



DEMANDE D'ENREGISTREMENT

PROJET ENTREPOT STOCKAGE A TORCY (71)



*DESCRIPTION DES CAPACITES TECHNIQUES ET
FINANCIERES DU PETITIONNAIRE*

CE DOSSIER A ETE REALISE AVEC L'ASSISTANCE DE :



AGENCE AUVERGNE RHONE-ALPES

1 Rue de la Logistique

42000 SAINT ETIENNE

☎ : 04 72 21 85 85

Intervenant SOCOTEC	Delphine AUDRAS Tel : 06 10 81 21 65 delphine.audras@socotec.com	Cheffe de projet
Intervenant SOCOTEC	Maxence BORY Tel : 06 33 25 87 66 Maxence.bory@socotec.com	Chargé d'affaires Etudes et Conseils

Date d'édition	Référence du rapport (chrono)	Nature de la révision	Rapport rédigé par	Rapport validé par
14/12/2023	EL7P223946	Rapport initial	Maxence BORY	Delphine AUDRAS

La reprographie de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale, sous réserve d'en citer la source.

SOMMAIRE

1. IDENTITE DU DEMANDEUR	3
1.1 PRESENTATION GENERALE	3
1.1.1 VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY.....	3
1.1.2 VIRTUO ASSET MANAGEMENT	4
1.2 RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS	6
2. CAPACITES TECHNIQUES	7
2.1 CHIFFRES CLES DU GROUPE	7
2.2 L'EXPERTISE DU GROUPE	11
2.3 LA RSE DU GROUPE	12
2.4 LES ACTIONS ENVIRONNEMENTALES DU GROUPE	13
2.4.1 VERS LA NEUTRALITE CARBONE	13
2.4.2 VIRTUO – SOCIETE A MISSION	14
3. CAPACITES FINANCIERES	16

1. IDENTITE DU DEMANDEUR

1.1 Présentation générale

Virtuo est une société française et indépendante spécialisée dans le développement de plateformes logistiques. Créée en 2010 par quatre passionnés ayant chacun, dans leur domaine de compétence une expertise reconnue. Virtuo se positionne ainsi comme une structure à taille humaine, en capacité d'anticiper, comprendre et répondre aux attentes de ses clients, quel que soit le type de projet en immobilier logistique.

L'activité de Virtuo se découpe en deux aspects :

- La construction et la gestion immobilière de ses entrepôts logistiques ;
- La levée de fonds, recherche d'investisseurs pour le financement de ses projets.

1.1.1 Virtuo Industrial Property



Virtuo, c'est avant tout l'alliance de spécialistes, passionnés par leur métier. Ensemble, ils forment un concentré d'énergies et de savoir-faire au service de leurs clients :

- Recherche d'opportunités foncières
- Analyse de site : Lancement des études préalables, Due Diligence, faisabilité, analyse des règles d'urbanisme et des réglementations environnementales
- Relation et négociation avec les Services Administratifs (Collectivités, mairies, Services Urbanisme, Administration...) : Pilotage des dossiers techniques et administratifs.
- Définition des budgets et plannings
- Montage des dossiers PC et ICPE : Suivi administratif jusqu'à obtention des autorisations de construire et ICPE.
- Réalisation clés en main Selon les besoins de l'utilisateur.

De la conception à la reconversion de sites, en passant par la réalisation, la gestion, l'acquisition et la cession, Virtuo accompagne dans toutes les étapes de la vie les entrepôts logistiques.

1.1.2 Virtuo Asset Management

Virtuo Asset Management (AM) a pour objectif d'offrir à des investisseurs, une plateforme d'investissement et de gestion immobilière dédiée à la logistique, en s'appuyant sur les compétences, l'expérience et le sens de l'innovation du groupe Virtuo.

Virtuo AM se positionne comme le représentant de ses clients tout au long de la détention de leur investissement immobilier.

Selon la nature des actifs étudiés, développements en blanc ou actifs existants et loués, Virtuo AM propose différentes stratégies à ses investisseurs afin d'assurer des retours sur investissement (TRI, multiple...) en cohérence avec les risques associés à chacune des opérations réalisées.

