



**DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL**

2021

incluant le rapport financier
et le rapport intégré

VITURA

Sommaire

Message des dirigeants	2		
1 \ RAPPORT INTÉGRÉ ⁽¹⁾	5	4 \ FACTEURS DE RISQUES	93
Notre patrimoine	6	5 \ INFORMATIONS FINANCIÈRES	103
Notre stratégie	18	6 \ INFORMATIONS JURIDIQUES	147
Nos enjeux	30	7 \ INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	205
Notre performance	34		
Notre gouvernance	44		
2 \ DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	47		
3 \ COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2021	75		

Le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2021 est une reproduction de la version officielle du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2021 qui a été établie en XHTML et est disponible sur le site de Vitura, www.vitura.fr

(1) VITURA s'est inspiré du cadre de référence portant sur le reporting intégré de l'IIRC dans la préparation du rapport intégré.

Foncière de référence

Année après année, Vitura a su constituer un patrimoine foncier d'exception, répondant parfaitement aux attentes et aux besoins des nouvelles générations de salariés et d'entreprises.

Ce patrimoine est exclusivement composé d'ensembles de grande taille situés dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques de Paris et du Grand Paris, répondant aux derniers standards environnementaux et offrant un niveau élevé d'esthétique, de confort et de services. Ils font régulièrement l'objet de travaux d'amélioration qui leur permettent de rivaliser avec les immeubles neufs. Aussi séduisent-ils des entreprises de premier rang qui leur assurent, par leur solvabilité et leur fidélité, des taux d'occupation et

des niveaux de revenu supérieurs aux moyennes du marché.

L'acquisition en 2021 d'un sixième immeuble situé au cœur du XVI^e arrondissement de Paris, en bord de Seine, avec une vue exceptionnelle sur la tour Eiffel, illustre une nouvelle fois la capacité des équipes de Vitura à mettre en œuvre cette stratégie gagnante avec rigueur et détermination. Mitoyen de Passy Kennedy, acquis en 2018, Office Kennedy présente un potentiel équivalent de création de valeur pour ses clients comme pour ses actionnaires.

Vitura est cotée sur le compartiment B du Euronext Paris depuis mars 2006. Elle a opté pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC).

1,6 Md€

de patrimoine (hors droits)
au 31/12/2021

200 000 m²

en portefeuille

6 immeubles
DE GRANDE QUALITÉ
au sein de Paris et du Grand Paris

N° 1 mondial
au classement 2021 du GRESB⁽¹⁾ dans la
catégorie des sociétés cotées de bureaux

(1) Global Real Estate Sustainability Benchmark.

La valeur créée par Vitura ne se mesure pas aux seuls indicateurs financiers. La foncière évalue sa performance dans cinq grands domaines qui couvrent l'ensemble de son activité et de ses interactions avec son écosystème :



**NOTRE EXPÉRIENCE
CLIENT**



**NOTRE CONTRIBUTION
ENVIRONNEMENTALE**



**NOTRE PERFORMANCE
FINANCIÈRE**



**LE BIEN-ÊTRE DE
NOS COLLABORATEURS**



**NOTRE IMPACT
SOCIÉTAL**

Message de John Kukral

Président du Conseil d'administration



« Nos équipes sont déterminées à anticiper les tendances du marché afin de répondre aux besoins de nos utilisateurs. »

Après deux années de pandémie, l'horizon semblait s'éclaircir. La gravité du virus diminuait et les restrictions sur nos activités étaient levées. En 2021, l'économie mondiale a d'ailleurs enregistré un véritable rebond de croissance, particulièrement marqué en France, au point qu'une bonne partie du terrain perdu en 2020 a été regagné. La poursuite de la croissance s'annonçait pour 2022. L'entrée des troupes russes en Ukraine nous replonge cependant dans l'incertitude. Les tensions ravivées sur les marchés de l'énergie et des matières premières sont déjà visibles, mais il est encore trop tôt pour prédire l'impact de cette attaque sur l'économie mondiale à court et moyen termes. Les belles capacités d'adaptation dont ont fait preuve les entreprises et leurs salariés, les organismes publics et les ménages au sortir de la crise sanitaire restent néanmoins un motif d'espoir.

Pour le bureau, l'heure est à l'adaptabilité. L'avenir, accéléré par l'utilisation des technologies durant la pandémie, se dessine entre télétravail et présentiel. Pour que les entreprises puissent attirer les

meilleurs talents, leurs locaux devront être repensés. En effet, le travail en présentiel reste indispensable à une collaboration efficace. Les équipes de Vitura avaient anticipé cette évolution, en transformant notamment Europlaza en tour jardin, intégrant de généreux espaces partagés, flexibles et collaboratifs. L'acquisition de Passy Kennedy puis d'Office Kennedy répondent également à un besoin de centralité. Enfin, sur le campus Hanami, le passage du gaz à la géothermie témoigne de notre engagement ESG.

Nos équipes sont déterminées à anticiper les tendances du marché afin de répondre aux besoins de nos utilisateurs. Cette démarche vaut à notre entreprise d'avoir traversé la crise sanitaire sans impact sur notre activité et d'afficher pour 2021 d'excellents résultats, ainsi que de voir renouveler la confiance de nos partenaires et investisseurs, évidente dans le succès de notre augmentation de capital relative à l'acquisition d'Office Kennedy comme dans les excellentes conditions du dernier Green Loan signé en novembre.

Message de Jérôme Anselme

Directeur général

« *Vitura a su se positionner au cœur des nouveaux enjeux du marché tertiaire francilien* »



Dans un contexte troublé depuis deux ans, Vitura a su une nouvelle fois démontrer sa résilience. L'année 2021 a tout d'abord été marquée par l'adoption en assemblée générale de notre nouveau nom qui véhicule les notions de vitalité, d'agilité, et de responsabilité, valeurs qui guident la société au quotidien. La signature associée, « Workplaces for People. By People », souligne la relation de confiance et de partenariat nouée avec ses parties prenantes et l'ambition commune de créer de la valeur sur le long terme.

Cette ambition s'est notamment illustrée par l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy. Actif emblématique de 10 000 m² adjacent à Passy Kennedy, acquis en 2018, il offre un fort potentiel de création de valeur avec une opportunité de développer des synergies entre les deux immeubles.

Au cours de l'année 2021, 15 % de la surface totale du portefeuille, ont fait l'objet d'une signature de bail, d'une extension ou d'un renouvellement. Cette activité locative a permis de maintenir une durée moyenne résiduelle des baux de 4,9 années et une stabilité des revenus locatifs sur la période.

L'amélioration continue des actifs reste également au cœur de notre stratégie d'asset management. Ainsi, dans le prolongement du succès du repositionnement de la tour Europlaza, le hall principal de l'immeuble Arcs de Seine a été complètement repensé offrant de nouveaux espaces de convivialité répondant aux dernières tendances. Un projet ambitieux de rénovation de l'immeuble Rives de Bercy a également été lancé qui permettra d'ouvrir le

bâtiment sur l'extérieur et de révéler son potentiel. La valeur d'expertise du patrimoine bénéficie de ces investissements et affiche une performance de +7,7 % en un an.

Cette année encore, l'excellence de notre démarche en matière de développement durable a été saluée le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) qui a attribué le statut de n°1 mondial dans son classement 2021 dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux, avec un score de 96/100. Nos engagements ESG ont permis de conclure un Green Loan de 525 millions d'euros portant à près de deux tiers la part de nos crédits responsables.

Ces résultats ne sont pas dus au hasard : Vitura a su se positionner au cœur des nouveaux enjeux du marché tertiaire francilien. À la faveur de la pandémie, la préférence des entreprises pour la centralité et les actifs prime s'est encore accentuée. La reprise de la demande est plus nette en Île-de-France que dans les autres régions. Paris Centre-Ouest et la Défense se détachent du lot sur de nombreux critères d'attractivité. Vitura s'y était préparée depuis plusieurs années. Nous sommes confiants pour 2022, qui sera à nouveau dynamique avec des projets d'envergure en vue d'améliorer la qualité de notre patrimoine et de créer de la valeur pour nos actionnaires. Lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires, nous proposerons une distribution de 1,25 euro par action. Ce dividende permettra à la Société de poursuivre sa démarche d'amélioration continue en maintenant un niveau élevé d'investissements sur son patrimoine.





1 RAPPORT INTÉGRÉ

Les faits marquants 2021



VITURA

Un nouveau nom qui manifeste la réussite d'une entreprise qui garde son ambition intacte



RIVES DE BERCY

Lancement du projet de repositionnement, centré sur les nouveaux modes de vie et de travail, le bien-être des collaborateurs, la qualité des services et l'embellissement du jardin et des toits-terrasses



N° 1 MONDIAL

Vitura renouvelle son statut de n° 1 mondial des sociétés cotées de bureaux au classement du GRESB⁽¹⁾ pour sa stratégie responsable ; Vitura obtient aussi deux Gold Awards de l'EPRA⁽²⁾ pour la qualité et la transparence de ses communications financière et extra-financière

OFFICE KENNEDY

Acquisition de l'immeuble Office Kennedy, idéalement placé au cœur du XVI^e arrondissement de Paris et mitoyen de l'immeuble Passy Kennedy, acquis en 2018



CROISSANCE

Augmentation de capital réussie pour un montant de 34,5 millions d'euros, destinée à financer une partie de l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy



ATTRACTIVITÉ

26 500 m², soit 15 % de la surface du portefeuille, ayant fait l'objet d'une signature, d'une extension ou d'un renouvellement de bail



(1) Global Real Estate Sustainability Benchmark.
(2) European Public Real Estate Association.

Les chiffres clés

63,3 M€

de revenus locatifs⁽¹⁾

49,0 € PAR ACTION

d'EPRA NTA

78,5 %

de taux d'occupation⁽²⁾

– 33 %

de consommation d'énergie
depuis 2013

+ 11 %

de création de valeur
sur les actifs depuis 2015

4,9 ANNÉES

de durée moyenne pondérée
résiduelle des baux

(1) En prenant en compte les indemnités de départs versées par les locataires couvrant les revenus locatifs dus au titre de leur bail.

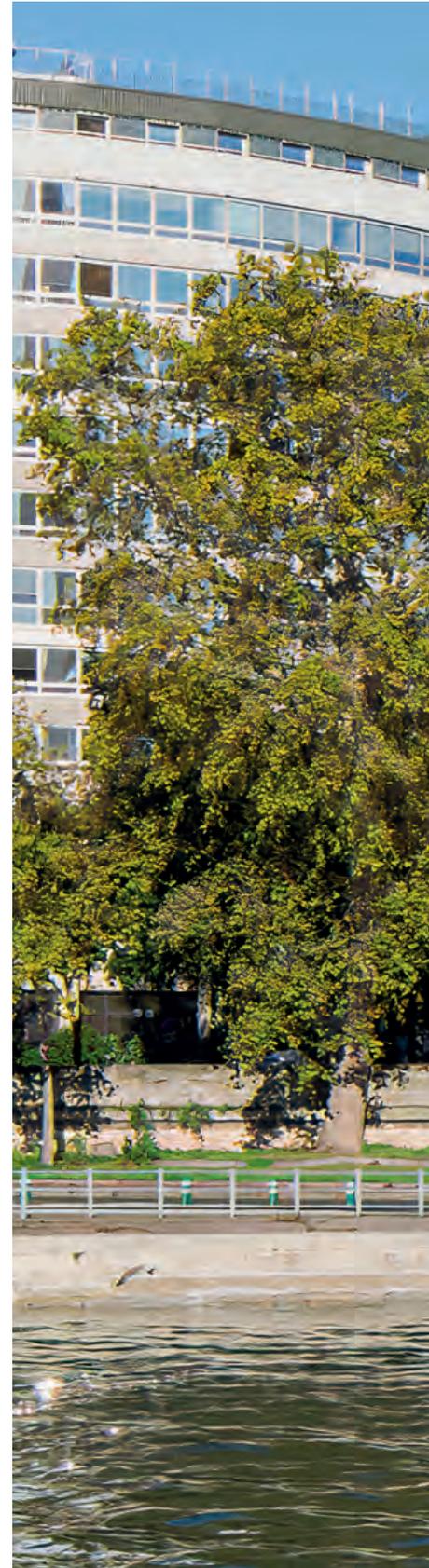
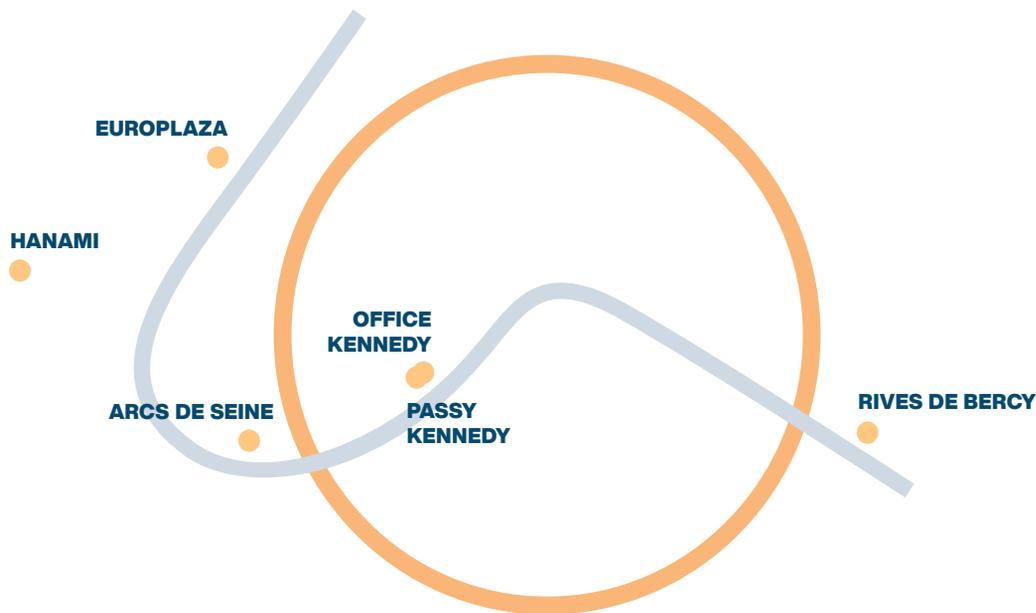
(2) Incluant les baux signés prenant effet en 2022.

Toujours plus cohérent

Avec l'acquisition d'Office Kennedy, son sixième actif, Vitura poursuit la constitution d'un portefeuille sélectif et cohérent. Il est composé d'ensembles de caractère rencontrant l'esprit de leur quartier tout en présentant une forte capacité à répondre à des besoins fonctionnels en pleine évolution. Tous offrent des espaces flexibles et généreux, intérieurs comme extérieurs, privatifs comme partagés, à même de concilier performance et créativité, sérénité et agilité.

Ils font l'objet d'investissements réguliers qui révèlent et optimisent leurs potentiels en les préparant à toutes les transitions : sociétale, digitale et environnementale.

Ils sont situés dans les secteurs les plus recherchés de Paris et du Grand Paris pour leur accessibilité et leur qualité de vie.





UN NOUVEL ENSEMBLE À FORT POTENTIEL

Sixième actif de Vitura, Office Kennedy se trouve dans le prolongement de Passy Kennedy, dans le XVI^e arrondissement de Paris.

Les synergies entre les deux immeubles pour le développement de prestations modernes s'annoncent nombreuses.

Ils partagent notamment des espaces verts idéalement orientés, face à la Seine, avec une vue exceptionnelle sur la tour Eiffel.



OFFICE KENNEDY 10 000 m²

Un bâtiment emblématique en bord
de Seine



Bâtiment emblématique des années 1980, dont l'architecture fait écho à celle de la Maison de la Radio voisine.

Situé en bord de Seine, avec vue sur la tour Eiffel, dans le quartier élargi des affaires, au sud du prestigieux XVI^e arrondissement de Paris.

À proximité de plusieurs grands hubs de bureaux en plein essor : secteur Grenelle du XV^e arrondissement, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux.

Doté d'une excellente desserte en transports en commun, avec, à ses pieds, la station Avenue du Président Kennedy du RER C et, à proximité, les lignes de métro 6, 9 et 10.

104 M€

de patrimoine
(hors droits)
au 31/12/2021



Locataire unique : Radio France

Architectes : Bruno Bouchaud,
André Remondet



PASSY KENNEDY 23 800 m²

Une situation idéale dans un Paris
en plein renouveau

Dans le prolongement d'Office Kennedy, dont il partage l'esprit, l'architecture et la position exceptionnelle en bordure de Seine, face à la tour Eiffel et proche de grands hubs de bureaux et de transports en commun.

Largement rénové entre 2013 et 2016, notamment pour décrocher la double certification NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ». Aux derniers standards de confort et de services, avec de vastes paliers de distribution de 1 300 à 2 000 m² se prêtant à de multiples aménagements, un restaurant pouvant servir 600 repas par jour, une cafétéria et une conciergerie.



274 M€

de patrimoine
(hors droits)
au 31/12/2021



Principaux locataires : Radio France,
SII, Fresenius

Architectes : Bruno Bouchaud,
André Remondet



EUROPLAZA 52 100 m²

Au cœur du premier quartier
d'affaires européen

Troisième bâtiment de France doublement certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ».

Espace paysager privatif arboré de 3 300 m² à usage exclusif.

Services haut de gamme : vaste parking privatif sur site ; salle de fitness avec sauna et kinésithérapeute ; nouveaux espaces de restauration, lounge et cafétéria repensés avec terrasse dans un patio arboré livrés en 2020.

Présence sur place de deux techniciens permanents.



439 M€

de patrimoine
(hors droits)
au 31/12/2021

Principaux locataires : KPMG,
Autorité Bancaire Européenne, BforBank,
My Money Bank

Architectes : B&B Architectes,
Pierre Dufau, Ilimelgo



CAMPUS HANAMI 34 400 m²

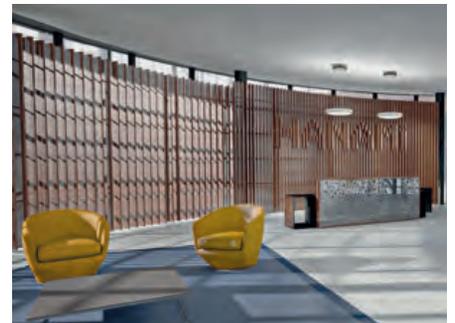
Un esprit d'ouverture dans le secteur
le plus recherché de l'Ouest parisien.

Ensemble immobilier de huit immeubles de bureaux sur un foncier de 3,3 ha, idéalement placé entre les centres d'affaires de La Défense, Nanterre, Rueil 2000 et les quartiers chics de la boucle de la Seine. Inscrit dans un environnement exceptionnel de 25 000 m² d'espaces naturels. Certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ». Prochainement chauffé par géothermie. Prestations de grande qualité : façades vitrées, hauteurs libres de 2,60 m, faux planchers et faux plafonds, climatisation, salle de conférences, espaces de restauration, 838 places de parking en sous-sol. Liaisons directes avec Paris et accessibilité optimale avec toute l'Île-de-France via l'A86.



165 M€

de patrimoine
(hors droits)
au 31/12/2021



Principaux locataires : Axens, Brandt

Architectes : Valode & Pistre



RIVES DE BERCY 31 900 m²

Un ensemble paysager unique lancé dans un repositionnement ambitieux



Vaste ensemble de bâtiments idéalement situé à quelques minutes du centre de Paris.

La nature en pleine ville : 6 000 m² d'espaces verts privés, terrasses panoramiques, passerelles suspendues offrant d'un côté une vue dégagée sur la Seine, de l'autre des perspectives sur plus d'un hectare de jardins paysagers.

Double certification NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International au niveau « Very Good ».

Technologies les plus avancées en termes de climatisation, d'acoustique et d'éclairage. Large panel de facilités : salles de réunion, parking, auditorium, restaurant et cafétéria ouverte sur un jardin paysager, salons clubs et salles de fitness.

145 M€

de patrimoine
(hors droits)
au 31/12/2021



Locataire unique : Crédit Foncier de France

Architectes : 3AM, André Martin, Patrick Corda



ARCS DE SEINE 47 200 m²

Espace, lumière et perspectives
au carrefour de la haute technologie
et du développement durable.

Ensemble composé de trois bâtiments,
agencés autour d'un parc paysager privatif
de 3 000 m².

Plateaux de 1 400 à 2 800 m² modulables
à l'infini.

Pôle de services communs : hall principal
entièrement repensé en 2021, espaces de
réception et de réunion, auditorium,
dispositif complet de restauration, parking,
conciergerie.

Gestionnaires d'immeubles sur site
assurant au quotidien un confort et un
fonctionnement optimal.

L'un des premiers ensembles en France
à avoir obtenu la double certification
NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use
International « Very Good ».



435 M€

de patrimoine
(hors droits)
au 31/12/2021



Principaux locataires : Huawei, Amgen,
Sonepar

Architectes : Cabinet SOM - Skidmore,
Owings Merrill, Ilimego



Panorama des actifs

	ARCS DE SEINE	EUROPLAZA	RIVES DE BERCY	HANAMI	PASSY KENNEDY	OFFICE KENNEDY	TOTAL PORTEFEUILLE
	34, quai du Point-du-Jour (Boulogne-Billancourt)	20, avenue André-Prothin (La Défense)	4, quai de Bercy (Charenton-le-Pont)	89, boulevard Franklin-Roosevelt (Rueil-Malmaison)	104, avenue du Président-Kennedy (Paris 16)	19, avenue du Général-Mangin (Paris 16)	
% de détention	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Valeur 2021	435 M€	439 M€	145 M€	165 M€	274 M€	104 M€	1,560 M€ ⁽¹⁾
Valeur 2020	442 M€	428 M€	144 M€	169 M€	266 M€		1 448 M€
Valeur/m ² 2021	9 203 €/m ²	8 421 €/m ²	4 533 €/m ²	4 785 €/m ²	11 500 €/m ²	11 265 €/m ²	
Évolution annuelle des valeurs	- 2 %	3 %	1 %	- 2 %	3 %		8 % ⁽²⁾
Loyers IFRS 2021	12,9 M€	17,0 M€	6,1 M€	8,4 M€	10,1 M€	0,9 M€	55,4 M€ ⁽³⁾
Loyers IFRS 2020	16,4 M€	16,2 M€	10,6 M€	9,8 M€	10,1 M€		63,0 M€
Taux d'occupation 2021	67 % ⁽⁶⁾	89 % ⁽⁶⁾	49 %	85 %	100 %	100 %	78,5 % ⁽⁴⁾⁽⁶⁾
Taux d'occupation 2020	77,0 %	85,0 %	100 %	100 %	100 %		90,1 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2021	4,7	7,0	1,0	6,1	3,4	2,1	4,9 ⁽⁵⁾
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2020	4,2	7,7	1,0	6,2	4,5		4,9
Surface totale	47 222 m ²	52 078 m ²	31 942 m ²	34 381 m ²	23 813 m ²	9 188 m ²	198 624 m ²
<i>dont Bureaux</i>	<i>44 152 m²</i>	<i>47 131 m²</i>	<i>29 468 m²</i>	<i>30 485 m²</i>	<i>22 657 m²</i>	<i>9 188 m²</i>	<i>183 081 m²</i>
<i>dont RIE & Activité</i>	<i>2 071 m²</i>	<i>2 757 m²</i>	<i>2 092 m²</i>	<i>1 873 m²</i>	<i>1 068 m²</i>	<i>0 m²</i>	<i>9 861 m²</i>
<i>dont Archives</i>	<i>999 m²</i>	<i>2 190 m²</i>	<i>382 m²</i>	<i>2 023 m²</i>	<i>88 m²</i>	<i>0 m²</i>	<i>5 682 m²</i>
Parkings	942	722	657	838	276	62	3 497
Année d'acquisition	2006	2006	2006	2016	2018	2021	
Année de construction	2000	1972	2003	1991	1986	1986	
Années de rénovation	2017 et 2021	2016 et 2020	na	2010 et 2016	2013-2016	2013-2016	
Type de baux	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	
Principaux locataires	Huawei Sonepar Amgen	KPMG Autorité Bancaire Européenne Bforbank My Money Bank	Crédit Foncier de France	Axens Brandt	Radio France SII Fresenius	Radio France	

(1) Immeuble Office Kennedy acquis en octobre 2021. La valeur des immeubles s'élève à 1456 millions d'euros à périmètre constant.

(2) + 0,6 % à périmètre constant.

(3) 54,5 millions d'euros à périmètre constant.

(4) 77,3 % à périmètre constant. 73,9 % à périmètre constant et en excluant les baux signés prenant effet en 2022.

(5) 5,1 années à périmètre constant.

(6) Excluant les baux signés prenant effet en 2022, les taux d'occupation sur les actifs Arcs de Seine et Europlaza sont respectivement de 55 % et 87 %. Celui du patrimoine est de 75,2 %.

L'heure de Vitura

Depuis 2015, sous l'impulsion de Northwood Investors, la foncière s'est profondément transformée et développée, dans un marché dynamique. Elle l'a fait en conservant ses valeurs fondamentales, et notamment sa capacité d'adaptation et son sens des responsabilités.

Il était temps d'aligner son nom et sa signature sur sa vision, déployée au fil des années. Vitura véhicule les idées de vitalité, d'agilité et de responsabilité, placées au centre de sa démarche pour continuer à imaginer les bureaux de demain.

Son modèle de création de valeur repose sur quatre piliers : des actifs premium à fort potentiel, une exigence environnementale au-delà des normes, un pilotage opérationnel au plus près des marchés, une expérience client exceptionnelle.

La pandémie de Covid-19 a confirmé la pertinence de cette stratégie. Du coup d'arrêt du premier confinement à la reprise d'une activité presque normale, Vitura a fait preuve d'une résilience remarquable, répondant rapidement aux nouveaux besoins de ses utilisateurs, qu'elle avait anticipés. Ce qui lui a valu de conserver la confiance et la fidélité de ces entreprises de premier rang, solides et solvables.



VITALITÉ, AGILITÉ, RESPONSABILITÉ

Approuvé lors de l'Assemblée générale du 12 mai 2021, le nom de Vitura porte les idées de vitalité, d'agilité et de responsabilité, qui dessinent la feuille de route du bureau de demain, dans lequel les nouvelles générations pourront se reconnaître et s'épanouir. L'humain est nécessairement au cœur d'un tel projet et seule une relation de confiance – plus proche du partenariat que de la relation commerciale – entre les équipes de Vitura et ses clients peut faire de ce bureau idéal une réalité. C'est pourquoi elle est inscrite dans la signature de la marque :

« Workplaces for People.
By People. »

DES ACTIFS PREMIUM À FORT POTENTIEL

Tous les actifs de Vitura se situent dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques de Paris et du Grand Paris, et présentent un fort potentiel de création de valeur à moyen et long termes, concrétisé par des programmes d'investissements réguliers. Tous s'adressent à la clientèle la plus exigeante.

Finalisée en septembre 2020 avec la rénovation des espaces de restauration, le repositionnement d'Europlaza démontre la pertinence de cette stratégie d'*asset management* : sa valeur locative égale celles des immeubles neufs livrés actuellement à La Défense.

L'acquisition d'Office Kennedy, en octobre 2021, l'illustre également. Occupé à 100 %, il bénéficiera progressivement de la hausse continue des loyers dans Paris intra-muros, secteur refuge qui jouissait déjà, avant la crise sanitaire, de taux de vacance historiquement bas. En outre, il présente de nombreuses synergies avec Passy Kennedy, qui appartient au même ensemble immobilier. Vitura assurera sa montée en gamme en visant notamment, comme pour tous ses actifs, les plus hauts standards environnementaux.

(1) Global Real Estate Sustainability Benchmark.



UNE EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE AU-DELÀ DES NORMES

L'excellence environnementale fait partie des valeurs fondamentales de Vitura depuis sa création en 2006. Les enjeux ESG sont au cœur de sa stratégie, qui se traduit chaque année dans un plan d'actions ambitieux et toujours plus innovant. Sa démarche RSE est détaillée dans le chapitre dédié à la Déclaration de Performance Extra-Financière.

En 2021, cette démarche lui a valu une nouvelle fois la place de leader mondial parmi les sociétés cotées de bureaux au classement duGRESB⁽¹⁾. Excepté Office Kennedy, acquis en octobre 2021, tous ses actifs sont doublement certifiés NFHQETM Exploitation et BREEAM In-Use International.

En 2021, Vitura a continué de réduire ses émissions de gaz à effet de serre et ses consommations énergétiques, de respectivement 47 % et 33 % (voir page 47 et suivantes) par rapport à 2013. Elle engage ses parties prenantes à ses côtés à travers la mise en place de Contrats de Performance Énergétique et un Système de Management Environnemental certifié ISO 14001. Enfin, elle déploie un nouveau programme ambitieux qui vise la neutralité carbone sur chacun de ses immeubles.

UN PILOTAGE OPÉRATIONNEL AU PLUS PRÈS DES MARCHÉS

Les attentes des entreprises et de leurs salariés ne cessent d'évoluer. Les équipes de Vitura ne les perdent jamais de vue dans leur gestion opérationnelle.

À chaque fois qu'un espace est libéré, il est rénové de manière à demeurer aux derniers standards esthétiques, fonctionnels et techniques. De 2014 à 2020, la tour Europlaza, déjà citée, s'est transformée : ses plateaux sont devenus plus flexibles pour répondre à la demande croissante de petites surfaces, ses parties communes, intérieures comme extérieures, sont devenues de véritables espaces d'échange, de convivialité et de créativité pour correspondre parfaitement aux nouveaux modes de vie et de travail.

L'ambitieux programme lancé en 2021 sur Rives de Bercy poursuit le même objectif : ne jamais laisser se créer le moindre écart entre les immeubles de Vitura et les besoins de leurs occupants, actuel et futurs.

Pour une attractivité toujours maximale.



UNE EXPÉRIENCE CLIENT EXCEPTIONNELLE

Avec 90 % d'utilisateurs satisfaits, Vitura maintient une satisfaction absolue de ses clients, gage de leur fidélité.

Vitura veille en effet à leur offrir une expérience unique, qui va plus loin que les services, les outils et le confort dont ils ont besoin. S'y ajoute toujours un « plus » qui fait la différence. Pendant les travaux sur Europlaza, plusieurs *foodtrucks* ont ainsi été conviés sur le parvis de la tour, et une des start-up les plus innovantes de la Food Tech a organisé un service de dépôt de déjeuners. De quoi ravir les Millennials, avides de sensations originales et de changement.

Chaque opération de rénovation ou de repositionnement, qu'elle porte sur les parties intérieures ou extérieures, se distingue par l'originalité de son inspiration et la qualité de sa réalisation, faisant appel aux architectes et aux designers les plus créatifs du moment.

Ainsi, la rénovation complète du hall principal d'Arcs de Seine, en 2021, s'est accompagnée de la création d'une galerie de 23 écrans, projetant des vidéos mélangeant images réelles et imaginaires, évoquant les éléments naturels, dans un dialogue renouvelé entre extérieur et intérieur de l'immeuble.

Quant au repositionnement de l'immeuble Rives de Bercy, engagé en fin d'année, il affiche la même ambition de surprendre ses locataires par une requalification complète de ses vastes jardins, qui deviendront sa nouvelle porte d'entrée, sans équivalent actuel.

NOS RESSOURCES

NOS LOCATAIRES

- Des entreprises soigneusement sélectionnées
- Détentrices à 90 % des 2 meilleures notations Dun & Bradstreet
- Engagées dans la transformation énergétique et sociétale

NOTRE PATRIMOINE

- 6 actifs d'exception
- D'une valeur de 1 560 M€ (hors droits)
- Déployant 200 000 m²

NOTRE SANTÉ FINANCIÈRE

- 830 M€ d'encours de crédit
- Une maturité moyenne de la dette de 3,8 années
- Un *loan to value* (LTV) de 53,2 %

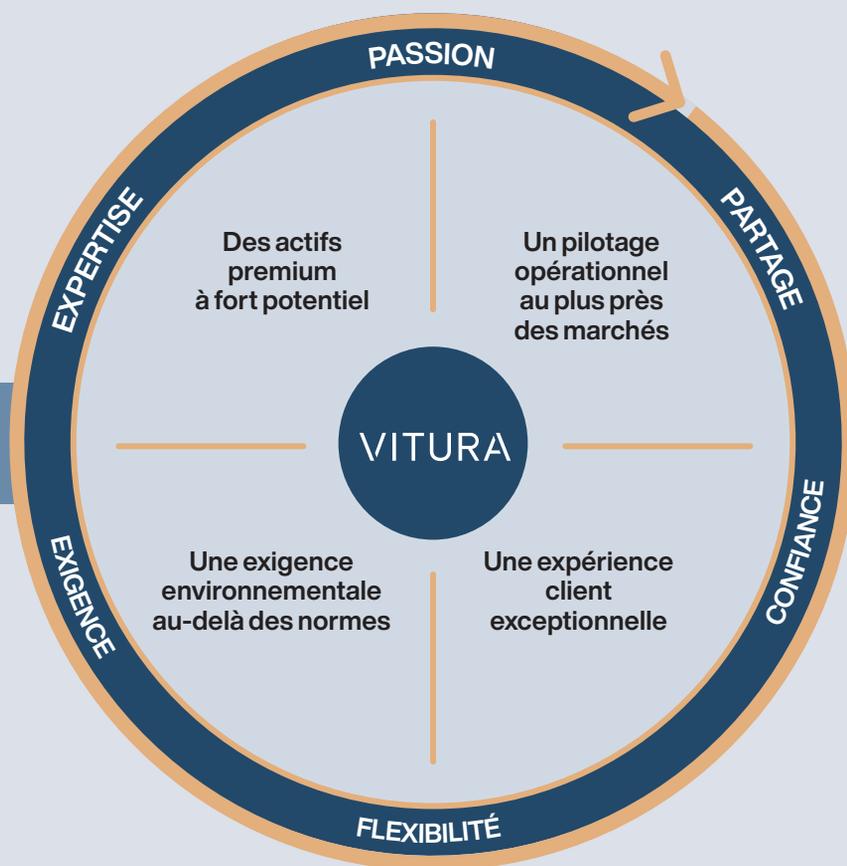
NOS COLLABORATEURS ET NOS PARTENAIRES

- Des savoir-faire forts, diversifiés et reconnus
- Des relations de confiance pérennes
- Passionnés d'innovation
- Engagés dans notre démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises

NOS ACTIONNAIRES

- Des investisseurs solides et stables
- Des actionnaires de référence, experts reconnus mondialement

Notre modèle de création de valeur



NOTRE CRÉATION DE VALEUR

NOTRE EXPÉRIENCE CLIENTS

- 90 % des utilisateurs satisfaits
- 26 500 m² de signatures, extensions ou renouvellements de baux.

NOTRE PERFORMANCE FINANCIÈRE

- 63,3 M€ de revenus locatifs⁽¹⁾
- 38,7 M€ de résultat EPRA
- 49,0 € d'EPRA NTA
- 1,25 € de dividende par action proposé à l'Assemblée générale
- Gold Award de l'EPRA pour la qualité de l'information financière publiée

NOTRE CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

- N°1 mondial au classement du GRESB 2021 parmi les sociétés cotées de bureaux
- Gold Award de l'EPRA pour la qualité de l'information extra-financière publiée
- Certifiée ISO 14001 par l'AFNOR⁽²⁾
- 95 % des actifs certifiés NF HQETM Exploitation et BREEAM In-Use International
- 33 % de réduction des consommations énergétiques par rapport à 2013
- Près de 38 500 m² d'espaces naturels

NOTRE IMPACT SOCIÉTAL

- 965 emplois indirects
- Moins de 200 mètres de distance moyenne des modes de transports doux de tous les immeubles

LE BIEN-ÊTRE SOCIAL DE NOS COLLABORATEURS

- 100 % de taux de satisfaction
- Partage d'une dynamique d'engagement mutuel

Reconnaissance du marché

Les organisations et instances internationales du marché de l'immobilier ont reconnu les résultats de Vitura.



Vitura continue de formaliser son engagement en faveur de l'environnement en faisant certifier par l'AFNOR le Système de Management Environnemental (SME) de ses activités de foncière selon la norme internationale ISO 14001- 2015.

Ainsi, Vitura inscrit sa stratégie dans un processus d'amélioration continue, sur le modèle de la roue de Deming (planifier, réaliser, vérifier et agir).



Deux certifications majeures obtenues : le BREEAM In-Use International et le NF HQETM Exploitation.

Vitura utilise ces deux référentiels afin d'appuyer et de valoriser les actions d'amélioration continue suivies par le Comité RSE.



Vitura a remporté deux Gold Awards lors de la conférence annuelle de l'EPRA pour la qualité de l'information financière et environnementale de son rapport annuel 2020.



Vitura obtient la 1^{re} place du classement annuel du GRESB⁽³⁾ dans la catégorie des foncières cotées, de bureaux avec un score de 96 sur 100.

(1) En prenant en compte les indemnités de départs versées par les locataires couvrant les revenus locatifs dus au titre de leur bail.

(2) « Association Française de Normalisation ».

(3) À l'exception d'Office Kennedy, acquis en octobre 2021.

Une organisation agile, centrée sur la satisfaction client

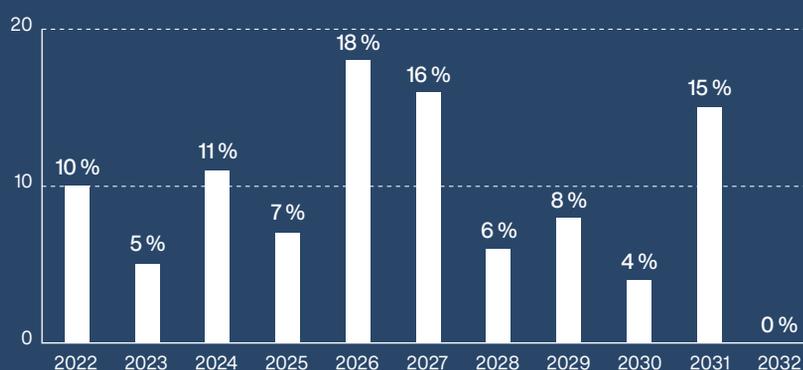
Avoir pour clients des entreprises de premier rang, d'envergure nationale ou internationale, oblige à viser l'excellence en termes de niveau de prestations.

Grâce à une organisation légère et décentralisée, Vitura est capable d'une grande écoute et d'une grande agilité pour répondre à leurs fortes attentes. Aux côtés de ses salariés, elle mobilise des partenaires reconnus dans leur domaine d'activité. Ensemble, ils ne cessent d'innover pour un service et des performances environnementales et sociétales au-delà des meilleurs standards.

En retour, les locataires de Vitura sont d'une remarquable fidélité, lui renouvelant régulièrement leur confiance dans un dialogue continu et stimulant. Depuis 2017, plus de la moitié des surfaces de Vitura, tous actifs confondus, ont fait l'objet d'une signature, d'un renouvellement ou d'une extension de bail. En conséquence, la durée moyenne pondérée résiduelle des baux s'est maintenue au même niveau : 4,9 années.

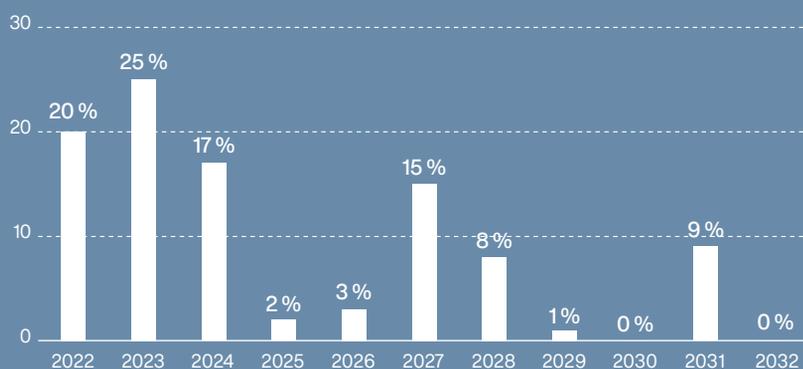


ANNÉE DE FIN DE BAIL (MATURITÉ) (en %)



● Année de fin de bail (en % du loyer total potentiel au 31/12/2021)

ANNÉE DE CONGÉ POSSIBLE (en %)



● Année de congé possible (en % du loyer total potentiel au 31/12/2021)



UN DIALOGUE PERMANENT

Pour attirer et conserver les nouveaux talents, les besoins immobiliers des entreprises évoluent sans cesse. Aussi attendent-elles de leur bailleur une réflexion continue sur les services et les espaces de travail mis à leur disposition.

Pour aller dans la bonne direction, cette réflexion doit reposer sur une écoute et un dialogue de tous les instants. C'est pourquoi les gestionnaires des immeubles de Vitura n'ont pas seulement pour mission de délivrer des prestations irréprochables : ils ont aussi celle de faire remonter sans délai toute remarque ou suggestion à même de rendre leur service plus innovant et plus personnalisé, car toutes les entreprises sont différentes.

Pour anticiper leurs attentes à plus long terme, les équipes de Vitura organisent pour leur part des rencontres régulières. Elles permettent de cibler et de programmer les investissements nécessaires pour préserver l'attractivité de ses immeubles.

15 % par an
de signatures ou renouvellements de
baux
(en m²)

RELEVER ENSEMBLE LE DÉFI DE TOUTES LES TRANSITIONS

Vitura met en œuvre une démarche RSE ambitieuse qui engage l'ensemble de ses parties prenantes, bien au-delà de ses salariés.

Ses gestionnaires de site sont engagés par contrat à la mettre en œuvre, devant notamment fournir, tous les trimestres, les données ESG qui relèvent de leur responsabilité, dont le reporting des consommations.

Cette démarche est pilotée par un comité spécialisé présidé par sa Direction générale, qui fixe des objectifs et met en place les actions adaptées pour les atteindre.

LA FORCE D'UN ASSET MANAGER LEADER INTERNATIONAL

Northwood Investors est l'actionnaire majoritaire de Vitura. Il fait aussi figure de référence au niveau mondial en matière de gestion d'actifs. Ses experts sont idéalement placés pour appréhender, avec tout le recul nécessaire, l'évolution du marché parisien et de sa région. Ils constituent pour Vitura une précieuse force de recommandation sur sa stratégie de repositionnement et de valorisation.

Par contrat, ils effectuent avec elle de nombreuses missions d'évaluation et de conseil relatives au développement de la foncière - acquisitions ou rénovations - ainsi qu'à l'exploitation de ses actifs.

« En 2021, 90 % des locataires sont satisfaits du service offert. »

DES GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES DE RÉFÉRENCE

Gestion technique, délivrance des services annexes, facturation ou respect des obligations locatives... les *property managers* assurent la gestion quotidienne des immeubles, ce qui les place en première ligne de la relation client. Vitura travaille avec des prestataires de référence avec lesquels elle noue une relation sur le long terme. Par contrat, ils sont tenus de lui fournir de nombreux indicateurs de performance, qui nourrissent le dialogue, dans une logique d'amélioration continue. Ils sont aussi tenus d'être force de proposition, notamment pour optimiser les plans pluriannuels de travaux.



Rives de Bercy, le potentiel révélé

Pour tous, c'était le bâtiment du Crédit Foncier de France : construit il y a vingt ans pour lui, qui fut son seul locataire. Son intégration dans le groupe BPCE et le départ, en deux phases, de ses équipes, sonne pour Rives de Bercy l'heure d'une nouvelle ère. Vitura a confié au cabinet Naço et à ses architectes de renommée internationale le soin de révéler son étonnant potentiel. Sous leurs regards, l'ensemble emblématique des bords de Seine à Charenton se montre capable de répondre aux attentes les plus actuelles des entreprises et de leurs collaborateurs. Jusqu'à devenir un modèle de rénovation que les urbanistes de la ville invitent à suivre. Les travaux ont commencé sur les parties privatives déjà libérées.



« En s'ouvrant à ses jardins, Rives de Bercy devient un démultiplicateur d'interactions. »

Marcelo Joulia, fondateur et directeur de l'agence Naço, et Juan Miri, architecte.

Comment avez-vous abordé le projet de transformation de Rives de Bercy ? Cet ensemble, tel qu'il a été conçu, vous laissait-il la liberté nécessaire pour déployer l'approche globale et « rafraîchissante » de l'architecture que vous revendiquez ?

Réinterpréter des bâtiments existants n'est pas moins passionnant que d'en créer de nouveaux. C'est même très satisfaisant, à une époque où il faut réduire notre consommation d'espace et de ressources naturelles. Paris et l'Île-de-France ne manquent pas d'immeubles de grande qualité architecturale ayant tout le potentiel nécessaire pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises, de leurs salariés et de leurs partenaires. Rives de Bercy en est l'illustration presque parfaite. Ce bâtiment a été construit – et très bien construit – au tournant du millénaire, une époque encore portée sur le monumental. D'où son immense atrium d'accueil sur six étages et son tropisme vers la Seine et le grand axe de circulation qui la longe. D'où, aussi, la générosité de ses patios et jardins, malheureusement largement inaccessibles. À nous d'en exprimer tout le potentiel, au regard des besoins d'aujourd'hui et de demain.

Comment votre réflexion s'est-elle construite ?

Nous avons souhaité ouvrir le bâtiment sur son propre cœur, c'est-à-dire ses patios et ses jardins, comme on le fait pour les maisons. D'autant que l'analyse a montré que l'accès par l'avenue de la Liberté, sur laquelle ils débouchent, est à la fois le plus proche du métro et des cheminements doux, cyclables et piétons, qui relient

aujourd'hui le bois de Vincennes à la Seine et demain à Ivry. Nous touchions là aux nouvelles façons de vivre la ville et le bureau comme des espaces poreux, ménageant une diversité de passages entre minéral et végétal, activité et détente, sphère professionnelle et sphère privée... Pour transformer cette intuition en réalité, nous avons rapidement mis l'accent sur le travail du paysagiste.

