion globale et durable des enjeux de biodiversité, renforçant ainsi notre impact positif sur les écosystèmes. Le pilotage de cet engagement s'appuie sur des indicateurs dédiés :

	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025	OBJECTIF 2026	OBJECTIF 2030
% de projets avec des ruches	● 100 %	● 100 %	● 100 %	● 100 %
% de projets suivis par un écologue	● 100 %	● 100 %	● 100 %	● 100 %



BILAN de l'année 2025

En 2025, Virtuo a poursuivi et renforcé ses actions en faveur de la biodiversité, en déployant des initiatives concrètes à la fois sur ses projets immobiliers et au sein de son écosystème.

ACTIONS RÉALISÉES

Lancement de la labellisation BiodiverCity sur le projet de Bezons qui marque une étape structurante dans l'intégration de la biodiversité dès la conception des opérations.

Poursuite de l'engagement en faveur de la biodiversité ordinaire à travers le programme « Abeille, Sentinelle de l'Environnement » porté par l'UNAF, avec l'installation de nouvelles ruches sur certains sites, et la participation de l'entreprise au concours des miels de France.

Renforcement des actions de sensibilisation, notamment auprès des jeunes, via des initiatives pédagogiques sur la biodiversité favorisant une culture environnementale élargie. 247 enfants ont ainsi été sensibilisés lors des Journées Apidays 2025 (en partenariat avec l'UNAF) dans plusieurs écoles et centres de loisirs à Châteaudun, Courcelles-Lès-Lens, Fos-sur-Mer et Arles.

Prise en compte de la faune et la flore existante, via l'adaptation des éclairages nocturnes et l'installation d'hôtels à insectes, amas de bois et niochirs à oiseaux.



CAP SUR 2026

L'année 2026 s'inscrit dans une dynamique renouvelée et ambitieuse, visant à renforcer l'intégration des enjeux de biodiversité dans l'ensemble des projets de Virtuo :

ACTIONS PRÉVUES

Instaurer le passage systématique d'un écologue un an après la livraison de toutes les opérations achevées.

Réaliser des ateliers de sensibilisation à la biodiversité pour 100 % des collaborateurs

Développer des initiatives innovantes pour renforcer la préservation des écosystèmes.

Identifier et structurer de nouvelles initiatives telles que la plantation d'espèces locales et mellifères ou la création de corridors écologiques.

Définir de nouveaux indicateurs pour suivre l'évolution de la biodiversité (comme la présence d'espèces protégées, l'évolution des surfaces végétalisées) pour encourager des actions plus ambitieuses.

Renforcer la collaboration avec des experts et associations.

Communiquer auprès des parties prenantes pour inspirer des pratiques similaires.

Explorer de nouvelles certifications environnementales pour renforcer les engagements en biodiversité.

L'AVIS DU COMITÉ

Le Comité de mission salue les engagements forts du groupe Virtuo en faveur de la limitation de l'impact environnemental de ses projets de développement, traduisant une volonté affirmée d'intégrer ces enjeux au cœur des choix de conception, de construction et de développement foncier.

Plusieurs réalisations concrètes en attestent :

- la certification BREEAM Excellent sur 100 % des nouveaux projets livrés,
- la mise en place d'actions de compensation du talon carbone incompressible de la phase construction (+ de 225 000 arbres plantés)
- l'appropriation croissante de ces enjeux par les équipes, dont 84 % des collaborateurs formés à l'atelier « 2 tonnes ».

Le Comité relève également l'ambition structurante affichée par le groupe d'acquiescer exclusivement des friches à compter de 2030, traduisant une attention particulière portée à la limitation de l'artificialisation des sols. Il note toutefois que certaines ambitions nécessitent d'être consolidées progressivement dans la durée, tant en matière de trajectoire carbone que de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie foncière. Ces enjeux constituent des axes de vigilance et de progrès identifiés pour les prochains exercices.

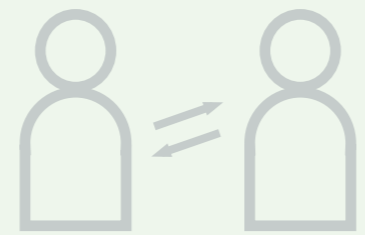
Ces actions reflètent une implication réelle et la volonté d'agir à différents niveaux dans une logique d'amélioration continue et de montée en maturité de la démarche environnementale.