Parmi les actifs ciblés figureront des projets développés par Virtuo ou des biens immobiliers acquis sur le marché et dont la pertinence des conditions de l'investissement aura été validée par les équipes de Virtuo AM.



Apportées directement ou indirectement par les équipes de **Virtuo AM**, **les compétences offertes** aux investisseurs, institutionnels, privés, compagnies d'assurances, gestionnaire de fonds – **couvrent l'intégralité de la vie des actifs logistiques** consisteront notamment en :

- **Identification** des actifs existants ou des fonciers en vue d'un développement
- **Élaboration** d'un Business Plan pour chacun des investissements
- **Mise en place** de financements
- **Gestion** des autorisations administratives / ICPE
- **Construction** des bâtiments
- **Commercialisation** des actifs
- **Organisation et suivi** de la distribution financière annuelle et du versement des résultats au terme de l'investissement

Virtuo Asset Management, chef d'orchestre de la gestion immobilière offre à ses investisseurs :

- De la **transparence** de l'équité, de la loyauté et de la confiance ;
- La capacité de trouver ou produire des actifs logistiques de qualité ;

- Une **compétence** reconnue pour gérer l'ensemble de la chaîne d'une opération d'investissement en immobilier logistique.

1.2 Renseignements administratifs

Raison sociale	VIRTUO MONTCHANIN SCI
Adresse du siège social	2-22 Place des Vins de France 75012 PARIS
Adresse du site	ZA de Coriolis – Avenue d'Alembert 71210 TORCY
Forme juridique	SCI
N° SIRET	910 974 971 00012
Code APE	7112B
Signataire de la demande	Grégory BLOUIN Gérant
Personne en charge du dossier	Olivier POLAK Chef de Projet

2. CAPACITES TECHNIQUES

2.1 Chiffres clés du groupe

Dans le cadre de sa politique environnementale et en tant que membre actif de l'AFILOG, VIRTUO a signé la « Charte d'Engagement Réciproque ». VIRTUO s'engage notamment à :

- Ce que l'ensemble de ses nouveaux projets atteignent la neutralité carbone d'ici 2040 ;
- Installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de ses entrepôts ;
- Rendre systématique la certification environnementale de ses bâtiments (BREEAM®, Label Biodiversity®, ...)
- Mettre en place systématiquement en place des dispositions pour accueillir la biodiversité sur ses bâtiments ;
- Promouvoir la gestion écologique des espaces végétalisées ;
- ...

Depuis 2010, la société VIRTUO développe plusieurs programmes d'envergure, destinés aux grands groupes et opérateurs nationaux.

Voici quelques exemples de projets traités par VIRTUO en tant que développeur :

- Plateforme logistique de Bonneuil-sur-Marne (94) : 18 000m²
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 4330, 4331, 4755 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 1450, 1532, 4320, 4321.Certification Environnementale BREEAM Niveau Good

- Plateforme logistique de Sainghin-en-Mélantois (59) :10 000m² ;
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour la rubrique 1511 ;Certification Environnementale BREEAM Niveau Good

- Plateforme logistique de Saint-Quentin Fallavier (38) :12 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour la rubrique 1511.Certification Environnementale BREEAM Niveau Good

- Plateforme logistique de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13) : 42 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 4330, 4331 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good

- Plateforme logistique de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13) : 24 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663-1 ;
 - D'Enregistrement pour la rubrique 2663-2 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 4330, 4331 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

- Plateforme logistique de Bully-les-Mines (62) : 36 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 4330, 4331 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

- Plateforme logistique de Bully-les-Mines (62) : 18 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 4330, 4331 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good

- Plateforme logistique de Miribel (01) : 36 000 m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 2910 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 2925, 4320, 4321, 4330, 4331.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good

- Plateforme logistique de Courcelles (62) : 30 000 m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1511, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 2910 et 2925.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

- Plateforme logistique de Le Plessis-Pâté (91) : 10 000 m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1511, 4802 ;
 - De Déclaration pour la rubrique 2925.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good

- Plateforme logistique de Arles (13) : 30 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;

- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 2910 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 2925, 4320, 4321, 4330, 4331.
- Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée
- Plateforme logistique de La Chevrolière (44) : 32 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1511, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour la rubrique 1185 ;
 - De Déclaration pour la rubrique 2925.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