Sur quoi ce travail a-t-il abouti, très concrètement ?

La nouvelle entrée mobilités douces, avenue de la Liberté, devient le point de départ d'un cheminement dans un jardin sur plusieurs niveaux, rendus accessibles par un jeu de passerelles et d'escaliers. Un cheminement à travers plusieurs espaces, plusieurs atmosphères, où les utilisateurs trouveront une large variété de services : food truck, fitness, guinguettes, vente à emporter, restauration traditionnelle en terrasse... Le caractère végétal est accentué par le choix de structures légères, faisant la part belle au bois, comme l'abri-vélos, évoquant une tonnelle moderne. L'usage n'est jamais oublié. La rencontre entre nature et activités humaines se retrouve dans les espaces partagés intérieurs : le fitness, jusqu'ici aveugle, bénéficiera de vastes baies vitrées, et le restaurant sera doté d'une vue traversante, presque transparente, sur deux larges patios. Le grand hall d'accueil est remis à l'échelle humaine et réchauffé lui aussi par le bois et le végétal. Tous ces nouveaux espaces où il fait bon s'installer font du nouveau Rives de Bercy un démultiplicateur d'interactions informelles, un incubateur de créativité.

POUSSER LES CURSEURS ENVIRONNEMENTAUX

Missionné par Vitura, le bureau d'études spécialisé Wild Trees a travaillé en étroite coordination avec le cabinet d'architecte pour pousser les curseurs environnementaux du projet. Sur les cinq grands enjeux fixés par la foncière, son intervention a permis de faire plus et mieux.

Sobriété carbone

- Analyse du cycle de vie des solutions techniques alternatives pour privilégier les moins émettrices
- Conservation ou réemploi de l'existant chaque fois que possible, dont ossatures des faux-plafonds, sanitaires, carrelages, ballons d'eau chaude et diffuseurs

Économie circulaire

- Faux-plafonds sourcés dans les filières de réemploi
- Carrelages contenant de 21 à 45 % de matériaux recyclés pour le restaurant
- Peintures intégrant pour certaines jusqu'à 70 % de produit recyclé

Efficacité énergétique

- Conception bioclimatique des aménagements intérieurs réduisant les besoins en éclairage et en climatisation

Biodiversité

- Palette végétale d'essences 100 % locales. Sauvegarde de trois arbres patrimoniaux à fort enjeu
- Création de nouveaux habitats pour la faune locale (empierrements, anfractuosités, nichoirs...)

Confort et bien-être

- En intérieur, matériaux à faible teneur en COV
- Systèmes d'éclairage au rendu conforme aux couleurs naturelles
- Augmentation des débits de ventilation
- Doublement de la superficie de l'abri-vélos avec accès direct à des douches, casiers et vestiaires



Le Campus Hanami passe à la géothermie

En 2023, le Campus Hanami se débarrassera de ses chaudières au gaz pour se raccorder au nouveau réseau de chaleur de la Ville de Rueil-Malmaison, l'un des plus performants de France en matière de mobilisation d'énergies renouvelables et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Plus de la moitié de la chaleur distribuée est en effet obtenue par géothermie. Pour le confort des locataires du Campus, rien ne changera... ou presque. Informés de ce projet, ils ont en effet manifesté leur satisfaction de participer ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique. Car c'est bien pour la planète que ce nouveau mode de chauffage change tout : chaque année, 430 tonnes de CO₂ de moins seront rejetées dans l'atmosphère et, au minimum, 65 % de combustibles fossiles non renouvelables, économisés. Les décideurs de Vitura n'ont pas hésité longtemps...



« Puiser dans une source d'énergie parmi les plus faibles en poids carbone. »

Ugo Pistien, Ingénieur commercial chez Rueil Énergie, filiale d'ENGIE Solutions.

Quelles sont les principales caractéristiques du nouveau réseau de chaleur de Rueil-Malmaison ?

La première est d'avoir recours, pour au moins 55 % de ses besoins, à une source d'énergie renouvelable : la géothermie. Pour exploiter cette ressource décarbonée, il faut se trouver sur le « bon » sous-sol. C'est le cas de la ville de Rueil-Malmaison, à l'aplomb d'une couche de calcaire particulier qui emprisonne, à 1 500 mètres de profondeur, une eau non potable atteignant naturellement une température de 61 °C. À Rueil-Malmaison, la municipalité a choisi d'interconnecter ce nouveau réseau de chaleur avec celui de l'usine d'incinération des déchets urbains située à Carrières-sur-Seine. Cela rajoute à ce projet une dimension d'économie circulaire puisque les Rueillois raccordés se chaufferont pour partie – 10 % – avec leurs propres déchets. Ce second choix structurant porte à 65 % la part des énergies renouvelables ou de récupération utilisées. Ces deux sources d'énergies comptent parmi les plus faibles en poids carbone. Précisons enfin que ce chiffre n'est pas une estimation mais un engagement contractuel pris auprès de l'ADEME, de la collectivité et de l'ensemble des abonnés.

Comment seront produits les 35 % restant ?

Par une chaufferie au gaz. Les équipes de Rueil Énergie se soumettent ainsi à une obligation légale et technique pour une installation comme celle-ci, qui doit disposer d'une solution de secours en cas de panne. Il convient également de compléter la source naturelle de chaleur

quand les températures extérieures passent sous la barre des 4 °C.

Ce projet traduit-il un engagement particulier de la ville de Rueil-Malmaison en faveur de la transition énergétique ?

Tout à fait. C'est un acte fort pour la collectivité puisque ENGIE Solutions et la Ville de Rueil-Malmaison ont décidé de constituer conjointement une société privée, GéoRueil, assurant la production de chaleur issue de la géothermie. ENGIE Solutions, au travers de sa filiale Rueil Énergie, assurera la construction et l'exploitation du réseau de chaleur jusqu'en 2045.

C'est aussi une décision politique marquante car, par le biais de la création de ce réseau de plus de 25 km sur son territoire, elle permettra à ses habitants de profiter d'une énergie renouvelable et compétitive pour de nombreuses années. Enfin, la Ville a mis dans la balance tout son poids de consommatrice, en décidant d'y raccorder ses équipements éligibles.

Quelle importance a l'adhésion du Campus Hanami ?

Il s'agit du premier ensemble tertiaire de cette importance à avoir répondu positivement, avec une réactivité exceptionnelle pour ce genre de négociation. C'est, pour nous, un soutien capital, qui a toutes les chances d'avoir un fort effet de levier sur d'autres propriétaires tertiaires, avec lesquels nous sommes en pourparlers. Si Vitura, avec les hauts standards de confort et de performance environnementale qu'on lui connaît, valide notre proposition, qui conservera des doutes sur sa pertinence ?



LE RÉSEAU DE CHALEUR RUEIL ÉNERGIE EN CHIFFRES

Entre 1 500 et 2 000 mètres

Profondeur à laquelle l'eau non potable d'une température naturellement comprise entre 55°C et 85°C est récupérée pour passer dans un échangeur avant d'être réinjectée dans la même couche géologique, sans perte ni ajout d'aucune sorte. Les bâtiments sont raccordés à un circuit secondaire, fonctionnant lui aussi en vase clos.

+ de 25 kilomètres

Longueur finale du réseau dans sa plus grande extension, en 2024.

12 000 équivalents - logements

Nombre de clients raccordés. Il est calculé par équivalence, car il comprend aussi des bureaux, des écoles, des ateliers... Seule condition : disposer d'un chauffage collectif, dont il suffit de changer l'alimentation. Cela représente annuellement 126 GWh de vente de chaleur.

21 000 tonnes

Quantité de CO₂ en moins rejetée dans l'atmosphère, chaque année, quand le réseau sera complet. C'est près de 500 000 tonnes évitées sur vingt-cinq ans.

Une décision de bonne gestion

Décisif pour le bilan écologique du campus Hanami, son raccordement au réseau Rueil Énergie est aussi une décision de bonne gestion. La valorisation des certificats d'économie d'énergie et la reprise des chaudières couvrent le montant des droits de raccordement. Grâce à une fiscalité incitative, les coûts en fonctionnement s'annonçaient très légèrement inférieurs à ceux qu'ils étaient avant l'envolée du prix du gaz, avec un écart se creusant inexorablement dans le temps.

Arcs de Seine, les nouveaux sens de l'accueil

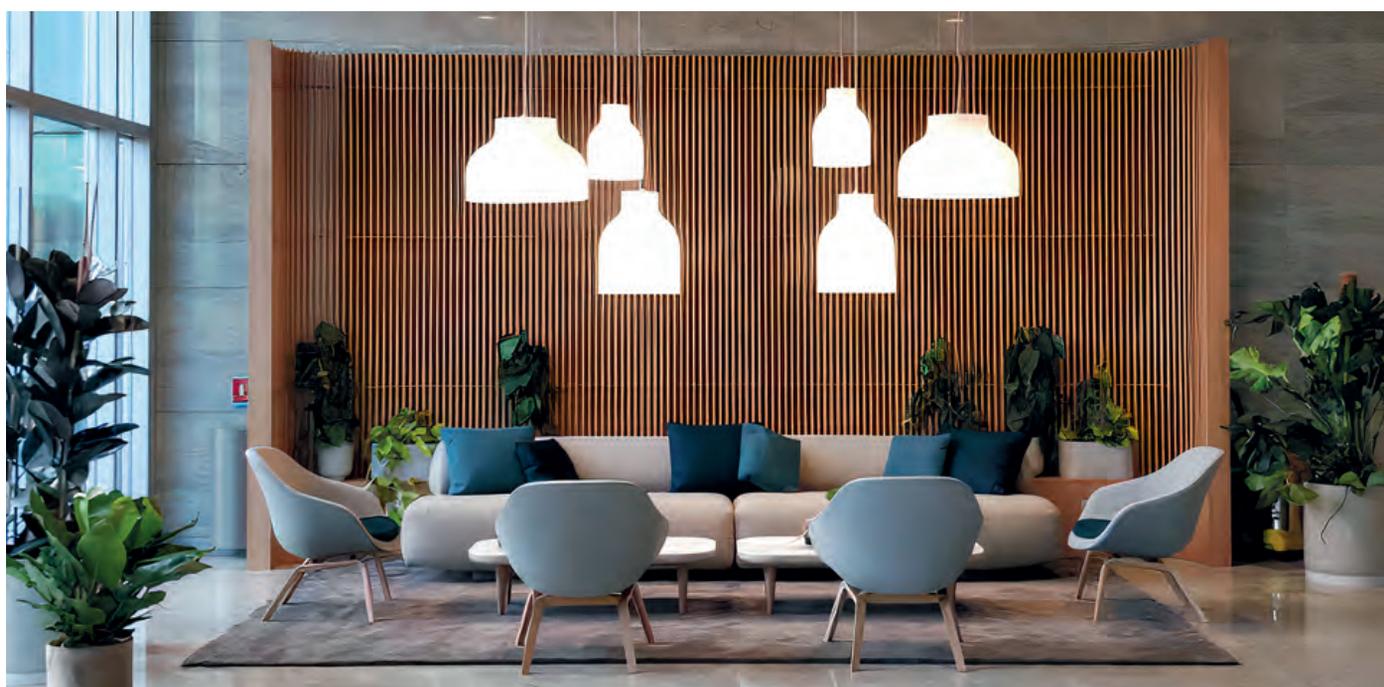
S'inspirant des concepts expérimentés sur Europlaza, Arcs de Seine poursuit sa transformation. En 2021, sa cafétéria a été entièrement remeublée, Sodexo a repris la barre de son restaurant, proposant des prestations proches des codes de l'hôtellerie, et, après le hall d'accueil du bâtiment B, celui du bâtiment A vient tout juste de changer d'aspect. Tout en restant aussi lumineux, il a gagné en chaleur avec des salons d'attente en alcôve habillés de bois pouvant facilement se prêter à des réunions de travail. Un mur de 23 écrans anime l'accès aux ascenseurs, plongeant le visiteur dans une expérience immersive inédite. La réflexion est également engagée sur la requalification des jardins, qui rendront demain bien plus de services à ses locataires.

« *Le nouveau hall met en scène la porosité entre les mondes.* »

Olivier Girardot, scénographe, créateur de l'agence Terres Rouges

« Les halls d'accueil ont longtemps été traités comme des espaces d'affirmation institutionnelle, érigeant une barrière entre l'entreprise et le monde extérieur. L'effacement de ce sas est au cœur de notre réflexion de scénographe. Mais comment ménager cette porosité au sein du long couloir aveugle menant du hall aux ascenseurs ? Étrangement, cet espace nous a fait penser à certaines galeries toscanes, où les tableaux, alignés plus ou moins sagement, remplacent les fenêtres, s'ouvrant sur une pluralité de mondes, sur les pas du visiteur... Nous avons aujourd'hui d'autres techniques que les mécènes de la renaissance. Associée à la modélisation 3D, l'image

animée est d'une grande puissance pour restituer, ou suggérer, les mouvements de la nature, à laquelle Vitura souhaite donner « droit de cité » dans l'univers minéral du bureau. Nous avons donc conçu et réalisé quatre boucles vidéo qui se déploient sur 23 écrans. Elles évoquent l'eau, la terre, le vent et le végétal. Les écrans sont de format et d'épaisseurs différentes, comme les tableaux dans les galeries des grandes académies. À une différence près : c'est la même scène qui se poursuit de l'un à l'autre, créant un effet d'immersion. Notre couloir prend soudain une tonalité marquée. Son franchissement devient une expérience qui rappelle la porosité entre les mondes que nous habitons. »



UNE GESTION AMBITIEUSE ET ENGAGÉE

Partenaire de longue date de Vitura, CBRE Property Management assure la gestion de l'immeuble d'après un cahier des charges allant bien au-delà de l'engagement de délivrer, en toutes circonstances, les niveaux de confort et de service attendus de ses occupants. Plusieurs programmes ont notamment été mis en place pour leur faire vivre une expérience plus responsable et humainement plus riche.

Avec *Global Premier Property*, un événement festif vient rythmer mensuellement la vie de l'immeuble

Il est le plus souvent en lien avec un événement calendaire ou avec les spécificités de ses occupants. Le Nouvel An chinois n'est par exemple jamais oublié, une date qui compte pour Huawei, l'un des principaux locataires. Avec la pandémie, ce programme n'a pas été suspendu, mais adapté : les animations induisant des regroupements qui ont pu être organisés l'ont été en extérieur.

Un contrat de performance énergétique est mis en œuvre sous le contrôle d'un bureau d'études indépendant

Il inclut un reporting trimestriel et un plan d'amélioration ambitieux et continu, régulièrement remis à jour. Son principal objectif est d'optimiser l'impact environnemental et de réduire les consommations d'énergie du site. Des discussions ont récemment été engagées avec le prestataire en charge de la gestion des déchets pour fournir à chaque locataire une meilleure traçabilité dans le suivi de ses déchets, afin qu'il puisse dynamiser ses actions dans ce domaine et les valoriser dans le cadre de son propre rapport RSE.



L'incertitude après l'embellie

Après le choc de la pandémie qui a fortement marqué 2020, l'année 2021 a vu l'horizon s'éclaircir, avant de s'obscurcir à nouveau début 2022 avec la crise ukrainienne.

Dans ce contexte incertain, les atouts de Paris et de l'Île-de-France n'échappent ni aux investisseurs, ni aux entreprises à la recherche d'un cadre de vie et de travail propice pour leur collaborateurs et partenaires. Des attentes fortes qui se portent aussi vers le bureau, auxquelles Vitura a, de longue date, entrepris de répondre.

2021, LA CROISSANCE RETROUVÉE

Malgré la cinquième vague épidémique largement due au variant Omicron, 2021 a bien connu le rebond annoncé, avec une croissance mondiale estimée aux environs de 5,5 % par les grandes institutions économiques internationales. La zone euro dans son ensemble affiche un honorable 5,2 % ⁽¹⁾ mais la France fait beaucoup mieux, avec 7 % ⁽²⁾. Son économie a montré une belle capacité d'adaptation au contexte de la pandémie, capacité qui pourrait continuer à la servir face à la remontée des incertitudes qui marque le début de l'année 2022.

Avant la crise ukrainienne, la croissance, quoique moins soutenue, s'annonçait encore supérieure à la situation d'avant-Covid en 2022 et 2023. La Banque de France estimait même que la perte définitive de PIB serait finalement très limitée. Quelques jours après le déclenchement des hostilités, les experts ont commencé à revoir leurs pronostics. À l'heure où ces lignes sont rédigées, ils tablent pour la France sur une perte de PIB de 0,5 à 1 % en 2022. Toutefois, l'abandon programmé des mécanismes publics de soutien à l'activité est différé et un « plan de résilience » est annoncé. Il est difficile, sinon impossible, d'aller plus loin dans les pronostics et, notamment, de prévoir le comportement des ménages, qui restent à la tête d'une forte épargne accumulée.

LES INVESTISSEURS DANS L'ATTENTE

Après avoir fortement marqué le pas en 2020, l'investissement en immobilier commercial en France a enregistré une nouvelle baisse en 2021. Il passe à 26,7 milliards d'euros, sous la moyenne décennale. La prudence, voire l'attentisme, ont donc été de mise. 15,7 milliards d'euros ont été investis en bureaux, soit un recul moyen de 17 %. Le bureau reste toutefois, avec 60 % des montants, la classe d'actifs privilégiée des investisseurs. Ceux-ci maintiennent une préférence pour les locaux haut de gamme, présentant de bonnes performances ESG et localisés dans les secteurs les mieux établis. Un comportement habituel en période d'incertitude, anticipé dans la stratégie d'*asset management* de Vitura. À 2,70 % en moyenne, les taux de rendement « prime » bureaux sont demeurés stables avec, par secteurs, des disparités significatives. Ainsi, La Défense et le Croissant Ouest se situent à des niveaux plus élevés, respectivement 3,95 % et 3,20 %. La légère remontée des OAT à dix ans redevenus positifs à 0,20 % ne rendait pas l'immobilier tertiaire de qualité moins attractif, alors que le marché locatif amorçait son redressement. Ces commentaires ne valent évidemment que pour l'année 2021.



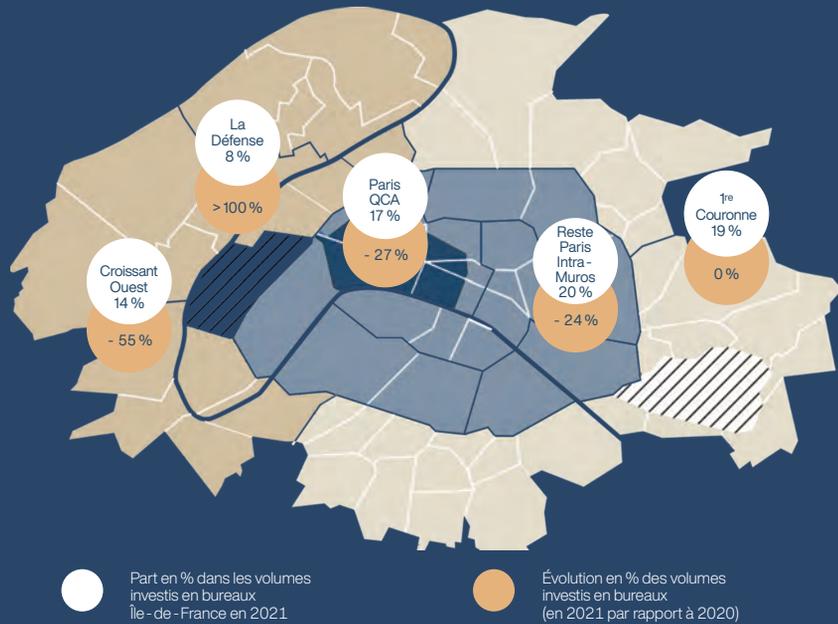
(1) Source : Perspectives économique de l'OCDE, décembre 2021.

(2) Source : INSEE, informations rapides, n°25, 28 janvier 2022.

PARIS ET L'ÎLE-DE-FRANCE CONSERVENT LEUR ATTRACTIVITÉ

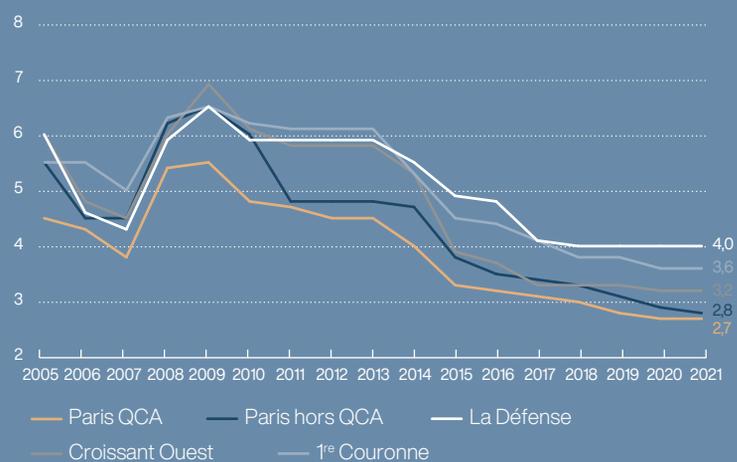
Le Global Cities Investment Monitor est un baromètre international reconnu, réalisé par Paris Île-de-France Capitale Économique et qui mesure les investissements internationaux dans les grandes métropoles mondiales. L'édition 2021, qui porte sur les chiffres 2020, confirme ce que chacun pressentait : dans un contexte de contraction des investissements mondiaux, l'Europe a fait preuve d'une belle résilience, battant de 3 points son propre record de 2019 en captant 49 % de leur total. Elle place au passage 8 régions dans le top 15. Londres reste sur la première marche du podium, mais le Brexit est passé par là : en recul pour la troisième année consécutive, elle n'a plus qu'un point d'avance sur sa principale rivale, Paris Île-de-France, qui capte 6 % des montants investis et la devance désormais dans le secteur emblématique des services financiers. Une situation d'autant plus prometteuse que Paris garde devant elle deux puissants accélérateurs de croissance et d'attractivité : les JO de 2024, sous réserve qu'ils puissent être organisés dans des conditions satisfaisantes, et le Grand Paris Express qui, d'ici à 2030, aura multiplié les hubs de transports, dynamisant de nouveaux secteurs immobiliers tout en continuant d'améliorer la qualité de vie des Franciliens.

VOLUMES INVESTIS EN ÎLE-DE-FRANCE - BUREAUX



Source : BNP Paribas Real Estate

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » - BUREAUX



Source : BNP Paribas Real Estate

REPRISE DE L'ACTIVITÉ LOCATIVE

Redémarrage : le mot n'est pas trop fort pour caractériser la demande placée, qui, après une chute de 45 % en 2020, remonte de 32 %. La fin de l'année y a été particulièrement favorable aux transactions de 5 000 - 10 000 m², ce qui manifeste un retour à l'optimisme des grandes entreprises. Tous les secteurs en bénéficient, Paris QCA et La Défense se détachant toutefois du lot en dépassant leurs moyennes décennales. Si l'offre immédiate en Île-de-France a cessé de progresser en cours d'année, s'établissant à 5,5 millions de m², cette moyenne recouvre des situations assez différentes puisqu'elle baisse dans Paris intra-muros et continue de progresser ailleurs. Paris QCA affiche un taux de vacance particulièrement bas, 3,1 %, et voit logiquement ses loyers s'orienter à la hausse dans le neuf et le rénové. C'est précisément dans ce secteur que se trouve Office Kennedy, acquis en cours d'année par Vitura. Le loyer moyen prime parisien reste orienté à la hausse, atteignant 900 euros/m². Une nouvelle fois, les actifs les mieux positionnés tirent leur épingle du jeu, alors que la plupart des marchés franciliens ont continué en 2021 de ressentir les échos de la crise sanitaire.



LE BUREAU, DEMAIN PLUS DÉSIRABLE ?

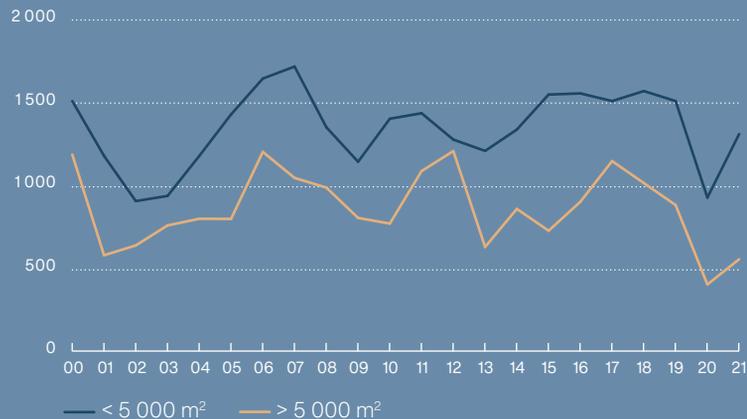
Une récente étude du centre de recherche français du groupe de conseil en immobilier CBRE reprend la question de l'hybridation du télétravail et du bureau. À partir de cinq enseignements principaux, elle fait émerger les fondamentaux du bureau de demain. À la faveur de la crise sanitaire, le télétravail s'est installé au cœur des problématiques de bien-être au travail, mais aussi d'empreinte carbone et d'optimisation des coûts. Aussi, les auteurs de l'étude estiment qu'il est devenu une réalité incontournable. Pourquoi, en effet, se rendre au bureau pour y faire la même chose que chez soi ? Ce dernier se retrouve mis en demeure de devenir une

destination « désirable », à la fois centre de ressources, lieu d'incarnation du collectif et « spot » d'échanges et d'inspiration. L'étude rappelle d'ailleurs que, dès le premier confinement, l'esprit d'équipe et l'animation se sont imposés comme la première raison de revenir au bureau, invoquée par 62 % des salariés⁽¹⁾. Les actifs n'offrant pas les environnements adéquates se retrouvent, de fait, frappés d'obsolescence.

Le *flex office* et ses généreux espaces partagés, agiles et évolutifs, s'impose comme le modèle d'avenir. Un repositionnement indispensable engagé depuis longtemps par Vitura...

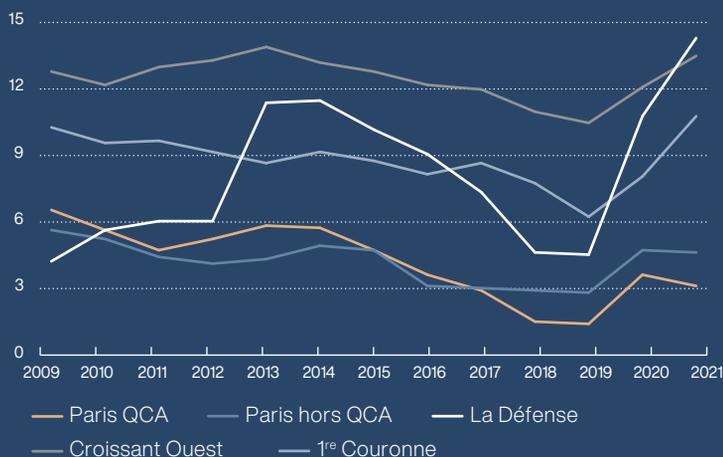
(1) CBRE Workforce Sentiment Survey 2020, sondage réalisé de juin à juillet 2020 auprès de 10 000 salariés dans 18 pays.

LA DEMANDE PLACÉE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (en m²)



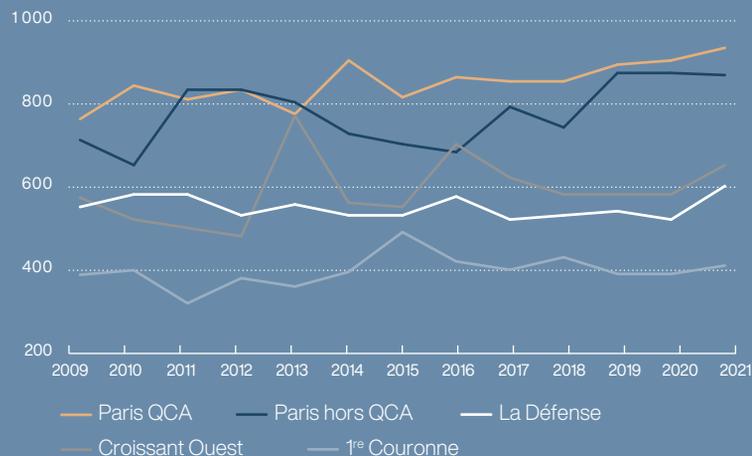
Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE (en %)



Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

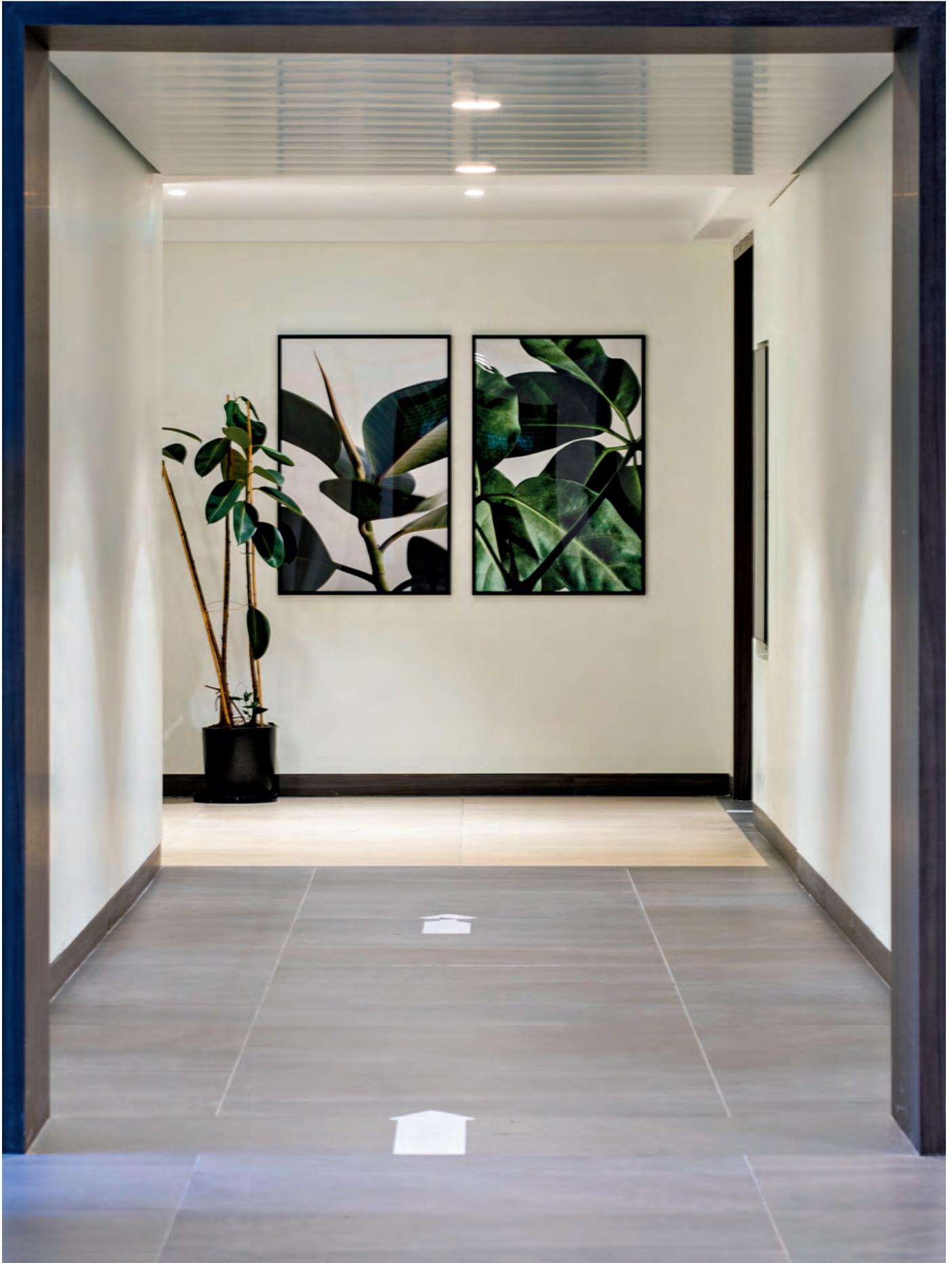
LOYERS PRIME EN ÎLE-DE-FRANCE (en € HT HC/m²/an)



Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

UN ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL STABLE

Depuis de très nombreuses années, l'environnement concurrentiel de Vitura demeure particulièrement stable. Les acteurs domestiques, qui réalisent l'essentiel du marché de l'immobilier commercial, comptent principalement des sociétés de gestion, des investisseurs historiques, comme les assureurs et les caisses de retraite, ainsi que des sociétés foncières cotées qui concentrent leurs activités sur le segment haut de gamme des immeubles tertiaires premium situés dans les secteurs les plus porteurs du Grand Paris. Parmi ces dernières, Vitura se singularise par la rigueur et la constance avec laquelle elle met en œuvre sa stratégie, ce qui fait d'elle une référence sur ce segment de marché. L'acquisition d'Office Kennedy, dans Paris QCA élargi, en constitue une illustration supplémentaire. En synergie avec Passy Kennedy, mitoyen, il présente un très fort potentiel de valorisation. Avec la transformation d'Eurol Plaza, achevée par la rénovation de l'espace restauration en 2020, Vitura a déjà fait la preuve de sa capacité à porter des actifs anciens au niveau du neuf, tant en termes de services que de valeurs locatives.



Performance opérationnelle

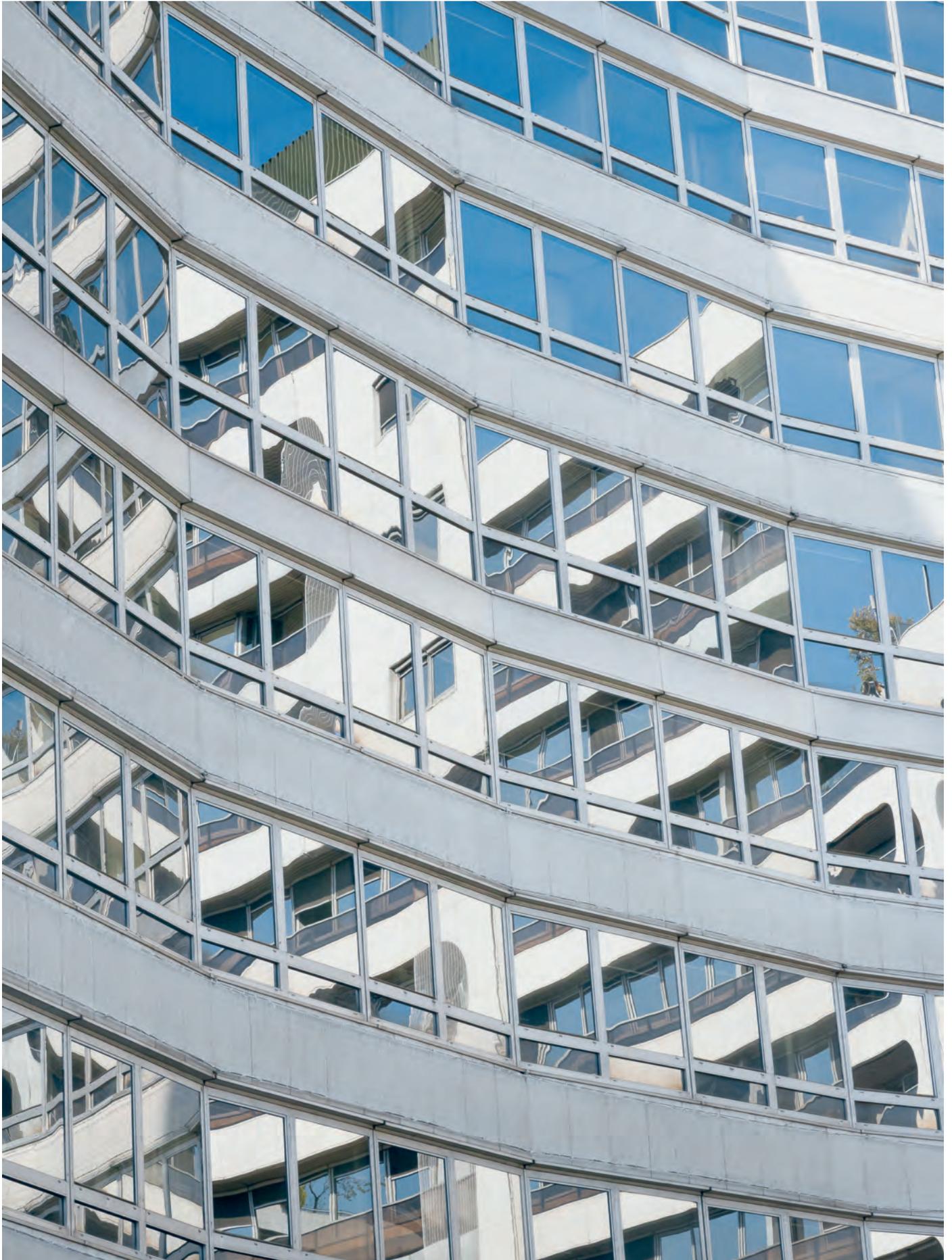
78,5 %
taux d'occupation
au 31 décembre 2021⁽¹⁾

4,9 années
maintien sur un an de la durée moyenne
pondérée résiduelle des baux

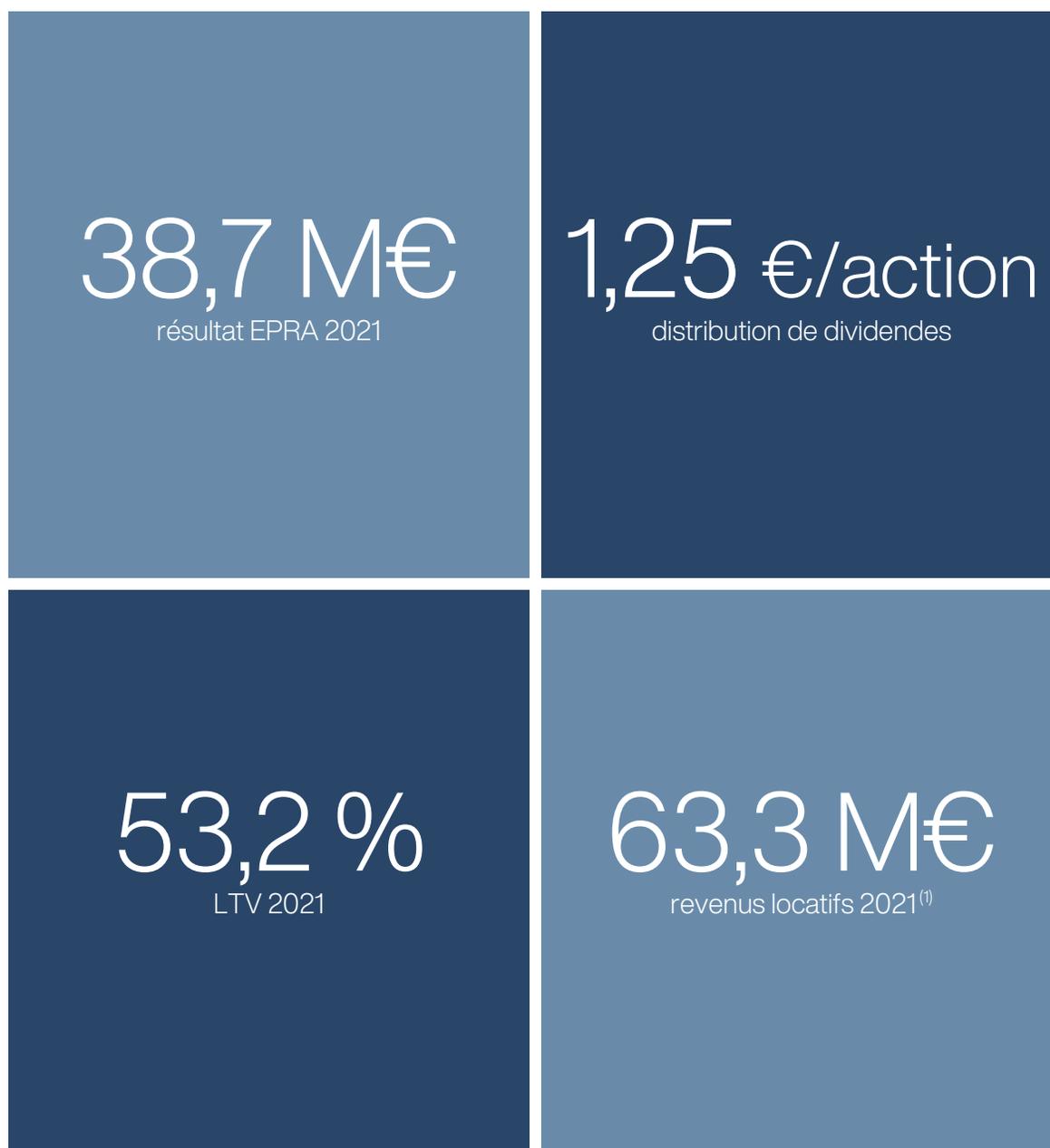
4,0 %
taux de rendement
EPRA TOPPED-UP NIY 2021

+ 66 %
augmentation de la valeur
du patrimoine depuis 2015

(1) Incluant les baux signés prenant effet en 2022.



Performance financière



(1) En prenant en compte les indemnités de départs versées par les locataires couvrant les revenus locatifs dus au titre de leur bail.



Performance extra-financière

38 500 m²
d'espaces naturels

– 47 %

Emissions de gaz à effet de serre
(en kg_{eq}CO₂e/m²)

– 33 %
consommation d'énergie
(en kWh_{EF}/m²)

N° 1
MONDIAL

classement 2021 du GRESB⁽¹⁾
dans la catégorie des
sociétés cotées de bureaux

(1) Global Real Estate Sustainability Benchmark.



Données financières condensées

DONNEES FINANCIERES CONDENSEES COMPTE IFRS	2021	2020
BILAN ACTIF		
Immeubles de placement	1 559 790	1 448 170
Autres actifs non courants	20 088	17 813
Actifs non courants	1 579 878	1 465 983
Créances clients	11 634	11 474
Autres créances	14 464	11 825
Trésorerie et équivalents de trésorerie ⁽¹⁾	57 480	62 836
Actifs courants	83 578	86 135
Total actif	1 663 456	1 552 118
BILAN PASSIF		
Capital social	64 000	60 444
Primes et réserves	672 003	657 780
Résultat de la période	36 932	16 094
Capitaux propres	772 935	734 318
Passifs non courants ⁽²⁾	737 284	680 565
Passifs financiers courants	96 658	96 821
Autres dettes courantes	56 578	40 414
Autres passifs	890 520	817 800
Total passif	1 663 456	1 552 118
COMPTE DE RESULTAT		
Loyers nets ⁽³⁾	63 671	63 324
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 348	(25 974)
Résultat opérationnel ⁽⁴⁾	46 855	28 906
Résultat financier	(9 922)	(12 812)
Résultat net	36 932	16 094

(1) Le tableau de flux de trésorerie est présenté en page 106 du rapport annuel.

(2) Le ratio d'endettement et le ratio de couverture des intérêts sont présentés en page 82 du rapport annuel.

(3) Revenus locatifs + autres prestations - charges liées aux immeubles.

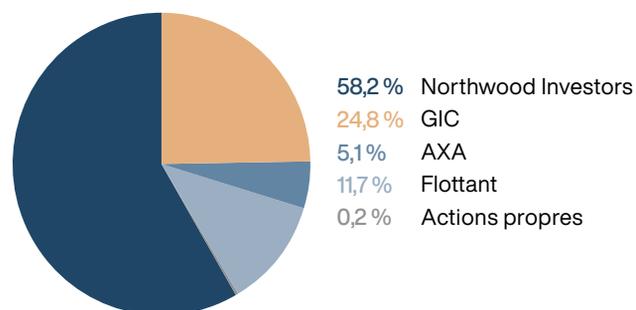
(4) Loyers nets + variation de la juste valeur des immeubles de placement + charges administratives et autres charges opérationnelles + autres produits exceptionnels.

Un actionnariat solide et engagé

Le capital de Vitura est réparti entre des investisseurs internationaux de référence, qui assurent la solidité financière de l'entreprise, et un panel d'actionnaires institutionnels et privés.

Northwood Investors gère un patrimoine immobilier de 7 milliards de dollars investis aux États-Unis et en Europe, dans un objectif de création de valeur à long terme.

GIC gère une partie des réserves du gouvernement de Singapour à travers des investissements à 100 milliards de dollars. Son portefeuille est exclusivement composé d'actifs internationaux, dont approximativement un quart sont européens.



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE (en €)



Informations

www.vitura.fr

Vitura – Service Relations Actionnaires

42, rue de Bassano, 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 42 25 76 42



Carte d'identité boursière

Nom	Vitura
NYSE	Euronext Paris
Code ISIN	FR 0010309096
Code LEI	969500EQZGSVHQZQE212
Mnemo	VTR
CFI	ESVUFB
Type	Eurolist Compartiment B
Classification ICB	Sector 8670, Real Estate Investment Trusts
Indices	CAC All Shares IEIF SIIC France CAC Financials CAC RE Inv. Trusts Next 150
Éligibilité	SRD
Services titres	BNPP Securities Services

Transparence financière

Vitura reste fidèle à son engagement de transparence et de proximité, avec l'objectif de fournir à ses actionnaires des outils et des informations utiles à leur investissement. La société s'adresse à ses actionnaires à travers une communication financière régulière (communiqués de presse, publications financières, rapports financiers annuel et semestriel).