Jennifer Lemarie, Arnaud le Mintier

04

Engagement

#3 Engager nos parties prenantes



OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Former et engager

100 % de nos collaborateurs dans la lutte contre le réchauffement climatique

Mettre en place

des critères de sélection de projets et de partenaires au regard de leurs engagements environnementaux et sociétaux ainsi que de leur ancrage territorial

Informer

nos clients et partenaires sur les enjeux du développement durable dans l'immobilier logistique



V. Park - Chavagnes (85)

© Aurélien Maillot

Engagement

#3 Engager nos parties prenantes

Former

et engager 100 % de nos collaborateurs dans la lutte contre le réchauffement climatique

Mobiliser les collaborateurs autour de la stratégie durable de Virtuo

Chez Virtuo, la transition écologique n'est pas qu'une vision portée par la direction : elle s'incarne au quotidien grâce à l'engagement de chaque collaborateur. La mobilisation collective constitue ainsi le socle de notre politique climatique et nourrit la dynamique de progrès de l'entreprise.

Ainsi, des **temps d'échanges réguliers** sont organisés : ils constituent un **levier essentiel pour partager les actions engagées, faire émerger de nouvelles idées et nourrir une dynamique d'amélioration continue**. Ils contribuent à développer une culture commune des enjeux environnementaux et à associer pleinement les collaborateurs à la mise en œuvre de la stratégie durable de Virtuo.

BILAN de l'année 2025

Sur l'année 2025, **Virtuo a mobilisé d'importants moyens** afin d'impliquer l'ensemble de ses collaborateurs dans la démarche de développement durable. Ces actions semblent avoir suscité **un réel intérêt en interne et contribué à faire évoluer certains comportements** vers des pratiques plus durables.

	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025	OBJECTIF 2026	OBJECTIF 2030
% de salariés formés à l'Atelier « 2 Tonnes »	100 %	84 %	100 %	100 %
% de salariés ayant participé à la Fresque du climat	100 %	64 %	100 %	100 %

ACTIONS RÉALISÉES

Collaboration

Des réunions bimensuelles « Innovation & Développement Durable » ont favorisé une dynamique collective forte, grâce au partage d'idées et de retours d'expérience. En soutien, un budget de 100 000 € a permis de concrétiser les initiatives portées par les collaborateurs.

Formation métier

6 collaborateurs ont été formés aux nouvelles expertises pour construire des projets immobiliers durables.

Pilotage

L'équipe Stratégie Développement Durable s'est réunie 1x par mois pour piloter et coordonner la mise en œuvre de l'ambition RSE de l'entreprise.

Sensibilisation

Des actions régulières ont été menées pour rappeler nos engagements, comme l'incitation à privilégier des véhicules de location et des taxis électriques lors des déplacements professionnels.

Animation de l'Atelier « 2 Tonnes »

Cet atelier a été proposé aux nouveaux collaborateurs arrivés en 2025.

Recrutement d'une alternante Chargée de mission RSE

Formée à l'animation de la Fresque du Climat, Cécile est venue renforcer les moyens humains dédiés à la mobilisation collective autour des enjeux environnementaux, en particulier pour l'organisation et l'animation d'ateliers.



Zoom sur l'Atelier « 2 Tonnes »

Organisé le 17 juin 2025 à destination des nouveaux collaborateurs, cet atelier illustre concrètement la manière dont Virtuo entend embarquer l'ensemble de ses équipes dans sa trajectoire de transition.

Proposé dès l'intégration, il permet aux nouvelles recrues de **mieux comprendre les enjeux climatiques**, de **mesurer l'impact des activités** de l'entreprise et d'**identifier des leviers d'action** concrets, à l'échelle individuelle comme collective. Cette étape essentielle du parcours d'intégration traduit notre ambition : **donner à chacun les clés pour devenir acteur du changement**. Cette approche traduit pleinement l'esprit de la société à mission, en faisant de l'engagement collectif un moteur de transformation.



CAP

SUR 2026

En 2026, Virtuo renforcera la dynamique engagée afin d'accroître l'implication des collaborateurs et de progresser vers l'objectif fixé à l'horizon 2030. À travers ces actions, l'entreprise entend ainsi ancrer durablement sa stratégie environnementale dans ses pratiques, ses compétences et ses réflexes collectifs.

ACTIONS PRÉVUES

Sensibilisation

- Organisation d'une nouvelle session de l'Atelier « 2 Tonnes » au premier semestre 2026, dès qu'un groupe suffisant pourra être constitué.
- Mise en place d'un atelier de sensibilisation sur de nouvelles thématiques, notamment la biodiversité.
- Poursuite du déploiement de la Fresque du Climat auprès des collaborateurs qui n'y ont pas encore participé.
- Installation de nudges* dans les bureaux afin d'encourager les pratiques durables du quotidien (économies d'eau et d'énergie, tri des déchets, usage des escaliers, etc).