 - Plateforme logistique de Châteaudun (28) : 24 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour la rubrique 2910 ;
 - De Déclaration pour la rubrique 2925.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

 - Plateforme logistique de Arles (13) : 14 500m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510;
 - De Déclaration pour les rubriques 2925.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Excellent visée

 - Plateforme logistique de Bully-les-Mines (62) : 9 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 2925.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Excellent Visée

 - Plateforme logistique de Auxerre (89) : 24 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour la rubrique 2910 ;
 - De Déclaration pour la rubrique 2925.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Excellent visée

 - Plateforme logistique de Auxerre (89) : 36 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour la rubrique 2910 ;
 - De Déclaration pour la rubrique 2925.
 Certification Environnementale BREEAM Niveau Excellent visée

Ci-après, quelques exemples de projets traités par VIRTUO en tant que Development Manager :

- Plateforme logistique à étage (Rez-de-chaussée + 2) (91) : environ 50 000m² au sol, environ 140 000m² en surface développée.
Bâtiment soumis au régime :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- Plateforme logistique à étage (Rez-de-chaussée + 1) (92) : 30 000m² au sol, 60 000m² en surface développée.
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - D'Enregistrement pour la rubrique 1511.
- Plateforme logistique à étage (Rez-de-chaussée + 3) (57) : 46 500m² au sol, 186 000m² en surface développée.
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 2910 - 1185 - 2925 1511.
- ...

La démarche de VIRTUO consiste à répondre volontairement aux exigences de la réglementation en consultant dès la conception de ses projets les services de l'Etat et en associant au plus tôt le ou les futur(s) exploitant(s) de ses plateformes. En effet, l'établissement objet de ce dossier a pour vocation à être loué à un(des) locataire(s) qui exploitera la plateforme logistique.

VIRTUO en tant que pétitionnaire de la demande sera titulaire de l'autorisation d'exploiter. Ainsi, VIRTUO sera l'unique interlocuteur vis-à-vis de l'administration et sera tenu de respecter et faire respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral obtenu. A ce titre, VIRTUO mettra en place les formations, audits et exercices adéquats avec son (ses) locataire(s).

Au-delà d'assurer de la conformité constructive de la plateforme logistique vis-à-vis de la réglementation, et notamment de l'Arrêté Ministériel du 11 avril 2017, VIRTUO s'assurera également :

- De respecter et faire respecter auprès de son (ses) locataire(s) l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale délivré ;
- De mettre en place et faire réaliser les contrôles réglementaires, de mettre en œuvre les actions de suivis nécessaires le cas échéant ;
- De faire procéder à une vérification annuelle des quantités de marchandises stockées pour chaque rubrique de classement par le biais de cabinets spécialisés en la matière.

Ces engagements seront imposés au(x) locataire(s) par le biais des contrats de location (baux) liant le propriétaire des bâtiments aux utilisateurs du site. Ainsi, des sanctions, allant jusqu'à la résiliation du bail, sont prévus au sein de ce bail pour se prémunir en cas d'un éventuel manquement du locataire vis-à-vis des prescriptions de l'arrêté d'exploiter.

De même, dans le cadre de la remise en état du site en cas de cessation d'activité définitive, VIRTUO dispose des compétences techniques de son équipe managériale et de ses ingénieurs et chefs de projets mais aussi de l'assistance externe de partenaires spécialisés tels que des bureaux d'études en sites et sols pollués par exemple.

2.2 L'expertise du groupe

VIRTUO bénéficie des compétences de l'équipe managériale de la société :

- Grégory BLOUIN, Président et référent pour les problématiques immobilières :
 - 5 années Directeur Général chez VAILOG HOLDING FRANCE, France ;
 - 3 années Fund Manager (Europe) chez LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT, France ;
 - 6 années First Vice-Président (Europe du Sud) chez PROLOGIS, France ;
 - 3 années Project Manager chez OVE ARUP & PARTNERS, U.K.