Agenda de l'actionnaire

3 mars 2022

Résultats annuels 2021

18 mai 2022

Assemblée générale

19 mai 2022

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2022

28 juillet 2022

Résultats du 1^{er} semestre 2022

Gouvernance

Vitura applique des règles de gouvernance basées sur des principes de transparence et d'indépendance et se réfère aux recommandations de l'AFEP-MEDEF.

Elle s'appuie sur une politique de gestion des risques exigeante et une organisation à trois niveaux : un Conseil d'administration, trois Comités actifs et une Direction générale proche de ses actionnaires. Cette organisation est conforme aux règles de gouvernance édictées par l'Autorité des Marchés Financiers français (AMF). Les statuts de Vitura sont disponibles sur son site www.vitura.fr.



DIRECTION

Jérôme Anselme, Directeur général, Senior Managing Director au sein de Northwood Investors. Depuis son arrivée en 2012, il est impliqué dans l'ensemble des investissements et opérations d'*asset management* en Europe. Jérôme Anselme a auparavant travaillé chez Citigroup, J.P. Morgan puis Bank of America Merrill Lynch à Londres. Il est titulaire d'un master en management de l'EDHEC Business School et d'un master en Finance de Sciences Po, en France.



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



John Kukral

Président du Conseil d'administration. Président-Directeur général de Northwood Investors



Sébastien Abascal

Administrateur. Représentant de la société EFPL-GIC. Responsable de la stratégie, des investissements et des opérations d'*asset management* en France, en Allemagne, en Espagne et en Italie pour GIC Real Estate



Reshma Banarse

Administratrice. Vice Présidente chez Northwood Investors en Europe



Alec Emmott

Administrateur indépendant. Dirigeant et représentant de la société Europroperty Consulting. A occupé le poste de Directeur général de la Société Foncière Lyonnaise, de 1997 à 2007



Florian Schaefer

Administrateur. Senior managing Director chez Northwood Investors, responsable des investissements et des opérations d'*asset management* en Europe



Jérôme Anselme

Administrateur. Senior Managing Director chez Northwood Investors, responsable des investissements et des opérations d'*asset management* en Europe



Marie-Flore Bachelier

Administratrice indépendante. A occupé le poste de Directrice Financière chez Bertrand Corp – Groupe Bertrand



Jean-Marc Besson

Administrateur indépendant. Président de Smart-IM et non-executive Director chez Terrell Group France



Sophie Kramer

Administratrice. Senior Vice Présidente chez Northwood Investors en Europe



Tracy Stroh

Administratrice. Représentante de la société EFPL-GIC. Responsable des opérations d'investissements immobiliers en actions et en dettes en Europe pour GIC Real Estate

COMITÉS SPÉCIALISÉS

COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

- \\ Jean-Marc Besson (Président)
- \\ Sébastien Abascal
- \\ Alec Emmott
- \\ Florian Schaefer

COMITÉ D'AUDIT

- \\ Marie-Flore Bachelier (Présidente)
- \\ Sébastien Abascal
- \\ Jean-Marc Besson

COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

- \\ Alec Emmott (Président)
- \\ Marie-Flore Bachelier
- \\ Florian Schaefer





DÉCLARATION
DE PERFORMANCE

EXTRA-FINANCIÈRE

Déclaration de Performance Extra-Financière

Quinze ans d'engagement

Depuis sa création, en 2006, Vitura est convaincue du lien entre performance économique et excellence environnementale, sociale et sociétale. Elle a fait siens les enjeux du développement durable et s'est engagée résolument dans toutes les transitions que doit réussir notre société. Pour rendre compte, en toute transparence, de son action, elle publie volontairement, depuis 2013, une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF).

La stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) est fondée sur l'analyse et la priorisation des enjeux qui la concernent directement, ainsi que sur la cartographie des risques environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance qui peuvent l'impacter. Cette stratégie s'articule autour de quatre axes : intégrer la RSE dans la gouvernance, s'engager pour le climat, avoir une empreinte sociale et sociétale positive, et déployer des actions innovantes. Chacun de ces quatre axes est

décliné en engagements ambitieux, concrets et chiffrés à court, moyen et long termes. Ces engagements sont en ligne avec la Stratégie Nationale Bas Carbone et la trajectoire « 2 degrés » de l'Accord de Paris, ainsi qu'avec le Dispositif Éco Énergie Tertiaire de la loi ELAN, qui engage les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique.

Ces engagements et les résultats obtenus ont fait de Vitura un acteur reconnu par les analystes spécialisés à l'échelle nationale et internationale. Elle s'est vue décerner en

2021 le titre de leader mondial au classement du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux avec un score de 96/100.

En octobre 2021, Vitura a acquis un sixième immeuble, Office Kennedy, qui sera intégré à la DPEF dès l'année prochaine. L'ambition de Vitura est de le porter le plus rapidement possible au même niveau de performance que ses autres actifs.



AXE 1

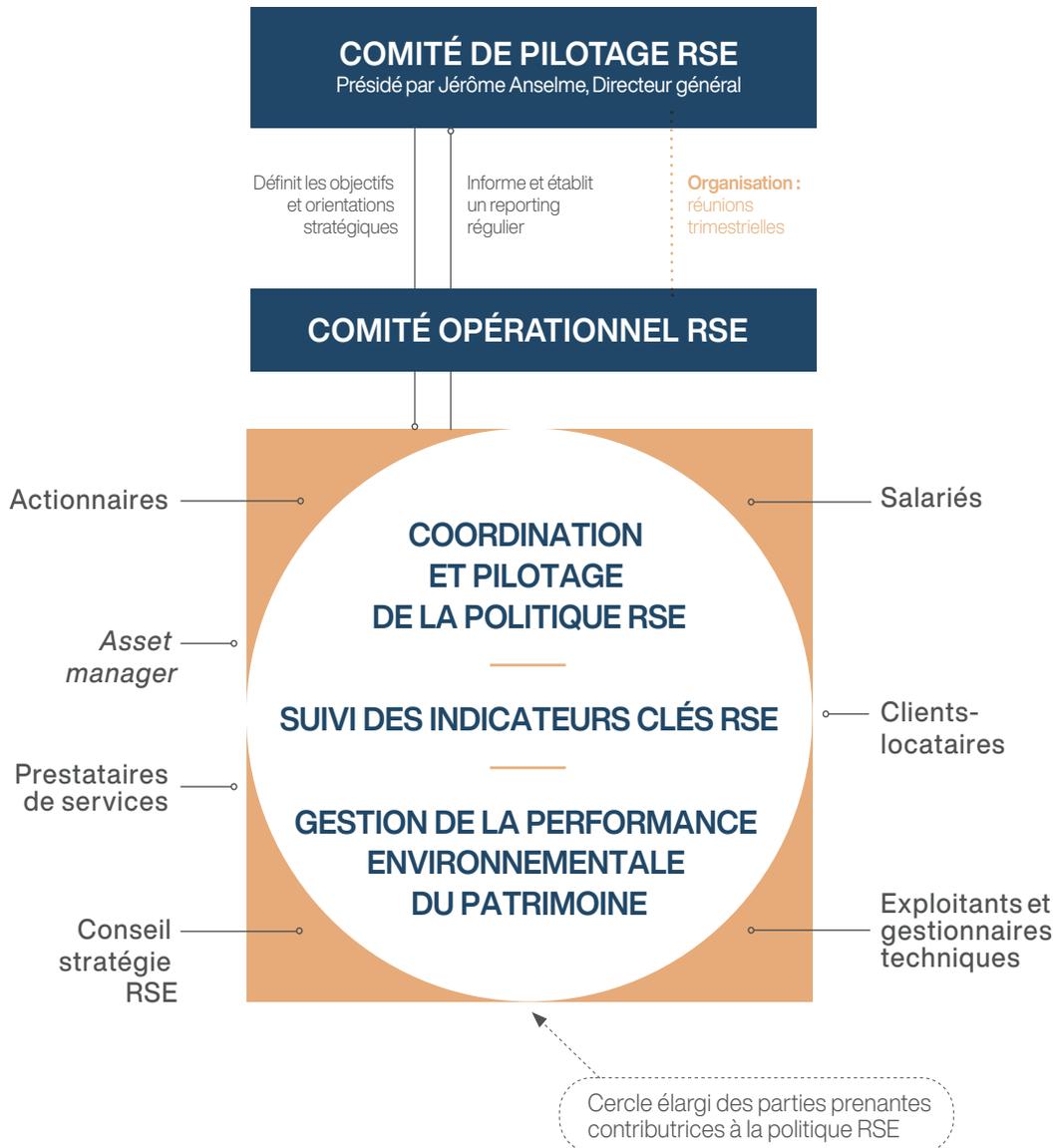
INTÉGRER NOTRE GOUVERNANCE RSE

Dès 2013, Vitura s'est dotée d'un Comité de pilotage RSE, composé de la Direction RSE et de la Direction générale. Il est en charge de l'intégration des enjeux et risques ESG – E pour environnement, S pour social/sociétal et G pour gouvernance – dans la stratégie globale du groupe. Il lui revient de définir des objectifs et, pour les atteindre, d'arrêter un plan d'actions. Un Comité opérationnel RSE assure le suivi de celui-ci et reporte au Comité de pilotage RSE.

Trois politiques – environnementale, sociale et de gouvernance – encadrent la stratégie RSE de Vitura. Dans une démarche d'amélioration continue, elles requièrent l'implication conjointe de la foncière et de ses principales parties prenantes. Des processus et des outils spécifiques assurent entre elles la concertation et la coordination nécessaires. Sur toute sa chaîne de valeur RSE, Vitura obtient ainsi le

maximum de capacité d'action, d'agilité et de résilience.

Pivot de son engagement, sa politique de gouvernance intègre avec la plus grande rigueur les principes de diversité, d'égalité et d'équité entre les genres, les âges et les parcours.



1. Analyse des enjeux

Selon un processus rigoureux supervisé par son Comité de pilotage RSE, les enjeux ESG de Vitura sont, chaque année, identifiés et hiérarchisés.

Ce processus s'appuie sur des pratiques reconnues : le guide « EPRA sBPR », le baromètre de l'immobilier responsable 2020 de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), les grandes thématiques attendues dans la DPEF, les thématiques

demandées dans les questionnaires extra-financiers (GRESB, CDP, etc.), ainsi que les recommandations 2019 du MEDEF et 2020 de l'AMF. Il anticipe le volet immobilier de la taxinomie verte de l'Union européenne qui guidera les aides européennes vers les projets les plus vertueux. 21 enjeux ont ainsi été identifiés en 2021.

Une analyse de matérialité est menée auprès de l'ensemble des parties prenantes

de Vitura, internes et externes, via la réalisation d'un questionnaire et la production d'une matrice de matérialité. Celle-ci a été mise à jour en 2021. Dans le contexte actuel de très forte sensibilisation à la menace climatique, l'atténuation et la résilience au changement climatique, ainsi que l'énergie, intègrent les principaux enjeux ESG parmi les 21 enjeux pré-identifiés.

2. Analyse des risques

Le Comité de pilotage RSE procède à une revue annuelle des risques ESG qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de Vitura. Les thématiques explorées sont définies à partir des enjeux ESG identifiés dans la matrice de matérialité Vitura. Les risques qui en ressortent prennent en compte les pratiques et recommandations les plus

récentes et viennent s'ajouter à l'analyse globale des risques de la société.

L'outil utilisé est une cartographie des risques, pondérés en fonction de leur probabilité d'occurrence, de leur impact net des dispositifs de maîtrise déployés. En 2021, elle a permis d'identifier cinq risques principaux pour Vitura :

- risque lié au confort et au bien-être ;
- risque lié à la consommation d'énergie ;

- risque lié aux émissions de gaz à effet de serre ;
- risque lié aux changements climatiques : vagues de chaleur, sécheresse, inondation ;
- risque lié aux relations avec les parties prenantes.

Davantage d'informations sur l'analyse globale des risques de la société figurent dans la partie « Facteurs de risques » de ce rapport.

3. Plan d'actions

L'identification des enjeux prioritaires et des risques principaux permet au Comité de pilotage RSE d'établir chaque année une liste d'objectifs ambitieux et concrets, détaillés ci-dessous. Cette démarche d'amélioration continue est certifiée par l'Anfnr - ISO 14001.

AXES STRATÉGIQUES	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	PERIMETRE	ÉCHÉANCE	INDICATEURS / KPI	RÉSULTATS 2021
AXE 1 – Avoir une gouvernance intégrée	GOUVERNANCE – Intégrer la RSE	Impliquer les parties prenantes à la détermination des principaux enjeux ESG du Groupe	100 % des plus importantes parties prenantes	Permanent	Réaliser annuellement une matrice de matérialité	100 %
AXE 2 – S'engager pour le climat	ÉNERGIE – Réduire de 40 % en 2030 les consommations énergétiques finales par rapport à 2013	Déployer les Contrats de Performance Énergétique (CPE) sur l'ensemble du patrimoine immobilier	100 % du patrimoine	2024	% de Contrat de Performance Énergétique	60 %
		Automatiser la collecte énergétique sur le patrimoine immobilier	100 % du patrimoine	2023	% de collecte automatisée	100 %
		Augmenter la part d'énergie renouvelable (ENR)	32 %	2023	% de consommation d'ENR sur l'ensemble du patrimoine	13 %
		Intégrer une annexe environnementale dans les baux des locataires	100 % du patrimoine	Permanent	% de la surface locative du patrimoine ayant une annexe environnementale signée	100 %
	CLIMAT – Réduire de 54 % les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 2013	Appliquer une stratégie bas carbone sur les chantiers (charte bas carbone ou AMO environnement)	100 % des chantiers de rénovation	2022	% des chantiers en cours	70 % (en phase conception)
		Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre	100 % du siège	Permanent	% d'atteinte de la sobriété carbone pour le siège	100 %
		Sensibiliser les <i>property managers</i> et les locataires aux sujets environnementaux	100 % du patrimoine	Permanent	% d'actif avec session de sensibilisation réalisées	40 %
		Renforcer la biodiversité via la végétation	100 % du patrimoine	Permanent	% de strate arborée (CBS)	40 %
		Evaluer les risques environnementaux des actifs	100 % du patrimoine	Permanent	% d'acquisitions intégrant une évaluation des risques environnementaux	100 %
	RESSOURCES et DÉCHETS – Déployer l'économie circulaire	Plans de situation d'urgence et de poursuite de l'activité en cas de risques climat (pandémie, inondation, ...)	100 % du patrimoine	2022	Mise en place d'un protocole de situation d'urgence (pandémie, inondation, ...)	100 %
		Appliquer les principes de l'économie circulaire sur les chantiers	100 % des chantiers de rénovation	Permanent	% des chantiers en cours	70 %
		Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	100 % du patrimoine	Permanent	% concernée par le tri sélectif des déchets	100 %
	EAU – Réduire les consommations de -20 % à horizon 2030	Déployer une démarche anti-gaspillage alimentaire	100 % des RIE opérationnels	Permanent	% de démarche anti-gaspillage enclenché	100 %
Contrôler les débits d'eau		100 % du patrimoine	2022	% de système de contrôle du débit d'eau (fuites)	100 %	
MOBILITÉ – Déployer la mobilité douce	Assurer l'accessibilité en transport en commun	100 % du patrimoine	Permanent	% d'actifs situés à moins de 200 mètres d'un noeud de transport en commun	80 %	
AXE 3 – Avoir une empreinte sociétale positive	CHAÎNE DE VALEUR et ACHATS RESPONSABLES – Diffuser la RSE chez les parties prenantes	Interroger les prestataires sur leurs propres pratiques RSE	100 % du volume d'achats	Permanent	% de réponses au questionnaire annuel « achats responsables » en % du volume d'achats de la société	90 %
		Engager les parties prenantes à la politique environnementale du groupe par la signature d'une charte « achats responsables »	100 % du volume d'achats	Permanent	% de charte d'achats responsables signées	100 %
	SANTÉ SÉCURITÉ CONFORT – Améliorer le bien-être des salariés et des locataires	Assurer la santé et la sécurité des collaborateurs et s'adapter à leurs besoins et attentes en termes de confort et bien-être	100 % des collaborateurs	Permanent	% de satisfaction	100 %
		Assurer la santé et la sécurité des locataires et s'adapter à leurs besoins et attentes en termes de confort et bien-être	100 % du patrimoine	Permanent	% des remarques des locataires pris en compte	100 %
		Proposer un programme annuel d'événements auprès des locataires	100 % du patrimoine	Permanent	% d'actif proposant un programme d'événements	80 %
	IMPACT TERRITORIAL et COMMUNAUTÉ – Créer emploi et lien social	Evaluer l'empreinte sociétale du groupe	100 % du volume de dépenses et recettes du Groupe	Permanent	Nombre d'emplois généré de façon indirecte	965
		Développer des partenariats et contribuer positivement à la collectivité	100 % du patrimoine (périmètre Vitura)	Permanent	Nombre de partenariats	8

AXE 2 S'ENGAGER POUR LE CLIMAT

Vitura a mis en place un plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique qui repose sur trois objectifs principaux :

1. diminuer ses émissions de gaz à effet de serre (GES) de 54 % en 2030 par rapport à 2013 sur le patrimoine immobilier et viser la neutralité carbone en 2050, notamment au travers de chantiers bas carbone ;
2. rendre ses actifs immobiliers résilients au changement climatique ;

3. engager ses parties prenantes clés dans la prise en compte du changement climatique.

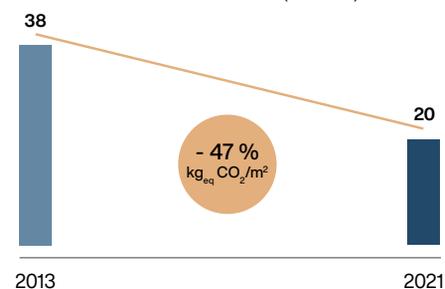
Vitura s'est aussi dotée d'objectifs spécifiques en matière de recours aux énergies renouvelables, de réduction des déchets et des consommations, de biodiversité et de mobilité.



1. Diminution des émissions de gaz à effet de serre

OBJECTIF Réduire les émissions de GES de 54 % entre 2013 et 2030

Vitura calcule et analyse annuellement ses émissions de GES par m². Depuis 2013, celles liées aux consommations énergétiques de ses actifs ont reculé de 47 % ⁽¹⁾. À n'en pas douter, le contexte de la crise sanitaire, le développement du télétravail et des taux de vacances supérieurs aux années précédentes ont eu un impact positif sur ce résultat mais force est de constater que 2019, dernière année de référence pré-Covid, enregistrait déjà un net recul des émissions par rapport à 2013, l'année de référence (- 36 %).



Dans une logique d'amélioration continue de la performance énergétique de ses immeubles, Vitura établit chaque année des programmes d'actions spécifiques bâtiment par bâtiment :

- plans de progrès pluriannuels des travaux de rénovation ;
- plans de progrès légers pour améliorer la performance énergétique ;
- plans d'actions relatifs aux certifications BREEAM In-Use International et NFHQE™ Exploitation ;
- trajectoire à 2050 avec un plan climat associé.

Vitura met également en place des outils pour l'ensemble de son patrimoine :

- due Diligence Environnementale d'Acquisition avec des critères d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ;
- stratégie de décarbonation des travaux, qui repose sur deux chartes travaux bas carbone : l'une pour les travaux légers et l'autre pour les travaux lourds ;

- comptabilité carbone annuelle par la réalisation d'un bilan carbone sur son patrimoine.

Vitura calcul également le bilan carbone de son siège social. Il s'élève à 7,2 tonnes équivalent CO₂ en 2021. En complément de son effort de réduction, Vitura compense volontairement ces émissions de GES auprès de la fondation GoodPlanet. GoodPlanet utilise une méthode inspirée directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques pour :

- soutenir les familles vulnérables des pays du Sud à accéder à une énergie efficace, renouvelable et gratuite ;
- améliorer la gestion des déchets dans les grandes villes africaines.

(1) Chiffres corrigés des variations climatiques. Voir tableau des indicateurs EPRA page 59.

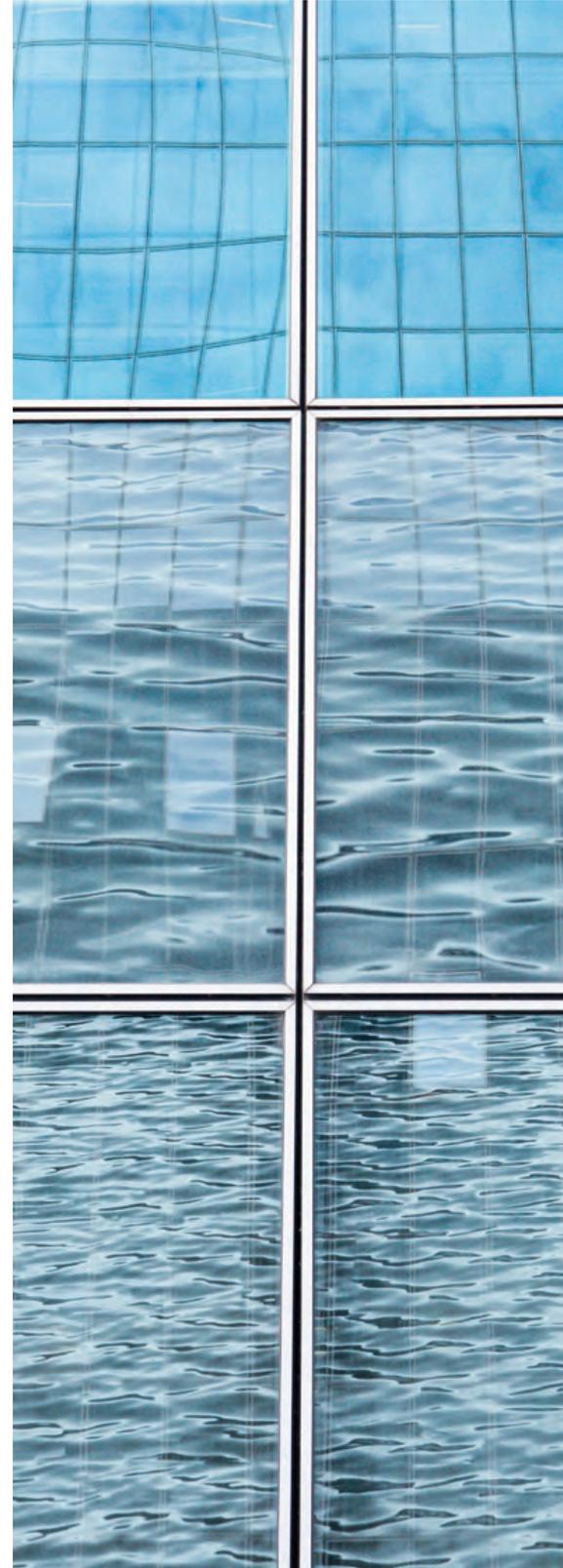
2. Résilience des actifs immobiliers

OBJECTIF

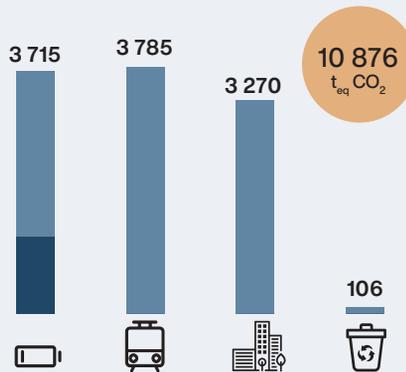
Cartographier les plans de situations d'urgence et les plans de poursuite de l'activité en cas de réalisation de risques climat

La situation géographique du parc immobilier en première couronne peut rendre les bâtiments de Vitura sensibles aux risques climatiques. Ceux-ci comprennent notamment les fortes pluies, les inondations, les vagues de chaleur et les îlots de chaleur associés au milieu urbain. Pour s'en prémunir, Vitura a déployé un plan d'action adapté :

- réalisation d'une cartographie des risques climatiques pour l'ensemble de ses bâtiments afin d'évaluer leur niveau de vulnérabilité ;
- en concertation avec les *property managers*, renforcement des plans de gestion des situations d'urgence, en tirant tous les enseignements de la crise de la Covid-19 ;
- installation et entretien d'une végétation dense et diversifiée contribuant à la régulation de l'hygrométrie et des températures ainsi qu'à la préservation de la ressource en eau ;
- acquisition de bâtiments présentant un fort potentiel de développement des espaces végétalisés afin de réduire le phénomène d'îlot de chaleur propre au milieu urbain.



BILAN CARBONE DU PATRIMOINE ALLOUÉ PAR POSTES D'ÉMISSIONS ET PAR PÉRIMÈTRES ⁽¹⁾



■ Périphérie « Usage » ⁽²⁾
 ■ Périphérie « Gestion » ⁽²⁾

🏠 Émissions liées aux consommations énergétiques
 🚗 Émissions liées aux déplacements domicile-travail
 🏢 Émissions liées aux immobilisations des bâtiments
 🛒 Émissions liées aux achats
 🗑️ Émissions liées aux déchets

BILAN CARBONE DU SIÈGE ALLOUÉ PAR PRINCIPAUX POSTES D'ÉMISSIONS ⁽³⁾



(1) Chiffres corrigés des variations climatiques. Voir tableau des indicateurs EPRA page 59.
 (2) Les périmètres sont décrits en annexe de la DPEF.
 (3) Le calcul des émissions bilan carbone du siège se fait sur la base de la donnée non corrigée du climat.

3. Implication des parties prenantes

OBJECTIF \ Impliquer ses parties prenantes dans la prise en compte des enjeux ESG

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux usages constituent la part la plus importante des émissions de l'activité immobilière. Pour les réduire, il est donc essentiel d'engager toutes ses parties prenantes. À cette fin, Vitura met en œuvre de nombreuses actions.

Pour ses collaborateurs :

- limitation des déplacements professionnels selon l'importance des réunions ;

- choix d'un siège social situé à proximité des transports en commun ;
- sensibilisation et formation aux bonnes pratiques.

Pour les locataires :

- présence de transports en commun au plus près des immeubles ;
- mise à disposition de bornes vélo et bornes de recharge de véhicules électriques ;

- promotion d'un usage maîtrisé de l'énergie par la signature d'annexes environnementales aux contrats de location.

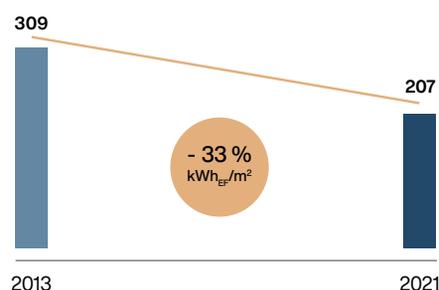
Pour les prestataires et fournisseurs :

- obligation des *asset managers* et *property managers* de s'inscrire dans la démarche RSE de Vitura et de contribuer à son plan de performance ;
- sensibilisation aux enjeux ESG à travers l'organisation d'événements.

4. Efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables

OBJECTIF \ Réduire les consommations énergétiques finales de 40 % entre 2013 et 2030, conformément aux prescriptions réglementaires du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire

En 2021, les consommations énergétiques finales des actifs immobiliers de Vitura par m² ont déjà été réduites de 33 % par rapport à 2013⁽¹⁾.



Anticipant le Dispositif Eco-Énergie Tertiaire de la loi ELAN, applicable en 2022, Vitura mène depuis 2013 de nombreuses actions volontaires et ambitieuses, qui se sont poursuivies en 2021 :

- automatisation de la collecte des données sur 100 % des parties communes de ses immeubles ;
- gestion technique du bâtiment sur 100 % des actifs ;
- déploiement de contrats de performance énergétiques sur 60 % des actifs ;
- certifications BREEAM in-Use International et NF HQE™ Exploitation ;

- recours à des réseaux de chaud et de froid urbain favorisant l'accès aux sources d'énergie renouvelables (ENR) ; ces ENR sont issues de la biomasse (déchets ménagers) ou de la géothermie ;
- passage en contrat de garantie d'origine sur les parties communes de Passy Kennedy ;
- démarrage des pré-audits DEET (Dispositif Eco-Énergie Tertiaire) sur l'ensemble du parc (2021-2022) afin d'identifier les gisements d'économie d'énergie et les CAPEX associés.

5. Ressources et déchets, économie circulaire

OBJECTIF \ Limiter les impacts déchets de l'activité immobilière

En 2021, la production de déchets liée à l'exploitation des bâtiments a déjà diminué de 19 % par rapport à 2020. Un résultat rendu possible par des actions très concrètes :

Avec les locataires :

- collecte de 100 % des données de tonnage de déchets générés, objectif

atteint depuis 2017, qui place Vitura parmi les acteurs les plus avancés du secteur (Baromètre de l'immobilier responsable 2019 et 2020 de l'OID) ;

- tri sélectif des déchets sur 100 % des actifs ;
- présence de bacs de compostage ou de poubelles pour déchets organiques sur 60 % des actifs.

Au sein des espaces de restauration :

- démarche anti-gaspillage alimentaire sur 100 % des RIE avec la mise à disposition de contenants consignés permettant d'emporter son repas ;
- politique zéro plastique avec la suppression des bouteilles, gobelets et pailles en plastique sur 100 % des RIE ;

(1) Chiffre corrigé des variations du climat. Voir tableau des indicateurs EPRA page 59.

- fourniture de produits locaux et de plus de 95 % de produits frais et de saison dans les RIE d'Europlaza et de Passy Kennedy ;
- proposition d'un repas végétarien à chaque repas et méthanisation des biodéchets pour le RIE d'Arcs de Seine.

Sur les chantiers :

- mise en place d'une charte de décarbonation des petits et gros travaux intégrant l'impact carbone des matériaux et des équipements, ainsi que les enjeux de l'économie circulaire ;

- réalisation de travaux de rénovation et de maintenance sur les équipements (ascenseurs, CVC, etc.) afin de rallonger leur durée de vie.

6. Consommations d'eau

OBJECTIF Réduction des consommations d'eau des bâtiments de - 20 % entre 2013 et 2030

La consommation d'eau sur le patrimoine de Vitura a reculé de 11 % par rapport à 2013 grâce à plusieurs actions en faveur de la réduction des consommations :

- mise en place de robinetteries avec système de détection automatique ;
- mise en place de système de réduction du débit d'eau ;
- maintenance et contrôle mensuel des compteurs ;
- mise en place de systèmes d'arrosage automatique dans les espaces végétalisés ;
- contrôle des débits d'eau ;
- récupération des eaux pluviales mise en place sur Arcs de Seine, prévue dans le programme de rénovation de Rives de Bercy.

7. Biodiversité

OBJECTIF Appliquer un plan d'actions en faveur de la biodiversité sur l'ensemble du patrimoine

En 2021, 100 % des bâtiments de Vitura possèdent des espaces végétalisés denses et riches, accessibles à tous les locataires. En phase d'acquisition comme d'exploitation, Vitura veille à y protéger et développer la biodiversité :

- constitution d'un portefeuille immobilier comprenant 38 500 m² d'espaces naturels avec trois strates végétales (arborée, arbustive, herbacée) permettant de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain renforcé pendant les vagues de chaleur ;
- réalisation systématique d'études écologiques : la dernière en date est celle de Passy Kennedy, réalisée peu après son acquisition, en 2019 ;
- calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS), établi à 40 % sur l'ensemble du patrimoine ;
- présence de nichoirs sur la majorité des sites, dont deux supplémentaires installés en 2021 sur Arcs de Seine ;
- zéro produits phytosanitaires utilisés sur l'ensemble du parc.

8. Mobilité

OBJECTIF Déployer la mobilité douce et les possibilités d'usage de véhicules électriques

Vitura favorise l'usage, par ses collaborateurs et par ses locataires, des transports en commun et des modes de déplacement doux, en mettant plusieurs outils à leur disposition :

- bornes de recharge pour véhicules électriques sur 80 % des actifs ;
- vestiaires/douches dans 60 % des actifs favorisant la pratique du vélo ;
- guides et affichages, physiques ou numériques, pour informer sur les possibilités offertes.

AXE 3

AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE



L'empreinte sociétale de Vitura se situe principalement sur quatre échelles

\\ 1

ÉCHELLE NATIONALE

- Objectifs gouvernementaux et de développement durable
- Trajectoire « 2 degrés » inscrite dans l'accord de Paris
- Principes du Global Compact

\\ 2

ÉCHELLE TERRITORIALE

- Impact sur l'activité, l'emploi, la vie associative
- Contribution à la préservation de la biodiversité

\\ 3

ÉCHELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

- Limitation des impacts environnementaux et des nuisances

\\ 4

ÉCHELLE DES PARTIES PRENANTES

- Mobilisation au service de la politique RSE
- Création partagée de valeur durable

1. Des bâtiments tournés vers leurs locataires

1.1. Sécurité, santé, confort et bien-être

\ OBJECTIF \ Assurer le bien-être et la santé des occupants

La satisfaction des locataires est au cœur du projet de Vitura, dont ils sont en droit d'attendre la meilleure qualité de vie au travail, tant pour leur santé et leur sécurité que pour leur confort et leur bien-être.

Dans ce but, de nombreuses actions ont été poursuivies, initiées ou approfondies en 2021:

- suivi régulier des contrôles techniques réglementaires par les *property managers*;
- suivi de la satisfaction des locataires sur 100 % des sites par l'organisation de réunions d'information trimestrielles inter-locataires et la réalisation d'un sondage annuel abordant notamment les enjeux de confort, de bien-être et d'accès aux services;
- création d'un programme annuel d'animations pour le bien-être des locataires, comprenant divers événements renforçant les liens sociaux;
- animation d'ateliers de sensibilisation sur des thématiques ESG;
- accès généralisé aux espaces végétalisés, ouvrant par ailleurs de multiples vues sur la nature;
- décoration des espaces communs intérieurs avec des plantes et des fleurs pour appuyer la biophilie;
- mise en place de dispositifs de télétravail renforcés pendant la crise sanitaire;
- mise à disposition de nombreux services « bien-être » : salles de jeu, bibliothèques en partage libre, cours de sport, etc;
- prise en compte par les *property managers* de 100 % des remarques des locataires.

1.2. Accessibilité

\ OBJECTIF \ Avoir un plan d'accessibilité sur l'ensemble du parc immobilier

Pour tout nouveau projet de rénovation ou d'acquisition, Vitura réalise une analyse du niveau d'accessibilité et met ensuite en œuvre les actions correctives requises.

2. Implication des parties prenantes

\ OBJECTIF \ Mobiliser les parties prenantes dans une démarche RSE pour jouer sur l'ensemble de la chaîne de valeur

Vitura est convaincue de l'importance d'un engagement dans la transition environnementale, sociale et sociétale. Une conviction qu'elle entend partager avec l'ensemble de ses parties prenantes. Pour recueillir leurs attentes puis les engager dans sa démarche RSE, elle met en œuvre une diversité de moyens :

- consultation de l'ensemble de ses parties prenantes clés internes et

externes pour actualiser sa stratégie et produire sa matrice de matérialité;

- diffusion de questionnaires de satisfaction collaborateurs et locataires pour cibler les actions prioritaires;
- concertation avec les *assets managers*, *property managers* et conseil RSE pour mettre à jour son plan d'actions RSE.



3. Écoute, respect et satisfaction des collaborateurs

OBJECTIF \ Satisfaire les collaborateurs et les impliquer dans la démarche RSE

Vitura est une société à taille humaine qui offre l'égalité des chances à toutes et tous. La politique sociale de l'entreprise respecte les droits de l'Homme, le Code du travail et la convention de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).

En 2021, 100 % de ses salariés se sont déclarés satisfaits. De nombreuses mesures de management contribuent à maintenir ce très haut niveau de satisfaction :

- signature du Global Compact (depuis 2015);
- création d'un programme annuel d'animations pour le bien-être des employés;
- possibilité de télétravail durant les périodes Covid;
- concertation sur les priorités ESG au travers d'un questionnaire RSE;
- signature d'une charte éthique interne signée par 100 % des collaborateurs : elle inclut les principes de non-discrimination (diversité des genres et des parcours), de respect des droits de l'Homme et du travail pour toutes les parties prenantes (membres du Conseil d'administration, actionnaires, salariés, sous-traitants, fournisseurs et territoires d'influence des actifs immobiliers) et des engagements de la société en matière de développement durable.

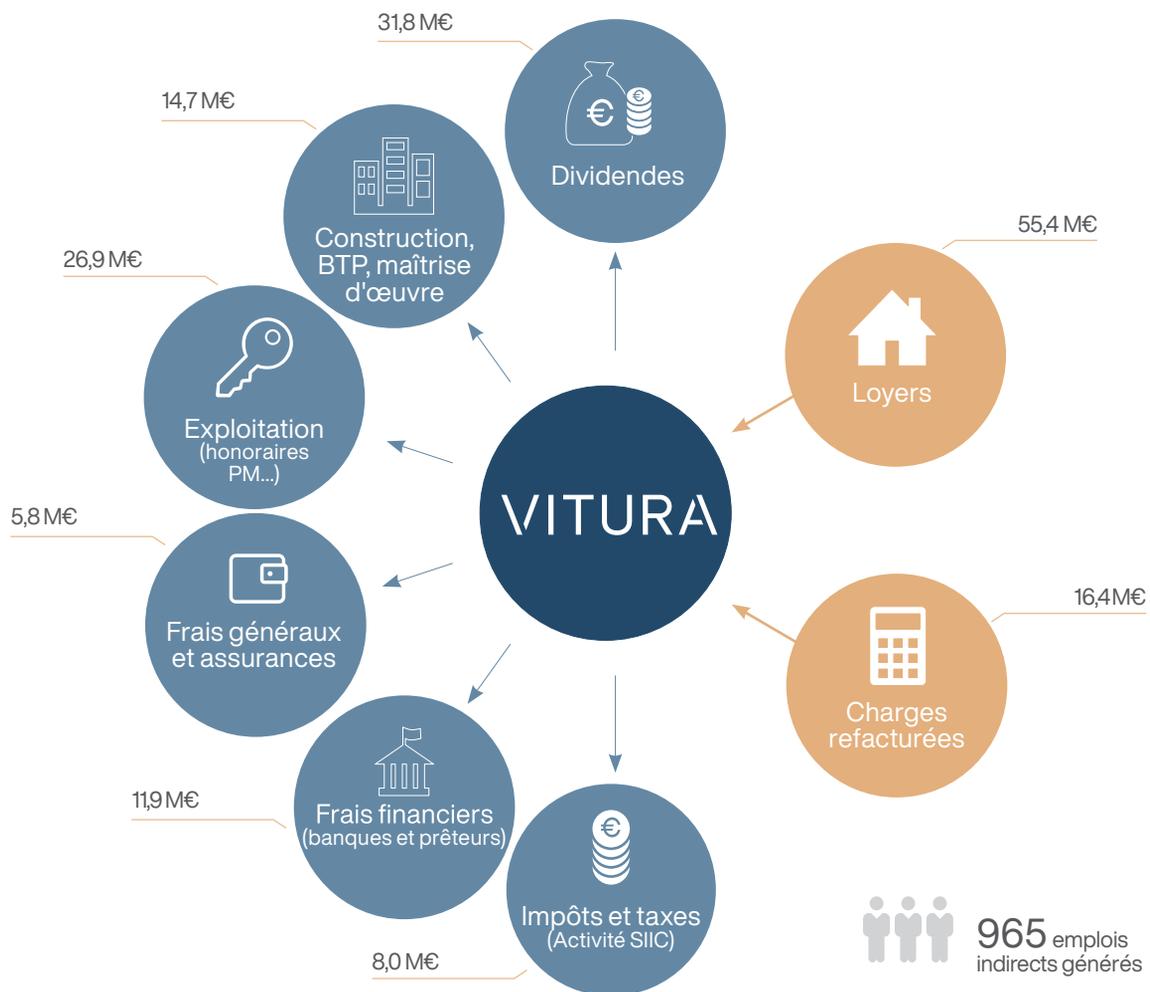


4. Impacts sur le territoire et l'emploi

OBJECTIF \ Évaluer la contribution de Vitura à l'activité économique et sociale locale

Considérant que l'impact territorial est l'un des maillons essentiels de la chaîne de valeur immobilière, Vitura ne cesse d'agir pour renforcer son implication locale :

- création de 965 emplois indirects ;
- implication d'associations locales pour proposer des animations et des actions de sensibilisation sur les sites Vitura, dont You'Manity et Octobre Rose, intervenues en 2021.



5. Politique d'achats responsables

OBJECTIF

Avoir 100 % d'implication des parties prenantes dans la politique d'achats responsables

Le modèle de fonctionnement de Vitura est largement externalisé. L'engagement des fournisseurs et des partenaires constitue donc un enjeu primordial de sa stratégie RSE.

En 2021, 90 % des prestataires en volume d'achat ont répondu au questionnaire annuel qui leur a été envoyé. Il en ressort que :

- 100 % des *assets managers* et *property managers* sont engagés par des clauses environnementales ;
- 100 % des prestataires ont adhéré à la politique RSE de Vitura en 2021 à travers la signature d'une charte d'achats responsables.

Partenariats et mécénats

Vitura participe et s'implique dans diverses organisations immobilières et de développement durable. Cela lui permet d'être, dans ce domaine, au plus proche des attentes du marché et du public, ainsi qu'à la pointe des bonnes pratiques.



L'OID, Observatoire de l'Immobilier Durable, est un espace associatif indépendant d'échange sur le développement durable du secteur immobilier. Il rassemble plus de 80 membres et partenaires, parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France. L'OID participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG, en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.



L'EPRA, European Public Real Estate Association, regroupe les principales foncières cotées européennes et vise notamment à harmoniser les pratiques de reporting. Vitura est un membre actif depuis près de dix ans ; ses reportings financier et extra-financier sont conçus de manière à respecter les BPR – *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.



L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière est un centre de recherche indépendant, lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement. Vitura en est adhérent depuis 2010 et présent sur l'indice Euronext IEIF « SIC France ».



Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un organisme qui a pour mission de fournir aux marchés financiers des données environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) standardisées et approuvées. Créé en 2009, le GRESB est devenu la principale référence ESG pour les investissements immobiliers et d'infrastructure à travers le monde, utilisé par 140 investisseurs institutionnels et financiers pour éclairer la prise de décision.



Global Compact France, association relais officiel en France du Global Compact des Nations unies, rassemble plus de 1 500 entreprises et organisations à but non lucratif et propose à ses membres un cadre d'engagement volontaire sur la base de dix principes touchant aux droits humains, au droit du travail, au respect de l'environnement et à la lutte contre la corruption. Ces critères portent sur la mise en œuvre des meilleures pratiques en matière de transparence, de stratégie, de gouvernance, d'engagement des parties prenantes ou de contribution aux objectifs de l'ONU.



ULI, Urban Land Institute, est une organisation à but non lucratif qui regroupe plus de 45 000 membres dans le monde, représentant tous les secteurs d'activités privés et publics liés à l'urbanisme et au développement immobilier. Vitura en est membre, et participe à ce titre à ses riches échanges d'expertises et de bonnes pratiques.

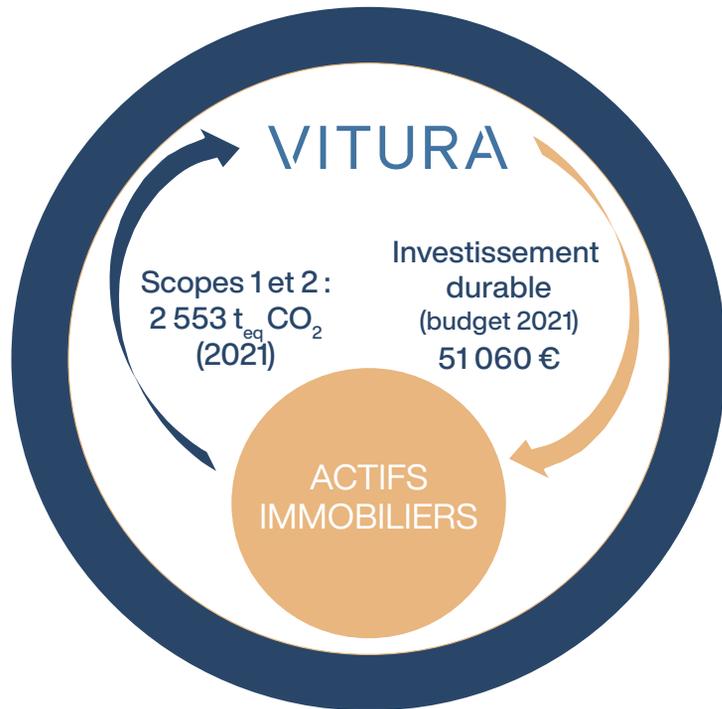


AXE 4

DÉPLOYER DES ACTIONS INNOVANTES

Depuis 2018, Vitura a mis en place un fonds d'innovation durable. Celui-ci vient renforcer la dynamique d'amélioration continue de la performance environnementale des actifs de Vitura. Le fonds, piloté par le Comité RSE, est abondé par une taxe carbone interne basée sur un prix carbone de 20 euros la tonne.

