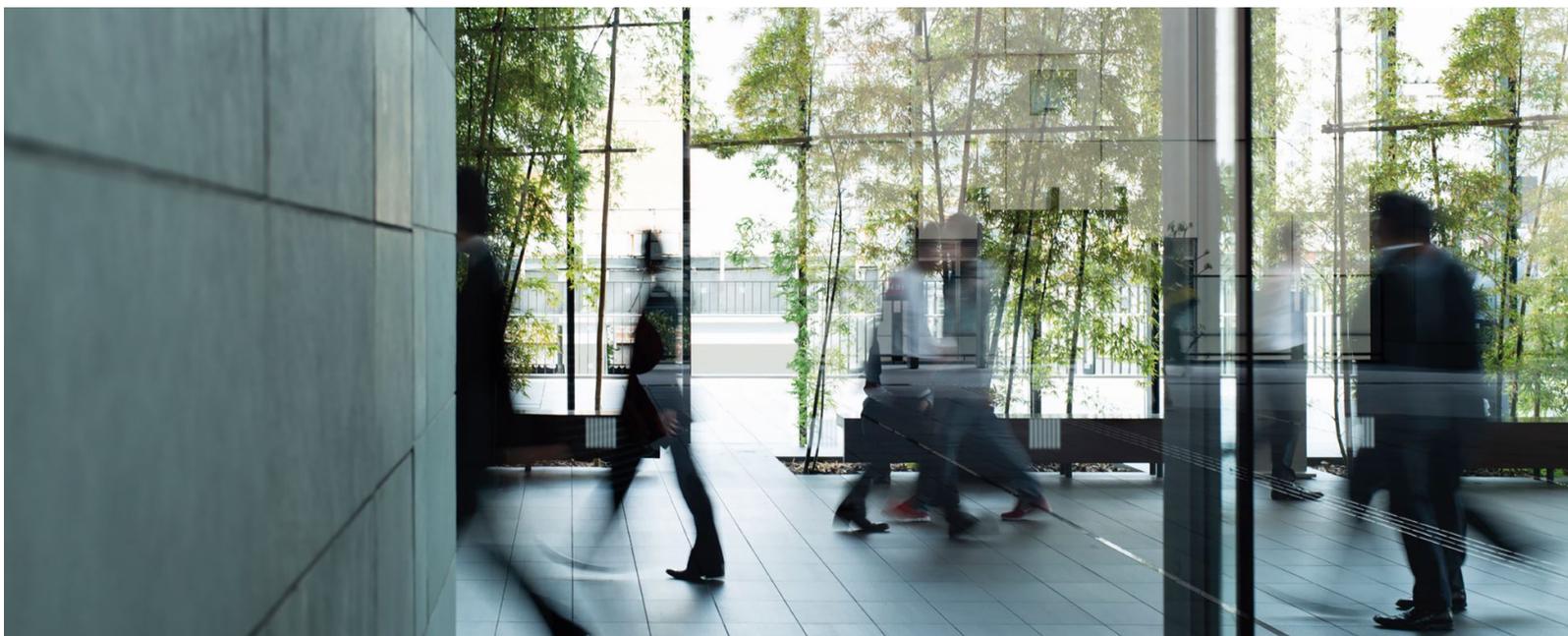


# VITURA



Communiqué de presse  
Résultats semestriels 2021 - Information réglementée  
Paris, le 23 juillet 2021 – 8h00

## \\ VITURA : Un patrimoine résilient aux solides fondamentaux \\

### Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2021

En millions d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020	Variation
Revenus locatifs (IFRS)	30,1	31,6	-4,7%
Résultat EPRA	18,9	19,8	-4,4%
Patrimoine (hors droits)	1 455	1 460	-0,4%
Taux d'endettement	52,6%	52,6%	0 pt
ANR EPRA par action hors droits (en euros)	44,1	44,1	-0,1%
ANR Triple Net EPRA par action hors droits (en euros)	43,9	43,7	+0,4%
Distribution par action (en euros)	2,0	0,75	+167%

### Un asset management soutenu malgré la crise

Malgré un début d'année toujours marqué par la crise sanitaire, plus de 15 000 m<sup>2</sup>, soit 8% de la surface du portefeuille, ont fait l'objet d'une signature de bail ou d'un renouvellement au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021. La tour Europlaza accueillera ainsi deux nouveaux locataires sur 1 000 m<sup>2</sup> tandis que le Crédit Foncier de France continuera d'occuper la moitié des surfaces de l'immeuble Rives de Bercy jusqu'au 31 décembre 2022, suite à la prolongation de son bail pour une année supplémentaire. Ces signatures prendront effet au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2021.

Pour toujours mieux répondre aux besoins et attentes des utilisateurs, les programmes d'investissement au sein du portefeuille se poursuivent, dans le prolongement du repositionnement de la tour Europlaza. Les prestations ultra-modernes, les espaces communs repensés en lieux de vie et d'échange, les jardins, la flexibilité des surfaces, sont autant d'atouts fondamentaux partagés par tous les actifs de Vitura.