- Jean-Michel LEMIUS, Associé, Directeur des Opérations et référent pour toutes les problématiques en matière de développement management :
 - Depuis 2011 Directeur des Opérations chez VIRTUO, France
 - 7 années Directeur du Project Management (Europe du Sud) chez PROLOGIS, France
 - 11 années Directeur de Projet Immobilier chez GEODIS, France
 - 6 années Dessinateur Deviseur chez POLYPAL et chez GWS MERTENS, France

- Paulo FERREIRA, Associé, Directeur HSE & Développement Durable et référent pour les problématiques ICPE et aux affaires publiques :
 - Depuis 2012 Directeur HSE & Développement Durable chez VIRTUO, France ;
 - 1 année Corporate HSE Manager (US – Europe - Chine) chez IBA, Belgique ;
 - 7 années Vice President HSE (Europe du Sud) chez PROLOGIS, France ;
 - 5 années Chef de Projet chez TAUW (Bureau d'étude en environnement), France.

- Grégory LOËSEL, Associé, Directeur du Développement :
 - Depuis 2012 Directeur de Développement chez VIRTUO, France ;
 - 5 années Directeur du Project Management (France) chez PROLOGIS, France ;
 - 7 années Responsable Immobilier chez LOXAM, France ;
 - 6 années Conducteur de Travaux chez BOVIS S.A.

Par ailleurs, en complément des expertises internes propre à VIRTUO (équipe managériale, développeurs, chef de projet, dessinateur/ projeteurs, ...) intégrant les connaissances techniques du développement et d'ingénierie de construction de plateformes logistique, VIRTUO s'appuie également sur un réseau de partenaires et de bureaux d'études reconnus pour leurs compétences dans leurs domaines et dans le montage de projets logistiques.

Ainsi, dans le cadre de ce projet des bureaux d'études et spécialistes ont assisté VIRTUO dans la constitution du dossier de demande d'autorisation environnementale (Socotec Environnement), le Cabinet d'architecte AECO pour le traitement architectural et paysager du projet, ...

De même, VIRTUO fait appel à des consultants dans le cadre de la mise en place de certifications environnementales de ses bâtiments (Breeam, HQE, ...). Ce sera le cas pour ce projet où la certification Breeam niveau Excellent sera recherchée. Développé par le Building Research Establishment (BRE) au Royaume-Uni en 1990, BREEAM est connu comme étant le premier système d'évaluation et de certification de la performance environnementale des bâtiments. Ce programme volontaire de certification par tierce partie s'applique à divers types de projets et classe les impacts des bâtiments sur l'environnement dans 10 catégories : Gestion, Bien être et santé, Energie, Transport, Matériaux, Eau, Déchets, Paysage et écologie, Pollution, Innovation.

2.3 La RSE du groupe

La RSE est fortement développée chez VIRTUO, elle se résume pourtant en une phrase lourde de sens :

**« Nous revitalisons, consciemment,
des espaces propices à l'émergence
d'une logistique choisie »**

Cette phrase, raison d'être de VIRTUO, regroupe les 5 axes de la politique RSE du groupe

NOUS :

Virtuo est une entreprise, mais c'est avant tout un collectif.

Nos collaborateurs, collaboratrices et également dirigeants, ont manifesté leur volonté de transformer notre entreprise. Nous avons choisi d'accompagner et d'encourager ce changement.

Notre performance restera toujours une œuvre commune.

REVITALISONS :

Virtuo est un développeur, mais c'est avant tout un créateur d'écosystèmes.

Parce que nous transformons des espaces, nous avons l'opportunité d'y rapporter une vie nouvelle : biodiversité, activité économique, présence humaine.

Les projets que nous développons sont notre moyen d'impacter positivement le monde dans lequel nous vivons.

CONSCIEMMENT :

C'est sans doute le mot le plus important.

Consciement veut dire en pleine connaissance de l'existence ou de la réalité des choses.

Développer a des conséquences sur un temps long. Chacun de nos projets doit d'ores et déjà penser à ce que sera demain et s'y adapter afin de favoriser les conditions de vie et de développement des générations futures.

Nos projets tiennent compte de l'ensemble de leurs impacts, positifs et négatifs, sur l'écosystème dans lequel ils s'implantent.

Pour Virtuo, consciement se justifie par trois exigences de durabilité : être contributeurs des territoires (économie), limiter notre impact sur la biodiversité (environnement), tendre vers le zéro carbone en conception (société).