Cette taxe carbone s'applique sur les émissions relatives au périmètre « Gestion » du patrimoine de Vitura telles que décrites en annexe 1. Elle s'élevait en 2021 à 51 060 euros, correspondant à 2 553 t_{eq}CO₂ d'émissions. Elle a participé au financement de nombreuses actions fléchées vers l'amélioration de la performance écologique des actifs de Vitura : l'installation de nouveaux nichoirs, le remplacement de l'ancien éclairage par des LED dans un des parkings, la mise en place de compteurs électriques supplémentaires et la réalisation d'événements de sensibilisation au développement durable.



ANNEXE

INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI

La publication annuelle des indicateurs ESG suit les recommandations du dernier guide « EPRA sBPR ».

Les indicateurs environnementaux publiés par Vitura sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association), dont la société est membre. La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « *Sustainability Best Practices Recommendations* » (s-BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information ESG afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs rapports annuels.

La dernière version révisée des recommandations de l'EPRA est prise en compte dans ce rapport.

Une table de concordance située à la page 219 indique l'endroit où les informations recommandées par les *guidelines* de l'EPRA peuvent être trouvées dans le rapport annuel 2021.

LE PÉRIMÈTRE DE REPORTING

Ces recommandations sont appliquées sur le périmètre organisationnel de la société (dit « Corporate ») et sur le périmètre de l'activité de détention d'actifs immobiliers répartis sur le périmètre « Gestion » et le périmètre « Usage ». Les périmètres sont définis dans le tableau ci-dessous.

Le périmètre de reporting de 2021 correspond aux cinq ensembles immobiliers détenus au 1^{er} janvier 2021 : Arcs de Seine, Europlaza, Rives de Bercy, Hanami et Passy Kennedy.

La période de reporting s'étend du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021 (cette méthodologie a été revue pour la DPEF 2021 afin de disposer de données réelles, les données 2020 ont été modifiées pour permettre la comparabilité des données en ce sens).

Tout actif acquis en année N, ne pourra être intégré qu'au reporting de l'année N+1. De la même manière, un actif cédé en année N est exclu du reporting de cette même année. L'actif nouvellement acquis en fin d'année par Vitura, Office Kennedy, ne sera donc pas intégré dans le périmètre de reporting de l'année 2021.

Les données publiées ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers externe indépendant dont le rapport d'assurance est disponible en page 70.

Pour l'année 2021, les taux de couverture du reporting sont en progression :

- 100 % pour le périmètre « Corporate » ;
- 100 % pour le périmètre « Gestion » ;
- 100 % pour le périmètre « Usage ».

La version synthétique de la méthodologie de reporting utilisée est disponible ci-dessous.

Périmètres	1. Corporate	2. Gestion	3. Usages
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège et de l'entité sociale Vitura	Gestion des immeubles par l'asset et le <i>property manager</i>	Usage des immeubles par les locataires
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »		Ensemble des indicateurs « Patrimoine »
Périmètre physique	Siège social	Parties communes des immeubles et usages communs	Parties privatives des immeubles et usages privatifs

Indicateurs EPRA de performance environnementale

INDICATEURS CORPORATE

Périmètre « CORPORATE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRES INDICATOR CODE	UNITÉ	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	2021 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2020/2021	2021 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
ÉNERGIE							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	21	26	27 %	26
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302-1	MWh _{EF}	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs	302-1	MWh _{EF}	7,9	9,5	21 %	9,5
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302-1	MWh _{EF}	13	17	31 %	16
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	117	149	27 %	147
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	6 847	8 714	27 %	8 548
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	2,8	3,4	19 %	3,3
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	-
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305-2	t _{eq} CO ₂	2,8	3,4	19 %	3,3
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	16	19	19 %	19
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	0,9	1,1	19 %	1,1
EAU							
Volume							
Consommation totale	Water-Abs	303-1	m ³	18	40	119 %	
Ratios							
... Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	6,1	13,3	119 %	
... Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,1	0,2	119 %	
DÉCHETS							
Volume							
Tonnage total	Waste-Abs	306-2	kg	4 450	4 450	0 %	
% de déchets valorisés	Waste-Abs	306-2	%	100 %	100 %	0 %	
Ratios							
... Par ETP			kg/ETP	1 483	1 483	0 %	

Périmètre de calcul
2021 : 175 m², et 3 ETP.
2020 : 175 m², et 3 ETP.

INDICATEURS PATRIMOINE ÉNERGIE

PÉRIMÈTRE « GESTION ET USAGE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRESO INDICATOR CODE	UNITÉ	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	2021 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2020/2021	2021 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
Périmètre « Gestion » - Bailleurs				Périmètre courant = périmètre constant (LfL)	Périmètre courant = périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	21 232	20 989	- 2 %	20 098
			MWh _{EP}	38 210	35 099	- 8 %	34 193
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302- 1	MWh _{EF}	3 097	3 617	17 %	3 101
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302- 1	MWh _{EF}	10 688	8 931	- 16 %	8 921
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302- 1	MWh _{EF}	7 537	8 441	12 %	8 077
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	113	111	- 2 %	106
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	4 580	6 999	53 %	6 702
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	202	185	- 8 %	181
Périmètre « Usage » - Utilisateurs							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	17 718	18 166	3 %	18 035
			MWh _{EP}	45 714	46 868	3 %	46 530
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302- 1	MWh _{EF}	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302- 1	MWh _{EF}	17 718	18 166	3 %	18 035
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302- 1	MWh _{EF}	-	-	-	-
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	94	96	3 %	95
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	3 806	6 057	59 %	6 014
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	242	248	3 %	246
Périmètre « Gestion » & « Usage »							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	39 041	39 154	0 %	38 133
			MWh _{EP}	83 924	81 967	- 2 %	80 723
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	206	207	0 %	201
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	443	433	- 2 %	427
... Par ETP				8 385	13 056	56 %	12 715

Le périmètre constant et courant est le même entre 2020 et 2021. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA.

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2021 = 2020 = 189 238 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2021 : 2 999 ETP.

INDICATEURS PATRIMOINE GAZ À EFFET DE SERRE

PÉRIMÈTRE « GESTION & USAGE »	CODE EPRA DE LA MESURE DE PERFORMANCE	RÉFÉRENCE GRI G4 - CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	2021 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2020/2021	2021 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
Périmètre « Gestion » - Bailleurs				Périmètre courant = Périmètre constant (LfL)	Périmètre courant = Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO2	2 412	2 553	6 %	2 278
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO2	703	821	17 %	704
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO2	1 709	1 732	1 %	1 574
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/m ²	13	13	6 %	12
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/ETP	518	851	64 %	759
Périmètre « Usage » - Utilisateurs							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO2	1 134	1 163	3 %	1 154
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO2	-	-	-	-
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO2	1 134	1 163	3 %	1 154
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/m ²	6	6	3 %	6
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/ETP	244	388	59 %	285
Périmètre « Gestion » et « Usage »							
Volume							
Émissions totales du patrimoine		305- 1	t _{eq} CO2	3 546	3 715	5 %	3 432
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/m ²	19	20	5 %	18
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/ETP	762	1 239	63 %	1 144

Le périmètre constant et courant est le même entre 2020 et 2021. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA.

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2021 = 2020 = 189 238 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2021 : 2 999 ETP.

INDICATEURS PATRIMOINE EAU ET DÉCHETS

PÉRIMÈTRE « GESTION ET USAGE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRES D INDICATOR CODE	UNITÉ	2020	2021	VARIATION 2020/2021	
EAU				Périmètre courant = périmètre constant (LfL)	Périmètre courant = périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	
Volume							
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303- 1	m ³	63 939	67 671	6 %	
Ratios							
... Par ETP	Water-Int		m ³ /ETP	13,73	22,56	64 %	
... Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,338	0,358	6 %	
DÉCHETS							
Volume							
Volume total	Waste-Abs & Waste-LfL	306- 2	kg	282 293	227 501	- 19 %	
% de déchets valorisés			%	34 %	37 %	8 %	
Ratios							
... Par ETP			kg/ETP	61	76	25 %	

Le périmètre constant et courant est le même entre 2020 et 2021. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA.

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2021 = 2020 = 189 238 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2021 : 2 999 ETP.

Indicateurs EPRA de performance sociale

Périmètre « Corporate » : (Références GRI : 405- 1, 405- 2, 404- 1, 404- 3, 401- 1 et 403- 2)

Les indicateurs de performance sociale sur le périmètre « Corporate » sont reportés par Vitura depuis 5 ans dans son rapport annuel dans la partie Salariés. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR située page 219 et la méthodologie de calcul de chaque indicateur est spécifiée en partie « Méthodologie de reporting ».

Vitura s'engage à respecter l'égalité des salaires entre les hommes et les femmes.

Périmètre « Gestion » et « Usage » : (références GRI : 416- 1, 416- 2 et 413- 1)

L'indicateur d'évaluation de la sécurité et la santé sur les actifs immobiliers (références GRI : 416- 1) est de 100 %. Sur tous ses actifs immobiliers, Vitura mène à minima les actions suivantes :

- la mesure de la qualité de l'air intérieur ;

- toutes les mesures de sécurité obligatoires en France (la réalisation d'exercice incendie, etc.).

La réalisation de ces missions est externalisée par le biais de clauses spécifiques incluses dans le mandat de *property management*.

L'indicateur d'engagement des parties prenantes locales et l'évaluation des impacts sociaux sont réalisés annuellement par Vitura (références GRI : 411- 1) sur 100 % de ses actifs immobiliers. Parmi les différents sous-indicateurs, Vitura :

- calcule les impacts sur l'emploi ;
- impose une charte de chantier propre sur 100 % de ces travaux ;
- mesure les différentes nuisances de ces sites au travers du suivi et du maintien des certifications environnementales en exploitation présentes sur tous ses sites ;
- mène une politique pour la biodiversité sur 100 % de ses sites.

Indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance

Les indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance – 102- 22, 102- 24 et 102- 25 – sont situés dans la partie Informations juridiques du rapport annuel 2021. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA s BPR, située page 219.

Autres indicateurs

Certifications et labels

L'objectif de Vitura est de certifier 100 % de son patrimoine selon les deux principaux référentiels que sont NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation et BREEAM In-Use International.

- 100 % des bâtiments de Vitura sont certifiés suivant le référentiel NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation et BREEAM In-Use International.

Autres indicateurs

Vitura publie également un indicateur de performance qualitatif ou quantitatif pour chaque critère ESG identifié comme matériel dans l'analyse de matérialité en 2021, notamment sur la mobilité et son impact socio-économique. Ces informations sont situées dans le plan de performance ESG situé en page 51 (plan d'actions).

Méthodologie de reporting

Méthodes de reporting

1. PRÉCISIONS SUR LES MÉTRIQUES UTILISÉES

▪ Surface :

Les surfaces utilisées pour les indicateurs des périmètres « Gestion » et « Usage » sont les surfaces de référence du reporting financier :

	SURFACE DE RÉFÉRENCE	SURFACES PARTIES PRIVATIVES	SURFACES PARTIES COMMUNES	ETP
ARCS DE SEINE	47 222	43 430	3 792	500
RIVES DE BERCY	31942	31942	-	250
EUROPLAZA	52 078	46 767	5 311	590
HANAMI	34 381	29 215	5 166	1022
PASSY	23 633	22 675	958	637
TOTAL	189 256	174 029	15 227	2 999

La surface utilisée pour le périmètre « Corporate » est de 135 m², ce qui correspond à la surface du bail des locaux de Vitura situé au 42 rue de Bassano, 75008 Paris, moins les surfaces sous-louées (le total est de 175 m²).

▪ ETP :

- pour les périmètres « Gestion » et « Usage », les ETP correspondent au nombre d'employés à temps plein présents sur les sites communiqués par le *property manager* de chaque bâtiment ;
- pour le périmètre « Corporate », il s'agit du nombre d'employés de Vitura issu de la partie - données sociales.

2. PRÉCISIONS SUR LES MÉTHODES DE CALCUL ET D'ESTIMATION

Si une donnée est absente, celle-ci doit être estimée afin de permettre la comparaison des valeurs entre indicateurs et entre les deux années de reporting.

Deux principales méthodes sont employées pour compléter les données, en fonction de la situation.

Méthode 1 : reconstitution par l'historique de la donnée

Les données de l'année 2020 ne sont pas représentatives des consommations usuelles d'un bâtiment tertiaire, en conséquence de la crise sanitaire, qui a largement réduit leur utilisation. Par conséquent, la méthodologie d'extrapolation a été revue pour être la plus exacte possible :

- si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et que la consommation est disponible sur **au moins six mois**

consécutifs de l'année N, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur le reste des mois de l'année N ;

- si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et que la consommation est disponible sur **au moins un mois de l'année N**, une extrapolation au prorata mensuel, (par rapport aux mois connus) est réalisée sur le reste des consommations de l'année N-2 ;
- si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et qu'**aucune consommation n'est disponible sur l'année N**, une extrapolation est réalisée sur les consommations de l'année N-2.

Dans ce cas, les consommations sont extrapolées en prenant en compte une correction climatique basée sur les DJU_{moy} du mois en question et des mois utilisés pour l'extrapolation.

Par exemple, pour extrapoler la consommation de décembre à partir de la consommation des mois dont la consommation est connue pour la même année :

$$C_{\text{décembre}} = C_{\text{moy_mois_connus}} * (DJU_{\text{décembre}} / DJU_{\text{moy_mois_connus}})$$

Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le bâtiment

Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment, celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local loué comparable au sein d'un même immeuble.

Par exemple, la consommation d'énergie de 2018 du 1^{er} étage du bâtiment B loué par X est remplacée par la consommation d'énergie de 2018 du 2^e étage du bâtiment B loué par Y.

Complément de ces méthodes : cas particuliers d'extrapolation utilisés sur l'exercice 2021

- Lorsque moins de six mois de données étaient disponibles et que les valeurs de 2019 n'étaient pas représentatives d'une utilisation pleine du bâtiment, une moyenne sur les mois connus a été réalisée.
- Le locataire de l'actif Rives de Bercy a progressivement quitté les locaux en 2021 (pour occuper uniquement la moitié du bâti en juillet 2021). Pour plus de représentativité des données, les moyennes réalisées l'ont été sur deux mois glissants, ce qui a permis de reconstituer la diminution progressive du taux d'occupation.

Correction en cas de valeur estimée pour les données disponibles de l'année N- 1 ou N- 2 :

Si une donnée de l'année N- 1 ou N- 2 était estimée et que la valeur réelle a été collectée depuis, cette valeur est mise à jour pour être la plus représentative.

Ainsi, en 2021 les données 2020 ont été mises à jour en ce sens (les données 2020 indiquées dans cette DPEF 2021 sont donc légèrement différentes des données de la DPEF 2020).

Précisions sur les données :

- **Consommation d'énergie**
 - sur le périmètre « Corporate » : les données sont récupérées auprès de Vitura directement ;
 - sur le périmètre « Gestion » : les données sont récupérées auprès du *property manager* ;
 - sur le périmètre « Usage » : le *property manager* récupère les données énergétiques et/ou les factures liées auprès des locataires des différents bâtiments et des gestionnaires techniques.
- **Émissions de gaz à effet de serre**
 - les émissions de GES sont calculées selon les conventions du GHG Protocol, lui-même conforme à la norme ISO 14064 dans sa dernière version ;
 - les facteurs d'émissions de GES relatifs aux énergies consommées utilisées sont issus de l'annexe 4 « Facteurs de conversion des kilowattheures finaux en émissions de gaz à effet de serre » de l'arrêté du 8 février 2012 relatif au DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) ;
 - les autres facteurs d'émissions (matériaux de construction, transports, etc.) sont issus de la base de données de l'ADEME (<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>) ;
 - à titre d'exemple, le calcul des émissions de GES relatives aux consommations énergétiques des bâtiments est réalisé en pondérant les données relatives à chaque typologie de

consommation énergétique par les facteurs d'émissions de GES correspondants ;

- les émissions de GES directes et indirectes, qui ne relèvent pas des consommations énergétiques, sont obtenues grâce à la réalisation d'un bilan carbone annuel sur le périmètre « Corporate » et la réalisation d'un bilan carbone périodique sur les bâtiments des périmètres « Gestion » et « Usage ».

- **Déchets**

Les déchets répertoriés sont les déchets banals à savoir le papier, les déchets assimilés aux déchets ménagers (dont notamment les déchets des restaurants d'entreprise) et les déchets de chantier (si applicable). Les déchets dangereux ne sont pas comptabilisés à ce jour. Les déchets triés sont les déchets faisant l'objet d'un tri sélectif, c'est-à-dire disposés dans des bacs par catégorie. Les données sont récupérées auprès du *property manager*, qui relève les relevés des prestataires déchets sur chaque actif.

- **Eau**

Les consommations d'eau répertoriées sont issues des données des factures, récupérées auprès du *property manager*.

3. PRISE EN COMPTE DE L'INCIDENCE CLIMATIQUE

La correction de l'impact climatique s'effectue selon la méthodologie du Dispositif Eco-Énergie Tertiaire dont les modalités sont décrites dans le Code de la Construction et de l'Habitat.

La consommation énergétique de référence, visée au 1° de l'article R174-23 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que les consommations d'énergie annuelles visées à l'article R. 174-29 du même Code sont ajustées en fonction des variations climatiques.

L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué à la maille départementale. Les données climatiques prises en considération sont celles de la station Météo France la plus représentative du site.

L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué sur la base de degré-jour unifié moyen sur la période 2000-2019 de la station météo de référence. La station météo choisie pour les actifs de Vitura est celle de Paris – Montsouris.

L'ajustement des consommations d'énergie relatives au chauffage et au refroidissement est effectué, en fonction des variations climatiques, sur la base des consommations réelles correspondantes lorsqu'elles sont mesurées ou affectés par répartition, ou par défaut sur la base d'un ratio de consommation par degré-jour.

1° L'ajustement en fonction des variations climatiques de la part des **consommations d'énergie liées au chauffage** s'effectue selon la méthode suivante :

- si la consommation de chauffage est connue à partir de compteurs d'énergie ou de factures

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

- sinon

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

Avec :

- 0,03 [kWh/m²/degré] : écart de consommation théorique de chauffage surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACef chauf (n) [kWh] : ajustement due aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au chauffage pour l'année N. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste chauffage. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;
- Cef chauf (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de chauffage de l'année N ;
- DJH (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jour hiver moyen statistique sur la période 2000-2019 de la station météo considérée selon la température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- DJH (Tbase, n) [°C.jour] : degrés jour hiver de l'année N de la station météo considérée selon la température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- S chauf [m²] : surface chauffée.

2° **L'ajustement en fonction des variations climatiques** de la part des consommations d'énergie liées au **refroidissement** s'effectue selon la méthode suivante :

- si la consommation de refroidissement est connue à partir de compteurs d'énergie ou de factures

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

- sinon

$$ACefrefroidissement(n) = 0,05 \times S_{refroidissement} \times DJE(Tbase, n) \times \left[\frac{DJE(Tbase, moyen)}{DJE(Tbase, n)} - 1 \right]$$

Avec :

- 0,05 [kWh/m²/degré] : écart de consommation théorique de refroidissement surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACefrefroidissement (n) [kWh] : ajustement du aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au refroidissement des ambiances pour l'année N. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste refroidissement. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;

- Cefrefroidissement (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de refroidissement de l'année N ;
- DJE (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jour été moyen statistique sur la période 2000-2019 de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- DJE (Tbase, n) [°C.jour] : degrés jour été de l'année N de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- Srefroidissement [m²] : surface refroidi.

Au niveau de chaque actif, la présente méthodologie représente les consommations énergétiques annuelles qui auraient été enregistrées dans un climat moyen et constant. Il est alors possible de comparer et d'analyser l'évolution des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre inhérentes du périmètre constant de reporting à conditions climatiques identiques.

4. CALCUL DE LA TAXE CARBONE

Le calcul du budget carbone 2021 se base sur les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des cinq actifs immobiliers. L'hypothèse prise pour le coût de la taxe carbone est de 20 €/teq CO₂.

5. DONNÉES SOCIALES ET SOCIÉTALES

Le calcul des principaux indicateurs sociaux et de gouvernance mentionnés dans le rapport est réalisé selon les méthodologies suivantes :

- **Achats responsables** : la participation des prestataires et fournisseurs à la politique d'achats responsables est calculée en fonction du taux de réponses au questionnaire d'achats responsables et du taux de signatures de la charte d'achats responsables ;
- **Empreinte sociétale** : le nombre d'emplois indirects générés par l'activité de Vitura est calculé en utilisant le volume global des achats de la société et les coûts annuels moyens d'un ETP dans le secteur de la construction et dans le secteur tertiaire ;
- **Taux de signature d'annexes environnementales aux baux** : le taux de signature d'annexes environnementales aux baux est calculé en effectuant un ratio de la surface des baux ayant fait l'objet d'une annexe par rapport à la surface totale des baux ;
- **CAPEX verts** : les « CAPEX verts », ou « travaux de rénovation à visée énergétique ou environnementale », ont été calculés en additionnant les coûts de rénovation hors maintenance classique et hors mise aux normes réglementaires qui affectent des usages impactant la consommation énergétique des bâtiments (ex. : éclairage, ventilation, chauffage, etc.).

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

Vitura S.A.

Siège social : 42, rue Bassano - 75008 Paris

À l'Assemblée générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de votre société (ci-après « entité »), accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049⁽¹⁾ et membre du réseau KPMG International comme l'un de vos commissaires aux comptes, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), établie de manière volontaire par votre entité dans le respect des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la Déclaration est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

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 sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

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

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables notamment en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

(1) Accréditation Cofrac Inspection, n°3-1049, portée disponible sur le site www.cofrac.fr

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000⁽¹⁾.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. 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 et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre novembre 2021 et mars 2022 sur une durée totale d'intervention d'environ deux semaines.

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 mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

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

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que les informations prévues au 2^{ème} alinéa de l'article L. 22-10-36 en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;

- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services, ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ;
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe. Pour certains risques⁽²⁾, nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités⁽³⁾.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16, avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices et couvrent entre 32 % et 100 % des données sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

(1) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

(2) Risque lié au confort et au bien-être des salariés et des occupants ; Risque lié aux relations avec les parties prenantes ; Risques en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale.

(3) Actifs Passy/Kennedy et Arcs de Seine.

Annexe

Informations qualitatives (actions et résultats) considérées les plus importantes :

- politiques et actions mises en œuvre pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- stratégie de décarbonation des travaux ;
- cartographie des risques climatiques sur l'ensemble des bâtiments ;
- actions mises en place pour le bien être des salariés et résultats ;
- actions engagées en faveur de la lutte contre la corruption et le respect des Droits de l'Homme ;
- mesures en faveur de la mobilité durable.

Indicateurs clés de performance et autres résultats quantitatifs considérés les plus importants :

- consommation d'énergie du patrimoine non corrigée du climat (fossile, électricité, réseau urbain) et émissions de CO₂ associées ;
- pourcentage de réponses au questionnaire « achats responsables » en pourcentage de volumes d'achats de la société ;
- pourcentage de la surface locative du patrimoine ayant une annexe environnementale signée ;
- montant financé par le fond innovation durable ;
- coefficient de biotope ;
- pourcentage d'acquisitions intégrant une évaluation des risques environnementaux ;
- pourcentage d'actifs situés à moins de 200 mètres d'un nœud de transport en commun.

Paris-La Défense, le 22 mars 2022

KPMG S.A.

Fanny Houlliot
Associée
Sustainability Services


Sandie Tzinmann
Associée







COMMENTAIRES SUR

L'EXERCICE 2021

Le présent rapport a pour objet de vous présenter la situation de notre Société et de celle de notre Groupe. La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document d'enregistrement universel et notamment les comptes consolidés qui figurent au sein du paragraphe V.1. Comptes consolidés.

L'information financière figurant dans les comptes consolidés en normes comptables internationales (IFRS) pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 présente, au titre des éléments comparatifs, les

comptes en normes comptables internationales (IFRS) de Vitura pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2020.

Les comptes consolidés de Vitura pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 2 mars 2022 et seront soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires qui se tiendra le 18 mai 2022.

1. PRÉSENTATION DU GROUPE

Le Groupe comprend les sociétés suivantes :

(i) La société Vitura, société anonyme au capital de 64 933 290 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 422 800 029 (« **Vitura** »), société détenant directement ou indirectement la totalité du capital et des droits de vote des sociétés ci-dessous.

(ii) La société Prothin, société par actions simplifiée au capital de 53 458 363 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 533 212 445 (« **Prothin** ») dont Vitura détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote.

- Prothin a été constituée en juin 2011. L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Vitura a décidé le 22 décembre 2011 d'apporter à Prothin son activité de détention et de gestion des immeubles dont elle était propriétaire, à savoir l'Immeuble Europlaza, l'Immeuble Arcs de Seine et l'Immeuble Rives de Bercy ;

(iii) La société K Rueil, société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable, constituée sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 39, avenue George V - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 319 513 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro SPI20150043 (« **K Rueil** » ou l'« **OPCI** ») dont Vitura détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote.

- Vitura a acquis l'intégralité du capital et des droits de vote de K Rueil le 15 décembre 2016.

- K Rueil détient 99,5 % du capital et des droits de vote de la société SCI Hanami Rueil.

(iv) La société SCI Hanami Rueil, société civile immobilière au capital de 10 327 000 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 254 512 (« **SCI Hanami Rueil** ») dont Vitura détient indirectement l'intégralité du capital et des droits de vote par l'intermédiaire de K Rueil.

- SCI Hanami Rueil a été acquise le 15 décembre 2016 et est propriétaire du Campus Hanami.

(v) La société EURL CGR Holdco, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 833 876 568 (« **EURL CGR Holdco** ») dont Vitura détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote.

- EURL CGR Holdco a été constituée courant décembre 2017.
- À la date du présent document d'enregistrement universel, EURL CGR Holdco ne détient aucun bien et/ou droit immobilier.

(vi) La société SCI CGR Propco, société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 834 144 701 (« **SCI CGR Propco** ») dont Vitura détient directement 99,9 % du capital et des droits de vote et dont EURL CGR Holdco détient 0,1 % du capital et des droits de vote.

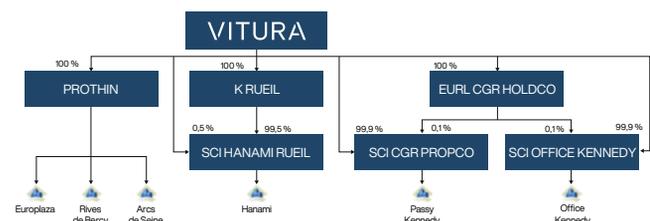
- SCI CGR Propco a été constituée courant décembre 2017.
- SCI CGR Propco est propriétaire de l'Immeuble Passy Kennedy.

(vii) Conformément aux dispositions de l'article L.233-6 du code de commerce, nous vous indiquons que notre société a procédé à la création de la société Office Kennedy courant juillet 2021. La société SCI Office Kennedy, société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 901 719 716 (« **SCI Office Kennedy** ») dont Vitura détient directement 99,9 % du capital et des droits de vote et dont EURL CGR Holdco détient 0,1 % du capital et des droits de vote.

- SCI Office Kennedy a été constituée courant juillet 2021.
- SCI Office Kennedy est propriétaire de l'Immeuble Office Kennedy.

L'ensemble constitué par Vitura, Prothin, K Rueil, SCI Hanami Rueil, EURL CGR Holdco, SCI CGR Propco et SCI Office Kennedy est ci-après désigné le « **Groupe** ».

L'organigramme ci-après présente l'organisation juridique du Groupe :



2. REVUE DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

Le Groupe détient, gère et développe un portefeuille immobilier valorisé 1 560 millions d'euros au 31 décembre 2021, composé de six ensembles immobiliers de grande taille situés en région parisienne (première couronne) et constitué exclusivement d'immeubles de bureaux.

(i) Europlaza, d'une surface d'environ 52 100 m², est situé à Paris-La Défense et a généré un revenu locatif IFRS de 17 millions d'euros en 2021 contre 16,2 millions en 2020.

(ii) Arcs de Seine, situé à Boulogne-Billancourt, est composé de 3 immeubles pour une surface utile d'environ 47 200 m² et a généré un revenu locatif IFRS de 12,9 millions d'euros en 2021 contre 16,4 millions en 2020.

(iii) Rives de Bercy est un actif d'une surface d'environ 31 900 m², siège social du Crédit Foncier de France à Charenton-le-Pont, et a généré un revenu locatif IFRS de 6,1 millions d'euros en 2021 contre 10,6 millions en 2020.

(iv) Hanami est situé à Rueil-Malmaison, représente une surface d'environ 34 400 m² répartie sur 8 immeubles de bureaux, et a généré un revenu locatif IFRS de 8,4 millions d'euros en 2021 contre 9,8 millions en 2020.

(v) Passy Kennedy, d'une superficie utile d'environ 23 800 m² à usage de bureaux compris dans un ensemble immobilier sis à Paris 16^e arrondissement, a généré un revenu locatif IFRS de 10,1 millions d'euros en 2021 contre 10,1 millions d'euros en 2020.

(vi) Office Kennedy, d'une superficie utile d'environ 9 200 m² à usage de bureaux compris dans un ensemble immobilier sis à Paris 16^e arrondissement, a généré un revenu locatif IFRS de 0,9 millions d'euros en 2021.

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 78,5 % au 31 décembre 2021 en prenant en compte les baux signés ayant une date d'effet en 2022. Le taux d'occupation s'élève à 75,2 % sans considérer ces signatures. Il s'élevait à 90,1 % au 31 décembre 2020. À fin 2021, la durée moyenne pondérée résiduelle des baux est de 4,9 années.

Les comptes consolidés du Groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 55,4 millions d'euros en baisse de 12 % et un résultat net de 36,9 millions d'euros contre 16,1 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Les comptes consolidés et les comptes annuels seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 18 mai 2022.

2.1. STRATÉGIE ET FAITS MARQUANTS

Contexte opérationnel

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et mondiale sur l'exercice 2021.

Au niveau de Vitura, ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

Au 31 décembre 2021, ces risques n'ont pas eu d'incidence majeure sur l'activité de Vitura, ni d'impact significatif sur les comptes. Il n'y a eu aucun allègement, annulation de loyers accordés aux locataires, ni de dégradation de la qualité de crédit.

Activité locative

Au cours de l'année 2021, 26 500 m², soit 15 % de la surface totale du portefeuille, ont fait l'objet d'une signature de bail, d'une extension ou d'un renouvellement. Cette activité locative a permis de maintenir une durée moyenne résiduelle des baux de 4,9 années et une stabilité des revenus locatifs sur la période. Ils s'élèvent à 63,3 millions d'euros en 2021, en prenant en compte les indemnités de départ versées par les locataires couvrant les revenus locatifs dus au titre de leur bail. Ils s'élèvent à 55,4 millions d'euros sans ces indemnités, comparé à 63,0 millions d'euros en 2020.

(1) incluant les baux signés prenant effet en 2022.

Cette dynamique se poursuit en 2022 avec 16 000 m² signés depuis le 30 septembre 2021 (dont 9 000 m² début 2022). Le campus Arcs de Seine accueillera notamment deux nouveaux locataires : le groupe Idex, leader sur le marché des énergies locales et renouvelables et la société BaByliss, filiale du groupe Conair. Le locataire Huawei, un des leaders mondiaux des télécoms, représentant actuellement 7,5 % des surfaces du patrimoine, a fait le choix de prolonger sa durée ferme sur le campus jusqu'en 2026.

Le taux d'occupation du portefeuille de Vitura s'élève à 78,5 % au 31 décembre 2021⁽¹⁾, l'immeuble Office Kennedy étant loué à 100 %, et 77,3 % à périmètre constant, comparé à 90,1 % au 31 décembre 2020. Cette diminution s'explique notamment par le départ de Canal + sur le campus Arcs de Seine, de Vinci sur le campus Hanami et le départ partiel du Crédit Foncier de France sur Rives de Bercy. Ce dernier continuera d'occuper 50 % des surfaces de l'immeuble jusqu'au 31 décembre 2022, suite à la prolongation de son bail pour une année supplémentaire. Les espaces vacants, déjà rénovés ou en cours de rénovation, font l'objet de plusieurs marques d'intérêt, confirmant l'attractivité et les bons fondamentaux du patrimoine.

Engagements RSE

Engagée depuis sa création, Vitura n'a cessé de démontrer ses engagements environnementaux, sociétaux et de gouvernance.

Ses initiatives ont été rapidement récompensées par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), classement international de référence en matière de responsabilité sociale environnementale et de gouvernance, qui donne à Vitura le statut

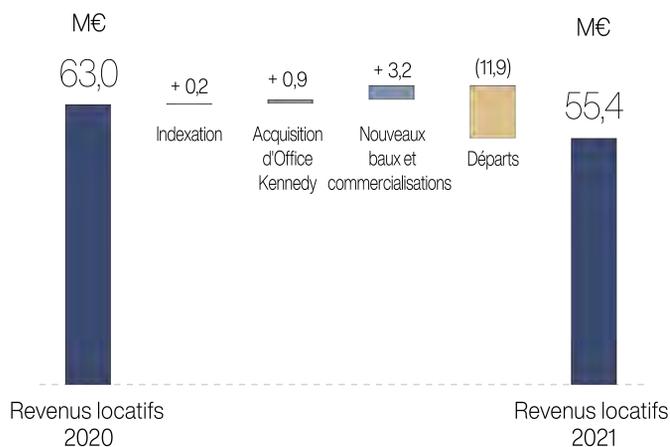
de Sector Leader monde au classement 2021 du GRESB dans la catégorie des sociétés de bureaux cotées avec un score de 96/100. La société conserve son niveau de Five Stars et sa place sur le podium du GRESB depuis sa première participation en 2014.

2.2. REVENUS LOCATIFS

Évolution de revenus locatifs (31/12/2020- 31/12/2021)

La variation des revenus locatifs entre 2020 et 2021 est détaillée ci-dessous. Les départs de Hewlett-Packard sur Arcs de Seine, Vinci sur Hanami et Crédit Foncier sur Rives de Bercy viennent impacter les revenus locatifs 2021 à la baisse. Toutefois, les indemnités de départ versés par ces locataires en 2020 et 2021 sont venues compenser la perte de loyer à hauteur de 7,9 millions d'euros. En considérant ces indemnités, les revenus locatifs restent stables sur la période et atteignent 63,3 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Rappelons que les avantages accordés aux locataires sont intégralement étalés sur la durée ferme du bail.



Historique des charges propriétaire

En milliers d'euros

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Maintenance des immeubles	(6)	(68)	(113)	(159)	(161)	(136)
Charges sur lots vacants	(1 964)	(1 184)	(1 200)	(1 147)	(2 161)	(1 471)
Honoraires de gestion immobilière	(831)	(995)	(1 088)	(328)	(77)	(87)
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	(1 819)	(836)	(1 183)	(1 936)	(1 476)	(629)
Charges liées aux immeubles - Propriétaire (3) - (1) - (2)	(4 620)	(3 083)	(3 584)	(3 570)	(3 875)	(2 324)
Salaires et traitements	(603)	(419)	(516)	(815)	(1 240)	(1 127)
Autres frais de structure	(24 812)	(8 669)	(13 487)	(16 567)	(15 776)	(6 304)
Total charges propriétaire	(30 035)	(12 171)	(17 587)	(20 952)	(20 891)	(9 754)

Historique des loyers nets

En milliers d'euros

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Revenus locatifs « Europlaza »	17 024	16 164	15 259	14 589	16 635	19 183
Revenus locatifs « Arcs de Seine »	12 864	16 403	17 914	17 279	15 256	17 747
Revenus locatifs « Rives de Bercy »	6 139	10 597	10 366	10 084	9 907	9 847
Revenus locatifs « Campus Hanami »	8 352	9 777	9 938	10 359	9 460	419
Revenus locatifs « Passy Kennedy »	10 066	10 091	9 892	716	0	0
Revenus locatifs « Office Kennedy »	917	0	0	0	0	0
Revenus locatifs	55 362	63 032	63 369	53 026	51 259	47 196
Refacturations de charges locatives (1)	10 214	11 213	10 999	8 500	8 382	6 323
Refacturations d'impôts (2)	6 477	7 256	6 931	5 790	5 604	4 599
Autres refacturations et indemnités	12 809	3 290	2 076	564	1 587	2 606
Produits divers	58	86	39	156	593	463
Autres prestations	29 558	21 845	20 045	15 010	16 166	13 991
Charges liées aux immeubles (3)	(21 249)	(21 552)	(21 514)	(17 859)	(17 818)	(13 246)
Loyers nets	63 671	63 324	61 900	50 177	49 607	47 940

2.3. TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES

Le taux d'occupation global du portefeuille est de 78,5 % en considérant les baux signés prenant effet en 2022.

Le détail des taux d'occupation pour chacun des actifs est le suivant :

31/12/21	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Passy Kennedy	Office Kenedy	Total
Taux d'occupation incluant les baux signés prenant effet en 2022	89 %	67 %	49 %	85 %	100 %	100 %	78,5 %

Sans prendre en compte ces signatures, le taux d'occupation s'élève à 75,2 % au 31 décembre 2021 contre 90,1 % il y a un an.

Le détail des taux d'occupation pour chacun des actifs est le suivant :

31/12/21	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Passy Kennedy	Office Kenedy	Total
Taux d'occupation excluant les baux signés prenant effet en 2022	87 %	55 %	49 %	85 %	100 %	100 %	75,2 %

2.4. PRINCIPAUX AGRÉGATS COMPOSANT LE RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE

En milliers d'euros

Rubrique de l'état de résultat global	2 021	2 020	Variation	Détail
Loyers nets	63 671	63 324	346	En 2021, les loyers nets correspondent aux loyers de la période (55,4 m€), aux indemnités de départ perçues (12,8 m€) et aux refacturations de charges (16,7 m€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (21,2 m€).
Frais de fonctionnement	(18 204)	(8 983)	(9 221)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires d'asset management (commission de conseil et incentive fee). La variation sur un an est principalement due à l'absence de provision d'incentive fee en 2020.
Autres charges opérationnelles	40	(61)	102	Les autres charges opérationnelles ne présentent pas de variation significative sur l'exercice.
Autres produits opérationnels		600	(600)	En 2020, les autres produits opérationnels correspondaient à un financement forfaitaire par le Groupement RIE pour l'achat de matériel et les travaux de renovation des espaces de restauration d'Europlaza.
Variation de la juste valeur des immeubles	1 348	(25 974)	27 322	Cet agrégat de 1,3 m€ s'explique par la hausse de la valeur des immeubles sur la période. La variation de 26,0 m€ en 2020 était composée d'une baisse de 1,1 % de la valeur des immeubles (- 15,8 m€) augmentée par des dépenses de capex sur la période (+ 10,2 m€).
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	46 855	28 906	17 949	
Résultat financier	(9 922)	(12 812)	2 890	La hausse de 2,9 m€ s'explique principalement par la variation de valeur des instruments financiers.
RÉSULTAT NET	36 932	16 094	20 838	

2.5. ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

La stratégie d'investissement centrée sur l'immobilier de bureaux haut de gamme au sein du Grand Paris encre Vitura dans un environnement concurrentiel composé principalement de sociétés de gestion (OPCI/SCPI), d'investisseurs historiques comme les assureurs et les caisses de retraite ainsi que d'autres foncières cotées dédiées au segment tertiaire prime. Une capitalisation boursière s'établissant à 542 millions d'euros (au 03/03/2022) place Vitura au 12^e rang de l'indice Euronext IEIF SIIC France - indice qui synthétise la performance des 24 principales foncières cotées en France.

La société s'attache à maintenir une transparence et une comparabilité des données publiées. En effet, elle respecte les lignes directrices à suivre par les sociétés cotées, publiées par les organismes de place en matière d'informations financières.

2.6. INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS RÉALISÉS

En 2021, une acquisition de 95,6 millions d'euros ainsi que 14,7 millions d'euros d'investissements immobiliers ont été réalisés permettant d'améliorer la qualité du patrimoine et d'assurer des revenus de qualité.

En milliers d'euros

	2021	2020
Acquisitions ⁽¹⁾	95 608	
Investissements à portefeuille constant	14 664	10 224
Investissements immobiliers réalisés	110 272	10 224

(1) Acquisitions droits et frais inclus

3. RESSOURCES FINANCIÈRES

3.1. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2021

La dette financière nette s'élève à 767 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 705 millions d'euros au 31 décembre 2020.

PROTHIN

Prothin a conclu le 26 juillet 2016 une convention de crédit (la « **Convention de Crédit Prothin** ») avec les banques Aareal Bank AG, Natixis, et Natixis Pfandbriefbank AG d'un montant en principal de 525 000 000 euros (remboursable *in fine*). La date d'échéance initiale était le 26 juillet 2021 avec une option de prorogation de deux ans. En 2021, Prothin a renégocié son emprunt de 525 000 000 euros et signé un avenant à la convention de crédit avec un pool de banques internationales. La date d'échéance initiale est ainsi portée au 15 juillet 2026.

La Convention de Crédit Prothin prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Prothin et/ou de Vitura.

Au titre de la Convention de Crédit Prothin, tout remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours du crédit ne donnera lieu à aucune indemnité de remboursement anticipé.

SCI HANAMI RUEIL

Concomitamment à l'acquisition de K Rueil par Vitura, SCI Hanami Rueil a conclu le 15 décembre 2016 avec la Banque Postale Crédit Entreprises et la Société Générale une convention de crédit (la « **Convention de Crédit Hanami Rueil** ») pour un montant en principal de 100 000 000 euros. La date d'échéance était le 15 décembre 2021. En 2021, la SCI Hanami Rueil a prolongé l'échéance de sa dette jusqu'au 14 juin 2022.

La Convention de Crédit SCI Hanami Rueil prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Vitura.

Au titre de la Convention de Crédit Hanami Rueil, tout remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours du crédit ne donnera lieu à aucune indemnité de remboursement anticipé.

À la date de publication du présent document d'enregistrement universel, des négociations pour le refinancement de la société SCI Hanami Rueil sont en cours.

SCI CGR PROPCO

Concomitamment à l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, SCI CGR Propco a conclu le 5 décembre 2018 (la Date de signature) avec Société Générale un contrat de prêt (le « **Contrat de Prêt SCI CGR Propco** ») d'un montant en principal de 148 500 000 euros lui permettant de financer le paiement d'une partie du prix d'acquisition de Passy Kennedy et de couvrir les frais liés à l'acquisition et les dépenses afférentes à l'immeuble Passy Kennedy. La date d'échéance initiale est le 5 décembre 2022. La société dispose d'un droit de prorogation d'une année.

Le Contrat de Prêt SCI CGR Propco prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société SCI CGR Propco et/ou de Vitura.

Au titre du Contrat de Prêt SCI CGR Propco, tout remboursement anticipé volontaire de tout ou partie de l'encours du crédit ou obligatoire dans certains cas de tout ou partie de l'encours du crédit ne donnera pas lieu au paiement par SCI CGR Propco, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé.

SCI OFFICE KENNEDY

Concomitamment à l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy, SCI Office Kennedy a conclu le 19 octobre 2021 (la Date de signature) avec Société Générale un contrat de prêt (le « **Contrat de Prêt SCI Office Kennedy** ») d'un montant en principal de 65 600 000 euros lui permettant de financer le paiement d'une partie du prix d'acquisition d'Office Kennedy et de couvrir les frais liés à l'acquisition et les dépenses afférentes à l'immeuble Office Kennedy. La date d'échéance initiale est le 19 Octobre 2028.

Le Contrat de Prêt SCI Office Kennedy prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société SCI Office Kennedy et/ou de Vitura.

Au titre du Contrat de Prêt SCI Office Kennedy, tout remboursement anticipé volontaire de tout ou partie de l'encours du crédit ou obligatoire dans certains cas de tout ou partie de l'encours du crédit donnera lieu au paiement par SCI Office Kennedy, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à :

- 1,00 % du montant en principal ainsi remboursé, pour tout remboursement anticipé intervenant entre la Date de Signature (exclue) et le 12^{ème} mois suivant la Date de Signature (inclus) ;
- 0,75 % du montant en principal ainsi remboursé, pour tout remboursement anticipé intervenant entre le 13^{ème} mois suivant la Date de Signature (inclus) et le 24^{ème} mois suivant la Date de Signature (inclus) ;

Etant précisé qu'aucune Indemnité de Remboursement Anticipé ne sera due après la fin du 24^{ème} mois suivant la Date de Signature.

3.2. PRINCIPALES GARANTIES DONNÉES

Le montant de la dette nominale brute garantie par des sûretés réelles (hypothèques conventionnelles, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaires) s'élève à 830 millions d'euros à fin 2021.

Ainsi, au 31 décembre 2021, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme de sûretés réelles s'élève à 53,2 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu, contre 53,0 % au 31 décembre 2020, pour une limite maximale allant de 70 à 75 % autorisée dans les différentes conventions de crédit.

Les principales garanties données au titre des conventions de crédit sont les suivantes :

- **Sûretés réelles immobilières :**

Sur les immeubles, constitution des sûretés réelles immobilières à savoir privilège de prêteur de deniers et/ou hypothèques conventionnelles venant en premier rang.

- **Cessions de créances professionnelles :**

Cessions au profit des banques de créances professionnelles à titre de garantie par bordereaux « Daily ».

- **Nantissement de titres :**

Nantissement des titres Prothin détenus par Vitura.

Nantissement des parts sociales détenues par Vitura et K Rueil dans le capital de SCI Hanami Rueil

Nantissement des parts sociales détenues par Vitura et EURL CGR Holdco dans le capital de SCI CGR Propco.

