

## ***Avis de vérification de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux***

**Structure concernée : Virtuo Industrial Property**

**Période allant 12/07/2023 au 31/12/2024**

**Avis du 28 mars 2025 \_ version 1**

**2000 Route des Lucioles – Les Algorithmes – Thalès B – Sophia Antipolis - 06410 BIOT**





En notre qualité d'organisme tiers indépendant (« tierce partie ») de votre société (ci-après « entité »), accrédité par le COFRAC sous le numéro n°3-2223<sup>1</sup>, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux que votre entité s'est fixés sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission telles que présentées dans le rapport du comité de mission et relatives à la période allant du 12/07/2023 au 31/12/2024, joint au rapport de gestion en application des dispositions de l'article L. 210-10 du code de commerce.

## Conclusion

### **Impossibilité de vérifier un ou plusieurs objectifs sociaux et environnementaux et respect de chacun des autres objectifs sociaux et environnementaux**

En raison de l'importance des faits décrits ci-après, nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour émettre une conclusion sur le respect par l'entité des objectifs sociaux et environnementaux 3, 8 et 9 retenus en application du 2° de l'article L. 210-10 et inscrits dans ses statuts.

#### **Objectif statutaire 3 : 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.**

*Raison : Des moyens cohérents ont été déployés mais la formulation de l'objectif ne permet pas de conclure en raison de l'absence d'éléments permettant de mesurer l'atteinte du résultat (jalon, indicateur).*

#### **Objectif statutaire 8 : Développer des pépinières temporaires sur nos opérations pour encourager le développement de la biodiversité.**

*Raison : Objectif jugé non pertinent au cours de l'exercice.*

#### **Objectif statutaire 9 : Obtenir sur 100% de nos opérations la labellisation BREEAM Excellent.**

*Raison : Objectif cohérent et ambitieux mais sa formulation ne permet pas de conclure en raison de l'absence d'éléments permettant de mesurer l'atteinte du résultat (jalon).*

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, sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission et à la fin de la période couverte par notre vérification :

- Le fait que l'entité ait atteint les objectifs opérationnels qu'elle a définis pour chacun des autres objectifs sociaux et environnementaux, et que
- Par conséquent, la société Virtuo Industrial Property respecte chacun des autres objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est donnés pour mission de poursuivre, en cohérence avec sa raison d'être et son activité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux.

---

<sup>1</sup> Accréditation Cofrac Inspection, n° n°3-2223, portée disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

## Commentaires

Au cours de cette première phase en tant que Société à mission, Virtuo Industrial Property a œuvré à la mise en place des dispositifs nécessaires à la définition et au pilotage de ses objectifs sociaux et environnementaux.

Les différents objectifs statutaires ont été déclinés en plans d'actions et objectifs opérationnels mis en œuvre depuis l'acquisition de la qualité de Société à mission.

Ainsi, sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous formulons les commentaires suivants :

- Dans son ensemble, le modèle de mission de Virtuo Industrial Property est associé au déploiement de moyens pertinents et ambitieux. Nous constatons cependant que :
  - La formulation des objectifs n'est pas assez spécifique ce qui complexifie l'évaluation de leur respect.
  - Certains objectifs ne sont pas associés à des indicateurs de suivi clairement identifiés.
- L'objectif 8 : « Développer des pépinières temporaires sur nos opérations pour encourager le développement de la biodiversité. » a été réorienté en cours d'exercice, la pertinence du résultat visé ayant été remise en cause par des parties prenantes extérieures adéquates. L'impossibilité de conclure associée à cet objectif ne remet cependant pas en cause les actions déployées en contre partie pour encourager le développement de la biodiversité.
- Virtuo Industrial Property a décidé de mettre en place un Comité de mission sur une base volontaire. L'indépendance de ce Comité vis-à-vis des instances de gouvernance est questionnable.

## Périmètre et objectifs de la vérification

La mission de vérification que nous avons menée porte sur le périmètre d'activité de Virtuo Industrial Property à savoir la conception, la mise en œuvre et la gestion de plateformes logistiques.

Virtuo Industrial Property a demandé à In Extenso Innovation Croissance d'émettre un rapport comprenant un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée quant au respect ou non des objectifs sociaux et environnementaux que l'entité s'est fixés sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

La mission de l'entité - *Nous revitalisons consciemment des espaces propices à l'émergence d'une logistique choisie* - est composée des dix objectifs statutaires suivants qui constituent le périmètre de la vérification :

1. Former et engager 100% de nos collaborateurs dans la lutte contre le réchauffement climatique
2. Mesurer nos émissions CO2 et s'engager dans leur réduction d'ici à 2030 selon les objectifs définis dans la SNBC
3. 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
4. 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
5. Adapter notre stratégie de développement foncier pour d'ici à 2030, ne plus acheter de foncier qui ne soit pas une friche ou un projet à réhabiliter
6. Déployer sur 100% de nos opérations, un référentiel de performance environnementale réalisé par un cabinet de conseil en immobilier durable externe

7. Faire appel à un écologue sur 100% de nos opérations
8. Développer des pépinières temporaires sur nos opérations pour encourager le développement de la biodiversité
9. Obtenir sur 100% de nos opérations la labellisation BREEAM Excellent
10. Informer nos clients et partenaires sur les enjeux du développement durable dans l'immobilier logistique au travers d'un média spécialisé

## **Préparation des informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux**

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 liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux doivent être lues et comprises en se référant aux procédures de l'entité, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans les rapports du comité de mission (ou disponible(s) sur le site internet ou sur demande au siège de l'entité).