DES ESPACES PROPICES A L'EMERGENCE D'UNE LOGISTIQUE :

Etre sincère ne veut pas seulement dire être convaincu. Etre sincère veut aussi dire être franc, droit. En ce sens, en tant que promoteur sincère, nous reconnaissons les impacts potentiellement négatifs de notre activité à court (artificialisation des sols) et long termes (nuisances liées à l'exploitation logistique).

Avoir une stratégie de développement foncier stricte et exigeante est notre responsabilité.

Nos terrains ne seront plus choisis par hasard : proximité de centres urbains, friches, réhabilitation, surélévation.

Ainsi Virtuo ajoute une obligation de cohérence aux trois exigences de durabilité.

CHOISIE :

Choisie veut dire désirée. Nous pensons qu'une logistique peut être désirable lorsqu'elle apporte plus à ses parties prenantes qu'elle ne leur nuit. Nous ne voulons pas que nos projets soient subis.

Nous voulons être choisis par nos parties prenantes pour la différence que nous apportons dans leur quotidien.

2.4 Les actions environnementales du groupe

2.4.1 Vers la neutralité Carbone

VIRTUO poursuit un objectif ambitieux, réduire l'empreinte et le bilan de carbone de ses projets logistique.



Compans est et restera un projet pas comme les autres. Ce V.Park, plus que tout autre, aura marqué le pas dans le développement de Virtuo. Lancé en 2020, il concerne la construction d'un futur bâtiment de tri et de distribution de colis d'une surface de 15 273 m² (dont 960 m² de bureaux) sur un terrain de 49 105 m² et situé aux portes de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. Mais bien

au-delà d'un projet d'immobilier logistique, le V.Park Compans devient finalement **le laboratoire d'innovations et d'engagements de l'entreprise**, amenant les équipes à se questionner, réfléchir et s'arrêter finalement sur une idée qui fait consensus : Compans doit être un exemple **d'une nouvelle vision de l'immobilier logistique plus responsable**, portée par l'ensemble des collaborateurs de Virtuo. Le projet devient alors l'illustration d'un engagement intense dans **une démarche de développement durable** et la marque d'une ambition forte : **la neutralité carbone des bâtiments logistiques développés par l'entreprise**.

Outre la conception et la structure du bâtiment, un travail est également effectué sur l'aspect paysager du V.Park. Transformé en un îlot de fraîcheur grâce à la densification de la végétation, le site présente également un système hydrique à base de noues et bassins paysagers afin de favoriser le redéveloppement d'une biodiversité locale en liaison avec les parcelles voisines. Au final, ce sont un maximum de leviers qui auront été mis en place pour diminuer l'impact carbone du chantier et de la construction du projet.

Des efforts aujourd'hui récompensés puisque le projet a obtenu le Grand Prix SIMI Immobilier Logistique en 2022, est en passe d'être certifié BREEAM Excellent et d'obtenir le label Biodiversity mais surtout, **il est le premier projet d'une longue série de bâtiments conçus avec l'ambition de zéro carbone**.

2.4.2 VIRTUO – Société à mission

Le statut de Société à Mission, récemment instauré, atteste de l'engagement formel de VIRTUO à poursuivre des objectifs sociaux et environnementaux au-delà de la simple rentabilité financière. Cette démarche s'inscrit dans une vision à long terme visant à créer un impact positif sur la société et l'environnement tout en maintenant une performance économique durable.

En tant qu'entreprise spécialisée dans l'immobilier logistique, VIRTUO joue un rôle clé dans l'aménagement du territoire et plus spécifiquement dans la transformation d'anciennes friches industrielles. Parce que développer des écosystèmes logistiques a des conséquences sur le long terme, chacun des projets de VIRTUO est pensé pour favoriser les conditions de vie et de développement des générations futures en tenant compte de l'ensemble des impacts, positifs et négatifs, sur les emplacements dans lesquels ils s'implantent. **Les projets répondent ainsi à une triple exigence de durabilité : être contributeurs des territoires (économie), limiter notre impact sur la biodiversité (environnement), et tendre vers le zéro carbone en conception (société).**

En devenant Société à Mission, VIRTUO s'engage dans une démarche RSE compatible avec la Stratégie Nationale Bas Carbone d'ici à 2030. Sa raison d'être, officiellement inscrite dans ses statuts mis à jour le 12 juillet 2023, est maintenant la suivante :