- **Nantissement de comptes bancaires :**

Nantissements de premier rang et sans concours au profit des banques portant sur le solde créditeur des comptes bancaires ouverts en France.

- **Délégations d'indemnités d'assurance :**

Délégations de toute indemnité d'assurance faisant l'objet de l'opposition à paiement prévue par l'article L.121- 13 du code des assurances.

- **Nantissement de Créance – Contrat de couverture :**

Nantissement portant sur toute créance que viendra à détenir l'emprunteur à l'encontre de la banque de couverture au titre d'un contrat de couverture.

- **Nantissement de Créance – Créance de restitution :**

Nantissement portant sur toute créance de restitution que viendra à détenir l'emprunteur à l'encontre des débiteurs au titre de toute créance de restitution liée au nantissement des créances relatives au contrat de couverture.

- **Nantissement de créance de prêts subordonnés :**

Nantissement de créances de prêts subordonnés portant sur les prêts subordonnés (à savoir toute créance de prêt intragroupe que Vitura détiendra sur ses filiales agissant en qualité d'emprunteur).

- **Lettres d'intention au sens de l'article 2322 du Code civil.**

3.3. PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

La situation financière de Vitura au 31 décembre 2021 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit conclus par les entités du Groupe.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les conventions de crédit. Les seuils de ratio d'endettement à respecter selon les conventions de crédit des sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil, SCI CGR Propco et SCI Office Kennedy sont respectivement de : 70 %, 70 %, 75 % et 70 %. Les seuils de ratio de couverture des intérêts à respecter selon les conventions de crédit des sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil et SCI CGR Propco sont respectivement : 200 %, 115 % et 125 %. En 2021, la société SCI Office Kennedy ne possède pas de covenant lié au ratio de couverture des intérêts.

	31/12/21	31/12/20	31/12/19
Ratio d'endettement			
Endettement bancaire ⁽¹⁾ / Valeur de marché des immeubles hors droits ⁽²⁾	53,2 %	53,0 %	52,6 %
Ratio de couverture des intérêts⁽³⁾			
Revenu sur la période de référence ⁽⁴⁾ / charges d'intérêt ⁽⁵⁾	307 %	455 %	485 %

(1) L'emprunt bancaire est présenté en note 5.11 du paragraphe 1.5.5, page 120 du document d'enregistrement universel. Il s'agit de la valeur comptable des emprunts bancaires courants et non courants contractés par le Groupe (hors intérêts courus non échus).

(2) La valeur de marché des immeubles hors droits est présentée en note 5.1 du paragraphe 1.5.5, page 116 du document d'enregistrement universel.

(3) En 2021, pas de ratio de couverture pour la SCI Office Kennedy.

(4) Le revenu sur la période de référence désigne, pour une période de douze mois à venir (pour l'emprunt de Prothin et SCI CGR Propco), pour la période des six mois précédents aux six mois futurs (pour l'emprunt de SCI Hanami Rueil), la somme des revenus locatifs prévisionnels relatifs aux baux signés, réduits des loyers qui seraient en risque avéré (congrés/impayés) et des dépenses opérationnelles non refacturables aux locataires.

(5) Les charges d'intérêt désignent les sommes : - du montant cumulé des intérêts prévisionnels devant être payés par l'emprunteur au titre du crédit pour la période de référence considérée ; et - des commissions devant être payées par l'emprunteur, pour la période de référence considérée ; et - du montant des échéances de remboursement de l'encours des prêts.

3.4. GESTION DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Vitura a pour objectif de couvrir son exposition au risque de taux.

4. REVUE DE L'ACTIVITÉ DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

4.1. VITURA

Situation financière/comptes sociaux

Vitura a pour activité principale la détention directe et indirecte de participations dans des sociétés propriétaires d'immeubles qu'elles exploitent en les donnant en location, à savoir Prothin, SCI Hanami Rueil, SCI CGR Propco et SCI Office Kennedy ainsi que la gestion desdites participations.

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document d'enregistrement universel et notamment les comptes sociaux qui figurent au sein du paragraphe V.2. Comptes annuels.

La société Vitura a réalisé un chiffre d'affaires de 299 500 euros contre 248 600 euros pour l'exercice précédent et un résultat excédentaire de 2 626 920 euros en hausse de 3 896 268 euros par rapport au 31 décembre 2020.

Les comptes annuels seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 18 mai 2022.

Les capitaux propres, qui étaient de 286 536 milliers d'euros au premier jour de la période, s'élèvent à 291 919 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Les disponibilités s'élèvent à 10 211 milliers d'euros au 31 décembre 2021, en baisse de 11 418 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2020.

Les principaux mouvements de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et qui concourent à ce niveau de disponibilités, sont les suivants :

En milliers d'euros

RESSOURCES	
Augmentation des comptes courants	4 711
Augmentation de capital (hors frais)	34 527
Capacité d'autofinancement (positive) générée au cours de l'exercice	2 691
Diminution de l'actif immobilisé	6 986
Total des ressources	48 915
EMPLOIS	
Augmentation des comptes courants	27 130
Augmentation de l'actif immobilisé	488
Distribution de dividendes	31 770
Besoin net en fonds de roulement	944
Total des emplois	60 332
Variation nette de trésorerie	(11 418)

Principaux agrégats qui composent le résultat de l'exercice

Les principaux agrégats qui composent le résultat de l'exercice sont les suivants :

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
	12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires net	300	249
Autres produits d'exploitation	38	33
Total des produits d'exploitation	337	282
Autres achats et charges externes	(2 476)	(1 602)
Impôts, taxes et versements assimilés	(50)	(37)
Salaires et traitements	(603)	(419)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	(9)	(3)
Autres charges d'exploitation	(195)	(200)
Total charges d'exploitation	(3 332)	(2 261)
Résultat d'exploitation	(2 995)	(1 979)
Total des produits financiers	5 643	803
Total des charges financières	(57)	(1)
Résultat financier	5 586	802
Résultat exceptionnel	36	(92)
Impôts sur les bénéfices	0	0
Bénéfice (ou perte)	2 627	(1 269)

Affectation du résultat ⁽¹⁾

Il est proposé d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice comme suit :

Origine:

- Résultat bénéficiaire de l'exercice: 2 626 919, 60 euros,
- Report à nouveau antérieur : 43 010, 23 euros

Affectation :

- A titre de dividendes : 2 669 099,99 euros, soit une distribution unitaire de 0,1562 euro par action.

Le compte « Report à nouveau » sera ainsi ramené après affectation de 43 010,23 euros à 829,84 euros.

Distribution de prime ⁽¹⁾

Les impacts de la crise sanitaire actuelle apparaissent aujourd'hui toujours limités sur l'activité et les liquidités de la Société et du Groupe.

Aussi, il est proposé une distribution de prime d'un montant de 18 690 535,01 euros prélevés en totalité sur le poste « Primes

d'émission » qui sera ramené d'un total de 66 212 886 euros à 47 522 350,99 euros, soit une distribution unitaire de €1,0938 par action.

En tenant compte de la proposition de distribution de dividende dans le cadre de l'affectation du résultat, le montant global distribué s'élèverait à 21 359 635 euros (2 669 099,99 euros + 18 690 535,01 euros), soit une distribution unitaire de 1,25 euros par action (17 087 708 actions x 1,25 euros).

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 18 mai 2022.

Le détachement du droit à distribution interviendra le 23 mai 2022.

Le paiement sera effectué le 25 mai 2022.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondantes aux distributions non versées en raison de ces actions seraient affectées au « Report à nouveau ».

Cette distribution constitue un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112- 1 du Code général des impôts.

(1) Incluant l'exercice de 245 351 bons de souscription d'actions prévue en date du 9 mars 2022 (cf. 9.1. Information sur le capital).

Les distributions antérieures de dividendes (art. 243 bis du CGI)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du CGI, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

En euros

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/18	0	0	0	36 584 812 € ⁽¹⁾
31/12/19	0	0	433 199 € ⁽¹⁾	11 496 631 € ⁽¹⁾
31/12/20	0	0	0	31 812 880 € ⁽¹⁾

(1) Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues et affecté en compte de report à nouveau.

Les charges non déductibles fiscalement (art. 39- 4 du CGI)

Aucune dépense et charge visée par l'article 39- 4 du Code général des impôts n'a été constatée sur l'exercice 2021.

Information sur les délais de paiement des fournisseurs de la société Vitura

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441- 4 du Code de commerce).

	Article D. 441I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D. 441I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT										
Nombre cumulé de factures concernées	40	0	0	0	40	0	0	0	0	0
Montant cumulé des factures concernées H.T.	4 458	0	0	0	4 458	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total H.T. des factures reçues dans l'année	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Pourcentage du montant total H.T. des factures émises dans l'année	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES										
Nombre de factures exclues						0				
Montant total des factures exclues						0				
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L. 443-1 DU CODE DE COMMERCE)										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <input type="checkbox"/> Délais légaux :					<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <input type="checkbox"/> Délais légaux :				

4.2. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DES FILIALES

Prothin

Prothin a pour activité principale la propriété et l'exploitation des immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy dont la valorisation globale est de 1 018 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les loyers bruts comptabilisés s'élèvent à 45,0 millions d'euros en 2021 contre 52,2 millions d'euros en 2020.

Le résultat net de Prothin est de 4,1 millions d'euros en 2021 contre 15,5 millions d'euros en 2020.

Par décision en date du 15 avril 2021, Vitura, associé unique, a décidé de réduire le capital de la société Prothin de 6 986 036,10 euros pour le ramener de 58 925 695,80 euros à 51 939 659,70 euros, par diminution de la valeur nominale de chaque action ordinaire. Par décision en date du même jour, l'associé unique a décidé d'augmenter le capital de 1 518 703,50 euros pour le porter de 51 939 659,70 euros à 53 458 363,20 euros, par incorporation d'une partie de l'excédent de réserve légale et élévation de la valeur nominale de chaque action ordinaire. La valeur nominale est portée de 3,42 euros à 3,52 euros.

L'immeuble Rives de Bercy est occupé à 49 %, Europlaza à 89 % et Arcs de Seine à 67 %.

K Rueil

K Rueil a pour activité principale la détention et la gestion d'une participation à hauteur de 99,5 % au capital de SCI Hanami Rueil. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le résultat net de K Rueil est un bénéfice de 4,8 millions d'euros.

SCI Hanami Rueil

SCI Hanami Rueil a pour activité principale la propriété et l'exploitation de l'immeuble Campus Hanami valorisé à 165 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les loyers bruts comptabilisés s'élèvent à 9,3 millions d'euros en 2021 contre 10,6 millions d'euros en 2020.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le résultat net de Hanami Rueil est un bénéfice de 1,6 millions d'euros.

L'immeuble Campus Hanami est occupé à 85 %.

EURL CGR Holdco

EURL CGR Holdco détient 0,1 % des parts sociales de SCI CGR Propco. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, son résultat net est une perte de 3,1 millions d'euros.

SCI CGR Propco

La SCI CGR Propco a pour activité principale la propriété et l'exploitation de l'immeuble Passy Kennedy valorisé à 274 millions d'euros au 31 décembre 2021. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les loyers comptabilisés s'élèvent à 10,9 millions d'euros et le résultat net bénéficiaire est de 1,8 millions euros.

L'immeuble Passy Kennedy est occupé à 100 %.

SCI Office Kennedy

La SCI Office Kennedy a pour activité principale la propriété et l'exploitation de l'immeuble Passy Kennedy valorisé à 103 millions d'euros au 31 décembre 2021. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les loyers comptabilisés s'élèvent à 917 milliers d'euros et le résultat net déficitaire est de 2,2 millions euros.

L'immeuble Office Kennedy est occupé à 100 %.

4.3. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Opérations entre le Groupe et ses actionnaires

Au 31 décembre 2021, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de Vitura, autres que celles décrites dans la note 5.27 de l'annexe aux comptes consolidés et au paragraphe VI.3.

Opérations entre sociétés du Groupe

L'organisation du Groupe est largement centralisée.

Le financement des besoins de l'ensemble du Groupe est organisé par Vitura.

Une convention de gestion centralisée de trésorerie entre Vitura et Prothin et des conventions de comptes courants d'associés

permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales, notamment, la conclusion d'une convention de compte courant d'associé entre Vitura et SCI Office Kennedy afin de financer en 2021 l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy. Le solde du compte courant chez Vitura vis à vis de ses filiales au 31 décembre 2021 s'élève à 85,5 millions d'euros (incluant une dette de 4,7 m€ envers Prothin et des créances de 90 m€ envers SCI Office Kennedy et CGR Propco), contre 63,1 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Des conventions de prestations de services administratifs ont également été conclues entre Vitura et Prothin, Vitura et SCI Hanami Rueil, Vitura et SCI CGR Propco et Vitura et SCI Office Kennedy pour des montants non significatifs.

5. INDICATEURS FINANCIERS

Les indicateurs publiés par Vitura sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA, European Public Real Estate Association, dont Vitura est membre. La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « Best Practices

Recommandations » (BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'informations financières afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées par les REIT dans leurs rapports annuels.

En milliers d'euros

SYNTHESE DE LA PERFORMANCE	2021	2020
Cash Flow récurrent Vitura	45 662	46 606
Résultat EPRA	38 706	42 070
ANR EPRA	748 566	709 120
ANR triple net EPRA	740 877	704 472
EPRA NRV	880 487	817 811
EPRA NTA ⁽²⁾	824 059	779 348
EPRA NDV	741 330	704 974
Taux de vacance EPRA	23,9 %	11,5 %
Taux de rendement « EPRA NIY »	3,7 %	4,1 %
Taux de rendement « EPRA topped-up NIY »	4,0 %	4,7 %
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance)	24,5 %	19,4 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance)	18,7 %	16,4 %
Investissements immobiliers EPRA ⁽¹⁾	110 272	10 224

⁽¹⁾ Les investissements immobiliers sont détaillés en page 80 du rapport annuel.

⁽²⁾ Droits d'enregistrement de 5 % appliqués à l'actif net des filiales propriétaires dans une logique de cession des titres de ces sociétés. L'EPRA NTA 2020 est corrigé de ces mêmes droits.

En milliers d'euros

TAUX DE VACANCE EPRA	2021	2020
Valeur locative de marché totale	86 893	81 120
Valeur locative de marché des espaces vacants	20 782	9 350
Taux de vacance EPRA ⁽¹⁾	23,9 %	11,5 %

⁽¹⁾ Ce taux de vacance ne tient pas compte des baux prenant effet en 2022. Le taux de vacance EPRA incluant ces signatures s'élève à 20,8 %. Les taux d'occupation par immeuble sont présentés en page 79 du rapport annuel. Le taux de vacance EPRA a été calculé grâce aux données issues des rapports d'expertise C&W et CBRE.

En milliers d'euros

TAUX DE RENDEMENT (EPRA NIY & EPRA « topped-up » NIY)	2021	2020
Valeur nette des immeubles de placement	1 559 787	1 448 170
Frais et droits de mutations	131 922	108 691
Valeur brute des immeubles de placement (B)	1 691 709	1 556 861
Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)	62 683	64 099
Ajustements: franchises facturées	5 195	8 312
Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)	67 878	72 410
Taux de rendement « EPRA NIY » (A)/(B)	3,7 %	4,1 %
Taux de rendement « EPRA topped-up NIY » (C)/(B)	4,0 %	4,7 %

En milliers d'euros

RATIOS DE COÛTS EPRA	2021	2020
Charges nettes sur immeubles	4 628	(3 206)
Frais de structure	(18 204)	(8 983)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(9)	(13)
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	(13 585)	(12 201)
Coût de la vacance	3 221	1 871
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	(10 364)	(10 331)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	55 362	63 032
Revenus locatifs bruts	55 362	63 032
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance) (A)/(C)	24,5 %	19,4 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance) (B)/(C)	18,7 %	16,4 %

Conformément aux Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines publiée par l'EPRA en octobre 2020, la mesure de l'actif net réévalué (ANR) a été revue sous différents scénarios. Trois ANR ont été définis :

- NRV : L'EPRA Net Reinstatement Value vise à représenter la valeur requise pour reconstituer la société et suppose qu'aucune vente d'actifs n'a lieu.
- NTA : L'EPRA Net Tangible Assets s'attache à refléter la valeur des actifs corporels et suppose que la société achète et vend des actifs, matérialisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.
- NDV : L'EPRA Net Disposal Value vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, où les impôts différés, instruments financiers et autres passifs sont liquidés nets de toute taxe qui en résulterait.

En milliers d'euros, sauf données par action

EPRA NRV, NTA, NDV, NAV & NNNNAV	2021					2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNNAV
Capitaux propres IFRS	772 935	772 935	772 935	772 935	772 935	734 318	734 318	734 318	734 318	734 318
Etalement des franchises de loyer	(21 973)	(21 973)	(21 973)	(21 973)	(21 973)	(26 241)	(26 241)	(26 241)	(26 241)	(26 241)
Annulation de la juste valeur des bons de souscription	453	453	453	453	0	502	502	502	502	0
NAV dilué à la juste valeur	751 416	751 416	751 416	751 416	750 963	708 579	708 579	708 579	708 579	708 077
Juste valeur des instruments financiers	(2 850)	(2 850)	0	(2 850)	0	541	541	0	541	0
Juste valeur de la dette à taux fixe	0	0	(10 085)	0	(10 085)	0	0	(3 605)	0	(3 605)
Droits de mutation	131 922	75 494 ⁽¹⁾	0	0	0	108 691	70 228 ⁽¹⁾	0	0	0
NAV	880 487	824 059	741 330	748 566	740 877	817 811	779 348	704 974	709 120	704 472
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	16 815 684	16 815 684	16 815 684	16 815 684	16 815 684	15 890 097	15 890 097	15 890 097	15 890 097	15 890 097
NAV par action	52,4	49,0	44,1	44,5	44,1	51,5	49,0	44,4	44,6	44,3

(1) Droits de mutation de 5 % appliqués à l'actif net des filiales propriétaires dans une logique de cession des titres de ces sociétés. L'EPRA NTA 2020 est corrigé des droits d'enregistrement.

En milliers d'euros, sauf données par action

RÉSULTAT EPRA	2021	2020
Résultat net IFRS	36 932	16 094
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1 348)	25 974
Autres retraitements de variations de justes valeurs	(5 527)	2
Retraitement autres honoraires	8 648	0
RÉSULTAT EPRA	38 706	42 070
Résultat EPRA par action	2,3	2,6
Retraitement des franchises de loyers	5 644	2 373
Retraitement des frais financiers linéarisés	1 312	2 163
CASH-FLOW RÉCURRENT	45 662	46 606

En milliers d'euros

DONNEES FINANCIERES CONDENSEES COMPTE IFRS	2021	2020
BILAN ACTIF		
Immeubles de placement	1 559 790	1 448 170
Autres actifs non courants	20 088	17 813
Actifs non courants	1 579 878	1 465 983
Créances clients	11 634	11 474
Autres créances	14 464	11 825
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 480	62 836
Actifs courants	83 578	86 135
Total actif	1 663 456	1 552 118
BILAN PASSIF		
Capital social	64 000	60 444
Primes et réserves	672 003	657 780
Résultat de la période	36 932	16 094
Capitaux propres	772 935	734 318
Passifs non courants	737 284	680 565
Passifs financiers courants	96 658	97 821
Autres dettes courantes	56 578	40 414
Autres passifs	890 520	817 800
Total passif	1 663 456	1 552 118
COMPTE DE RESULTAT		
Loyers nets ⁽¹⁾	63 671	63 324
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 348	(25 974)
Résultat opérationnel	46 855	28 906
Résultat financier	(9 922)	(12 812)
Résultat net	36 932	16 094

(1) Revenus locatifs + autres prestations - charges liées aux immeubles.

6. ÉVOLUTIONS, PERSPECTIVES ET TENDANCES

En parallèle de la commercialisation des surfaces vacantes sur les immeubles détenus par ses filiales, Vitura poursuivra son programme d'investissements sur chacun des actifs et regardera toute opportunité de croissance dans le secteur des bureaux au sein du Grand Paris.

7. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE D'ARRÊTÉ DES COMPTES

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et sur l'économie mondiale. Concernant le groupe Vitura, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

8. ASSURANCES

La politique en matière d'assurance menée par le Groupe a pour objectif essentiel la protection de son patrimoine et sa protection contre des responsabilités encourues.

Elle vise à garantir la pérennité du Groupe face aux différents risques, à réduire les coûts liés à la réalisation de ces risques, à améliorer constamment les garanties et la gestion des flux d'indemnisation, et à apporter un service de qualité aux locataires.

Les principaux risques pour lesquels le Groupe a organisé une protection d'assurance sont les dommages au patrimoine et les pertes de loyers consécutives et les responsabilités civiles en tant que propriétaire d'immeubles ou en tant que professionnel de l'immobilier.

Le programme d'assurance comporte :

- l'assurance des actifs immobiliers construits, y compris la Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble (RCPI) ;
- les responsabilités civiles liées au secteur immobilier (générales, environnementales).

D'une manière générale, le Groupe estime que les polices d'assurance dont il bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Les couvertures dommage aux biens et/ou pertes d'exploitation et RCPI représentent l'essentiel du budget en raison de leur importance stratégique pour le Groupe en termes de management des risques.

Ces risques sont assurés dans un programme qui couvre Vitura ainsi que toutes ses filiales, auprès d'un assureur de premier rang Aviva Insurance Limited, par l'intermédiaire de son courtier d'assurance, à savoir : Arthur J. Gallagher.

Il est à noter également que, dans les baux commerciaux, le Groupe favorise la renonciation réciproque à recours pour faciliter la gestion des sinistres.

La couverture des dommages et des responsabilités, liés aux immeubles

Les immeubles détenus par le Groupe sont tous situés en région parisienne dans des secteurs géographiques différents. Par conséquent, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait un impact limité sur sa situation financière. En effet, les montants de couverture ont été évalués pour couvrir largement un sinistre majeur qui frapperait l'immeuble le plus important du Groupe.

Ces polices couvrent les immeubles, pour un montant au moins égal à leur coût de reconstruction à neuf ou à leur valeur de remplacement à l'identique à neuf (en ce compris le coût du remplacement des installations ou éléments d'équipement sinistrés, ce coût de remplacement étant en adéquation avec la valeur de l'immeuble considéré et les capitaux déclarés).

En sus, cette police :

- (a) comprend les honoraires d'expert et les frais d'architecte ;
- (b) prévoit une clause « perte et frais annexes » couvrant notamment les frais de démolition, de déblai, de gardiennage du chantier consécutifs à un sinistre ;
- (c) couvre tous les risques normalement assurables de perte ou de dommage (incluant notamment les catastrophes naturelles, l'incendie, la foudre, les explosions, inondation, tempête, grêle et neige, accident d'avion, émeute, sabotage, acte de terrorisme, vol, accidents aux appareils électriques, bris de glace) ;

(d) inclut une garantie « perte de loyers » couvrant une période d'au moins 24 mois de loyers.

Les actifs du patrimoine sont régulièrement expertisés par des cabinets spécialisés.

La totalité des primes d'assurances dommage aux biens et pertes de loyers est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement.

La responsabilité civile générale et professionnelle

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait des activités ou d'une faute professionnelle des salariés sont assurées par un contrat Groupe.

9. LITIGES

Il n'existe pas de procédures gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont Vitura et/ou une société du Groupe a connaissance, qui est en suspens ou dont Vitura et/ou une société du Groupe est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait des sociétés du Groupe est couverte à hauteur des montants adaptés aux risques encourus.

Les sinistres

À la date du présent document d'enregistrement universel, aucun sinistre significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couverture que les montants globaux des primes d'assurance ou de franchise n'est survenu.

Aucune provision d'un montant significatif correspondant à des litiges n'a été constituée dans les comptes du Groupe au 31 décembre 2021.



4 FACTEURS DE RISQUES

Vitura a procédé à une revue des risques spécifiques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats, ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la Société.

Il est fait état des principaux risques spécifiques et importants dans le tableau suivant. Il convient de noter que le tableau de synthèse n'a pas pour objectif de faire un inventaire exhaustif des risques.

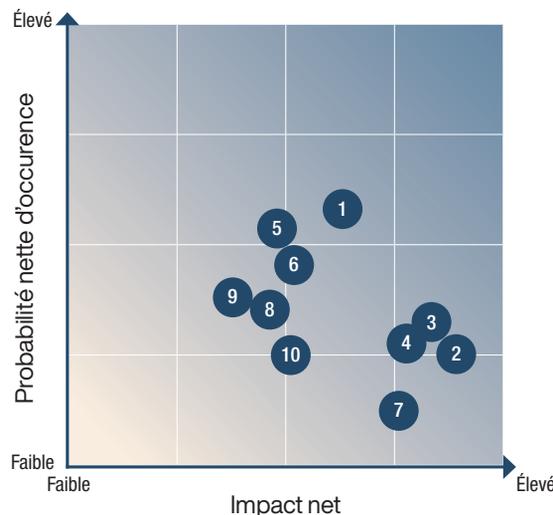
Dans chaque catégorie, les risques sont classés par ordre d'importance (en fonction de la probabilité d'occurrence et d'impact net).

1. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX RISQUES

Risques	Descriptions	Impacts
Risques stratégiques		
Risque de réputation lié aux problématiques de sécurité, santé, confort et bien-être des locataires	4 Les utilisateurs considèrent avec attention les critères de sécurité, de confort et de bien-être (lumière naturelle, température, etc.), l'organisation des espaces de travail, la présence de lieux d'échange, de restaurations conviviaux, de détente, ou encore l'existence d'espaces verts. Vitura porte une attention particulière à ces sujets sur chacun de ses immeubles, comme le montre les interviews détaillées en pages 24, 26 et 28 du présent Document d'Enregistrement Universel. La totalité des baux prévoit la mise en conformité avec la réglementation concernant l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail. Chaque actif fait également l'objet de mesure de la qualité de l'air intérieur ainsi que d'un suivi annuel dans le cadre du maintien des deux certifications environnementales (100 % des immeubles sont doublement certifiés HQE™ exploitation et BREEM In-Use International). Bien que les actifs de la Société répondent déjà aux exigences sanitaires, des procédures spécifiques à la Covid-19 ont été mises en place afin d'assurer la sécurité et la santé des locataires. Enfin, le Groupe assure une veille régulière sur l'évolution des standards. Fin octobre 2021, le Groupe a acquis l'immeuble « Office Kennedy » situé dans le 16ème arrondissement de Paris. Un travail sur la performance de cet actif sera réalisé afin qu'il réponde aux exigences environnementales du Groupe.	- Obsolescence des immeubles qui ne répondraient plus aux nouvelles attentes des locataires en matière de sécurité, de santé, de confort et de bien-être pouvant générer une baisse d'attractivité des immeubles. - Exposition des immeubles à des problèmes liés à la santé publique, à la sécurité ou la protection de l'environnement.
Risques liés à l'environnement économique	5 Les conditions économiques internationales et nationales (croissance économique, taux d'intérêt, taux de chômage, évolution des indices, etc.) et le développement des nouveaux modes de travail, notamment le télétravail, peuvent avoir un impact significatif défavorable sur l'activité du Groupe et ses résultats financiers, notamment en raison de la concentration du portefeuille dans une même région géographique (Paris et Grand Paris) et dans une même typologie d'actifs (immobilier de bureaux). La signature de baux sur de longues périodes permet de maintenir la durée moyenne pondérée résiduelle des baux de 4,9 années au 31 décembre 2021 (vs 4,9 années au 31 décembre 2020) et de sécuriser la situation financière et les résultats du Groupe. Avec des locataires au profil solide, grands comptes pour la plupart, l'incidence de la crise sanitaire sur la Société a été limitée.	- Liquidité des actifs immobiliers dans le cas d'une vente forcée ; difficulté d'une cession rapide et dans des conditions satisfaisantes d'une partie de ses actifs immobiliers le cas échéant. - Baisse des loyers et dégradation de la situation financière et des résultats du Groupe. - Détérioration de la trésorerie et des résultats du Groupe. - Baisse de la valeur de marché du patrimoine. - Difficulté à mettre en œuvre sa stratégie locative, d'investissements et d'arbitrage.
Risque de dégradation de la situation financière des locataires	6 Le Groupe est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité, notamment en période de crise sanitaire et économique. Le risque est une dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires (cf. paragraphe 1.5.4 des comptes consolidés, note 4.5). Tout nouveau locataire fait l'objet d'un contrôle sur sa situation financière avant signature d'un bail. De plus, la signature d'un nouveau bail inclut la mise en place de garanties. Par ailleurs, le Groupe contrôle trimestriellement l'ensemble des locataires via des procédures de suivi et de recouvrement des loyers. Les principaux locataires par immeuble sont présentés dans le « Panorama des Actifs » en page 17 du présent Document d'Enregistrement Universel. Les cinq principaux locataires en termes de revenus locatifs sont : Radio France (Passy Kennedy / Office Kennedy), Axens (Hanami), Huawei (Arcs-de-Seine), KPMG (Europlaza) et Crédit Foncier (Rives de Bercy). Le Groupe affiche un taux de 100 % de collecte des loyers dus au 31 décembre 2021 sans qu'aucun allègement ou annulation de loyers n'ait été demandé par les locataires. Au 31 décembre 2021, près de 90 % des locataires avaient une situation financière satisfaisante avec une note Dun & Bradstreet de 1 ou 2. La crise sanitaire en cours depuis mars 2020 n'a donc pas impacté la trésorerie et les résultats du Groupe.	- Retard ou défaut de paiements, détérioration de la trésorerie et des résultats du Groupe ; - Détérioration de la trésorerie et des résultats du Groupe.
Risque de dépendance à l'égard de certains locataires et de baisse du taux d'occupation	8 Le Groupe a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, l'exposition du chiffre d'affaires du Groupe peut en être affectée (cf. paragraphe 1.5.4 des comptes consolidés, note 4.5). Les six ensembles immobiliers du Groupe regroupent 41 locataires. Les cinq principaux locataires, à savoir Radio France (Passy Kennedy / Office Kennedy), Axens (Campus Hanami), Huawei (Arcs-de-Seine), KPMG (Europlaza) et Crédit Foncier (Rives de Bercy) représentent 50 % des revenus locatifs. Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation global des immeubles du Groupe s'élève à 78,5 %, prenant en compte les baux signés prenant effet en 2022. Il se décompose comme suit : 88,9 % sur Europlaza, 66,7 % sur Arcs-de-Seine, 49,2 % sur Rives de Bercy, 85,5 % sur Campus Hanami, 100 % sur Passy Kennedy et 100 % sur Office Kennedy (cf. paragraphe 2.1 « Activité locative » du présent Document d'Enregistrement Universel). La baisse du taux d'occupation par rapport au 31 décembre 2020 (90,1 %) s'explique principalement par la libération anticipée des surfaces de Vinci sur le Campus Hanami à Rueil-Malmaison (2,5 % des surfaces du patrimoine) et par le départ de Canal+ sur l'immeuble Arcs-de-Seine (représentant 6 % des surfaces du patrimoine). Les indemnités de départ perçues en 2020 et 2021 sont venues compenser la perte de loyer. Le mono locataire Crédit Foncier de France (représentant 17 % des surfaces du patrimoine) continuera d'occuper la moitié des surfaces de l'immeuble Rives de Bercy (soit 8 % du 1 ^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2022). Les loyers nets 2021 n'ont pas été impactés par ce départ en raison des indemnités de résiliation anticipée du bail dues par le locataire. La commercialisation et la rénovation des surfaces vacantes, ont été anticipées par le Groupe. Elles font toutes l'objet d'une remise en état financée par l'indemnité de remise en état versée par les locataires. Les cash flows générés par l'activité de la Société viennent compléter ce budget si nécessaire. Le Groupe assure un suivi constant des locaux vacants via une veille du marché locatif et contrôle également les échéances des baux à venir. Certaines conventions de crédit peuvent prévoir la variation de la marge du taux d'intérêts en fonction du taux d'occupation (cf. paragraphe « Ressources financières » du présent Document d'Enregistrement Universel).	- Dégradation de la situation financière et des résultats du Groupe en cas de demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou de départ de l'un ou plusieurs locataires (absence de loyers et surcoût de charges opérationnelles). - Hausse des charges financières lorsque la convention de crédit prévoit une hausse/baisse de la marge du taux d'intérêt en fonction du taux d'occupation. - Baisse de la valeur de marché du patrimoine.
Risques liés à l'actionnaire majoritaire	9 Le Concert Northwood (tel que ce terme est défini au paragraphe 9.5.2 du Chapitre 6 « Informations juridiques ») est l'actionnaire majoritaire qui détient 58,21 % du capital et des droits de vote de la Société. De plus, le Concert Northwood gère en France d'autres actifs immobiliers. Dès lors, il peut se trouver en position de conflits d'intérêts dans le cadre de certaines transactions (ex : négociation de bail, cession d'un immeuble) ce qui peut avoir des conséquences défavorables pour la Société, son patrimoine, sa situation financière, ses résultats ou les orientations stratégiques du Groupe. Le Groupe applique des règles de gouvernance basées sur des principes de transparence et d'indépendance avec une organisation à trois niveaux : un Conseil d'administration, trois Comités actifs et une Direction générale proche de ses actionnaires. La mise en place de comités du Conseil d'administration, la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration et des comités évite que le contrôle ne soit exercé de manière abusive. Le règlement intérieur du Conseil d'administration comporte une charte de l'administrateur qui prévoit que les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société et qu'ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle. Les règles internes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts des membres du Conseil d'administration figurent dans la charte de l'administrateur. L'article 6 de la charte stipule que : « L'administrateur informe le Conseil de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés. De façon plus générale, chaque administrateur agit en totale indépendance et hors de toute pression. Il doit informer le Président de l'existence de tout lien familial l'unissant à un administrateur ou au Directeur général ». Enfin, la Société s'assure d'un égal accès à l'information pour tous les actionnaires.	Influence significative sur la Société et sur la conduite de l'activité du Groupe.

Risques	Descriptions	Impacts
Risques réglementaires		
Risques liées aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC	<p>La Société est exposée aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société est soumise au régime fiscal applicable aux SIIC prévu à l'article 208 C du CGI (le « régime SIIC »). Ce régime SIIC lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour la fraction de son bénéfice provenant (i) de la location de ses immeubles, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles ou de participations dans les sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou dans les filiales ayant opté pour le régime SIIC et (iii) sous certaines conditions, de dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou de SPICAV. Le bénéfice de l'exonération est subordonné notamment au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de la Société et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. A la date du présent Document d'Enregistrement Universel, la Société respecte l'ensemble de ses obligations en matière de distribution.</p> <p>Par ailleurs, un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L.233- 10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doit(vent) pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. En outre, la Société pourrait être tenue d'acquiescer un prélèvement de 20 % du montant des sommes distribuées en cas de versement de dividendes (j) prélevés sur des bénéfices exonérés (ii) à un actionnaire (autre qu'une personne physique) détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes de la Société au moment de la mise en paiement et (iii) non soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire. Les statuts de la Société prévoient expressément la prise en charge des conséquences de ce prélèvement par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait éventuellement rencontrer des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité dudit actionnaire si une retenue sur le dividende n'était pas possible. Une veille réglementaire est en place pour anticiper et analyser ces risques dans un contexte réglementaire évolutif. Un suivi régulier sur l'actionnariat est réalisé afin de respecter le seuil des 60 %.</p> <p>A la date du présent Document d'Enregistrement Universel, le concert Northwood détient 58,21% du Groupe en capital et en droits de vote.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats du Groupe et ses perspectives.
Risques réglementaires et de réputation liés à l'énergie	<p>La politique RSE ambitieuse et active de Vitura représente un avantage concurrentiel fort. Le programme « Upgreen your business » a permis, à travers un plan d'actions efficace et l'implication de toute la chaîne de valeur de la Société, d'afficher une réduction de 33 % de la consommation d'énergie du patrimoine depuis 2013. La Société a notamment obtenu le statut de Leader mondial au classement 2021 duGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux. La foncière pourra ainsi aisément répondre au dispositif Eco-Énergie tertiaire de la loi ELAN qui, dès 2022, demande à chaque propriétaire de biens de plus de 1 000 m² d'envoyer ses consommations énergétiques sur une plateforme informatique gérée par l'ADEME : OPERAT. Cette plateforme permet de renseigner les consommations des bâtiments (parties communes et privées), ainsi que les plans d'actions avec des objectifs chiffrés pour atteindre les objectifs de la loi, soit - 40 % en 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050. L'année de référence sera celle pour laquelle les données les plus anciennes sont connues, soit 2013 pour la Société.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baisse de commercialité des immeubles. - Augmentation des coûts de mise en conformité, responsabilités, restrictions, limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone, investissements dans les nouvelles technologies etc. - Augmentation des coûts d'exploitation des actifs par l'augmentation du prix de l'énergie. - Dégradation de l'image et la réputation du Groupe.
Risques financiers		
Risque d'erreur d'estimation de la valeur des actifs ou de non-réalisation des hypothèses retenues	<p>Le Groupe comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation), et susceptible d'impacter l'actif net réévalué du Groupe (cf. paragraphe 1.5.4 des comptes consolidés annuels, note 4.2). Chaque actif est valorisé par un expert indépendant via un rapport détaillé annuellement et par une actualisation semestrielle. Le Groupe transmet l'ensemble des éléments à sa disposition susceptible d'avoir un impact notable sur la valeur de ses immeubles. Au 30 juin 2021 et au 31 décembre 2021, l'ensemble des actifs ont été expertisés par les experts immobiliers Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation (cf. déclarations d'experts page 206 du présent Document d'Enregistrement Annuel). La valeur du patrimoine bénéficie de la bonne stratégie d'asset management et de la performance globale du portefeuille, affichant une hausse de 112 millions d'euros soit 8 % en 12 mois, passant de 1 448 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2020 à 1 560 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2021. La probabilité d'occurrence de ce risque reste stable par rapport à l'année 2020 et a augmenté par rapport à l'année 2019 en raison de la pandémie mondiale qui a été un accélérateur de tendances et a renforcé l'importance des bons fondamentaux des actifs: prestations ultra-modernes, espaces communs repensés en lieux de vie et d'échange, jardins, flexibilité des surfaces.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dégradation du résultat consolidé IFRS du Groupe. - Risque d'augmentation du coût de l'endettement. - Risque de rupture des ratios financiers. - Dégradation de la capacité d'emprunt du Groupe.
Risques de liquidité	<p>Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, une capacité à lever des fonds grâce à un montant adapté de ligne de crédit et une capacité à dénouer des positions de marché. Les emprunts du Groupe ont été conclus auprès de groupements d'établissements de crédit de renom. Une description des différentes lignes de crédit par les conventions de crédit se trouve au paragraphe 1.5.4 des comptes consolidés, note 4.7 et paragraphe 1.5.5 des comptes consolidés, note 5.26. Au 31 décembre 2021, la valeur comptable des emprunts bancaires courants et non courants contractés par le Groupe (hors intérêts courus non échus) s'élève à 830 millions d'euros et le montant de la trésorerie et équivalents de trésorerie est de 57 millions d'euros. À la dernière échéance de paiement des intérêts, les covenants bancaires et autres engagements au titre des 4 lignes de crédit du Groupe étaient respectés. Le Groupe assure une surveillance constante de la durée des financements, de la diversification des contreparties ainsi que des prévisions mensuelles de trésorerie. Le Groupe s'attache à une optimisation continue de ses conditions financières de financement et à une amélioration de sa notation de crédit.</p> <p>La convention de crédit conclue le 15 décembre 2016 avec la société SCI Hanami Rueil prévoyait une échéance initiale au 15 décembre 2021 qui a été reportée au 14 juin 2022. L'encours est de 92,5 millions d'euros au 31 décembre 2021. À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, compte tenu de l'échéance de cette convention de crédit, la Société ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie d'exploitation au cours des douze prochains mois. Le montant nécessaire à la poursuite des activités de la Société pour 2022 est estimé à un montant global d'environ 76 millions d'euros. Des conditions de financement favorables ont d'ores et déjà été obtenues auprès d'établissements de crédit de renom. La Direction s'attend à ce que les négociations aboutissent favorablement. Après considération du refinancement visé ci-avant, les cash flows générés sur les 12 prochains mois à compter du 31 décembre 2021 s'élèvent à 16 millions d'euros.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité offerte aux prêteurs de déclarer immédiatement exigibles l'encours des crédits et les sommes y afférentes, et de réaliser tout ou partie des sûretés et garanties octroyées en cas de survenance d'un « cas de défaut ». - Refinancement pour un montant ou à des conditions financières moins favorables. - Baisse de la notation de crédit de Vitura ayant un impact sur la capacité du Groupe pour lever des fonds.
Risque de contrepartie financière	<p>L'utilisation de lignes de crédit ainsi que de contrats de couverture de taux d'intérêt auprès d'établissements financiers expose le Groupe au risque de défaillance des contreparties de tels contrats. Le Groupe assure une constante diversification des contreparties financières en privilégiant le choix d'établissements financiers de premier plan: i) la société Prothin a conclu une convention de crédit avec les banques Aareal Bank AG, Natixis, et Natixis Pfandbriefbank AG pour 525 millions d'euros, ii) la société SCI Hanami Rueil a conclu une convention de crédit avec La Banque Postale Crédit Entreprises et la Société Générale pour 100 millions d'euros, iii) la société SCI CGR Propco a conclu une convention de crédit avec la Société Générale pour 148,5 millions d'euros et (iv) la SCI Office Kennedy a conclu une convention de crédit avec la Société Générale pour 65,6 millions d'euros. Une description détaillée des conventions de crédit se trouve au paragraphe 3 de la partie Commentaires sur l'exercice 2021 en page 81 du Document d'Enregistrement Universel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Détériorisation de la trésorerie et des résultats du Groupe.

Cartographie des risques



2. GESTION DES RISQUES ET PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les principaux risques sont synthétisés dans le tableau figurant ci-avant.

Une cartographie des risques est également réalisée par la Direction générale et revue par le Comité d'audit.

Les risques spécifiques significatifs sont évalués en fonction de trois éléments principaux : mesure de l'impact, mesure de la probabilité et appréciation de l'efficacité du dispositif de maîtrise.

Les échelles d'impact et d'efficacité du dispositif de maîtrise de chaque risque sont composées de cinq niveaux allant du très faible (1) au très élevé (5). Concernant l'échelle de probabilité de chaque risque, elle est composée de cinq niveaux : d'improbable (1) à très probable (5).

Les dispositifs de maîtrise correspondent à l'ensemble des mesures mises en place par la Société permettant de réduire l'impact ou la probabilité du risque.

Les risques résiduels, correspondant au niveau du risque subsistant après la mise en place du dispositif de maîtrise, sont pris en compte dans l'établissement de cette cartographie.

La Société est tenue de présenter les procédures de contrôle interne existant dans la Société en matière de maîtrise des factures de risques. À ce titre, il est utile de préciser quels sont les objectifs de telles procédures.

OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ EN MATIÈRE DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de gestion des risques a pour objectif de :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ;
- sécuriser la prise de décisions et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ;
- mobiliser les collaborateurs et partenaires de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Parmi les différents objectifs que l'on peut assigner au contrôle interne, l'un de ceux-ci est de prévenir et maîtriser les risques

résultant de l'activité de la Société, et notamment les risques d'erreurs ou de fraude dans les domaines comptables et financiers. Pour autant, et comme tout système de contrôle, il ne peut fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

Parallèlement, le contrôle interne a pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les modalités d'exécution des différentes opérations entreprises par la Société s'inscrivent bien, tout comme l'activité du personnel, dans le cadre des orientations données par la Direction générale aux activités de l'entreprise.

Enfin, le contrôle interne a pour but de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Sont décrites ci-après les différentes procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

ORGANISATION GÉNÉRALE DU CONTRÔLE AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

a) Personnes ou structures chargées du contrôle

Le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements ont été mis en place à cet effet. Le rôle et les missions de chacun de ces Comités sont décrits au paragraphe VI.4.1.2 du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

b) Supports internes ou externes servant à l'établissement des procédures de contrôle

La Société met en œuvre une politique de transparence et d'information du public pour satisfaire au mieux les intérêts de ses actionnaires et des investisseurs potentiels. Le Directeur général est en charge de la communication financière de la Société.

La Société a souhaité mettre en place dans le règlement intérieur du Conseil d'administration des dispositions similaires s'inspirant du Code de référence. Le règlement intérieur du Conseil d'administration est disponible sur le site internet de la Société : <http://www.vitura.fr>

En outre, le règlement intérieur du Conseil d'administration établit une charte de l'administrateur, qui offre un cadre déontologique à l'exercice par les administrateurs de leur mandat. La charte de l'administrateur prévoit en particulier que :

- chaque administrateur, quel que soit son mode de désignation, représente l'ensemble des actionnaires ;
- chaque administrateur veille en permanence à améliorer sa connaissance de la Société et de son secteur d'activité ;
- chaque administrateur veille à maintenir en toutes circonstances son indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action ;
- chaque administrateur s'engage à ne pas rechercher ou accepter tout avantage susceptible de compromettre son indépendance ;
- chaque administrateur, avant d'accepter ses fonctions, doit prendre connaissance des obligations générales ou particulières attachées à sa fonction, et notamment des textes légaux ou réglementaires applicables, des statuts, du règlement intérieur et de la dite charte ainsi que tout complément que le Conseil d'administration estime nécessaire de lui communiquer ;
- chaque administrateur s'abstient d'effectuer des opérations sur les titres de sociétés dans lesquelles (et dans la mesure où) il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations non encore rendues publiques ;
- chaque administrateur doit informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés ;
- chaque administrateur doit être attentif à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société et ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle.