## **Limites inhérentes à la préparation des informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux**

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

## **Responsabilité de l'entité**

Il appartient à l'entité :

- De désigner un référent de mission, ou de constituer un comité de mission, chargé d'établir annuellement un rapport en application des dispositions de l'article L. 210-10 du code de commerce ;
- De sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel de l'entité ;
- De concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne sur les informations pertinentes pour la préparation du rapport du comité de mission ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultant d'erreurs ;
- D'établir les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux conformément au Référentiel et mises à disposition du comité de mission.
- De faire établir par son comité de mission un rapport de mission en s'appuyant sur les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux transmises par l'entité et en procédant à toute vérification qu'il juge opportune.

## **Responsabilité du vérificateur désigné organisme tiers indépendant**

En application des dispositions de l'article R. 210-21 du code de commerce, il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur le respect par l'entité des objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est fixés sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

## **Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable**

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions de l'article R. 210-21 du code de commerce et à notre programme de vérification (ENR-8.1).

## **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques.

## **Moyens et ressources**

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 3 personnes et se sont déroulés entre janvier 2025 et mars 2025. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons notamment mené 6 entretiens avec les personnes responsables de la préparation des informations historiques liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux pour Virtuo Industrial Property sur ses activités, des représentants de la direction, des parties prenantes externes, et un collaborateur n'étant pas directement intervenu dans le déploiement de la mission.

## Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en nous appuyant sur notre *Programme de Vérification ENR 08.1* sur son numéro de version n°5, en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les informations relatives à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux que l'entité se donne pour mission de poursuivre sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Nous avons pris connaissance des activités de l'entité sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission, de la formulation de sa raison d'être ainsi que ses enjeux sociaux et environnementaux.

Nos travaux ont porté sur :

- D'une part, la cohérence des objectifs sociaux et environnementaux retenus et inscrits dans ses statuts, de la raison d'être de l'entité précisés dans ses statuts et de son activité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux ;
- D'autre part, l'exécution de ces objectifs.

Concernant la cohérence des objectifs, de la raison d'être et de l'activité de l'entité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux :

- Nous avons conduit des entretiens destinés à apprécier l'engagement de la direction et des membres de la gouvernance au regard des attentes des principales parties prenantes internes ou externes concernées par l'activité de l'entité.
- Nous avons apprécié les processus mis en place pour structurer et formaliser cette démarche en nous appuyant sur :
  - Les informations disponibles chez l'entité (divers documents justifiant du respect des résultats atteints dans le cadre de la feuille de route de la société à mission) ;
  - La feuille de route de société à mission et le dernier rapport du comité de mission ;
- Nous avons ainsi apprécié, compte tenu de l'activité de l'entité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux, la cohérence entre :
  - Les informations collectées
  - La raison d'être
  - Les objectifs sociaux et environnementaux formulés dans les statuts.

Concernant l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux, nous nous sommes enquis de l'existence d'objectifs opérationnels et d'indicateurs clés de suivi et de mesures de leur atteinte par l'entité à la fin de la période couverte par la vérification pour chaque objectif social et environnemental, et nous avons vérifié si les objectifs opérationnels ont été atteints au regard des trajectoires définies par l'entité sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Pour ce faire, nous avons réalisé les diligences suivantes :

- Nous avons pris connaissance des documents établis par l'entité pour rendre compte de l'exercice de sa mission, notamment les dispositions précisant les objectifs opérationnels et les modalités de suivi qui y sont associées, ainsi que les rapports du comité de mission ;
- Nous nous sommes enquis de l'appréciation de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux auprès du comité de mission et avons corroboré l'information collectée avec la perception qu'ont les parties prenantes des effets et impacts de l'entité. Par ailleurs, nous avons revu l'analyse présentée dans les rapports du comité de mission, les résultats atteints à échéance des objectifs opérationnels en regard de leurs trajectoires définies, pour permettre d'apprécier le respect des objectifs sociaux et environnementaux ;
- Nous nous sommes enquis auprès de la direction générale de l'entité des moyens financiers et non financiers mis en œuvre pour le respect des objectifs sociaux et environnementaux ;
- Nous avons vérifié la présence dans les rapports du comité de mission d'indicateurs cohérents avec les objectifs opérationnels et aptes à démontrer le positionnement des objectifs opérationnels sur leurs trajectoires définies ;
- Nous avons apprécié l'adéquation des moyens mis en œuvre visant au respect des objectifs opérationnels par rapport à leurs trajectoires, au regard de l'évolution des affaires sur la période ;
- Nous avons vérifié la sincérité de l'ensemble de ces indicateurs et, notamment nous avons :
  - Apprécie le caractère approprié du Référentiel de l'entité au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
  - Vérifié que les indicateurs couvrent l'ensemble du périmètre concerné par la qualité de société à mission ;
  - Pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place par l'entité et apprécié le processus de collecte visant à la sincérité de ces indicateurs ;
  - Mis en œuvre des contrôles et des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - Apprécie la cohérence d'ensemble des rapports du comité de mission au regard de notre connaissance de l'entité et du périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée.

À Mérignac, le 28/03/2025

Victoire Escalon Directrice, Responsable des activités de vérification
---


---

**In Extenso Innovation Croissance**