La valeur du patrimoine bénéficie de la bonne stratégie d'asset management et de la performance globale du portefeuille, affichant une hausse de 6,3 millions d'euros soit 0,4% en 6 mois, passant

de 1 448 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2020 à 1 455 millions d'euros hors droits au 30 juin 2021.

### **Des résultats solides**

Au 30 juin 2021, Vitura maintient des revenus locatifs élevés à hauteur de 30,1 millions d'euros. La baisse de 4,7% par rapport au 30 juin 2020, résulte principalement de la libération anticipée des surfaces de Hewlett Packard en 2020 sur Arcs de Seine à Boulogne-Billancourt et de Vinci sur le campus Hanami à Rueil-Malmaison. Les indemnités de départ perçues en 2020 et 2021 sont venues compenser cette perte de loyer.

Ces mouvements, anticipés par la foncière, portent le taux d'occupation du portefeuille à 87,2% au 30 juin 2021 contre 90,1% au 31 décembre 2020.

Le résultat EPRA témoigne lui aussi de la bonne gestion de la foncière et atteint 18,9 millions d'euros. Les charges sur lots vacants plus élevées en 2021 qu'en 2020 expliquent la variation de -4,4% par rapport au 30 juin 2020.

Avec son positionnement 100% bureaux et la solidité financière de ses locataires, le groupe a collecté 100% des loyers et charges dus au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

L'endettement consolidé atteint 766 millions d'euros au 30 juin 2021, représentant un ratio d'endettement de 52,6%, stable par rapport au 30 juin 2020.

L'ANR Triple Net EPRA s'élève à 697,5 millions d'euros soit 44,1 euros par action contre 704,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 soit 44,3 euros par action. Cette baisse s'explique principalement par la progression du résultat consolidé (+18,9 millions d'euros), la variation de valeur des immeubles (+4,5 millions d'euros) et la distribution du dividende (-31,8 millions d'euros).

### **Une stratégie axée sur la relation de confiance**

Établir une relation de confiance et de partenariat sur le long terme avec ses parties prenantes est la priorité de Vitura. Cela se traduit par la satisfaction et la fidélité d'entreprises de premier rang, solides et solvables et place la foncière parmi les références des investisseurs immobiliers. Ainsi, sur les 4 dernières années, plus de 56% des baux ont été renouvelés et, en 2020, 90% des utilisateurs des actifs se déclarent satisfaits de leur lieu de travail, en particulier sur les critères du confort et du bien-être.

Vitura fait preuve d'une agilité et d'une flexibilité toujours plus grandes, guidée par la conviction que chaque situation, chaque entreprise est unique. La capacité de la foncière à repenser régulièrement les services et les espaces de ses immeubles et à apporter des prestations personnalisées à ses locataires lui permet d'aborder l'avenir avec confiance pour toujours mieux réinventer les bureaux de demain.

### **Une solide performance opérationnelle**

Le 19 mai 2021, la société a procédé au paiement d'un dividende de 2,0 euros par action, démontrant sa stabilité et sa performance opérationnelle.

### **Agenda**

- 10 novembre 2021 : Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

### **Pour plus d'informations, merci de contacter :**

Relation investisseurs  
Charlotte de Laroche  
+33 1 42 25 76 42  
[info@vitura.fr](mailto:info@vitura.fr)

Contact presse  
Aliénor Miens / Marion Bouchut  
+33 6 34 45 34 09  
[marion.bouchut@havas.com](mailto:marion.bouchut@havas.com)

## À propos de Vitura

Créé en 2006, Vitura (précédemment Cegereal) est un groupe d'immobilier commercial spécialisé dans les bureaux au sein de Paris et du Grand Paris. La valeur totale du portefeuille a été estimée au 30 juin 2021 à 1 455 millions d'euros hors droits. Fortement engagée dans une démarche de développement durable, Vitura a obtenu en 2020 le statut de « Global Sector Leader » au classement duGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) parmi les sociétés de bureaux cotées, mais également deux Gold Awards de l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière. Son patrimoine est entièrement certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International. Vitura est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 592 millions d'euros au 22 juillet 2021.

Pour en savoir plus, consultez notre nouveau site Internet : [www.vitura.fr](http://www.vitura.fr)

## ANNEXES

### Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	30 070	63 032	31 567
Autres prestations	14 487	21 845	13 211
Charges liées aux immeubles	(14 514)	(21 552)	(19 938)
<b>Loyers nets</b>	<b>30 043</b>	<b>63 324</b>	<b>24 841</b>
Vente d'immeuble			0
Charges administratives	(7 315)	(8 983)	(1 774)
Autres charges opérationnelles	(148)	(61)	(6)
Autres produits opérationnels	0	600	624
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	11 024	29 129	10 688
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(6 553)	(55 103)	(19 065)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>4 472</i>	<i>(25 974)</i>	<i>(8 377)</i>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>27 052</b>	<b>28 906</b>	<b>15 307</b>
Produits financiers	191	230	0
Charges financières	(6 405)	(13 042)	(6 362)
<b>Résultat financier</b>	<b>(6 214)</b>	<b>(12 812)</b>	<b>(6 362)</b>
Charge d'impôts	0	0	0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>20 838</b>	<b>16 094</b>	<b>8 945</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>20 838</i>	<i>16 094</i>	<i>8 945</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global			
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>20 838</b>	<b>16 094</b>	<b>8 945</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>20 838</i>	<i>16 094</i>	<i>8 945</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Résultat net de base</b>	<b>1,31</b>	<b>1,01</b>	<b>0,56</b>
<b>Résultat net dilué</b>	<b>1,28</b>	<b>0,98</b>	<b>0,54</b>

## Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b><u>Actifs non courants</u></b>			
Immobilisations corporelles	19	25	31
Immeubles de placement	1 454 490	1 448 170	1 460 380
Prêts et créances à plus d'un an	15 330	17 780	20 220
Instruments financiers non courants	3	8	38
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1 469 842</b>	<b>1 465 983</b>	<b>1 480 669</b>
<b><u>Actifs courants</u></b>			
Créances clients	17 491	11 474	14 595
Autres créances d'exploitation	13 322	11 459	12 955
Charges constatées d'avance	239	366	188
<b>Total des créances</b>	<b>31 052</b>	<b>23 299</b>	<b>27 738</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	40 087	62 836	47 062
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>40 087</b>	<b>62 836</b>	<b>47 062</b>
<b>Total actifs courants</b>	<b>71 139</b>	<b>86 135</b>	<b>74 800</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 540 981</b>	<b>1 552 118</b>	<b>1 555 469</b>
<b><u>Capitaux propres</u></b>			
Capital	60 444	60 444	79 532
Réserve légale et primes	41 134	74 206	55 118
Report à nouveau	600 603	583 574	583 645
Résultat de l'exercice	20 838	16 094	8 945
<b>Total capitaux propres</b>	<b>723 020</b>	<b>734 318</b>	<b>727 240</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>			
Emprunts part à plus d'un an	669 648	671 322	763 883
Autres dettes financières à plus d'un an	7 936	8 585	11 117
Instruments Financiers	0	658	637
<b>Total passifs non courants</b>	<b>677 584</b>	<b>680 565</b>	<b>775 637</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>			
Emprunts part à moins d'un an	97 972	96 821	3 871
Dettes fournisseurs	718	0	0
Autres dettes d'exploitation	12 838	10 056	14 920
Produits constatés d'avance	10 607	8 916	12 427
<b>Total passifs courants</b>	<b>18 242</b>	<b>21 442</b>	<b>21 375</b>
<b>Total passifs</b>	<b>817 961</b>	<b>817 800</b>	<b>828 229</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 540 981</b>	<b>1 552 118</b>	<b>1 555 469</b>

## Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/21	31/12/20	30/06/20
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net de l'ensemble consolidé	20 838	16 094	8 945
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(4 472)	25 974	8 377
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	6	13	6
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	65	2	(65)
Traitement des emprunts au coût amorti	1 016	2 265	1 151
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>17 454</b>	<b>44 347</b>	<b>18 414</b>
Variation des autres éléments de BFR	(2 624)	(1 708)	1 155
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre			
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>(2 624)</b>	<b>(1 708)</b>	<b>1 155</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>14 830</b>	<b>42 639</b>	<b>19 569</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations	(1 848)	(10 224)	(4 837)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(1 405)	650	(785)
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(3 253)</b>	<b>(9 573)</b>	<b>(5 622)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital	0	0	0
Variation de la dette bancaire	(1 493)	(1 500)	(750)
Frais de transaction sur financement/refinancement	(51)	(102)	(51)
Variation nette des dettes sur refinancement	0	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	3	38	(22)
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	(649)	(1 502)	1 030
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(366)	(124)	(53)
Distribution de dividendes	(31 770)	(11 919)	(11 919)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>(34 325)</b>	<b>(15 110)</b>	<b>( 11 766)</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(22 748)</b>	<b>17 956</b>	<b>2 182</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	62 836	44 880	44 880
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>40 087</b>	<b>62 836</b>	<b>47 062</b>

\* A la clôture de chacune des périodes présentées, il n'y a pas de trésorerie au passif.

## Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

### IAP Résultat EPRA

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net IFRS	20 838	8 945
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	-4 472	8 377
Autres retraitements de variations de justes valeurs	65	-49
Retraitement autres honoraires	2 500	2 533
<b>Résultat EPRA</b>	<b>18 932</b>	<b>19 807</b>

### IAP ANR Triple Net EPRA

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Capitaux propres IFRS	723 020	727 240
Etalement des franchises de loyer	(24 233)	(27 200)
Valeur de marché de l'emprunt	(766 696)	(770 647)
Valeur comptable de l'emprunt	765 403	765 617
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>697 493</b>	<b>695 010</b>

### IAP Taux d'endettement

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Endettement financier au bilan (comptes statutaires)	766	768
Juste valeur des immeubles de placement	1 455	1 460
<b>Taux d'endettement (en %)</b>	<b>52,6%</b>	<b>52,6%</b>

### IAP Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au pourcentage de la surface louée sur la surface totale, des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer dans le cadre d'un contrat de bail.