La Charte de l'administrateur rappelle également, en tant que de besoin, la réglementation boursière applicable en matière d'abus de marché (opérations d'initiés et divulgation illicite d'informations privilégiées), de fenêtres négatives et de transparence (déclarations des opérations sur titres).

DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIÉTÉ

a) Procédures en matière de traitement de l'information financière et comptable

Les procédures de traitement de l'information comptable et financière sont actuellement organisées comme suit :

(i) Cycle d'exploitation des immeubles

Depuis le 5 novembre 2015, Northwood Investors France Asset Management est l'*asset manager*. L'ERP utilisé par les gestionnaires d'immeubles est Yardi pour émettre les quittancements et appels de charges locatives et assurer par ailleurs les encaissements.

Ces facturations sont comptabilisées par le service comptable des gestionnaires d'immeubles. L'*asset manager* procède aux contrôles de la facturation.

Le budget des charges relatives à un immeuble est établi par les gestionnaires d'immeubles et validé par l'*asset manager*.

Les dépenses liées à la vie de l'immeuble sont reçues et comptabilisées dans les logiciels par les gestionnaires d'immeubles. Les gestionnaires d'immeubles procèdent au paiement et à la validation des factures.

(ii) Comptes consolidés

La Direction générale est responsable des procédures liées à l'élaboration et au traitement de l'information financière. Le processus d'arrêtés des comptes inclus :

- un calendrier de clôture, qui est soumis au Comité d'audit ;
- l'ensemble des entités du Groupe communique un reporting détaillé comprenant un compte de résultat, un bilan synthétique et des états de détails. Les comptes consolidés sont établis sur la base des liasses de consolidation des différentes entités ;
- les informations spécifiquement nécessaires à la préparation des comptes consolidés sont obtenues auprès d'évaluateurs indépendants pour la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, afin de garantir la fiabilité et l'objectivité des données ;
- l'utilisation d'un système d'information de référence.

Enfin, la Direction générale exerce elle-même une supervision des différents intervenants sur les comptes consolidés et de l'information financière produite.

Dans le cadre de leur mission de certification des comptes consolidés, les commissaires aux comptes procèdent à une revue des liasses et des retraitements de consolidation dans le périmètre retenu pour leurs travaux.

(iii) Comptabilité sociale

La tenue de la comptabilité est assurée par des cabinets d'expertise comptable. Les avocats fiscalistes de la Société sont consultés en fonction de la nature des opérations effectuées par la Société.

Les informations nécessaires à la tenue de la comptabilité sont notamment obtenues auprès du gestionnaire d'immeubles, de l'*asset manager* et des banques.

La validation des factures et leur mise en paiement sont effectuées par la Direction générale de la Société.

La Direction générale a pour mission de superviser les services comptables et prestataires externes intervenant sur la comptabilité.

(iv) Information financière périodique

Une situation intermédiaire est établie chaque trimestre par l'expert-comptable qui la transmet à la Direction générale pour contrôle et validation.

(v) Établissement des états financiers

Les états financiers sont préparés par l'expert-comptable en liaison avec la Direction générale de la Société et ses conseils.

Le Comité d'audit revoit la pertinence des principales hypothèses et principes retenus.

Les états financiers sont soumis au contrôle des commissaires aux comptes.

b) Procédures d'information et de reporting

Afin d'assurer un traitement efficace des informations financières, la Société a mis en place des obligations d'information et de reporting en vertu desquelles le Directeur général doit notamment remettre pour contrôle au Conseil d'administration dans les trente jours suivant la fin du premier semestre, un bilan non audité (établi à la date du dernier jour du semestre concerné), un compte de résultat et le tableau de trésorerie (pour le semestre), la

comparaison entre le bilan, le compte de résultat et le budget, ainsi que la comparaison entre ces états et le budget et les prévisions révisées de résultats pour l'exercice social en cours.

c) Nature des autres procédures

La Société fait appel à différents intervenants extérieurs pour assurer la gestion de la Société et de ses actifs. Ainsi, la mission d'asset management est confiée à Northwood Investors France Asset Management. Les fonctions de property management sont exercées par les partenaires Yxime, CBRE et Humakey. L'activité d'expertise comptable est assurée par PwC et Cairn Corporate Services. La Direction générale assure un contrôle régulier sur l'ensemble de ces différents intervenants extérieurs au d'échanges et de contacts hebdomadaires avec chacun d'entre eux. Des réunions sont également organisées dès que nécessaire.

Ces dispositifs permettent de donner une assurance raisonnable des objectifs de contrôle interne pour l'exercice écoulé. Compte tenu de la taille et de l'activité actuelle de la Société, celle-ci s'efforcera de maintenir ses contrôles internes dans un objectif permanent de réduction des risques dans la perspective de protéger ses actifs.

d) Prévention de la corruption (« Loi Sapin 2 »)

Il est rappelé que depuis le 1^{er} juin 2017, sont tenus de prendre des mesures destinées à prévenir et à détecter la commission, en France et à l'étranger, de faits de corruption ou de trafic d'influence, les présidents et Directeurs généraux :

- (i) de toute société employant au moins 500 salariés ou appartenant à un groupe dont la société-mère à son siège social en France et dont l'effectif comprend au moins 500 salariés, et
- (ii) ayant un chiffre d'affaires supérieur à 100 millions d'euros (social ou consolidé).

La Société n'est pas tenue par cette réglementation. Toutefois, elle a mis en place les mesures suivantes :

- 1- un code de conduite définissant et illustrant les différents types de comportements à proscrire comme étant susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence et permettant de lutter contre le blanchiment de capitaux ;
- 2- un dispositif d'alerte interne destiné à permettre le recueil des signalements émanant d'employés relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au code de conduite de la Société.

3. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX CRITÈRES ESG (ENVIRONNEMENTAUX, SOCIÉTAUX ET DE GOUVERNANCE) ET AU CLIMAT

Le Groupe place les risques ESG-climat au cœur de sa stratégie et suit de manière très détaillée l'atteinte de ses objectifs, comme en atteste le chapitre de la DPEF (Déclaration de Performance Extra-Financière) situé page 47.

PROCÉDURE D'ANALYSE DES RISQUES ESG-CLIMAT

L'analyse des risques ESG-climat a été menée sur les 21 enjeux prioritaires de Vitura décrits dans le chapitre de la DPEF. Pour chaque enjeu, sont analysés les risques physiques et les risques de transition incluant les risques technologiques, les risques de réputation, les risques de marché et les risques réglementaires, conformément aux recommandations de la TCFD (*Task force on Climate-related Financial Disclosures*), au guide sur l'article 173 pour les gérants immobiliers publiés par l'OID et PwC et aux conclusions des rapports sur la DPEF du MEDEF.

Chaque risque a été hiérarchisé sur une échelle allant de 0 à 5 selon sa criticité.

Cinq risques critiques ont été retenus comme prioritaires : le risque de réputation lié aux problématiques de confort et bien-être ; le risque réglementaire et de réputation lié à l'énergie ; le risque réglementaire et de réputation lié aux émissions de Gaz à Effet de Serre ; les risques physiques liés au changement climatique et le risque lié aux relations avec les parties prenantes.

Ces cinq risques sont intégrés au plan d'actions ESG « Upgreen Your business » de la Société.

RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE ET AUX PRATIQUES DE MARCHÉ

a) Risque de réputation lié aux problématiques, confort et bien-être

Ce risque est décrit au sein du tableau des principaux risques présenté au paragraphe 1 Tableau de synthèse des principaux risques de cette partie.

b) Risques réglementaire et de réputation liés à l'énergie

Ce risque est décrit au sein du tableau des principaux risques présenté au paragraphe 1 Tableau de synthèse des principaux risques de cette partie.

c) Risques réglementaire et de réputation liés aux émissions de Gaz à Effet de Serre

La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) dessine le chemin de la transition écologique et solidaire vers une neutralité carbone en 2050, conformément aux objectifs fixés dans l'Accord de Paris.

Au travers de la Loi pour la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TEPCV), elle fixe une obligation de résultats sur le secteur du bâtiment avec une réduction de - 54 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 par rapport à 2013.

Le secteur immobilier s'oriente vers l'établissement de trajectoires compatibles avec l'Accord de Paris (SBTi et ACT).

d) Risques physiques liés au changement climatique

La résilience au changement climatique, mise en avant dans les articles 7 et 8 de l'Accord de Paris, fait référence, pour l'immobilier, à la résistance et l'adaptation des bâtiments aux conséquences du changement climatique. Compte tenu de la localisation des actifs, les risques physiques en lien avec les activités de Vitura sont : les inondations, les vagues de chaleur et îlots de chaleur urbain et les tempêtes.

e) Risque lié aux relations avec les parties prenantes

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux usages constituent la part la plus importante des émissions de l'activité immobilière. Pour les réduire, il est donc essentiel d'engager toutes ses parties prenantes. À cette fin, Vitura met en œuvre de nombreuses actions.

RISQUES FINANCIERS LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La loi de transition énergétique pour la croissance verte et le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire de la loi ELAN entraînent des coûts de mise en conformité, des responsabilités, des limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone et des investissements dans les nouvelles technologies.

L'impact financier d'une potentielle taxe carbone et de l'augmentation du prix de l'énergie sont marginaux par rapport aux autres postes financiers de Vitura.

À travers une démarche proactive Vitura suit de près l'évolution de la réglementation et se fixe des objectifs ambitieux, avec pour conséquence une réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine.

4. RISQUE SPÉCIFIQUE : CORONAVIRUS – COVID-19

La Société est confrontée à la crise sanitaire liée à l'épidémie de Coronavirus (Covid-19) et à son caractère évolutif. Les événements liés à la crise sanitaire sont susceptibles d'avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

La Société est notamment soumise au risque de dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité compte tenu de la crise sanitaire et de ses impacts sur l'économie française et mondiale.

Dans ce contexte, la Société a mis en place un processus d'évaluation régulier des impacts de cet épisode.

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, ces risques n'ont pas eu d'incidence majeure sur l'activité de la Société, notamment en raison de la typologie de ses immeubles de bureaux dont le taux d'occupation global au 31 décembre 2021 est de 78,5 %. Aucun allègement ou annulation de loyers n'a été accordé aux locataires et aucun retard ou défaut de paiements n'a été constaté susceptible d'entraîner une détérioration significative de la trésorerie et des résultats de la Société.

Toutefois, la Société a mis en place un certain nombre de mesures afin de faire face à cette épidémie et d'assurer la sécurité et la santé de ses équipes, de ses locataires, de ses clients, de ses prestataires et de ses fournisseurs, à savoir :

- éventuelle réduction des prestations (retrait des déchets, courrier, etc.) en assurant le maintien des activités indispensables à l'ouverture des actifs (gardienage, sécurité, etc.) ;
- arrêt de l'activité de tous les métiers non indispensables à l'ouverture des actifs (prestations d'accueil, etc.) pendant le premier confinement uniquement ;
- suivi permanent de l'évolution de la situation par un comité restreint composé des membres de la Direction générale et des équipes d'asset management quotidienne ;
- échanges réguliers avec les locataires ;
- adaptation des équipements techniques à la nouvelle situation pandémique (désactivation du recyclage des CTA pour passer en tout air neuf) ;
- déploiement des outils numériques et des procédures associées permettant le recours au télétravail par les salariés et application stricte des dispositions prises par le gouvernement.







INFORMATIONS
FINANCIÈRES

1. Comptes consolidés

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2020 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés en pages 96 à 120 dans le document d'enregistrement universel 2020 enregistré auprès de l'AMF le 6 avril 2021 sous le visa n° D.21-0262 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2019 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés en pages 98 à 116 dans le document d'enregistrement universel 2019 enregistré auprès de l'AMF le 29 avril 2020 sous le visa n° D.20- 401 sont incorporés par référence au présent document.

1.1. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2021

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	31/12/21 12 mois	31/12/20 12 mois
Revenus locatifs	5.18	55 362	63 032
Autres prestations	5.19	29 558	21 845
Charges liées aux immeubles	5.20	(21 249)	(21 552)
Loyers nets		63 671	63 324
Vente d'immeuble		-	-
Frais de fonctionnement	5.21	(18 204)	(8 983)
Dotations nettes aux provisions & amortissements		-	-
Autres charges opérationnelles	5.22	40	(61)
Autres produits opérationnels	5.22	-	600
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		24 694	29 129
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(23 346)	(55 103)
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	5.1	1 348	(25 974)
Résultat opérationnel		46 855	28 906
Produits financiers	5.23	5 487	230
Charges financières	5.23	(15 409)	(13 042)
Résultat financier	5.23	(9 922)	(12 812)
Charge d'impôts	5.24	-	-
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		36 932	16 094
dont part revenant au groupe		36 932	16 094
dont part revenant aux minoritaires		-	-
Autres éléments du résultat global		-	-
RESULTAT GLOBAL		36 932	16 094
dont part revenant au groupe		36 932	16 094
dont part revenant aux minoritaires		-	-
Résultat net de base par action	5.25	2,29	1,01
Résultat net dilué par action	5.25	2,21	0,98

1.2. ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2021

En milliers d'euros

	Notes	31/12/21	31/12/20
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles		17	25
Immeubles de placement	5.1	1 559 790	1 448 170
Prêts et créances (part non courante)	5.2	14 741	17 780
Instruments financiers non courants	5.12	5 330	8
Total actifs non courants		1 579 878	1 465 983
Actifs courants			
Créances clients	5.3	11 634	11 474
Autres créances d'exploitation	5.4	14 032	11 459
Charges constatées d'avance		432	366
Total des créances		26 098	23 299
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	57 480	62 836
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		57 480	62 836
Total actifs courants		83 578	86 135
TOTAL ACTIF		1 663 456	1 552 118
Capitaux propres			
Capital		64 000	60 444
Réserve légale et primes		71 445	74 206
Réserves consolidées		600 558	583 574
Résultat net part du groupe		36 932	16 094
Total capitaux propres	5.10	772 935	734 318
Passifs non courants			
Emprunts (part non courante)	5.11	727 855	671 322
Autres dettes financières (part non courante)	5.14	9 429	8 585
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		-	-
Instruments financiers	5.12	-	658
Total passifs non courants		737 284	680 565
Passifs courants			
Emprunts part à moins d'un an	5.11	96 205	96 821
Instruments financiers	5.12	453	-
Dettes fournisseurs	5.16	22 319	10 056
Dettes d'impôts sur les bénéfices		-	-
Autres dettes d'exploitation	5.15	15 459	8 916
Produits constatés d'avance	5.17	18 801	21 442
Total passifs courants		153 236	137 235
Total passifs		890 521	817 800
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 663 456	1 552 118

1.3. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	36 932	16 094
Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(1 348)	25 974
Annulation des dotations aux amortissement	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	-	-
Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	9	13
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	-	-
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	(5 527)	2
Traitement des emprunts au coût amorti	1 393	2 265
Provisions pour risques et charges	-	-
Impôts	-	-
Marge brute d'autofinancement	31 459	44 347
Variation des autres éléments de BFR	9 440	(1 708)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre	-	-
Variation du besoin en fonds de roulement	9 440	(1 708)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	40 899	42 639
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(110 272)	(10 224)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	6 965	650
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(103 307)	(9 573)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	34 526	-
Frais de transaction sur augmentation de capital	(659)	-
Variation de la dette bancaire	62 615	(1 500)
Frais de transaction sur financement/refinancement	(7 378)	(102)
Variation nette des dettes sur refinancement	-	-
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	(713)	38
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	-	-
Variation nette des autres dettes financières (part non courante)	844	(1 502)
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(411)	(124)
Distribution de dividendes	(31 770)	(11 919)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	57 053	(15 110)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 355)	17 956
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période ⁽¹⁾	62 836	44 880
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	57 480	62 836

(1) A la clôture de chacune des périodes présentées, il n'y a pas de trésorerie au passif

1.4. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021

En milliers d'euros

	Capital	Réserve légale et primes	Actions propres	Réserves consolidées	Capitaux propres - Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble consolidé
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2019	79 532	66 462	(200)	584 474	730 268	-	730 268
Résultat global	-	-	-	16 094	16 094	-	16 094
- Résultat net				16 094	16 094		16 094
- Autres variations		0					0
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	(19 088)	7 744	(124)	(575)	(12 044)	-	(12 044)
- Distribution de dividendes (0,75 € par action)		(11 344)		(575)	(11 919)		(11 919)
- Augmentation/réduction de capital en nominal	(19 088)	19 088			-		-
- Variation sur actions propres détenues			(124)		(124)		(124)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2020	60 444	74 206	(324)	599 992	734 318	-	734 318
Résultat global	0	(659)	0	36 932	36 273	0	36 273
- Résultat net				36 932	36 932		36 932
- Autres variations ⁽¹⁾		(659)			(659)		(659)
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	3 556	(2 101)	(411)	1 302	2 345	-	2 345
- Distribution de dividendes (2 € par action)		(31 813)		43	(31 770)		(31 770)
- Augmentation/réduction de capital en nominal	3 556	30 971			34 526		34 526
- Variation sur actions propres détenues			(411)		(411)		(411)
- Réduction de la réserve légale ⁽²⁾		(1 259)	-	1 259	-		
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021	64 000	71 445	(735)	638 226	772 935	-	772 935

(1) Les autres variations correspondent aux frais sur augmentation de capital

(2) L'assemblée générale a décidé d'affecter une partie du résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à la réserve légale.

1.5. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2021

Cette annexe comporte les éléments d'information complémentaires à l'état de situation financière consolidée, à l'état de résultat global, à l'état des flux de trésorerie consolidés et à l'état de variation des capitaux propres consolidés de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

1.5.1. CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Note 1.1 Faits marquants de l'exercice

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et mondiale au cours de l'exercice 2021.

Pour Vitura, ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

Au 31 décembre 2021, la crise n'a pas eu d'incidence majeure sur l'activité et les liquidités du Groupe ni d'impact significatif sur les comptes. Il n'y a eu aucun allègement, annulation de loyers accordés aux locataires, ni de dégradation de la qualité de crédit.

Le groupe Vitura a fait l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy à travers sa filiale SCI Office Kennedy le 19 octobre 2021. Cet immeuble a été intégré au patrimoine immobilier du Groupe qui passe de cinq à six immeubles au cours de l'exercice 2021. Cette acquisition a été financée par fonds propres à hauteur de 31 millions d'euros à la suite d'une augmentation de capital et par un financement externe de 66 millions d'euros.

Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2020.

Note 1.3 Contexte réglementaire

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis conformément aux normes comptables *International Financial Reporting Standards* (IFRS) et *International Accounting Standards* (IAS) applicables aux comptes arrêtés au 31 décembre 2021 telles qu'adoptées par l'Union Européenne (ci-après les normes IFRS).

Les distributions de dividendes sont souverainement décidées par l'Assemblée générale de la société Vitura à partir de son résultat social et non en fonction du résultat arrêté selon les normes IFRS.

Par ailleurs, du fait de son option pour le régime SIIC, Vitura est tenue de respecter certaines obligations de distribution (cf. note 2.8).

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 2 mars 2022.

1.5.2. RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Note 2.1 Présentation des comptes consolidés**RÉFÉRENTIEL**

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux normes comptables internationales en vigueur, qui intègrent les normes comptables internationales (IAS/IFRS), les interprétations du Comité d'interprétation des normes comptables internationales ou *Standing Interpretations Committee* (SIC) et du Comité d'interprétation des normes d'information financière internationales ou *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2021 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2020 établi selon le même référentiel.

Sur les périodes présentées, les normes et interprétations adoptées dans l'Union Européenne applicables au Groupe sont similaires aux normes et interprétations d'application obligatoire publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB). Ainsi, les comptes du Groupe sont établis en conformité avec les normes et interprétations IFRS, telles que publiées par l'IASB.

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des actifs détenus en vue de la vente évaluée à la juste valeur, conformément aux normes IAS 40, IAS 32, IFRS 5 et IFRS 9.

S'engager pour le climat est un des quatre axes de la stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE). Son plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique repose sur trois objectifs principaux : diminuer les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine de - 54 % en 2030 par rapport à 2013 ; viser la neutralité carbone en 2050 ; rendre ses actifs immobiliers résilients au changement climatique et engager ses parties prenantes clés dans sa démarche. L'atteinte de ces objectifs se traduit principalement dans les comptes du groupe par la prise en compte :

- des dépenses d'investissements dans les actifs immobiliers afin d'améliorer la performance énergétique des immeubles ;
- des modalités d'évaluation des actifs et passifs du groupe ;
- dans la détermination de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40 des enjeux climatiques.

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021.

Les normes ci-après et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021 sont sans impacts significatifs pour le Groupe :

- Modifications d'IFRS 4 - Prolongation de l'exemption temporaire d'IFRS 9.
- Modifications d'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 - Réforme des taux d'intérêts de référence - Phase 2.
- Modifications d'IFRS 16 - Aménagements de loyers au delà du 30 juin 2021.

Normes et interprétations publiées mais non entrées en vigueur – Textes adoptés par l'Union Européenne à la date de clôture

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants qui sont applicables au Groupe.

- Modifications d'IFRS 3 - Références au cadre conceptuel.
- Modifications d'IAS 16 - Immobilisations corporelles - produits antérieurs à l'utilisation prévue.
- Améliorations annuelles - 2018 - 2020.

Ces interprétations et amendements n'ont pas été anticipés par le Groupe et ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés.

MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle, contrôle conjoint ou sous influence notable. La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2021, le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes :

Sociétés	N° SIREN	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	Périodes prises en compte
Vitura	422 800 029	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2021
Prothin SAS	533 212 445	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2021
K Rueil OPPCI	814 319 513	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2021
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2021
CGR Holdco EURL	833 876 568	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2021
CGR Propco SCI	834 144 701	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2021
Office Kennedy SCI	901 719 716	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 12 juillet au 31 décembre 2021

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre 2021. Hormis la SCI Office Kennedy, créée le 12 juillet 2021, le périmètre de consolidation au 31 décembre 2021 est identique à celui au 31 décembre 2020.

Retraitements de consolidation et éliminations

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3. On entend par regroupement d'entreprises, la prise de contrôle d'une ou plusieurs activités par l'acquéreur. Une activité est définie par la norme IFRS 3 comme la réunion de trois composantes :

- des ressources économiques, qui créent ou qui ont la capacité de créer des sorties ;
- tout processus, qui, une fois appliqué aux ressources, crée ou a la possibilité de créer des sorties ;
- des sorties, résultantes des processus appliqués aux ressources susceptibles de générer le rendement attendu.

En l'application de la norme IFRS 3, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise.

La société Prothin SAS ayant été constituée par la société Vitura le 22 juin 2011, son entrée dans le périmètre n'a pas donné lieu à un écart d'évaluation ni à un écart d'acquisition. Il en est de même pour les sociétés EURL CGR Holdco et SCI CGR Propco qui ont été constituées en décembre 2017, ainsi que pour SCI Office Kennedy qui a été constituée le 12 juillet 2021.

Intégration globale

Toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce le contrôle, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de diriger les activités pertinentes, qu'il a une exposition ou des droits à leurs rendements variables et qu'il a la capacité d'agir sur ces rendements, sont consolidées par intégration globale.

Au 31 décembre 2021, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

Les sociétés K Rueil et SCI Hanami Rueil sont entrées dans le périmètre de consolidation au 15 décembre 2016. Cette acquisition ne répondait pas à la définition d'un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 et a donc été traitée comme l'acquisition d'un groupe d'actifs. Le coût d'acquisition de ce groupe d'actifs a été donc réparti entre les actifs et les passifs identifiables transférés au prorata de leur juste valeur respective à la date d'acquisition sans comptabilisation d'un écart d'acquisition.

Note 2.2 Information sectorielle

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a pas identifié de segments opérationnels particuliers dans la mesure où son patrimoine est composé uniquement d'immeubles de bureaux localisés en région parisienne.

En effet, la norme précise qu'un tel regroupement est possible si les secteurs sont similaires en ce qui concerne chacun des points suivants :

- la nature des produits et services ;
- la nature des procédés de fabrication ;
- le type ou la catégorie de clients auxquels sont destinés leurs produits et services ;
- les méthodes utilisées pour distribuer leurs produits ou fournir leurs services ;
- s'il y a lieu, la nature de l'environnement réglementaire, par exemple, la banque, l'assurance ou les services publics.

Ainsi l'application d'IFRS 8 n'a pas conduit à la publication d'informations complémentaires significatives.

Note 2.3 Immeubles de placement

Les immeubles loués dans le cadre de contrats de location simple à long terme ou détenus pour valoriser le capital ou les deux et non occupés par le Groupe sont classés en tant qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent les terrains et immeubles détenus en propre.

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont, selon la norme IAS 40, évalués au prix d'achat incluant les coûts de transaction (honoraires juridiques, droits de mutation, etc.).

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les immeubles ne font par conséquent pas l'objet d'amortissement ou de dépréciation. La juste valeur est calculée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par un évaluateur indépendant qualifié en matière d'évaluation. La méthodologie utilisée par l'évaluateur immobilier indépendant est décrite ci-après (note 2.4).

Les dépenses ultérieures sont imputées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans l'état du résultat global de la période au cours de laquelle elles ont été engagées. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans l'état du résultat global.

Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement**HYPOTHÈSES ET ESTIMATIONS**

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, les immeubles sont valorisés à la juste valeur déterminée par des évaluateurs indépendants deux fois par an.

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (*CESR Committee of European Securities Regulators*) de juillet 2009, le Groupe change d'expert en évaluation immobilière tous les trois ans (quatre ans pour l'actif d'Hanami), afin de bénéficier d'une nouvelle analyse des qualités et de la valeur de marché d'un patrimoine. Suite à une rotation opérée en 2019, les évaluateurs indépendants mandatés par la société sont Cushman Wakefield Valuation, en charge de la valorisation des immeubles Europlaza, Rives de Bercy, et Arcs de Seine et CBRE Valuation pour Passy Kennedy, Hanami et Office Kennedy.

La préparation des états financiers requiert de la part de la Direction et de son expert en évaluation l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter certains éléments d'actif et de passif et les montants des produits et des charges qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent. Le Groupe et son évaluateur sont amenés à revoir ces estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et des autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces

hypothèses ou de conditions différentes, les montants qui figureront dans les futurs états financiers pourraient différer de ces estimations actuelles.

Les travaux de valorisation des évaluateurs reflètent leur meilleure estimation à la date du 31 décembre 2021, en fondant leurs hypothèses au regard des éléments récemment observés sur le marché et des méthodes d'évaluation communément acceptées par la profession. Ces évaluations n'ont pas vocation à anticiper toute forme d'évolution du marché.

Ces évaluations ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19. Aucun des rapports d'expertise ne contient de clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise. La Direction estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine. Ces justes valeurs sont à lire en lien avec les sensibilités présentées dans le paragraphe 1.5.3 ci-dessous.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2021, restent inchangées.

DESCRIPTION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION RETENUES

Les évaluateurs ont procédé au calcul de la juste valeur des actifs immobiliers selon les normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Dans un premier temps, la valeur locative a été estimée. Dans un second temps, les méthodes *Discounted Cash Flow* (DCF) et/ou par capitalisation sont utilisées pour définir la valeur de marché de immeubles.

Valeur locative estimée

La valeur locative est définie par comparaison avec la valeur locative par mètre carré des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise, afin de déterminer une valeur de marché par mètre carré pour les différents types de locaux (bureaux, RIE, parkings...). Cette valeur locative est soumise à un taux de réversion afin de prendre en compte les particularités des biens immobiliers.

Valeur de marché

Afin d'estimer la valeur de marché, les experts utilisent les méthodes suivantes :

- Cushman Wakefield Valuation : DCF et capitalisation du revenu ;
- CBRE Valuation : capitalisation du revenu.

Méthode DCF

Cette méthode consiste à actualiser les flux financiers annuels générés par l'actif, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention définie. Les flux financiers sont entendus comme le montant de tous les revenus de l'actif, nets des dépenses non refacturables aux locataires.

Méthode par capitalisation

Cette méthode consiste à capitaliser le revenu annuel d'un bien avec un taux défini par analogie au marché. Le taux utilisé reflète la qualité des covenants ainsi que les risques à long terme rattachés au bien immobilier.

La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Les droits et frais de cession retenus sont estimés au taux de 7,50 %.

Classification de la juste valeur selon la norme IFRS 13

Vitura applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

La norme IFRS 13 prévoit une hiérarchisation des justes valeurs classant selon trois niveaux d'importance les données ayant servi de base à l'évaluation des actifs et passifs concernés.

Les trois niveaux sont les suivants :

Niveau 1 : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

Niveau 2 : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement, soit indirectement ;

Niveau 3 : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

Le niveau de juste valeur des immeubles de placement défini selon l'IFRS 13 est précisé dans la note 5.1.

Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers

La comptabilisation et l'évaluation des actifs et des passifs financiers sont définies par la norme IFRS 9.

PRÊTS ET CRÉANCES

Les prêts et créances comprennent l'étalement, à plus d'un an, des avantages économiques procurés par les biens, les franchises de loyers, les paliers, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire et les droits d'entrée perçus par le locataire conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15.

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients comprennent les montants à recevoir de la part des locataires. Ces créances sont initialement comptabilisées à leur juste valeur et évaluées ultérieurement à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des dépréciations.

Les loyers sont généralement quittancés par avance, les créances clients comprennent des facturations correspondant à la période suivante.

De ce fait, le décalage entre la date de facturation et la date d'arrêté des comptes consolidés est neutralisé par la comptabilisation de « produits constatés d'avance » correspondant aux loyers quittancés non échus (cf. note 5.17).

La norme IFRS 9 introduit un nouveau modèle de reconnaissance de dépréciation des actifs financiers basé sur les pertes de crédit attendues.

Néanmoins, la norme IFRS 9 prévoit également des mesures de simplification pour les créances commerciales et les créances de location, souvent détenues par des sociétés ne disposant pas de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit. Ces mesures permettent d'éviter le calcul des pertes de crédit attendues sur 12 mois et le suivi des changements de la qualité de crédit de la créance. Ainsi :

- pour les créances commerciales qui ne constituent pas des opérations de financement, la dépréciation est égale à la perte de crédit attendue à maturité. Une matrice de dépréciation selon la durée d'impayé peut être utilisée pour estimer ces pertes ;
- pour les créances commerciales qui constituent des opérations de financement et les créances de location, un choix de méthode comptable doit être fait entre le modèle simplifié (comme pour les créances commerciales) et le modèle général (qui implique de suivre l'évolution de la qualité de crédit de la créance sur sa durée de vie).

Le Groupe a opté pour le régime simplifié.

PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS

Les passifs financiers non dérivés sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Vitura n'a pas opté pour la comptabilité de couverture. Les instruments financiers dérivés sont donc évalués à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et les variations sont comptabilisées en résultat.

Vitura applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation (cf. note 2.4).

Le niveau de juste valeur des instruments financiers dérivés défini selon l'IFRS 13 est précisé dans la note 5.13.

Note 2.6 Capital social

Les actions ordinaires sont classées en capitaux propres. Les coûts marginaux directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont constatés en capitaux propres et présentés, en déduction des primes d'émission.

Note 2.7 Actions propres

Vitura a souscrit, le 29 août 2006, un contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas. Ce contrat est conforme au contrat type Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI) et à la charte déontologique de ce même organisme du 14 mars 2005 qui a été approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en date du 22 mars 2005. Vitura a souscrit un second contrat avec la société Exane BNP Paribas le 27 novembre 2017, puis un troisième en date du 16 novembre 2020, puis un quatrième en date du 6 décembre 2021.

Selon les termes de ces contrats, Exane BNP Paribas peut acheter et vendre des titres de la société Vitura pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par le Conseil d'administration dans le cadre de son programme de rachat d'actions.

Dans le cadre de ces contrats, Vitura détenait 26 425 de ses propres titres (soit 0,16 % des actions) pour un total de 999 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Conformément à la norme IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition (net des coûts de transaction directement liés) ou leur valeur d'entrée dans l'état de situation financière consolidée. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession de ces actions sont éliminées dans l'état du résultat global et imputées sur les capitaux propres consolidés.

Parallèlement, les espèces allouées au contrat de liquidité et non investies en actions de la société Vitura à la date de clôture ont été classées en « Autres créances d'exploitation ».

Note 2.8 Option pour le régime « SIIC »

Vitura a opté depuis le 1^{er} avril 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC).

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2021.

De même, les plus-values de cession des immeubles, des titres des filiales soumises au même régime et de titres de filiales de sociétés de personnes sont exonérées.

Prothin, filiale de Vitura, bénéficie aussi de ce régime.

En complément, la société K Rueil est une SPPICAV exonérée d'impôt sur les sociétés.

Les sociétés, SCI Hanami Rueil et SCI CGR Propco, filiales respectivement de la société K Rueil et de Vitura sont transparentes fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des Impôts.

L'EURL CGR Holdco n'a pas opté pour le régime SIIC.

La SCI Office Kennedy est transparente fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des Impôts.

Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC

- (a) Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- (b) Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
 - des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime « SIIC », à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
 - des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime « SIIC » et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values et des dividendes reçus des SPPICAV détenues à hauteur d'au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant une durée minimale de deux ans à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En outre, les bénéfices des opérations réalisées par les sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI sont réputés réalisés directement par les SIIC ou leurs filiales au prorata de leurs droits et sont exonérés au titre du régime SIIC et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes.

En cas de sortie du régime, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les SIIC et leurs filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées.

- (c) Conformément à l'article 208 C alinéa 2 du CGI, le capital ou les droits de vote de la SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233- 10 du Code de commerce.

(d) En outre, l'article 208 C II ter du CGI prévoit l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes prélevées sur les bénéficiaires exonérés et effectuées au profit d'associés, autres que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes desdites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. Le prélèvement n'est toutefois pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale du dividende qu'elle perçoit et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions.

Note 2.9 Avantages sociaux

IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

Le Groupe, dont les effectifs ne comptent que trois salariés, a considéré comme non significatif le montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies et n'a donc pas réalisé de valorisation de son engagement en la matière au 31 décembre 2021.

Note 2.10 Emprunts bancaires

À la date de comptabilisation initiale, les emprunts bancaires sont évalués à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement attribuables à l'opération.

Par la suite, ils sont évalués à leur coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme avec une échéance inférieure à douze mois est classée en dettes courantes.

Note 2.11 Revenus locatifs

Le Groupe est bailleur dans le cadre de contrats de location simple. Les biens donnés en location dans le cadre de contrats de location simple sont comptabilisés dans les immeubles de placement dans l'état de situation financière consolidée.

Les revenus locatifs sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Conformément à la norme IFRS 16, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui (le plus souvent au bout de six ans de location). Ainsi, afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises de loyers, les paliers, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire et les droits d'entrée perçus par le locataire font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation et de remise en état reçues des anciens locataires sont comptabilisées en résultat opérationnel dans le poste « Prestations diverses ».

Note 2.12 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires ainsi que les charges mises conventionnellement à la charge des locataires sont comptabilisées dans l'état du résultat global au sein du poste « Charges liées aux immeubles ».

Parallèlement, les refacturations des charges locatives aux locataires et des charges mises conventionnellement à la charge des locataires sont constatées dans l'état du résultat global en produits au sein du poste « Autres prestations ».

Cette présentation est conforme à la norme IFRS 15, considérant que le Groupe agit en tant que principal car son « obligation de performance » est de fournir les biens ou services sous-jacents à ses locataires. Le Groupe :

- a la responsabilité de satisfaire la promesse ;
- a le risque d'inventaire ;
- contrôle la fixation des prix.

La quote-part de charges locatives relatives aux locaux vacants est comptabilisée en charges.

Ces charges locatives incluent les taxes relatives aux immeubles, soit la taxe foncière, la taxe sur les bureaux ainsi que la taxe sur les surfaces de stationnement.

Note 2.13 Autres produits et charges opérationnels

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante.

Note 2.14 Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est considéré comme significatif :

- les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers ;
- il n'y a pas de provision passive significative relevant de la norme IAS 37.

Note 2.15 Résultat par action

L'indicateur clé de résultat par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice. Les actions d'autocontrôle ne sont pas considérées comme des actions en circulation et viennent donc minorer le nombre d'actions prises en compte pour le résultat net par action.

Le résultat par action dilué est calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions existantes au cours de l'exercice, ajustées des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

Note 2.16 Présentation des états financiers

Les actifs et passifs dont la maturité est inférieure à douze mois sont classés dans l'état de situation financière consolidée en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges de l'état du résultat global sont présentées selon leur nature.

Dans l'état des flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

1.5.3. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres

facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations risquant d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante concernent essentiellement la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier et l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers. La juste valeur du patrimoine est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par un évaluateur indépendant selon la méthodologie décrite en note 2.4.

Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Dans ce contexte, les évaluations du patrimoine du Groupe, effectuées par les évaluateurs indépendants, pourraient varier significativement selon l'évolution du taux de rendement, ce taux résultant de l'observation des taux pratiqués sur le marché de l'immobilier.

En millions d'euros	0		Evolution du taux de rendement potentiel				
	Valeur locative de marché	Taux de rendement potentiel	0,50 %	0,25 %	0,00 %	(0,25) %	(0,50) %
Immeuble							
Europlaza	24,53	5,20 %	422,1	430,2	438,6	447,1	455,8
Arcs de Seine	23,37	5,00 %	417,5	425,9	434,6	443,4	452,5
Rives de Bercy	11,34	7,28 %	138,4	141,6	144,8	148,1	151,5
Campus Hanami	10,78	5,40 %	149,8	156,8	164,5	173,0	182,3
Passy Kennedy	11,85	3,75 %	240,3	256,0	273,9	294,3	317,8
Office Kennedy	5,02	3,50 %	87,5	95,0	103,5	113,5	125,0
Total	86,89	5,02 %	1 455,6	1 505,5	1 559,8	1 619,2	1 684,9
Impact sur la valorisation du portefeuille			(6,68) %	(3,48) %	0,00 %	3,81 %	8,02 %

Sources : CBRE et Cushman & Wakefield.

Ces données étant liées au marché, elles peuvent varier significativement dans le contexte actuel. Ainsi, elles peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation de la juste valeur du patrimoine immobilier, aussi bien à la hausse qu'à la baisse.

Concernant les instruments de couverture, analysés en note 4.7, une variation des taux d'intérêt entraînerait les valorisations suivantes :

En milliers d'euros

Instrument de couverture	Nominal	Taux couvert	Taux fixe	- 1 %	- 0,5 %	Evaluation au 31/12/2021	+ 0,5 %	+ 1 %
Cap	148 500	Euribor 3 mois	0,06 %			7	49	204
Cap	65 600	Euribor 3 mois	0,25 % - 0,50 %	262	621	1 208	2 059	3 215
Cap	393 750	Euribor 3 mois	0,50 % - 1 %	729	1 947	4 092	7 353	11 880
Cap	131 250	Euribor 3 mois	2,00 %	1	5	24	73	180
TOTAL	739 100			992	2 574	5 330	9 534	15 478

1.5.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Note 4.1 Risque lié au financement

Le 30 novembre 2021, le groupe Vitura a renégocié l'emprunt de 525 millions d'euros et signé une nouvelle convention de crédit. La convention a permis au Groupe d'emprunter 525 millions d'euros remboursables in fine le 15 juillet 2026.

Suite à l'acquisition de la société SCI Office Kennedy, le groupe Vitura a signé le 19 octobre 2021 une convention de crédit d'un montant de 65,6 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de sept ans, remboursable à concurrence d'un montant de 3 % du montant initial à partir du cinquième anniversaire de la date de signature de la convention et le solde restant in fine.

Suite à l'acquisition de la société SCI Hanami Rueil le groupe Vitura a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de cinq ans remboursable à hauteur de 0,375 % du principal à chaque échéance de paiement et le solde restant in fine, soit le 15 décembre 2021. L'emprunt arrivant à échéance le 15 décembre 2021 a été prolongé jusqu'au 14 juin 2022. Des négociations avec les banques prêteuses sur les conditions du refinancement de la société SCI Hanami Rueil sont en cours avec les banques. La direction est confiante sur le fait que ces négociations aboutiront favorablement et considère, dans ce contexte, que le principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause.

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, le groupe Vitura a signé le 5 décembre 2018 une convention de crédit d'un montant de 148,5 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 4 ans avec option de prorogation d'une année, remboursable à hauteur de 1 % du principal en année 3, de 2,5 % en année 4 (et 5 en cas de prorogation) et le solde restant in fine.

Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers

Le portefeuille du Groupe est évalué par des évaluateurs indépendants. La valeur de ce portefeuille dépend du rapport entre l'offre et la demande du marché et de nombreux facteurs susceptibles de variation significative, ainsi que de l'évolution de l'environnement économique.

Tous les actifs sont des immeubles de bureaux d'une surface comprise entre 9 200 et 52 100 m², localisés dans la première couronne parisienne. Une évolution défavorable de la demande sur ce type de produits serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité et la situation financière du Groupe.

La situation économique actuelle nourrit la volatilité des prix et des valeurs. Par conséquent, une cession dans le court terme des biens pourrait ne pas refléter la valeur fournie par l'évaluateur.

Note 4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière du Groupe.

Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux

En matière de législation relative aux baux commerciaux, certaines dispositions légales peuvent limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers. Est notamment concernée la réglementation d'ordre public relative à la durée des baux et à l'indexation des loyers. Le Groupe est exposé en cas de changement de la réglementation ou de modification de l'indice retenu.

Note 4.5 Risque de contrepartie

Des politiques sont mises en place pour s'assurer que les contrats de location sont conclus avec des clients dont l'historique de solvabilité est adapté.

Le Groupe est dépendant de certains locataires, qui au jour d'arrêtés des comptes consolidés annuels sont au nombre de 8 et représentent 60,64 % des revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2021. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multi-utilisateur, les difficultés financières d'un de ces locataires, la demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou le départ de l'un de ces locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

Note 4.6 Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, une capacité à lever des fonds grâce à un montant adapté de lignes de crédit et une capacité à dénouer des positions de marché.

Les emprunts du Groupe ont été conclus auprès de groupements d'établissements de crédit.

Une description des différentes lignes de crédit se trouve en note 4.7. À la dernière échéance de paiement des intérêts, les covenants bancaires étaient respectés.

Au 31 décembre 2021, tel que présenté en note 5.11, le groupe affiche des dettes de 824 millions d'euros dont 96,2 millions d'euros à échéance à moins d'un an. A ce jour, la société ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à cette échéance. Cette dernière concerne la convention de crédit conclue le 15 décembre 2016 avec la SCI Hanami prévoyant une échéance initiale au 15 décembre 2021 qui a été reportée au 14 juin 2022. Des négociations avec des banques prêteuses sont en cours et la direction, forte de ses expériences passées en la matière, est confiante quant à leur aboutissement.

Note 4.7 Risque de taux d'intérêt

Le groupe Vitura a procédé au refinancement en 2021 de l'emprunt relatif aux actifs détenus par la SAS Prothin. L'emprunt souscrit initialement en 2012, prolongé en 2016 pour 525 millions d'euros, est soumis depuis novembre 2021 à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge de 1,65 % si les conditions suivantes sont réunies :

- Taux d'occupation supérieur à 70 % ;
- LTV inférieur à 55 % ;
- Durée moyenne résiduelle des baux supérieure à trois ans.

Le taux de marge étant ramené à 2,25 % dans le cas contraire.

Suite à l'acquisition de la société SCI Hanami Rueil, le groupe Vitura a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. L'emprunt est composé de trois tranches : une tranche d'un montant de 50 millions d'euros soumise à un taux fixe de 1,52 %, comprenant une marge de 1,45 % ; une tranche de 25 millions d'euros soumise à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) et une dernière tranche de 25 millions d'euros soumise à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à - 0,4 %). Les deux taux variables sont complétés par une marge de 1,45 %. L'emprunt arrivant à échéance le 15 décembre 2021 a été prolongé jusqu'au 14 juin 2022.

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, la groupe Vitura a signé le 5 décembre 2018 une convention de crédit d'un montant de 148,5 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 4 ans avec option de prorogation d'une année, remboursable à

hauteur de 1 % du principal en année 3, de 2,5 % en année 4 (et 5 en cas de prorogation) et le solde restant *in fine*. L'emprunt est soumis à un taux variable Euribor trois mois plus une marge de 1,20 %. L'Euribor est considéré à zéro s'il est publié avec un chiffre négatif.

Le groupe Vitura a conclu le 19 octobre 2021 une convention de crédit d'un montant de 65,6 millions d'euros pour financer l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy. Il s'agit d'un emprunt de sept ans, remboursable à concurrence d'un montant de 3 % du montant initial à partir du cinquième anniversaire de la date de signature de la convention et le solde restant *in fine*. L'emprunt est soumis à un taux variable Euribor trois mois plus une marge de 2,35 % (ramenée à 1,70 % post stabilisation de l'actif). L'Euribor est considéré à zéro s'il est publié avec un chiffre négatif.