Engagement

- Intégration, en lien avec les équipes RH, d'objectifs de développement durable dans les fiches de poste.

Formation

- Proposition de MOOCs** sur différentes thématiques environnementales, afin de permettre aux collaborateurs d'approfondir leurs connaissances en autonomie.

* Outil conçu pour modifier nos comportements, sous la forme d'une incitation discrète

** Massive Open Online Course - cours d'enseignements diffusés sur Internet



Engagement #3 Engager nos parties prenantes

Mettre en place

des critères de sélection de projets et de partenaires au regard de leurs engagements environnementaux et sociétaux ainsi que de leur ancrage territorial



© Olivier Liévin

Chez Virtuo, notre engagement en faveur du développement durable s'accompagne d'une attention particulière portée aux réalités des territoires où nous intervenons.

La réussite de nos projets repose sur notre capacité à dialoguer avec les acteurs locaux, à comprendre leurs enjeux et à co-construire des solutions adaptées.

Cette démarche s'inscrit au cœur de notre mission et repose sur une sélection exigeante, à la fois de nos projets et de nos partenaires, afin de garantir leur alignement avec nos engagements environnementaux, sociétaux et territoriaux.



© Simon Krawies

BILAN de l'année 2025

Sélection des projets

En 2024, Virtuo a structuré sa démarche en élaborant des critères de sélection des projets visant à évaluer en amont leurs impacts environnementaux et sociétaux, positifs comme négatifs. Ces critères ont été intégrés aux Comités d'investissement, notamment sous la forme de questions à traiter systématiquement dans les dossiers d'analyse.

En 2025, le tableau de sélection des projets a été utilisé tout au long de l'année. Bien qu'il n'ait pas conduit à ce stade à des refus de projets, limitant ainsi l'évaluation de sa sélectivité, son utilisation régulière permet de considérer ce processus comme effectif en 2025.

	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025	OBJECTIF 2026	OBJECTIF 2030
% des projets intégrant la grille de critères en Comité d'investissement	100 %	100 %	100 %	100 %
% des projets validés répondant à l'ensemble des critères ESG définis	50 %	Non mesuré en 2025	60 %	100 %
% fournisseurs évalués selon les critères de sélection ESG	100 %	Non mesuré en 2025	100 %	100 %
% fournisseurs locaux (agence à - de 60 km du chantier)	40 %	Non mesuré en 2025	40 %	70 %

Sélection de partenaires

Depuis 2024, un tableau de critères a été mis en place pour encadrer la sélection des entreprises, dans le but d'évaluer de manière systématique leurs engagements environnementaux, sociétaux ainsi que leur ancrage territorial. Le retour d'expérience met en évidence une complexité d'utilisation, ayant freiné l'appropriation de cet outil. L'amélioration de ce dispositif constitue ainsi un axe de travail prioritaire pour 2026.

Malgré ces difficultés, des résultats concrets ont été obtenus, notamment la sélection d'entreprises localisées à moins de 10 km sur les chantiers de Chavagnes (85), Montchanin (71) et du Havre (76), mais pas sur la totalité des lots de ces opérations.

CAP SUR 2026

Pour 2026, Virtuo souhaite renforcer et systématiser ses critères de sélection, tant pour la sélection des projets que pour la sélection de partenaires. Ce travail de structuration est un levier essentiel pour atteindre les objectifs fixés à horizon 2030. Les actions identifiées sont les suivantes :

ACTIONS PRÉVUES

Simplifier le tableau de sélection des fournisseurs pour en faciliter l'utilisation.

Élargir les critères de sélection (RSE, diversité, innovation, économie circulaire...).

Communiquer de manière transparente sur ces critères auprès des partenaires.

Intégrer des critères ESG dans la démarche ISO 9001.

Former les collaborateurs à l'utilisation de la grille et à l'évaluation ESG.

Élargir le panel d'entreprises consultées en cohérence avec nos ambitions.

Engagement

#3 Engager nos parties prenantes

Informer

nos clients et partenaires sur les enjeux du développement durable dans l'immobilier logistique

Face aux enjeux de décarbonation du secteur de la logistique, l'information et l'accompagnement des acteurs apparaissent comme des leviers essentiels pour accélérer la transition. En tant qu'acteur engagé, Virtuo considère qu'elle a un rôle à jouer dans la diffusion des bonnes pratiques et la montée en compétence de son écosystème.