« La société revitalise des espaces propices à l'émergence d'une logistique choisie. [...] Pour cela, la société interroge systématiquement, sous le prisme de l'environnement, de la société et de l'économie, l'impact de ses opérations sur leur écosystème, encourageant et accompagnant ainsi le développement d'activités durables et contributives. »

Sont également précisés des objectifs sociaux et environnementaux :

- Former et engager 100% des collaborateurs dans la lutte contre le réchauffement climatique ;
- Informer les clients et partenaires sur les enjeux du développement durable dans l'immobilier logistique au travers d'un média spécialisé ;
- Mesurer les émissions de CO2 et s'engager dans leur réduction d'ici à 2030 selon les objectifs définis dans la SNBC ;
- Mettre en place des critères de sélection des projets et partenaires au regard de leurs engagements environnementaux et sociétaux, ainsi que de leur ancrage territorial ;
- Adapter la 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 ;
- Déployer sur 100% des opérations un référentiel de performance environnementale réalisé par un cabinet de conseil externe en immobilier durable ;
- Investir en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre des opérations, et financer des projets labellisés bas carbone pour atténuer le talon incompressible d'émissions ;
- Faire appel à un écologue sur 100% des opérations ;
- Développer des pépinières temporaires sur les opérations pour encourager le développement de la biodiversité ;
- Obtenir sur 100% des opérations la labellisation BREEAM Excellent.

Le PDG de VIRTUO, Grégory BLOUIN, a commenté cet accomplissement en déclarant :

« Nous sommes fiers d'obtenir le statut de Société à Mission, cela témoigne de notre engagement à créer un impact positif au-delà de nos activités commerciales. En tant qu'acteur majeur de l'immobilier logistique, nous sommes déterminés à jouer un rôle majeur dans la transition des métiers de l'immobilier logistique vers un avenir plus durable et équitable. »

VIRTUO invite ses parties prenantes, ses clients, ses collaborateurs, ses partenaires commerciaux et la communauté à se joindre à elle dans cette nouvelle étape passionnante. L'entreprise est résolue à rendre compte de ses progrès et à travailler en collaboration avec tous les acteurs pour réaliser sa mission.

3. CAPACITES FINANCIERES

Les résultats du groupe VIRTUO sur les 4 derniers exercices sont présentés dans le tableau suivant :

Année	Chiffres d'affaires
2022	73 289 533 €
2021	74 603 374 €
2020	33 601 928 €
2019	26 797 731€

La société Virtuo Industrial Property s'engage à mettre à la disposition de la société VIRTUO MONTCHANIN SCI tous les moyens financiers nécessaires pour lui permettre de réaliser le projet et d'exécuter l'ensemble des obligations résultant de l'autorisation environnementale, notamment les obligations liées à la cessation d'activité du site et à sa remise en état.

Les capacités financières de l'entreprise sont telles qu'elles lui permettent de mener à bien l'exploitation de ses activités et de faire face à ses responsabilités en matière d'environnement, sécurité et hygiène industrielle.

Les capacités financières que VIRTUO met en œuvre pour la conduite de ses projets dans le respect du code de l'environnement sont également constituées par le financement provenant de partenaires investisseurs ou bien par un mécanisme de prêt bancaire.

Dans le cadre de ce projet, VIRTUO fait appel à un partenaire financier. Ce partenaire est un fonds d'investissement ou institution bancaire spécialisés dans les projets logistiques. Il dispose de fonds propres significatifs largement capables de porter financièrement l'opération, apportant ainsi à VIRTUO toutes les capacités financières nécessaires au développement de son projet en couvrant la construction et la remise en état du site en cas de cessation définitive d'activité. L'exploitation, quant à elle, sera assurée par un ou des locataire(s) utilisateur(s) du site. Dans le cadre de la signature du bail, il est systématiquement vérifié que le locataire dispose des capacités financières pour exploiter le bâtiment, garantie indispensable à toute société louant son bien.

Dans tous les cas, le montage financier de cette opération de plateforme logistique sera assuré avant même la construction du projet et par conséquent avant la mise en exploitation de l'établissement.