Le groupe Vitura détient au 31/12/2021 quatre contrats de couverture :

En milliers d'euros

Etablissement financier	Société générale	Société générale	Natixis	Natixis
Type de couverture	Cap	Cap	Cap	Cap
Montant nominal (en milliers d'euros)	148 500	65 600	393 750	131 250
Taux fixe	0,06 %	0,25 % - 0,50 %	0,50 % - 1 %	2,00 %
Taux couvert	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois
Date de commencement	5/12/18	19/10/21	26/7/21	26/7/21
Date d'échéance finale	5/12/22	19/10/28	15/7/26	26/7/23

1.5.5. COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE ET L'ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2021

Note 5.1 Immeubles de placement

La variation de la valeur comptable des immeubles de placement se présente comme suit par immeuble :

En milliers d'euros

	Rives de Bercy	Europlaza	Arcs de Seine	Campus Hanami	Passy Kennedy	Office Kennedy	Total
31/12/19	174 720	416 980	458 500	174 500	239 220	-	1 463 920
Augmentations	-	13 133	1 372	518	69	-	15 092
Indemnité perçue	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	(4 821)	-	(47)	-	-	(4 868)
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(31 010)	2 428	(17 652)	(6 441)	26 701	-	(25 973)
31/12/20	143 710	427 720	442 220	168 530	265 990	-	1 448 172
Augmentations	3 972	1 535	6 835	1 949	426	95 608	110 324
Indemnité perçue	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	(52)	-	(52)
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(2 892)	9 295	(14 485)	(5 969)	7 486	7 912	1 348
31/12/21	144 790	438 550	434 570	164 510	273 850	103 520	1 559 792

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 31 décembre 2021 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 31/12/21 (hors droits)		Surface locative brute ⁽¹⁾ au 31/12/21 (hors droits)		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en millions d'euros	%	m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999 ⁽³⁾)	438	28,12 %	52 078	26,22 %	24 529	28,67 %
Arcs de Seine (2000 ⁽³⁾)	435	27,86 %	47 222	23,77 %	23 368	27,32 %
Rives de Bercy (2003 ⁽³⁾)	145	9,28 %	31 942	16,08 %	11 338	13,25 %
Campus Hanami (2016 ⁽³⁾)	165	10,55 %	34 381	17,31 %	10 887	12,73 %
Passy Kennedy (1986 ⁽³⁾)	274	17,56 %	23 813	11,99 %	10 868	12,70 %
Office Kennedy (1986 ⁽³⁾)	103	6,64 %	9 188	4,63 %	4 559	5,33 %
TOTAL	1 560	100,00 %	198 624	100,00 %	85 549	100,00 %

(1) La surface locative brute comprend la surface des bureaux et archives et les quotes-parts de parties communes.

(2) Le loyer facial annuel inclut le loyer figurant sur l'état locatif concernant les surfaces occupées au 31 décembre 2021 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants.

(3) Année de construction ou de réhabilitation.

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, la juste valeur du patrimoine immobilier relève du niveau 3 selon la classification de la norme IFRS 13.

Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
Dépôts de garantie versés	64	33
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	14 677	17 747
Prêts et créances (part non courante)	14 741	17 780

Les avantages consentis aux locataires à plus d'un an correspondent à la part de l'étalement sur la durée ferme du bail des franchises, paliers de loyers et droits d'entrée à plus d'un an, perçus par le locataire, conformément à la règle comptable précisée dans la note 2.11.

Note 5.3 Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
Créances clients	11 634	11 474
Dépréciation créances clients	-	-
Créances clients	11 634	11 474

Note 5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	7 295	8 494
TVA	5 343	1 983
Fournisseurs débiteurs et autres créances	1 158	809
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	213	172
Notaire	24	-
Autres créances d'exploitation	14 032	11 459

Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie » est constitué soit de comptes de banques, soit de dépôts bancaires ayant la nature d'équivalents de trésorerie.

La trésorerie se compose de comptes bancaires courants à hauteur de 57 480 milliers d'euros.

Note 5.6 État des échéances des créances

Échéances des créances au 31 décembre 2021

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	dont créances échues depuis moins de six mois	dont créances échues depuis plus de six mois et moins d'un an	dont créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	14 741	14 741				
Total des créances non courantes	14 741	14 741				
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	11 634	8 947	2 687	(220)	1 962	945
Autres créances d'exploitation	14 032	14 032			-	-
Charges constatées d'avance	432	432				-
Total des créances courantes	26 098	23 411	2 687	(220)	1 962	945
Total des créances	40 839	38 152	2 687	(220)	1 962	945

⁽¹⁾ Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 11 634 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Échéances des créances au 31 décembre 2020

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	dont créances échues depuis moins de six mois	dont créances échues depuis plus de six mois et moins d'un an	dont créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	17 780	17 780				
Total des créances non courantes	17 780	17 780				
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	11 474	9 925	1 549	1 044	494	11
Autres créances d'exploitation	11 459	11 459				
Charges constatées d'avance	366	366				
Total des créances courantes	23 299	21 750	1 549	1 044	494	11
Total des créances	41 079	39 530	1 549	1 044	494	11

⁽¹⁾ Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 11 474 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers

La juste valeur des actifs financiers au 31 décembre 2021 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/21		31/12/20		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat « Cap » ⁽¹⁾	5 330	5 330	8	8	Niveau 2
Total actifs non courants	5 330	5 330	8	8	

(1) Instruments financiers dérivés

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf. note 2.4)

Les caractéristiques des actifs non courants sont décrites en note 4.7 et 5.12.

La juste valeur des autres actifs financiers, composés essentiellement de créances, correspond à leur valeur comptable.

Note 5.8 Actifs et passifs financiers

Le tableau synthétique des actifs et passifs financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros

Tableau synthétique des actifs et passifs financiers	31/12/21	31/12/20
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	5 330	8
Placements détenus jusqu'à leur échéance	-	-
Prêts et créances	-	-
Prêts et créances à plus d'un an	14 741	17 780
Créances courantes	25 666	22 933
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 480	62 836
Total actifs financiers	103 217	103 557
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	453	658
Passifs financiers évalués au coût amorti	-	-
Passifs non courants	737 284	679 907
Passifs courants	133 983	115 793
Total passifs financiers	871 720	796 358

Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers

Aucune dépréciation portant sur des actifs financiers n'a été constatée dans les comptes de l'exercice.

Note 5.10 Capitaux propres consolidés

Composition et évolution des capitaux propres

En milliers d'euros

	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions (en euros)	Capital (en milliers d'euros)	Réserves légales et primes (en milliers d'euros)	Réserves consolidées et résultat net (en milliers d'euros)	Total (en milliers d'euros)
Capitaux propres au 31/12/2020	15 906 440	3,8	60 444	74 206	599 668	734 318
Distribution de dividendes	-	-	-	(31 813)	43	(31 770)
Réduction de la réserve légale ⁽¹⁾	-	-	-	(1 259)	1 259	-
Autres variations ⁽²⁾	-	-	-	(659)	-	(659)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-
Acompte sur dividendes	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	36 932	36 932
Augmentation de capital en nominal	935 672	-	3 556	30 971	-	34 526
Diminution de capital en nominal	-	-	-	-	-	-
Variation des actions propres détenues	-	-	-	-	(411)	(411)
Capitaux propres au 31/12/2021	16 842 112	3,8	64 000	71 445	637 491	772 938

(1) L'Assemblée générale du 12 mai 2021 a décidé d'affecter une partie du résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à la réserve légale.

(2) Les autres variations correspondent aux frais sur augmentation de capital.

Actions d'autocontrôle

	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020	Variation
Coût d'acquisition en euros	999 208	552 906	446 302
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	26 425	16 343	10 082

Note 5.11 Emprunts

L'échéancier des emprunts contractés par le Groupe, évalués au coût amorti, diminué des coûts de transaction, se présente ainsi :

En milliers d'euros	Emprunt bancaire	Moins d'un an	De 1 à 2 ans	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires courants et non courants					
- Taux fixe	46 437	46 437			
- Taux variable	784 052	50 149	143 303	525 492	65 108
Intérêts courus non échus	1 500	1 500	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(7 930)	(1 883)	(1 852)	(3 929)	(267)
Total au 31/12/2021	824 060	96 204	141 451	521 563	64 841

Le groupe Vitura dispose d'une option de prorogation d'un an sur l'emprunt de la SCI PROPCO dont l'échéance initiale est le 5 décembre 2022. Cette option est consentie si aucun cas de défaut n'est constaté.

À la date de publication du présent document d'enregistrement universel, des négociations pour le refinancement de la société SCI Hanami Rueil sont en cours.

Les ratios bancaires sont respectés au 31 décembre 2021. Le ratio d'endettement (LTV) s'élève à 53,2 % en 2021 et le ratio de couverture des intérêts (DSC) s'élève à 307 % en 2021.

Les caractéristiques des emprunts sont décrites dans les notes 4.1 et 4.7.

Note 5.12 Instruments financiers

Le tableau synthétique des instruments financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
Contrat « Cap »	5 330	8
Instruments financiers actif	5 330	8
Bons de souscription d'actions	453	502
Contrat « Swap »	-	156
Instruments financiers passif	453	658

Les caractéristiques des contrats « cap » sont décrites en note 4.7.

Les BSA et le Swap sont qualifiés d'instruments financiers dérivés, et sont évalués à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et les variations sont comptabilisées en résultat (cf. note 2.5).

Le 14 avril 2016, Vitura a émis 865 000 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 0,01 euro au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS. Ces BSA ont été souscrits pour un total de 8 650 euros en date du 22 avril 2016, 303 672 bons de souscription ont été exercés en mars 2019. Le solde devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,001 action nouvelle de la Société. Le prix de souscription d'une action sera calculé sur la base de la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes calculés sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

Note 5.13 Juste valeur des passifs financiers

La juste valeur des passifs financiers au 31 décembre 2021 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/21		31/12/20		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt ⁽³⁾	822 560	832 646	765 930	769 535	Niveau 2
Contrat « Swap » ⁽¹⁾	-	-	156	156	Niveau 2
Bons de souscription d'actions ⁽¹⁾	453	453	502	502	Niveau 1
Total passifs financiers	823 013	833 099	766 588	770 193	

⁽¹⁾ Instruments financiers dérivés.

⁽²⁾ Classification selon la norme IFRS 13 (cf note 2.4).

⁽³⁾ Hors intérêts courus non échus.

Les caractéristiques des passifs non courants sont décrites en notes 4.7 et 5.12.

Il n'y a pas d'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur pour les passifs financiers autres que ceux mentionnés ci-dessus.

Note 5.14 Autres dettes financières à plus d'un an

Il s'agit des dépôts de garantie versés par les locataires. Ils sont classés en dettes non courantes en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux arrivant à échéance au cours des douze prochains mois.

Note 5.15 Autres dettes

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
Personnel	177	107
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	2 396	3 388
Appels de charges locatives	(0)	1 139
Locataires	3 534	1 957
Dettes diverses	45	(19)
Autres dettes d'exploitation	6 153	6 572
Autres dettes sur immobilisations	9 306	2 344
Dettes sur immobilisations	9 306	2 344
Autres dettes	15 459	8 916

Le poste « Appels de charges locatives » correspondait au solde des fonds versés par les locataires en vue de participer au financement de gros matériels communs.

Note 5.16 Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées

L'échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées se présente comme suit :

En milliers d'euros

	Montant au bilan au 31/12/2021	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée		
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
Passifs non courants					
Emprunts part à plus d'un an	727 855	733 903		668 794	65 108
Autres dettes financières à plus d'un an ⁽¹⁾	9 429	9 429	-	-	9 429
Total passifs non courants	737 284	743 332	-	668 794	74 537
Passifs courants					
Emprunts part à moins d'un an	96 205	98 087	98 087	-	-
Dettes fournisseurs	22 319	22 319	22 319	-	-
Autres dettes	15 459	15 459	15 459	-	-
Autres passifs financiers ⁽²⁾	453	453	453	-	-
Total passifs courants	134 436	136 318	136 318	-	-

⁽¹⁾ Les autres dettes financières à plus d'un an correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires. Leur échéance a été définie comme supérieure à cinq ans car la politique du Groupe consiste à prolonger les baux quand ils arrivent à échéance.

⁽²⁾ Les autres passifs financiers correspondent aux bons de souscription d'action exerçables au plus tard le 30 juin 2022.

Note 5.17 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du premier trimestre 2022 facturés d'avance.

Note 5.18 Revenus locatifs

Les loyers, après impact des avantages consentis aux locataires, se composent comme suit par immeuble :

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs immeuble « Europlaza »	17 024	16 164
Revenus locatifs immeuble « Arcs de Seine »	12 864	16 403
Revenus locatifs immeuble « Rives de Bercy »	6 139	10 597
Revenus locatifs immeuble « Campus Hanami »	8 352	9 777
Revenus locatifs immeuble « Passy Kennedy »	10 066	10 091
Revenus locatifs immeuble « Office Kennedy »	917	-
	55 362	63 032

Les loyers facturés s'élèvent à 55 362 milliers d'euros et correspondent aux loyers IFRS (66 288 milliers d'euros) minorés des avantages accordés aux locataires (10 926 milliers d'euros).

Note 5.19 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
	12 mois	12 mois
Refacturations de charges locatives et d'entretien	10 214	11 213
Refacturations d'impôts	6 477	7 256
Autres refacturations locataires	447	353
Indemnités	12 362	2 937
Produits divers	58	86
Autres prestations	29 558	21 845

Les charges et taxes refacturées aux locataires en 2021 s'élèvent à 17 138 milliers d'euros.

Le poste « indemnités » correspond aux montants reçus suite aux départs anticipés de locataires.

Note 5.20 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
	12 mois	12 mois
Charges locatives et entretien	10 098	11 097
Impôts	6 872	7 436
Honoraires	934	1 106
Charges locatives et impôts sur locaux vacants	3 221	1 871
Autres charges	124	43
Charges liées aux immeubles	21 249	21 552

Note 5.21 Frais de fonctionnement

En milliers d'euros

	12/31/21	12/31/20
	Charges administratives	4 120
Commission de conseil	5 436	5 383
Incentive fee	8 648	- 0
Frais de fonctionnement	18 204	8 983

Les commissions de conseil et Incentive fees sont définies au titre du contrat d'asset management avec la société Northwood Investors Asset Management SAS.

Les incentive fees sont notamment calculées en fonction de l'évolution de l'actif net réévalué du Groupe.

Note 5.22 Autres produits et charges opérationnelles

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante, tels que :

- la variation de juste valeur des bons de souscription d'action détaillée en note 5.12. ;
- la dotation aux amortissements des agencements du siège social de Vitura.

Note 5.23 Résultat financier

Le résultat financier se compose comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
	12 mois	12 mois
Produits financiers	5 487	230
Charges financières	(15 409)	(13 042)
Résultat financier	(9 922)	(12 812)

Les charges financières se composent de charges d'intérêts, de coûts de couverture des CAP et de commissions sur les emprunts bancaires.

Les produits financiers se composent des gains de juste valeur des CAP ainsi que des revenus de placement.

Note 5.24 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt

Toutes les entités consolidées contribuant au résultat consolidé relèvent du régime SIIC ou du régime SPICAV et ne génèrent pas d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

Note 5.25 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice consolidé net attribuable aux actionnaires de la société Vitura par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires net des actions propres de la société Vitura au 31 décembre 2021 soit 2,29 euro.

En application de l'IAS 33, les actions potentielles (BSA) sont considérées comme dilutives au 31 décembre 2021. Le montant du résultat par action dilué est de 2,21 euro.

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
	12 mois	12 mois
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	36 932	16 094
Nombre d'action moyen pondéré avant dilution ⁽¹⁾	16 101 274	16 109 346
Résultat par action (en euros)⁽¹⁾	2,29	1,00
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	36 883	16 142
Nombre d'action moyen pondéré après dilution ⁽¹⁾	16 663 163	16 671 235
Résultat dilué par action (en euros)⁽¹⁾	2,21	0,97

⁽¹⁾ Conformément à IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions, de base et dilué, ainsi que le résultat par action, de base et dilué, ont été ajustés de manière rétrospective pour 2020 pour tenir compte de l'augmentation de capital 2021, représentant un coefficient de pondération de 0,99.

Note 5.26 Engagements hors bilan et sûretés

L'ensemble des engagements significatifs sont mentionnés ci-dessous et il n'existe aucun engagement complexe.

ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros

Principales caractéristiques	31/12/21	31/12/20
	12 mois	12 mois
Engagements liés au périmètre du groupe consolidé	-	-
Engagements de prises de participations	-	-
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques	-	-
Engagements hors bilan liés au financement de la société	-	-
Garanties financières reçues	-	-
Engagement hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur	-	-
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activités	-	-
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues	9 206	16 201

Advisory Services Agreements

Aux termes du contrat de conseil ou « advisory services agreement », conclu entre Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et Prothin, modifié le 23 décembre 2016 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 et ce pour une durée initiale de six ans (l'« ASA Prothin ») une rémunération variable du Conseil a été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« Accroissement de Valeur »).

L'Accroissement de Valeur est déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe sur une période de trois ans retraitée à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période. La rémunération variable correspond à un maximum de 10 % de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 6 % de TRI annualisée est atteinte (le « Seuil Initial »). Une clause de rattrapage répartit la portion de l'Accroissement de Valeur excédant le Seuil Initial à part égale entre le Conseil et Prothin jusqu'au seuil où la rémunération variable a atteint 10 % de l'Accroissement de Valeur réalisée à ce seuil. Au-delà de ce seuil, la rémunération variable totale est de 10 % de l'Accroissement de Valeur.

Le 23 décembre 2016, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et SCI Hanami Rueil ont conclu un contrat de conseil ou *advisory services agreement*, entrée en vigueur le 23 décembre 2016 pour une durée initiale de 6 ans (l'« ASA SCI Hanami Rueil ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

Le 5 décembre 2018, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et SCI CGR Propco ont conclu un contrat de conseil ou *advisory services agreement*, entré/entrant en vigueur le 5 décembre 2018 pour une durée initiale de six ans (l'« ASA SCI CGR Propco ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

Les contrats cités précédemment ont pris fin en décembre 2021. Le 15 décembre 2021, un nouveau contrat entré en vigueur le 1^{er} janvier 2022 a été conclu entre l'ensemble des filiales et NIFAM (cf. VI. 7.2 Nouveau contrat d'asset management).

ENGAGEMENTS DONNÉS

En milliers d'euros

Principales caractéristiques	31/12/21	31/12/20
	12 mois	12 mois
Engagements liés au périmètre du groupe consolidé		
Engagements de prises de participations		
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques		
Engagements hors bilan liés au financement de la société		
Garanties financières données (dont Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers) ⁽¹⁾	De 2021 à 2028 831 990	770 088
Engagement hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur		
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activités		
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues		

(1) Solde, à la date de clôture, des emprunts et des lignes de crédit tirées garanties par des hypothèques.

Revenus minimum garantis dans le cadre des contrats de location simple

Au 31 décembre 2021, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 31 décembre 2021 à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple, se répartissent comme suit :

En milliers d'euros

	Loyers futurs minimaux par année	
	31/12/21	31/12/20
2022	55 797	45 158
2023	42 325	34 391
2024	26 509	21 756
2025	22 351	19 419
2026	21 055	17 192
2027	15 145	11 949
2028	5 775	4 758
2029	6 185	6 185
2030	6 185	5 950
2031	5 950	5 950
2032	-	-

Ces loyers correspondent à la facturation à venir hors incidence des étalements des avantages consentis aux locataires sur les périodes antérieures.

Note 5.27 Transactions avec des parties liées

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Les transactions avec les parties liées sont essentiellement constituées des contrats d'asset management conclus avec Northwood Investors France Asset Management S.A.S.

Le 14 avril 2016, Vitura a émis 865 000 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 0,01 euro au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS. Ces BSA ont été souscrits pour un total de 8 650 euros en date du 22 avril 2016, 303 672 bons de souscription ont été exercés en mars 2019. Le solde devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,001 action nouvelle de la Société. Le prix de souscription d'une action sera calculé sur la base de la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes calculés sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

En milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
	12 mois	12 mois
Impact sur le résultat opérationnel		
Frais de fonctionnement : Honoraires d'asset management et de conseil	5 436	5 383
Frais de fonctionnement : Incentive fee	8 648	-
Frais de fonctionnement : Honoraires	-	-
Impact sur le résultat financier		
Charges financières	-	-
Total compte de résultat	14 084	5 383
Impact sur le bilan actif		
Charges constatées d'avance	-	-
Autres créances d'exploitation	-	-
Total bilan actif	-	-
Impact sur le bilan passif		
Emprunts part à plus d'un an	-	-
Dettes fournisseurs	16 450	6 073
Total bilan passif	16 450	6 073

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

- Rémunération du Président du Conseil d'administration :
Le Président du Conseil d'administration n'est pas rémunéré.
- Rémunération du Directeur général :
Le Directeur général n'est pas rémunéré.
- Autres engagements :
Il n'existe au sein de la Société aucun autre accord portant engagement de verser des indemnités de départ au profit de dirigeants ou de salariés, en cas de démission ou de licenciement sans cause réelle et sérieuse, ou encore en cas d'offre publique visant les titres de la société.
- Rémunération des mandataires sociaux :
 - Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, une somme de 195 000 euros a été versée à titre de rémunération ;
 - Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, une somme de 195 000 euros a été versée à titre de rémunération.
- Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration, de direction :
Néant.
- Opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction :
Néant.

- Entités ayant un membre du *key personnel* commun avec le Groupe :
Le Groupe a des *key personnel* communs avec Northwood Investors. Parmi eux, certains sont administrateurs.

Note 5.28 Personnel

L'effectif du Groupe est composé de trois salariés au 31 décembre 2021, soit le même nombre de salariés qu'au 31 décembre 2020.

Note 5.29 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

Tour Eqho - 2 avenue Gambetta - 92066 Paris-La Défense Cedex
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017

Denjean et Associés

35 avenue Victor Hugo 75016 Paris
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivants :

En milliers d'euros

	KPMG				Denjean				Deloitte				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	235	217	79	94	49	48	75	100	22	19	100	100	306	284	79	95
- Holding	94	92	32	40	49	48	75	100	-0	-0	-0	-0	143	140	37	47
- Filiales	141	125	47	54	-0	-0	-0	-0	22	19	100	100	163	144	42	48
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	63	14	21	6	16	-0	25	-0	-0	-0	-0	-0	79	14	21	5
- Holding	63	14	21	6	16	-0	25	-0	-0	-0	-0	-0	79	14	21	5
- Filiales	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Total	298	231	100	100	65	48	100	100	22	19	100	100	385	298	100	100

(1) Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) fournis à la demande de l'entité et requis par les textes légaux et réglementaires, sont relatifs :

- à la vérification volontaire de la DPEF (déclaration de performance extra-financière) ;
- aux prestations de revue du reporting intégré ;
- aux diligences relatives à l'opération d'augmentation de capital.

Note 5.30 Événements post-clôture

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et sur l'économie mondiale. Concernant le groupe Vitura, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

1.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021 SELON LES NORMES IFRS

Vitura S.A.

Siège social : 42, rue Bassano - 75008 Paris

Capital social : 64 933 290 euros

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée générale de la société Vitura,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Vitura S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2021, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 1 560 millions d'euros.

Comme indiqué dans la note 2.4 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur conformément à IAS 40 et les variations de juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat de la période. La juste valeur est calculée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par des évaluateurs indépendants.

Ces évaluations requièrent une part de jugement et d'estimation significative de la part de la direction et des évaluateurs indépendants. Notamment, ces experts tiennent compte d'informations spécifiques pour chaque actif telles que l'emplacement, les revenus locatifs, les taux de rendement, les dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables récentes intervenues sur le marché.

L'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison :

- du montant significatif de la juste valeur hors droits de ces actifs dans les comptes consolidés du groupe ;
- de l'utilisation, par les évaluateurs indépendants, de données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » qui déterminent les justes valeurs. Par conséquent, ces justes valeurs reposent sur des estimations ;
- de la sensibilité de la juste valeur aux hypothèses retenues par les évaluateurs ; celle-ci servant à apprécier l'absence de perte de valeur des immeubles de placement.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés du Groupe, nous avons réalisé les diligences suivantes :

- apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par la société ;
- analyser les variations significatives de juste valeur par immeuble de placement ;
- réaliser un entretien avec les évaluateurs indépendants, afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées compte tenu du contexte de la Covid-19 ;
- rapprocher les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants, tels que les états locatifs et les budgets d'investissement pour chaque immeuble qui nous ont été communiqués par la société ;
- analyser la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché au regard des informations de marché disponibles dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 ;
- vérifier la concordance des valeurs retenues par la Direction, déterminées sur la base des évaluations indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées ;
- examiner le caractère approprié des informations données dans les notes 2.3 et 2.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

Risque de liquidité

Risque identifié

Au 31 décembre 2021, les emprunts bancaires à moins d'un an du Groupe s'élèvent à 96,2 millions d'euros. Ils correspondent principalement à l'emprunt contracté par la filiale SCI Hanami avec une échéance initiale au 15 décembre 2021, qui a été reportée au 14 juin 2022.

Comme expliqué dans les notes annexes aux comptes consolidés, le groupe à ce jour ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à cette échéance. Il mène actuellement des négociations avec des banques prêteuses et est confiant quant à leur issue favorable. Les comptes consolidés ont donc été établis dans une perspective de continuité d'exploitation.

Dans ce contexte, nous avons considéré le risque de liquidité comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- mener des entretiens réguliers sur l'évolution des négociations avec la direction du Groupe ;
- obtenir et examiner la documentation disponible au titre des négociations en cours avec les banques ;
- étudier les négociations menées antérieurement qui ont abouti favorablement ;
- comparer cet emprunt à la valeur vénale de l'actif financé Hanami ; et
- apprécier le caractère approprié des informations données dans les notes 4.1 et 4.6 des comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Vitura S.A. par l'Assemblée générale mixte du 31 décembre 2005 pour le cabinet KPMG et par l'Assemblée générale mixte du 22 décembre 2011 pour le cabinet Denjean & Associés.

Au 31 décembre 2021, le cabinet KPMG était dans la 17^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Denjean et Associés dans la 11^{ème} année de sa mission sans interruption depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 22 mars 2022
KPMG Audit FS I
 Sandie Tzinmann
 Associée



Paris, le 22 mars 2022
Denjean & Associés
 Céline Kien
 Associée



2. Comptes annuels selon les principes français

Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2020 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés en pages 121 à 136 dans le document d'enregistrement universel 2020 enregistré auprès de l'AMF le 6 avril 2021 sous le visa n° D.21-0262 sont incorporés par référence au présent document. Les comptes

annuels établis selon les principes français pour l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2019 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés en pages 116 à 125 dans le document de référence 2019 enregistré auprès de l'AMF le 29 avril 2020 sous le visa n° D. 20- 401 sont incorporés par référence au présent document.

2.1. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

2.1.1. BILAN SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

ACTIF	Notes	Brut	Amort./Dépr.	31/12/21	31/12/20
Immobilisations corporelles					
Autres immobilisations corporelles		34 218	(17 676)	16 542	25 078
Immobilisations financières					
	5.1				
Participations et créances rattachées		194 448 994	0	194 448 994	201 434 031
Prêts		0	0	0	0
Autres		1 236 047	(55 783)	1 180 265	748 879
ACTIF IMMOBILISÉ		195 719 259	(73 459)	195 645 801	202 207 988
Créances					
Clients comptes rattachés		393 639	0	393 639	298 320
Autres créances	5.3	91 477 562	0	91 477 562	63 242 363
Disponibilités	5.2	1 210 697	0	1 210 697	21 628 362
Valeur mobilières de placement	5.2	9 000 000	0	9 000 000	0
ACTIF CIRCULANT		102 081 898	0	102 081 898	85 169 045
Charges constatées d'avance	5.6	48 380	0	48 380	26 587
TOTAL ACTIF		297 849 537	(73 459)	297 776 078	287 403 620

En euros

PASSIF	Notes	31/12/21	31/12/20
Capital			
Capital social (dont versé : 64 000 026)	5.7	64 000 026	60 444 472
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		66 212 886	67 055 023
Écarts de réévaluation	5.9	152 341 864	152 341 864
Réserves			
Réserve légale		6 694 261	7 953 220
Autres réserves		0	0
RÉSULTAT			
Report à nouveau		43 010	10 389
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)		2 626 920	(1 269 348)
CAPITAUX PROPRES	5.8	291 918 966	286 535 620
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour charges		0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Emprunts			
Emprunts et dettes financières divers	5.3	4 711 000	0
Fournisseurs et autres dettes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.3	732 328	541 635
Dettes fiscales et sociales	5.3	413 784	325 306
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0
Autres dettes		0	1 059
DETTES		5 857 112	868 000
TOTAL PASSIF		297 776 078	287 403 620

2.1.2. COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

	Notes	31/12/21	31/12/20
		12 mois	12 mois
		Total	Total
Production vendue de services	5.10	299 500	248 600
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		299 500	248 600
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges		0	0
Autres produits		37 713	33 083
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		337 213	281 683
Achats matières premières et autres approvisionnements		0	0
Autres achats et charges externes	5.11	2 475 567	1 602 280
Impôt, taxes et versements assimilés		50 333	36 536
Salaires et traitements		408 558	254 999
Charges sociales		194 170	163 553
Dotations aux amortissements sur immobilisations		8 536	3 435
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges		0	0
Autres charges		195 203	200 131
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		3 332 368	2 260 934
RESULTAT D'EXPLOITATION		(2 995 155)	(1 979 251)
Produits financiers de participations		5 639 541	802 677
Autres intérêts et produits assimilés		3 287	0
Différences positives de change		0	0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	5.12	5 642 828	802 677
Intérêts et charges assimilés		944	634
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions		55 782	
Différences négatives de change		0	0
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		56 727	634
RESULTAT FINANCIER		5 586 102	802 042
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		2 590 947	(1 177 208)
Produits exceptionnels sur opérations en capital		56 974	6 619
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges excep		0	0
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		56 974	6 619
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		21 001	98 759
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		21 001	98 759
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5.13	35 973	(92 140)
Impôts sur les bénéfices	5.14		
TOTAL DES PRODUITS		6 037 015	1 090 979
TOTAL DES CHARGES		3 410 096	2 360 327
BENEFICE OU PERTE		2 626 920	(1 269 348)

2.2. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

2.2.1. INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE

Note 1.1 Cotation en Bourse

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« Euronext Paris ») depuis le 29 mars 2006.

Libellé pour les actions : Vitura

Code ISIN : FR 0010309096

Mnémonique : VTR

Eurolist Compartiment : B

Classification ICB : 8670 (« Real Estate Investment Trusts »)

Note 1.2 Durée des exercices

L'exercice couvre une période de douze mois allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

Note 1.3 Information financière présentée en comparatif

Les différentes informations présentées dans les comptes annuels font état des éléments comparatifs par rapport à l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2020.

Note 1.4 Faits marquants de l'exercice

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et mondiale au cours de l'exercice 2021.

Pour Vitura, ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation des actifs immobiliers détenus par ses filiales ainsi que sur leur liquidité, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires des filiales.

Au 31 décembre 2021, la crise n'a pas eu d'incidence majeure sur l'activité des filiales de Vitura, ni d'impact significatif sur les comptes de la Société.

Par décision en date du 15 avril 2021, Vitura, associé unique, a décidé de réduire le capital de la société Prothin de 6 986 036,10 euros, par diminution de la valeur nominale de chaque action ordinaire et remboursement en numéraire à l'associé unique.

Lors de l'Assemblée générale du 12 mai 2021, les actionnaires ont approuvé la nouvelle identité de la société ainsi Cegeral est devenue Vitura.

Le 8 octobre 2021, Vitura a procédé à l'augmentation de son capital social pour un montant de 34 526 297 euros donnant lieu à l'émission de 935 672 actions ordinaires nouvelles au prix de souscription unitaire de 36,90 euros dont 3,8 euros de nominal et 33,1 euros de prime d'émission. Le capital social passe ainsi de 60 444 472 euros à 64 000 026 euros et la prime d'émission est augmentée d'un montant de 30 970 743 euros. Cette augmentation de capital a permis de financer l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy le 19 octobre 2021 par la filiale SCI Office Kennedy via une avance en compte courant de 32 130 000 euros accordé par Vitura. Les dépenses liées à cette augmentation de capital d'un montant de 659 266 euros ont été intégralement comptabilisés en charges de l'exercice.

Lors de l'Assemblée générale du 12 mai 2021, Vitura a également décidé de réaliser une distribution de dividendes d'un montant de 31 812 880 euros.

2.2.2. RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-7 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n° 2014-3 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice comptable à l'autre ;
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Les principes comptables appliqués pour les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont ceux décrits ci-après.

Note 2.1 Titres immobilisés**Classement des titres immobilisés :**

Les participations sont les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de la société, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

Coût d'entrée des participations :

Les participations, figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les frais d'acquisition de titres ne sont pas incorporés au coût d'acquisition des titres mais constatés en charges de l'exercice.

Dépréciation des participations :

À la clôture de l'exercice, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

Note 2.2 Actions propres

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité figurent à l'actif sous la rubrique « Autres immobilisations financières » pour leur coût d'acquisition.

Les espèces allouées au contrat de liquidité sont comptabilisées en « Autres immobilisations financières » compte tenu de leur indisponibilité.

Les mouvements sur le portefeuille d'actions propres sont enregistrés selon la méthode « premier entré – premier sorti ».

Une dépréciation est enregistrée lorsque la valeur d'acquisition des titres est supérieure à la ne des cours de Bourse du dernier mois précédent la clôture.

Les plus et moins-values réalisées sur les ventes d'actions propres et la rémunération des espèces allouées au contrat sont enregistrées en résultat exceptionnel.

Note 2.3 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Note 2.4 Frais liés aux augmentations de capital

Les frais liés aux augmentations de capital sont comptabilisés en charges de l'exercice.

2.2.3. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques au 31 décembre 2021 pour Vitura sont liés à la détention des titres de participation de ses filiales, à savoir les sociétés SAS Prothin, OPCI K Rueil, SCI Hanami Rueil, EURL CGR Holdco, SCI CGR Propco, et SCI Office Kennedy.

2.2.4. CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice 2020, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable au 31 décembre 2021.

2.2.5. NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTRES INFORMATIONS**Note 5.1 État de l'actif immobilisé financier**

Le tableau des mouvements des valeurs brutes des immobilisations financières se présente comme suit :

En euros

Rubriques	Valeurs brutes à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/21
Titres de participation	201 434 031	999	6 986 036	194 448 994
Créances sur participations	0	0	0	0
Actions propres	552 109	871 479	424 380	999 208
Espèces versées / contrat de liquidité	172 296	322 198	281 994	212 500
Dépôts et cautionnements	24 473	0	135	24 339
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ FINANCIER	202 182 909	1 194 676	7 692 545	195 685 041

La variation des titres de participation correspond à la création de la société d'Office Kennedy et à la diminution de la valeur des titres de Prothin, pour un total de 6 986 036 euros, suite à la réduction de capital.

Au 31 décembre 2021, Vitura détenait 26 425 de ses propres actions sur un total de 16 842 112 actions, pour un montant de 999 208 euros.

Une provision pour dépréciation des titres a été comptabilisée au 31 décembre 2021 pour un montant de 55 782 euros. Au cours de l'exercice 22 315 actions ont été achetées et 12 233 ont été vendues.

Note 5.2 Disponibilités et Valeurs Mobilières de Placement

Les disponibilités se présentent comme suit :

En euros

Disponibilités	31/12/21	31/12/20
Comptes bancaires	1 210 697	21 628 362
Dépôts à terme	9 000 000	0
Total	10 210 697	21 628 362

En euros

Dettes	Montant brut	Échéances		
		À un an au plus	À plus d'un an et moins de cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers	4 711 000	4 711 000	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	732 328	732 328	0	0
Dettes fiscales et sociales	413 784	413 784	0	0
Dettes sur immobilisations	0	0	0	0
Autres dettes	0	0	0	0
TOTAL DES DETTES	5 857 112	5 857 112	-	-

Note 5.4 Produits à recevoir et charges à payer

Au 31 décembre 2021, les produits à recevoir et les charges à payer se présentent comme suit :

En euros

Produits à recevoir	31/12/21	31/12/20
Autres créances	1 025 200	25 200
Total	1 025 200	25 200
Charges à payer	31/12/21	31/12/20
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	715 075	529 149
Dettes fiscales et sociales	330 097	236 907
Total	1 045 172	766 056

Note 5.5 Transactions avec des parties liées

Les transactions significatives effectuées par la société avec des parties liées sont décrites ci-après :

Note 5.3 État des échéances des créances et des dettes

Les échéances des créances et des dettes au 31 décembre 2021 sont les suivantes :

En euros

Créances	Montant brut	Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Créances rattachées aux titres de participation	0	0	0
Créances de l'actif circulant			
Clients et comptes rattachés	393 639	393 639	0
État - Autres créances	216 348	216 348	0
Autres créances ⁽¹⁾	91 261 214	91 261 214	0
Total des créances	91 871 201	91 871 201	- 0

(1) Les autres créances comprennent principalement le compte courant de 58m€ envers la SCI CGR Propco et 32m€ envers la SCI Office Kennedy.

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Les transactions avec les parties liées font suite à :

- la conclusion d'une convention de trésorerie entre Vitura et Prothin ;
- la conclusion d'une convention de compte courant d'associé entre Vitura et SCI CGR Propco ;
- la conclusion d'une convention de compte courant d'associé entre Vitura et SCI Office Kennedy, société créée le 12 juillet 2021.

En 2018, la société Vitura a conclu une convention de prestations de services avec chacune des sociétés suivantes : Prothin SAS, SCI Hanami Rueil, SCI CGR Propco. En 2021, Vitura a conclu une nouvelle convention avec SCI Office Kennedy. Ces conventions ont pour objet la refacturation des frais engagés par Vitura dans la gestion administrative de ses filiales : le montant comptabilisé durant l'exercice est de 300 milliers d'euros.

Le 14 avril 2016, Vitura a émis 865 000 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 0,01 euro au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS. Ces BSA ont été souscrits pour un total de 8 650 euros en date du 22 avril 2016, 303 672 bons de souscription ont été exercés en mars 2019.

Le solde de bons de souscription devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,001 actions nouvelles de la Société, soit un total de 316 293 actions. Le prix de souscription d'une action sera calculé sur la base de la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes calculés sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

- Rémunération du Président du Conseil d'administration :
Le Président du Conseil d'administration n'est pas rémunéré.
- Rémunération du Directeur général :
Le Directeur général n'est pas rémunéré.
- Autres engagements :
Il n'existe au sein de la Société aucun autre accord portant engagement de verser des indemnités de départ au profit de dirigeants ou de salariés, en cas de démission ou de licenciement sans cause réelle et sérieuse, ou encore en cas d'offre publique visant les titres de la Société.

Note 5.8 Tableau de variation des capitaux propres

Les capitaux propres ont varié comme suit au cours de la période :

En euros

Tableau de variation des capitaux propres	Capital	Primes liées au capital	Ecart de réévaluation et réserves	Résultat	Capitaux propres avant affectation du résultat
01/01/21	60 444 472	67 055 023	160 305 473	(1 269 348)	286 535 620
Affectation du résultat de l'exercice précédent	0	0	(1 269 348)	1 269 348	0
Résultat de la période	0	0	0	2 626 920	2 626 920
Distribution de dividendes	0	(31 812 880)	43 010	0	(31 769 870)
Augmentation de capital en nominal	3 555 554	30 970 743	0	0	34 526 297
Diminution de capital en nominal	0	0	0	0	0
Bons de souscription d'actions	0	0	0	0	0
31/12/21	64 000 026	66 212 886	159 079 135	2 626 920	291 918 966

Conformément aux décisions de l'Assemblée générale du 12 mai 2021, le résultat déficitaire de l'exercice 2020, soit 1 269 348 euros a été affecté de la manière suivante :

- en report à nouveau de 10 389 euros ;
- à la réserve légale à hauteur de 1 258 959 euros.

L'Assemblée générale du 16 juin 2020 a fixé un montant global annuel des rémunérations allouées au Conseil d'administration de 240 000 euros pour l'ensemble des administrateurs. Cette décision reste applicable sur l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, un montant de 195 000 euros a été versé à titre de rémunération.

Aucune transaction significative avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

Note 5.6 Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2021, les charges constatées d'avance s'élèvent à 48 380 euros et concernent des charges d'exploitation.

En euros

	Charges	Produits
Charges/produits d'exploitation	48 380	0
Charges/produits financiers		
Charges/produits exceptionnels		
Total des charges et produits constatés d'avance	48 380	0

Note 5.7 Composition du capital social

Le capital social est fixé à la somme de 64 000 026 euros et il est divisé en 16 842 112 actions de 3,8 euros chacune, intégralement libérées.

Tableau de variation du nombre d'actions	
Nombre d'actions à l'ouverture	15 906 440
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice	935 672
Nombre d'actions à la clôture	16 842 112

Note 5.9 Écart de réévaluation

Au 31 décembre 2021, l'écart de réévaluation se ventile de la façon suivante :

En euros

Postes	Augmentation de la valeur brute	Imputation de l'exit tax	Reprise de la provision pour impôts	Quote part transférée en réserve	Ecart de réévaluation	dont quote-part transférable en réserve distribuable
Actifs immobiliers détenus jusqu'au 30 juin 2011	246 423 770	(89 967 360)	25 459 816	(29 574 363)	152 341 863	3 036 576
Total	246 423 770	(89 967 360)	25 459 816	(29 574 363)	152 341 863	3 036 576

L'écart de réévaluation porte sur les actifs immobiliers détenus par Vitura jusqu'au 30 juin 2011 et transférés à Prothin dans le cadre d'un apport partiel d'actifs.

Note 5.10 Ventilation du chiffre d'affaires

Vitura a pour activité principale la détention directe et indirecte de participation dans des sociétés propriétaires d'immeubles qu'elles exploitent en les donnant en location et a enregistré un chiffre d'affaires uniquement sur les refacturations de *management fees* à ses filiales.

Note 5.11 Détail des autres achats et charges externes

Au 31 décembre 2021, les autres achats et charges externes se présentent de la façon suivante :

En euros

	31/12/21 12 mois	31/12/20 12 mois
Locations	162 875	144 428
Honoraires	1 532 752	854 565
Publications	357 366	221 898
Divers	422 575	381 388
Total	2 475 567	1 602 280

Note 5.12 Résultat financier

Au 31 décembre 2021, le résultat financier se ventile de la façon suivante :

En euros

	31/12/21 12 mois	31/12/20 12 mois
Produits financiers	5 642 828	802 677
Produits financiers de participations	5 639 541	802 677
Autres produits financiers	3 288	-
Charges financières	(56 727)	(634)
Intérêts et charges assimilés	(944)	(634)
Provision pour dépréciation des actions propres	(55 782)	-
Résultat financier	5 586 102	802 042

Les produits financiers de participation concernent principalement le paiement des dividendes des sociétés SCI Hanami, SCI CGR Propco et Prothin pour 5 639 446 euros.

Note 5.13 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2021 correspond aux plus-values et moins-values sur cession des actions propres.

Note 5.14 Résultat fiscal

Option pour le régime SIIC

La société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts, applicable aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC).

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales. De même, les plus-values de cession des immeubles, des titres des filiales soumises au même régime et de titres de filiales de sociétés de personnes sont exonérées.

Sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, il n'y a aucune charge d'impôt comptabilisée.

Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC

Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).

Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts (« CGI ») et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime « SIIC », à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime « SIIC » et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values et des dividendes reçus des SPPICAV détenues à hauteur d'au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant une durée minimale de deux ans à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception ;

- conformément à l'article 208 C alinéa 2 du CGI le capital ou les droits de vote de la SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233- 10 du Code de commerce ;
- en outre, les bénéfices exonérés correspondant à la quote-part de résultats provenant de sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI sont réputés provenir d'opérations réalisées directement par les SIIC ou leurs filiales qui ont opté et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes.

En cas de sortie du régime, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les SIIC et leurs filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées.

En outre, l'article 208 C II ter du CGI prévoit l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés et effectués au profit d'associés, autre que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes desdites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. Le prélèvement n'est toutefois pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale du dividende qu'elle perçoit, et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions.

Note 5.15 Tableau des filiales et participations

En euros

	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part détenue en %	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales (détenues à plus de 50 %)									
- Prothin SAS	53 458 363	15 709 596	100	145 668 958	0	0	57 687 428	4 121 300	5 305 375
- K Rueil OPCl	174 944	72 382 203	100	48 516 911	0	0	0	4 803 612	0
- EURL CGR Holdco	1 000	(6 525)	100	1 000	8 500	0	0	(3 082)	0
- SCI CGR Propco	1 000	0	99	999	58 097 194	0	13 446 048	1 583 179	306 375
- Office Kennedy	1 000	0	99	999	32 130 000	0	920 380	(2 154 522)	0
Participations (détenues entre 0 et 10 %)									
- HANAMI SCI	10 327 000	1 232	1	260 127	0	0	11 610 210	1 583 534	27 696
Total	63 963 307	88 086 506	0	194 448 994	90 235 694	0	83 664 066	9 934 021	5 639 446

Note 5.16 Engagements hors bilan et sûretés

Dans le cadre de la convention de crédit conclue par Prothin, Vitura a pris les engagements suivants :

- nantissement des titres Prothin détenus par Vitura ;
- nantissement de toute créance de prêt intragroupe que Vitura détiendra sur Prothin agissant en qualité d'emprunteur.

Dans le cadre de la convention de crédit conclue par SCI Hanami Rueil, Vitura a pris les engagements suivants :

- nantissement des parts sociales détenues par Vitura et K Rueil dans le capital de SCI Hanami Rueil ;

Dans le cadre de la convention de crédit conclue par SCI CGR Propco, Vitura a pris les engagements suivants :

- nantissement des parts sociales détenues par Vitura et EURL CGR Holdco dans le capital de SCI CGR Propco ;
- nantissement de toute créance de prêt intragroupe que Vitura détiendra sur SCI CGR Propco agissant en qualité d'emprunteur ;
- lettres d'intention au sens de l'article 2322 du Code civil.