Dans cette optique, l'entreprise partage son expertise auprès de ses clients et partenaires, notamment lors d'événements professionnels et de prises de parole sectorielles, afin de nourrir la réflexion et d'encourager le passage à l'action. Les indicateurs suivants nous permettent d'évaluer le suivi de cet objectif opérationnel :

	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025	OBJECTIF 2026	OBJECTIF 2030
Nombre de conférences en lien avec la thématique	1	4	2	3
Nombre de posts LinkedIn en lien avec la thématique	4	10	6	12

BILAN

de l'année 2025

L'année 2025 a été riche en actions de communication et d'inspiration. Virtuo a ainsi renforcé son positionnement d'acteur engagé de l'immobilier logistique et illustré la possibilité de développer une logistique différente à travers des projets porteurs d'innovations et d'engagements environnementaux.

ACTIONS RÉALISÉES

En présentiel

- Présence sur des salons professionnels tel que le SIBCA, qui a constitué un temps fort pour la mise en visibilité des initiatives environnementales de Virtuo (voir ci-après).
- Participation à des conférences lors des salons SIBCA, SITL, SIMI.
- Visites de sites exemplaires, comme celui de La Chevrolière avec le Club Logistique des Pays de la Loire.

L'article « Logistique durable : la démarche bas carbone de Virtuo », régulièrement actualisé avec les nouveaux projets livrés, illustre les actions concrètes mises en œuvre pour réduire l'empreinte carbone des bâtiments construits.



En distanciel

- Réalisation de webinaires thématiques, tels que la Table ronde Supply Chain Village « L'immobilier logistique face au défi environnemental ».
- Diffusion régulière de publications sur LinkedIn - grâce à un calendrier éditorial structuré - mettant en avant les projets marquants de Virtuo, les dernières innovations en immobilier logistique, les actualités réglementaires et les bonnes pratiques du secteur.
- Mise à jour continue du site internet Virtuo, notamment la page Actualités, offrant une meilleure visibilité à nos missions et réalisations.



CAP

sur 2026

Dans le prolongement des actions menées en 2025, Virtuo souhaite poursuivre la mobilisation de ses différents canaux de communication afin de diffuser une vision engagée de la transition environnementale et d'encourager le déploiement d'initiatives concrètes. À ce titre, plusieurs actions sont envisagées :

ACTIONS PRÉVUES

Organisation d'ateliers thématiques

et de retours d'expérience à destination des partenaires, des entreprises, des Chambres de Commerce et d'Industrie.

Participation à au moins un concours visant à promouvoir des solutions logistiques plus durables et responsables.



L'Engagement #3 vise à assurer l'implication effective des parties prenantes dans la mise en œuvre de la mission de Virtuo. Au titre de l'exercice 2025, des actions concrètes ont été déployées pour mobiliser les collaborateurs et les partenaires, notamment par la généralisation des dispositifs de sensibilisation, leur intégration dès l'onboarding et la structuration de temps d'échange dédiés à la stratégie durable.

Des critères ESG ont par ailleurs été introduits dans les processus de sélection des projets et des partenaires. Le Comité de mission observe que certains indicateurs gagneront à être suivis de manière

plus complète sur les prochains exercices, afin de renforcer l'analyse quantitative de l'impact des actions et de la portée des critères mis en place.

Pour 2026, Virtuo prévoit de consolider cette démarche par la simplification et la fiabilisation des outils ESG, leur intégration plus systématique dans les processus de gouvernance et la montée en compétence des équipes. Le Comité de mission considère que les moyens engagés sont cohérents avec l'Engagement #3 et encourage l'entreprise à poursuivre cette trajectoire d'amélioration continue.

L'AVIS DU COMITÉ

Marie Nguyen, Léa Sapin

Zoom sur le SIBCA

Virtuo a participé à la 4^e édition du Salon de l'Immobilier Bas Carbone (SIBCA), consacrée aux enjeux de décarbonation du secteur immobilier et aux adaptations aux changements climatiques.

À cette occasion, l'entreprise est intervenue lors de deux tables rondes : « Décarboner la logistique ensemble » avec les sociétés ELAN et ARCELOR MITTAL, et « La logistique européenne à l'heure de la décarbonation : un label logistique unique pour la filière » avec les sociétés AEW, GSE, Trusk et LCBI.



« Être entreprise à mission,
c'est dépasser le discours et s'engager
concrètement par des actes. »

PARIS - Siège social

2-22 place des vins de France
75012 Paris

LYON

Espace Wojo - Lyon-Part Dieu
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon

GRAND OUEST

12 rue Augustin Fresnel
85600 Montaigu - Vendée

www.virtuo-property.com