Dans le cadre de la convention de crédit conclue par SCI Office Kennedy, Vitura a pris les engagements suivants :

- nantissement des parts sociales détenues par Vitura et EURL CGR Holdco dans le capital de SCI Office Kennedy ;
- nantissement de toute créance de prêt intragroupe que Vitura détiendra sur SCI Office Kennedy agissant en qualité d'emprunteur ;
- lettres d'intention au sens de l'article 2322 du Code civil.

Note 5.18 Effectif

L'effectif de la société est de 3 salariés en 2021.

Note 5.19 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

Tour Eqho - 2 avenue Gambetta - 92066 Paris-La Défense Cedex

Date de renouvellement du mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017

Denjean et Associés

35 avenue Victor Hugo - 75016 Paris

Date de renouvellement du mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivants :

En euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	144 000	145 566	65	92
Honoraires comptabilisés au titre des services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	79 000	13 197	35	8
Total	223 000	158 763	100	100

(1) Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) fournis à la demande de l'entité et requis par les textes légaux et réglementaires, sont relatifs :
- à la vérification volontaire de la DPEF (déclaration de performance extra-financière) ;
- aux prestations de revue du reporting intégré ;
- aux diligences relatives à l'opération d'augmentation de capital.

Note 5.20 Événements post-clôture

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et sur l'économie mondiale. Concernant le groupe Vitura, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

2.3. AUTRES INFORMATIONS

Évolution de la répartition du capital social durant les cinq dernières années

En euros

	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16
	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Capital en fin d'exercice						
Capital social	64 000 026	60 444 472	79 532 200	78 006 250	66 862 500	66 862 500
Dont versé	64 000 026	60 444 472	79 532 200	78 006 250	66 862 500	66 862 500
Nombre d'actions ordinaires existantes	16 842 112	15 906 440	15 906 440	15 601 250	13 372 500	13 372 500
Opérations et résultats de l'exercice						
						0
Chiffre d'affaires HT	299 500	248 600	248 750	249 160	85 544	70 000
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2 691 238	(1 265 913)	561 488	(236 558)	(1 626 967)	(5 882 528)
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2 626 920	(1 269 348)	557 927	(44 456)	(77 234)	(6 684 893)
Bénéfice distribué	0	31 812 880	11 919 440	36 854 812	54 827 250	28 082 250
Résultat par action						
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,16	(0,08)	0,04	(0,02)	(0,12)	(0,44)
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,16	(0,08)	0,04	(0,00)	(0,01)	(0,50)
Dividende versé à chaque action	0,00	2,00	0,75	2,36	4,10	2,10
Personnel						
Effectif des salariés employés pendant l'exercice	3,57	2,00	3,19	3,87	2,57	3
Montant de la masse salariale de l'exercice	408 558	254 999	340 980	714 151	871 904	792 428
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales	194 170	163 553	175 048	300 884	367 612	334 152

2.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Vitura S.A.

Siège social : 42, rue Bassano - 75008 Paris
Capital social : 64 933 290 euros

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée générale de la société Vitura,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Vitura S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et, notamment, nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles

que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées

Risque identifié

Les titres de participation et créances rattachées, figurent au bilan au 31 décembre 2021 pour un montant net de 194 449 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.

Comme indiqué dans la note 2.1 « *Titres immobilisés* » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net réévalué en fonction des expertises faites sur le patrimoine immobilier des sociétés concernées, leurs niveaux de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et de leurs utilités.

L'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de la sensibilité aux hypothèses retenues et de la part significative des titres immobilisés dans les comptes annuels de la société.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous avons réalisé les diligences suivantes :

- examiner le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées ;
- comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'utilité avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités, qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ;

- rapprocher les valeurs nettes comptables des immeubles retenues avec celles figurant dans les comptes des entités concernées, ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ;
- comparer les justes valeurs des immeubles retenues avec celles estimées par les évaluateurs indépendants, en effectuant les travaux suivants :
 - apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par votre société,
 - analyser les variations significatives de juste valeur par immeuble,
 - réaliser un entretien avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées compte tenu du contexte de la Covid-19,
 - réconcilier les données utilisées par les évaluateurs indépendants, avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par votre société,
 - analyser la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché, au regard des informations de marché disponibles dans un contexte de crise sanitaire lié à la Covid-19,
 - vérifier la concordance des valeurs retenues par la Direction, déterminées sur la base des évaluations indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées.

Nos travaux ont également consisté à examiner le caractère approprié des informations données dans la note 2.1 de l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Vitura S.A. par l'Assemblée générale mixte du 31 décembre 2005 pour le cabinet KPMG et par l'Assemblée générale mixte du 22 décembre 2011 pour le cabinet Denjean et Associés.

Au 31 décembre 2021, le cabinet KPMG était dans la 17^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Denjean & Associés dans la 11^{ème} année de sa mission sans interruption depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous

jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 22 mars 2022

KPMG Audit FS I
Sandie Tzinmann
Associée



Paris, le 22 mars 2022

Denjean & Associés
Céline Kien
Associée



2.5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Vitura S.A.

Siège social : 42, rue Bassano - 75008 Paris

Capital social : 64 933 290 euros

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée générale de la société Vitura,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 22 mars 2022

KPMG Audit FS I

Sandie Tzinmann

Associée



Paris, le 22 mars 2022

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée







INFORMATIONS

JURIDIQUES

1. Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale

Le Conseil d'administration convoque les actionnaires en Assemblée générale ordinaire et extraordinaire le 18 mai 2022 afin de rendre compte de l'activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2021 et clos le 31 décembre 2021 et soumettre à leur approbation les comptes annuels et les comptes consolidés de cet exercice. Les actionnaires sont également réunis à l'effet notamment de se prononcer sur les points figurant à l'ordre du jour visé au paragraphe VI.2.

L'Assemblée générale des actionnaires de Vitura aura notamment pour objet l'approbation des résolutions dont l'objet est précisé et commenté ci-après.

Le texte intégral des projets de résolutions soumises à l'Assemblée générale de Vitura figure au paragraphe VI.2 ci-après.

Approbaton des comptes

Les deux premières résolutions soumettent à l'approbation des actionnaires les comptes annuels pour l'exercice écoulé faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 2 626 919, 60 euros et les comptes annuels consolidés faisant ressortir un bénéfice (part du Groupe) de 36 932 110, 16 euros.

Affectation du résultat de l'exercice

La 3^e résolution propose une affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice comme suit :

Origine:

- résultat bénéficiaire de l'exercice: 2 626 919, 60 euros ;
- report à nouveau antérieur : 43 010, 23 euros.

Affectation :

- à titre de dividendes : 2 669 099,99 euros, soit une distribution unitaire de 0,1562 euro par action.

Le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené de 43 010, 23 euros à 829,84 euros.

Il est rappelé que pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, ce dividende est en principe assujéti lors de son versement à un prélèvement à la source au taux global de 30 % (prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et prélèvement forfaitaire non libératoire au taux 12,8 %). Lors de son imposition définitive, ce dividende est soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire) au taux forfaitaire de 12,8 % (« **PFU** ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif. En cas d'option pour le barème progressif, le dividende ne sera pas éligible à la réfaction de 40 % prévue par les dispositions de l'article 158,3-2° du Code général des impôts, puisqu'il n'a pas été prélevé sur des résultats taxables de la Société.

Distribution de prime

Les impacts de la crise sanitaire actuelle apparaissent aujourd'hui toujours limités sur l'activité de la Société.

Aussi, la 4^e résolution propose une distribution de prime d'un montant de 18 690 535,01 euros par prélèvement sur le poste « Prime d'émission » qui sera ramené d'un total de 66 212 886 euros à 47 522 350,99, soit une distribution unitaire de 1, 0938 euros par action.

Sous réserve du vote de l'affectation du résultat objet de la troisième résolution, le montant global distribué s'élèvera à 21 359 635 euros (2 669 099,99 euros + 18 690 535,01 euros), soit une distribution unitaire de 1,25 euros par action (17 087 708 actions x 1,25 euros).

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 25 mai 2022.

Conventions réglementées

La 5^e résolution vise les conventions dits réglementées conclus au cours de l'exercice écoulé et mentionnées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes pour constater l'absence de convention nouvelle conclue au cours de l'exercice clos.

Rémunération des mandataires sociaux (le vote ex-ante ; article L. 22-10-8 II du Code de commerce)

L'Assemblée générale annuelle doit se prononcer sur une résolution portant sur la politique de rémunération des mandataires sociaux. Il s'agit de la 6^e résolution.

Le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise détaille la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce.

Selon les termes de la loi, la politique de rémunération fait l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires chaque année et lors de chaque modification importante de cette dernière.

En cas de vote négatif :

- la politique de rémunération précédemment approuvée par l'assemblée, si elle existe, continuera de s'appliquer et le Conseil soumet à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée et indiquant de quelle manière ont été pris en compte le vote des actionnaires et, le cas échéant, les avis exprimés lors de l'Assemblée générale ;
- en l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, la rémunération est déterminée conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent ;
- en l'absence de rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent, la rémunération est déterminée conformément aux pratiques existant au sein de la Société.

Rémunération des mandataires sociaux (le vote ex-post ; article L. 22- 10- 34 I du Code de commerce)

L'Assemblée générale annuelle doit se prononcer sur une résolution globale relative à l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos et une résolution pour chaque dirigeant mandataire social portant sur leurs rémunérations versées ou attribuées au titre de l'exercice écoulé.

Ces informations figurent dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise. Il s'agit de la 7^e résolution.

Nous vous proposons également de prendre acte que la Société n'a versé ni attribué aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit au président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Mandats de membres du Conseil d'administration

Les 8^e résolution concernent le renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Marie-Flore Bachelier qui vient à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il vous est proposés de renouveler son mandat pour une durée de quatre ans.

Madame Marie-Flore Bachelier (52 ans) a occupé pendant 15 ans les postes de Directeur Administratif et Financière et/ou Secrétaire Général, en charge des relations avec les investisseurs et actionnaires chez Bertrand Corp-Groupe Bertrand, Carmila, Novaxia et Mercialys, où elle a accompagné la croissance de la société depuis son IPO, développé ses financements et mis en place une foncière de référence auprès des marchés financiers. Auparavant, elle a travaillé sept ans au sein du Groupe AXA en tant qu'adjointe du Directeur des Relations Investisseurs Groupe et sept ans chez AXA Real Estate Investment Managers comme Responsable Reporting Groupe et Contrôle Financier des portefeuilles immobiliers.

Marie Flore est diplômée de l'Ecole de Management Normandie, spécialisation Finance-Contrôle.

Madame Marie-Flore Bachelier exerce le mandat de Président de Consilio.

Programme de rachat d'actions

La 9^e résolution permet à la Société de racheter ses propres actions dans les limites fixées par les actionnaires et conformément à la loi. Elle permet d'agir dans la limite de 10 % du capital pour un prix maximum de 50 euros par action.

Nous vous proposons de bien vouloir la renouveler pour une nouvelle période de 18 mois et donc d'autoriser, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, le Conseil d'administration à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations

d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettra fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale ordinaire du 12 mai 2021 qui expire le 11 novembre 2022.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue de toute affectation permise par la loi, notamment :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Vitura par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation ;
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ;
- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 10^e résolution à caractère extraordinaire ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur ;
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la Société conformément à l'article L. 22-10-62 alinéa 6.

Ces achats d'actions pourraient être opérés par tous s, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

La Société se réserverait le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat serait fixé à 50 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération serait ainsi fixé à 85 438 500 euros.

La 10^e résolution permet à la Société d'annuler les actions acquises dans cet objectif dans le cadre du programme de rachat d'actions et ce, dans la limite de 10 % du capital en 24 mois.

Délégation à donner au Conseil d'administration en vue d'apporter les modifications nécessaires aux statuts de la société pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire

La 11^e résolution vise à donner tous pouvoirs au Conseil d'administration afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.

Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés liées

Votre Assemblée générale extraordinaire du 30 avril 2019 a autorisé le Conseil d'administration pour une période de 38 mois à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux salariés du groupe et aux mandataires sociaux. Cette délégation vient à expiration le 30 juin 2022.

Aussi, la 12^e résolution propose de la renouveler pour une période de 38 mois afin de donner à nouveau à votre Conseil d'administration la possibilité de procéder à de telles émissions. La somme des actions gratuites qui pourront être attribuées au titre de cette autorisation ne pourra dépasser 1% du capital au jour de leur attribution par le Conseil d'administration, étant précisé que le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires de la Société ne pourra dépasser 0,5 % du capital au sein de cette enveloppe. Ce plafond est indépendant des plafonds des autres délégations d'augmentation de capital. Le texte intégral de la 12^e résolution figure en VI.2 ci-après.

2. Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil d'administration

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

- 1- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement ;
- 2- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- 3 - Affectation du résultat de l'exercice ;
- 4 - Distribution de prime d'émission ;
- 5 - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – Constat de l'absence de convention nouvelle ;
- 6 - Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce ;
- 7 - Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 conformément à l'article L.22-10-34 I du Code de commerce ;
- 8 - Renouvellement du mandat de Madame Marie-Flore Bachelier en qualité d'administrateur ;
- 9 - Programme de rachat d'actions : autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond

À caractère extraordinaire :

- 10 - Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond ;
- 11 - Délégation à donner au Conseil d'administration en vue d'apporter les modifications nécessaires aux statuts de la société pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire ;
- 12 - Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés liées, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, durée des périodes d'acquisition notamment en cas d'invalidité et de conservation ;
- 13 - Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire :

1^{re} résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Approbation des dépenses et charge non déductibles fiscalement

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 2 626 919, 60 euros.

L'Assemblée générale prend acte qu'aucune dépense ou charge visée au 4 de l'article 39 du Code général des impôts n'a été engagée au titre de l'exercice écoulé.

2^e résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2021, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice net (part du Groupe) de 36 932 110, 16 euros.

3^e résolution - Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de procéder à l'affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la manière suivante :

Origine :

- résultat bénéficiaire de l'exercice: 2 626 919, 60 euros ;
- report à nouveau antérieur : 43 010, 23 euros.

Affectation :

- à titre de dividendes : 2 669 099,99 euros, soit une distribution unitaire de 0,1562 euro par action.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale constate qu'il lui a été rappelé qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158- 3- 2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158- 3- 2° du CGI	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/18	-	-	-	36 584 812 € ⁽¹⁾
31/12/19	-	-	433 199 ⁽¹⁾	11 496 631 € ⁽¹⁾
31/12/20	-	-	-	31 812 880 ⁽¹⁾

(1) Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues.

Le poste « Report à nouveau » sera ainsi ramené de 43 010, 23 euros à 829,84 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 23 mai 2022. Le paiement sera effectué le 25 mai 2022.

Il est rappelé que pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, ce dividende est en principe assujéti lors de son versement à un prélèvement à la source au taux global de 30 % (prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et prélèvement forfaitaire non libératoire au taux 12,8 %). Lors de son imposition définitive, ce dividende est soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire) au taux forfaitaire de 12,8 % (« PFU ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif. En cas d'option pour le barème progressif, le dividende ne sera pas éligible à la réfaction de 40 % prévue par les dispositions de l'article 158,3-2° du Code général des impôts, puisqu'il n'a pas été prélevé sur des résultats taxables de la Société.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la mis en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions, serait affecté au compte report à nouveau.

4^e résolution - Approbation d'une distribution de prime d'émission

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, conformément aux dispositions de l'article L.232- 11 alinéa 2 du Code de commerce, de procéder à la distribution d'un montant de 18 690 535,01 euros prélevé en totalité sur le poste « Primes d'émission » qui sera ramené d'un total de 66 212 886 euros à 47 522 350,99 euros), soit une distribution unitaire de 1,0938 euros par action.

Sous réserve du vote de l'affectation du résultat objet de la troisième résolution, le montant global distribué s'élèvera à 21 359 635 euros (2 669 099,99 euros + 18 690 535,01 euros), soit une distribution unitaire de 1,25 euros par action (17 087 708 actions x 1,25 euros).

Le détachement du droit à distribution interviendra le 23 mai 2022.

Le paiement sera effectué le 25 mai 2022.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du droit à distribution, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux distributions non versées en raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

L'Assemblée générale précise que cette distribution constitue un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1 du Code général des impôts.

5^e résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

6^e résolution - Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi notamment en application de l'article L.22-10-8 II du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que décrite dans ce rapport et

mentionnée au paragraphe VI.4.3 du document d'enregistrement universel 2021 de la société.

7^e résolution - Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 conformément à l'article L. 22- 10- 34 I du Code de commerce

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L22-10-34 I du Code de commerce, les informations qui y sont mentionnées relatives aux rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, telles que décrites au paragraphe VI.4.3 du document d'enregistrement universel 2021 de la société.

L'Assemblée générale prend acte que la société n'a versé ni attribué aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

8^e résolution - Renouvellement du mandat de Madame Marie - Flore Bachelier en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de Madame Marie-Flore Bachelier, de nationalité française née le 29 octobre 1969 à Tours (37), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

9^e résolution - Programme de rachat d'actions : autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 12 mai 2021 dans sa 13^e résolution à caractère ordinaire qui expire le 12 novembre 2022.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de toute affectation permise par la loi, notamment :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action de la société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation ;
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 10^e résolution à caractère extraordinaire ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur ;
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 50 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 85 438 500 euros.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

À caractère extraordinaire :

10^e résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

- 1- Donne au Conseil d'administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- 2- Fixe à vingt-quatre mois (24) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation ;
- 3- Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

11^e résolution - Délégation à donner au Conseil d'administration en vue d'apporter les modifications nécessaires aux statuts de la société pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, donne tous pouvoirs au Conseil d'administration afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.

12^e résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L.225-129, L.225-197-1 et L.225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la société, existantes ou à émettre, au profit :

- des membres du personnel salarié de la société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;
- et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L.225-197-1 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions ainsi attribuées gratuitement ne pourra dépasser 1 % du capital social à la date de décision de leur attribution par le Conseil d'administration.

Le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires de la société ne pourra dépasser 0,5 % du capital au sein de cette enveloppe.

L'attribution définitive des actions gratuites, y compris pour les dirigeants mandataires sociaux sera conditionnée expressément, en vertu de la présente autorisation, au respect d'une condition de présence et à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performance déterminée(s) par le Conseil d'administration lors de la décision de leur attribution.

Le Conseil d'administration fixera, dans les conditions légales, lors de chaque décision d'attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions deviendra définitive. La période d'acquisition ne pourra pas être inférieure à un an à compter de la date d'attribution des actions.

Le Conseil d'administration fixera, dans les conditions légales, lors de chaque décision d'attribution, la période d'obligation de conservation des actions de la société par les bénéficiaires, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions. La période de conservation ne pourra pas être inférieure à un an. Toutefois, dans l'hypothèse où la période d'acquisition serait supérieure ou égale à deux ans, la période de conservation pourra être supprimée par le Conseil d'administration.

Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale. Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la société, soit dans le cadre de l'article L.225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 9^e résolution ordinaire adoptée par la présente assemblée au titre de l'article L.22-10-62 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires

des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions :
 - déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux,
 - déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant les périodes d'acquisition et de conservation et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires,
 - déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- le cas échéant :
 - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer,
 - décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement, étant précisé que le montant de cette ou ces augmentations de capital ne s'impute par sur le plafond de la délégalation d'augmentation de capital par incorporation de réserves donnée par l'Assemblée générale du 12 mai 2021 dans sa 15^e résolution,
 - procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution,
 - prendre toutes mesures utiles pour assurer le respect de l'obligation de conservation exigée des bénéficiaires,
 - et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en oeuvre de la présente autorisation rendra nécessaire. Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente assemblée.

Elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

13^e résolution - Formalités

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

3. Rapport des commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues à la 10^e et à la 12^e résolutions de l'Assemblée générale du 18 mai 2022

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Vitura et en exécution des missions prévues par le Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

1 - Réduction du capital par annulation d'actions achetées (résolution n° 10)

En exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de 24 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

2 - Autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (résolution n° 12)

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié de votre société ou des sociétés qui lui sont liées et/ou des mandataires sociaux, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total des actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la société. Le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires de votre société ne pourra dépasser 0.5 % du capital au sein de cette enveloppe.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 22 mars 2022

KPMG Audit FS I

Sandie Tzinmann
Associée



Paris, le 22 mars 2022

Denjean & Associés

Céline Kien
Associée



4. Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise

Chers actionnaires,

La loi fait obligation au Conseil d'administration des sociétés anonymes de rendre compte, dans un rapport joint à celui du rapport de gestion :

- des références faites à un Code de gouvernement d'entreprise ;
- de l'organe choisi pour exercer la Direction générale de la société ;
- de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
- de la liste des mandats des mandataires sociaux ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ;
- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale ;
- des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur général ;
- des principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux ainsi que les projets de résolutions établis à cet effet par le Conseil d'administration ;

- de l'ensemble des informations portant sur la rémunération des mandataires sociaux ;
- des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ;
- des conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif d'une filiale,
- de la procédure d'évaluation des conventions courantes ;
- des délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration.

Les diligences ayant sous-tendu la préparation et l'élaboration du présent rapport sont les suivantes : entretiens mensuels du président du conseil avec le Directeur général, échanges réguliers avec les autres administrateurs et discussion avec les commissaires aux comptes notamment à l'occasion des réunions du Comité d'audit.

Les termes du présent rapport, qui a été établi sur la base des informations fournies par le Directeur général, ont été arrêtés par le Conseil d'administration lors de la réunion du 2 mars 2022 et transmis aux commissaires aux comptes.

4.1. LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En matière de Code de gouvernement d'entreprise et conformément à la décision du Conseil d'administration du 30 janvier 2009, notre société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF actualisé en janvier 2020 disponible sur le site : www.afep.com/publications/code-afep-medef/, (ci-après le Code de référence), pour autant qu'elles soient compatibles avec l'organisation et la taille de la Société.

Toutefois, les dispositions suivantes du Code de référence ont été écartées :

Recommandation écartée	Justification	Atteinte de l'objectif général fixé par la recommandation
<p>Part des Administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration (§ 9.3 du Code AFEP-MEDEF)</p>	<p>Le Conseil doit compter un tiers d'administrateurs indépendants dans les sociétés contrôlées. Trois administrateurs indépendants sur un total de dix administrateurs à la date du 2 mars 2022 (soit 30 %). La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et des actionnaires minoritaires dans ses travaux. Bien que contrôlant la société, Northwood Investors n'a proposé que 5 des 10 administrateurs, deux administrateurs ayant été nommés sur proposition du principal actionnaire minoritaire. Compte tenu notamment des stipulations relatives à la composition du Conseil d'administration figurant dans le pacte d'actionnaires conclu le 6 avril 2016 modifié par avenant en date du 16 décembre 2021 entre les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., entité membres du Concert Northwood et Euro Bernini Private Limited, entité du groupe GIC, il n'est à ce jour pas possible de modifier la composition du Conseil d'administration de Vitura En outre, dans une optique d'efficacité du Conseil, il ne paraît pas opportun d'accroître la taille du Conseil. Néanmoins, en cas d'évolution de l'actionariat, la Société pourrait envisager de faire évoluer la situation en vue de respecter la quotité du tiers d'administrateurs indépendants requise par le Code AFEP-MEDEF. Par ailleurs, l'existence de trois comités du Conseil d'administration (comité d'audit, comité des nominations et des rémunérations, comité d'investissement) ainsi que la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration (30 %) et des comités (deux tiers de membres indépendants au sein du comité d'audit et du comité des nominations et des rémunérations) permet d'éviter que le contrôle ne soit exercé de manière abusive. Enfin, le règlement intérieur du Conseil d'administration comporte une charte de l'administrateur qui prévoit que les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société et qu'ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle. La charte prévoit également que chaque administrateur doit informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.</p>	
<p>Déontologie de l'administrateur (§ 20 du Code AFEP-MEDEF)</p>	<p>Les administrateurs ne sont pas tenus de détenir un nombre minimum d'actions. Ils ne sont pas tous actionnaires à titre personnel et ne possèdent pas un nombre relativement significatif d'actions au regard des rémunérations qui leur ont été allouées notamment en raison des liens existants avec l'actionnaire majoritaire pour certains d'entre eux et du fait qu'ils ne perçoivent pas tous une rémunération à raison de leur mandat d'administrateur.</p>	
<p>Obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux (§ 23 du Code AFEP-MEDEF)</p>	<p>Le Président du Conseil d'administration et le Directeur général ne sont pas tenus de détenir un nombre minimum d'actions, notamment en raison des liens existants avec l'actionnaire majoritaire et du fait qu'ils ne perçoivent aucune rémunération au titre de leurs fonctions.</p>	
<p>Organisation d'une session executive (§ 11.3 du Code AFEP-MEDEF)</p>	<p>Au cours de l'exercice 2021, aucune réunion du Conseil d'administration n'a été organisée hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. Une telle réunion sera organisée au cours de l'année 2022.</p>	
<p>Plan de succession des principaux mandataires sociaux (§ 17.2.2)</p>	<p>Conformément au Règlement intérieur du Conseil d'administration, le Comité des nominations et des rémunérations a pour mission d'établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux, travaux auquel sera associé le Président. Le Comité sera amené à travailler au cours de l'exercice 2022 sur l'établissement dudit plan.</p>	

4.1.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition du Conseil

En application des statuts de la société, les administrateurs sont nommés pour une durée de quatre ans.

À la date du présent rapport, le Conseil est composé de la manière suivante :

	Informations personnelles			Expérience		Position au sein du Conseil				Participation à des Comités du Conseil			
	Age	Homme/ Femme	Nationalité	Nombre d'actions	Nombre de mandats dans des sociétés cotées	Caractère indépendant	Date de 1 ^{er} nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat administrateur	Ancienneté au Conseil	Autres mandat au sein des Comités	Date de nomination Comité	Échéance mandat Comité
John Kukral	61	H	Américaine	0	1	Non	05-nov-15	12 mai 2021	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	6 ans	Président du Conseil d'administration	12 mai 2021	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
Jérôme Anselme	46	H	Française	0	1	Non	05-nov-15	12 mai 2021	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	6 ans	Directeur général	12 mai 2021	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
Florian Schaefer	42	H	Allemande	0	0	Non	30-avr-19	16-juin-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	2,5 ans	Membre du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements	Mbre CNR : 16-juin-20 Mbre CI : 16-juin-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
Sophie Kramer	44	F	Française	0	0	Non	05-nov-15	12 mai 2021	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	6 ans	-	-	-
Reshma Banarse	39	F	Britannique	0	0	Non	12 mai 2021	-	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	10 mois	-	-	-
Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott	74	H	Britannique	117 détenues par Alec Emmott en son nom personnel	2 exercés par Europroperty Consulting 0 par Alec Emmott	Oui	24-févr-11	16-juin-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	10 ans	Président du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements	Mbre CNR : 16-juin-20 Pdt CNR : 16-juin-20 Mbre CI : 16-juin-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
Jean-Marc Besson	63	H	Française	0	0	Oui	14-avr-16	12 mai 2021	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	5,5 ans	Président du Comité des Investissements et membre du Comité d'audit	Pdt CI : 10 sept. 2021 Mbre Caudit : 10 sept. 2021	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
Marie-Flore Bachelier ⁽¹⁾	52	F	Française	0	0	Oui	17-févr-16	24-avr-18	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021	5,5 ans	Président du Comité d'audit et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations	Pdt CAudit : 27-févr-20 Mbre CNR : 27-févr-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
Euro Fairview Private Limited représentée par Sebastien Abascal	43	H	Française	0	2 exercés par Euro Fairview Private Limited - 1 exercé par Sébastien Abascal	Non	14-avr-16	16-juin-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	5,5 ans	Membre du Comité des Investissements et membre du Comité d'audit	Mbre CI : 16-juin-20 Mbre CNR : 16-juin-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
Euro Lily Private Limited représentée par Tracy Lynn Stroh	47	F	Britannique	0	2 exercés par Euro Lily Private Limited - 1 exercé par Tracy Stroh	Non	26-mai-16	16-juin-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	5,5	-	--	-

(1) Administrateur dont le renouvellement du mandat d'administrateur est soumis au vote de l'Assemblée générale des actionnaires du 18 mai 2022.

À la date du présent rapport, les changements intervenus au sein du Conseil d'administration et des Comités lors de l'exercice sont les suivants :

	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'administration	-	Reshma Banarse (en remplacement de Erin Cannata)	John Kukral Jérôme Anselme Sophie Kramer Jean-Marc Besson
Comité d'audit	-	-	Jean-Marc Besson
Comité des nominations et des rémunérations	-	-	-
Comité des investissements	-	-	Jean-Marc Besson

Par ailleurs, la Société s'est vue notifier le 11 juin 2021 le changement de représentant permanent de la société Euro Lily Private Limited : ces fonctions, qui étaient assurées par Madame Madeleine Cosgrave, sont désormais confiées à Madame Tracy Stroh.

Il n'existe aucun administrateur élu par les salariés, par application de l'article L. 225- 27 du Code de commerce.

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les membres du Conseil d'administration et de la Direction générale sont domiciliés au siège social de la société.

Indépendance des membres du Conseil

Parmi les membres du conseil, trois d'entre eux : Madame Marie-Flore Bachelier, Monsieur Jean-Marc Besson et Monsieur Alec Emmott, pris en sa qualité de représentant permanent de la société Europroperty Consulting étaient considérés comme indépendants, conformément à la définition donnée par le Code de référence.

Critères ⁽¹⁾	John Kukral	Florian Schaefer	Jérôme Anselme	Reshma Banarse	Sophie Kramer	Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott	Jean-Marc Besson	Marie-Flore Bachelier	Euro Fairview Private Limited Représentée par Sebastien Abascal	Euro Lily Private Limited Représentée par Tracy Stroh
Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 2 : Mandats croisés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 3 : Relations d'affaires significatives	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 4 : Lien familial	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 5 : Commissaire aux comptes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	X	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	X

(1) Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :

- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.

Critère 2 : Mandats croisés Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.

Critère 3 : Relations d'affaires significatives Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :

- significatif de la société ou de son groupe ;
- ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.

Critère 4 : Lien familial Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Critère 5 : Commissaire aux comptes Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq années précédentes.

Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.

Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.

Critère 8 : Statut de l'actionnaire important Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du Comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

La société n'a pas mis en place un administrateur référent.

Après avoir examiné la situation de chacun des administrateurs indépendants, le Conseil d'administration a constaté qu'aucun d'entre eux n'entretenait de relations d'affaires avec le Groupe.

Les membres du conseil considérés comme indépendants se sont engagés à respecter la Charte de l'Administrateur afin de préserver les conditions de cette qualification d'administrateur indépendant.

Néanmoins, en cas d'évolution de l'actionnariat, la Société pourrait envisager de faire évoluer la situation en vue de respecter la quotité du tiers d'administrateurs indépendants requise par le Code AFEP-MEDEF.

Représentation des femmes et des hommes au sein du Conseil

Le Conseil d'administration comporte parmi ses membres quatre femmes et six hommes. La société respecte les recommandations du Code de référence ainsi que les dispositions légales relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration (article L.225-18-1 al.1 du Code de commerce).

Censeurs

L'article 19 des statuts prévoit la possibilité de nommer des censeurs siégeant aux côtés des administrateurs. Il a pour mission de communiquer avis et suggestions aux Comités de la société et d'assister le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de la société. Aucun censeur n'était nommé au 31 décembre 2021.

Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

En application de la loi, le conseil détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration peut également procéder à tous les contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Même si la direction opérationnelle est confiée au Directeur général et, le cas échéant, au Directeur général délégué, le Conseil d'administration peut se saisir de toute question relative à la marche de la société.

Conformément au règlement intérieur, le Conseil se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la société et veille à leur mise en œuvre par le Directeur général et les Directeurs généraux délégués.

En matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE), le Conseil s'attache à promouvoir la création de valeur par la société à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités et examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. Dans ce domaine, le Conseil propose toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

La composition du Conseil d'administration assure une représentation équilibrée des femmes et des hommes ainsi qu'une diversité en termes de nationalités, âge, qualifications et expérience professionnelles, ce dont s'assure le Comité des nominations et de rémunérations conformément à sa mission. Par ailleurs, il est rappelé que la Société ne comporte aucun Comité de

direction, d'où l'absence de politique de mixité spécifique au sein des instances dirigeantes.

En matière de diversité et de non-discrimination, le Conseil s'assure de la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec pour objectif, notamment, une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil, des Comités et plus largement de l'encadrement supérieur.

Le dispositif anti-corruption de la « Loi Sapin 2 » ne s'applique pas à la Société qui ne dépasse pas les seuils réglementaires. En matière de prévention de la corruption, le Conseil s'assurera, de la mise en place du dispositif de prévention et de détection des faits de corruption et de trafic d'influence par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs en cas de dépassement des seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires fixés par la loi.

La Société n'est pas concerné par l'évasion fiscale dans la mesure où son activité et ses filiales sont localisées exclusivement en France. Par ailleurs, la Société exerce son activité dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et ses comptes sont audités annuellement par des Commissaires aux comptes.

Les conditions de préparation des travaux du Conseil

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toute information ou document nécessaires préalablement.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis aux administrateurs 15 jours avant la réunion du conseil appelé à les arrêter.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président du conseil lui a communiqué, dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires qu'il désirait recevoir.

Les administrateurs peuvent rencontrer à tout moment le Président du Conseil d'administration et le Directeur général.

La tenue des réunions du Conseil

Les administrateurs sont convoqués par tous s aux séances du Conseil et il leur est remis à cette occasion tous les éléments d'information nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Conformément aux statuts et aux dispositions légales, les séances du Conseil peuvent se tenir par voie de visioconférence pour certaines de ses délibérations.

Les séances du Conseil se tiennent soit au siège social, soit en tout autre endroit sur convocation faite par les soins du Président du Conseil d'administration.

Au cours du dernier exercice, le conseil s'est réuni 6 fois. Deux réunions du Conseil se sont tenues sans la présence du Président du Conseil qui était néanmoins représenté par un autre administrateur.

	18 février 2021	12 mai 2021	22 juillet 2021	10 septembre 2021	13 octobre 2021	18 novembre 2021
John Kukral	Présent	Représenté	Présent	Représenté	Représenté	Représenté
Jérôme Anselme	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Sophie Kramer	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Erin Cannata	Présent	-	-	-	-	-
Reshma Banarse	-	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Florian Schaefer	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Absent
Jean-Marc Besson	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Marie-Flore Bachelier	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Europroperty Consulting Administrateur Représentée par Alec Emmott	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Euro Fairview Private Limited représentée par Sébastien Abascal	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Euro Lily Private Limited représentée par Madeleine Cosgrave ou Tracy Stroh	Présent	Représentée	Présent	Présent	Représentée	Représentée

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs ou du Directeur général.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels.

Ils ont participé à la séance du Conseil d'administration du 18 février 2021 qui a examiné et arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et à la séance du Conseil d'administration du

22 juillet 2021 qui a examiné et arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2021.

En outre, ils ont participé aux réunions du Comité d'audit.

Pour garantir la coordination entre la Direction générale et le Conseil d'administration, les membres du Conseil d'administration et le Directeur général se rencontrent périodiquement.

Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général et administrateur a participé à toutes les réunions du Conseil d'administration.

Thèmes débattus lors des réunions du Conseil et bilan d'activité

Les principaux thèmes abordés lors de ces réunions ont été les suivants :

- Arrêté des comptes annuels et semestriels, affectation du résultat ;
- Distribution de réserves et de prime d'émission ;
- Information financière trimestrielle et semestrielle ;
- Examen des critères d'indépendance des administrateurs ;
- Évaluation du Conseil d'administration ;
- Renouvellement du mandat d'administrateurs ;
- Renouvellement du mandat de membres de Comités ;
- Renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration ;
- Renouvellement du mandat du Directeur général ;
- Programme de rachat d'actions ;
- Allocation de l'enveloppe de rémunération des administrateurs ;
- Mise en harmonie des statuts avec diverses dispositions légales et réglementaires ;
- Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Renouvellement des contrats de conseil (*advisory services agreement*) conclus entre les filiales immobilières de la Société et la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. ;
- Autorisation en vue de l'acquisition d'un immeuble ;
- Autorisation en vue de la conclusion de la société Prothin d'un avenant à la convention de crédit du 26 juillet 2016.

Règlement intérieur

Compte tenu de la structure du conseil, celui-ci est doté d'un règlement intérieur ayant pour objet de préciser l'organisation des réunions du Conseil et les attributions et pouvoirs du Directeur général vis-à-vis du Conseil. Le règlement intérieur fixe également les règles de gouvernement d'entreprise et précise les attributions et modalités de fonctionnement du Comité d'audit, du Comité des investissements et du Comité des nominations et des rémunérations.

Il fixe également la procédure d'évaluation des conventions réglementées.

Une charte de l'administrateur adoptée en même temps que le règlement intérieur rappelle les droits et obligations des administrateurs dans l'exercice de leur mandat.

Le règlement intérieur du Conseil est disponible sur le site Internet de la société : www.vitura.fr.

Le règlement intérieur fait l'objet de revues régulières afin d'être adapté au regard de l'évolution de la réglementation et des recommandations du Code de Gouvernance.

Conflits d'intérêts

Les règles internes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts des membres du Conseil figurent dans la charte de l'administrateur.

L'article 6 de la charte de l'administrateur stipule que : « *L'administrateur informe le Conseil de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés. De façon plus générale, chaque administrateur agit en totale indépendance et hors de toute pression. Il doit informer le Président de l'existence de tout lien familial l'unissant à un administrateur ou au Directeur.* »

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun conflit d'intérêts n'est identifié entre les devoirs de chacun des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale à l'égard de la Société en leur qualité de mandataire social et leurs intérêts privés et autres devoirs.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale, au cours des cinq dernières années :

- n'a été condamné pour fraude ;
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires de la Société.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document :

- il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale a été sélectionné ;
- il n'existe aucune restriction, autre que celles le cas échéant mentionnées au paragraphe V.4.5 (éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique) acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital de la société ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

À la connaissance de la société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucun lien familial (i) entre les membres du Conseil d'administration, (ii) entre les mandataires sociaux de la société et (iii) entre les personnes visées au (i) et au (ii).

Évaluation du Conseil d'administration

Conformément au Code AFEP-MEDEF, une évaluation formalisée du Conseil d'administration doit être réalisée au moins tous les trois ans et elle peut être réalisée, sous la direction du Comité des nominations et des rémunérations, avec l'aide d'un consultant extérieur. Le Conseil doit également débattre une fois par an sur son fonctionnement.

À cet égard, et conformément à l'article 12.3.2 du Règlement intérieur du Conseil d'administration, le Comité des nominations et des rémunérations a mis en œuvre en janvier 2021 une évaluation formalisée du Conseil au moyen d'un questionnaire interne adressé à chacun des administrateurs. Elle a eu pour but de dresser un état des lieux concernant les modalités de fonctionnement du conseil, vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et enfin, apprécier la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du Conseil.

La synthèse des résultats et des recommandations faites à cette occasion figurent dans le tableau ci-dessous :

N°	Sujets	Recommandations
1.	Préparation des réunions du Conseil	Clarification à apporter sur les personnes en charge d'arrêter le calendrier et l'ordre du jour des Conseils d'administration. Les procès-verbaux des réunions des divers Comités devraient être accessibles à tous les administrateurs.
2.	Formation des administrateurs	Un programme de formation, orienté spécifiquement sur les questions concernant l'immobilier coté, devrait être envisagé dans le prochains mois.
3.	Plus de temps consacré aux décisions stratégiques	Le Conseil devrait se réserver plus de temps pour discuter des futures options stratégiques, en consacrant peut-être des réunions spécifiques aux questions stratégiques.
4.	Plus d'information sur le secteur d'activité de la Société	Accroître la mise à disposition des administrateurs de rapports d'analystes sur le secteur d'activité de la Société et les diffuser de manière régulière.
5.	Comité d'audit	Revoir le rôle de la fonction d'audit interne ainsi que la conformité des procédures internes concernant la diffusion des informations privilégiées et les opérations sur titres.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 2 mars 2022, le Conseil a débattu de son fonctionnement.

4.1.2. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Un Comité d'audit, un Comité des nominations et des rémunérations et un Comité des investissements ont été mis en place par le Conseil d'administration. Leurs attributions et modalités de fonctionnement sont précisées dans le règlement intérieur.

Le Comité d'audit

Le Comité d'audit est composé de Madame Marie-Flore Bachelier (indépendant), Monsieur Jean-Marc Besson (indépendant) et Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited.

La durée des fonctions de membres du Comité d'audit correspond à la durée de leur mandat d'administrateur.

Les critères retenus pour qualifier l'indépendance des membres des Comités, et notamment du Comité d'audit, sont les mêmes que ceux retenus pour apprécier l'indépendance des membres du Conseil, précités ci-avant.

Madame Marie-Flore Bachelier a été désignée présidente du Comité d'audit. Elle est considérée comme indépendante et compétente en matière financière ainsi qu'en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Sa compétence en la matière a été retenue par le Conseil compte tenu de sa formation académique et de sa connaissance de l'activité propre au Groupe.

Par ailleurs, les autres membres du Comité justifient également de compétences minimales en matières financière ou comptable.

Les missions du Comité d'audit sont précisées dans le Règlement intérieur.

Le Comité d'audit s'est réuni trois fois au cours de l'exercice, et a réalisé les travaux suivants :

- examen des comptes consolidés au 31 décembre 2020 et des chiffres clés ;
- examen de l'information extra-financière (RSE) ;
- examen des principaux risques de la société et des procédures de contrôle interne ;
- travaux d'audit réalisés par les commissaires aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2020 ;
- examen des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2021 et des chiffres clés.

Le taux de participation à ce Comité s'élève à : 100 %.

Les membres du Comité ont disposé des délais suffisants pour examiner les documents financiers et comptables et ont eu la possibilité d'entendre les commissaires aux comptes.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

Le Conseil est satisfait du travail du Comité d'audit.

Le Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de Madame Marie-Flore Bachelier (indépendant), Monsieur Alec Emmott (pris en sa qualité de représentant permanent de la société Europroperty Consulting) (indépendant) et Monsieur Florian Schaefer.

Monsieur Alec Emmott (pris en sa qualité de représentant permanent de la société Europroperty Consulting) préside le comité des nominations et des rémunérations.

La durée des fonctions de membres du Comité des nominations et des rémunérations correspond à la durée de leur mandat d'administrateur de la société.

Les missions du Comité sont définies dans le Règlement intérieur de la Société. Il a notamment pour mission d'établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux, travaux auquel sera associé le Président.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- allocation de l'enveloppe de rémunération des administrateurs ;
- évaluation du Conseil d'administration ;
- point annuel sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du conseil ;
- renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration ;
- renouvellement du mandat du Directeur général.

Le taux de participation à ce Comité s'élève à 100 %.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

Le conseil est satisfait du travail du Comité des nominations et des rémunérations.

Le Comité des investissements

Le Comité des investissements est composé de Monsieur Jean-Marc Besson (indépendant), Monsieur Alec Emmott pris en sa qualité de représentant permanent de la société EuroProperty Consulting (indépendant), Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited et Monsieur Florian Schaefer.

La durée des fonctions de membres du Comité des investissements correspond à la durée de leur mandat d'administrateur de la société.

Les missions du Comité sont définies dans le règlement intérieur de la Société.

Le Comité des investissements s'est réuni deux fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- Projet sur l'acquisition indirecte par la Société de l'immeuble « Office Kennedy » ;
- Renouvellement des contrats de conseil - *advisory services agreement* conclus entre la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S et les filiales immobilières de la Société ;
- Le taux de participation s'élève à 100 %.

4.1.3. DIRECTION GÉNÉRALE ET PRÉSIDENT DU CONSEIL - MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Par décision en date du 31 décembre 2005, le Conseil a décidé de dissocier les fonctions de président du Conseil d'administration et de Directeur général sans expliciter ce choix.

Le Directeur général assure la direction opérationnelle de la Société. À cet effet, il dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L.225-56 du Code de commerce.

Limitations des pouvoirs du Directeur général

Le Directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L.225-56 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration, et par les statuts de la Société.

Il exerce donc les pouvoirs suivants sous réserve des limitations indiquées ci-après :

- il assume, sous sa responsabilité, la Direction générale de la société ;
- il représente la société dans ses rapports avec les tiers ;
- il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, sous réserve que l'acte qu'il accomplit remplisse les conditions suivantes : (i) entrer dans l'objet social, et (ii) ne pas être expressément réservé aux assemblées d'actionnaires.

À titre de limitation de pouvoirs, le Directeur général ou les Directeurs généraux délégués ne pourront accomplir, au nom et pour le compte de la société, un certain nombre d'actes ou opérations ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant à de tels actes ou opérations, portant sur un montant supérieur à 10 millions d'euros par an (étant précisé que s'agissant d'actes ou d'opérations liés ou connexes, cette limitation sera appréciée de manière globale, sur l'ensemble desdits actes ou opérations), sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil. Lesdites limitations de pouvoirs sont détaillées dans le règlement intérieur du Conseil d'administration.

4.2. MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

Profil, expérience et expertise des mandataires sociaux

Le tableau ci-dessous présente le profil, l'expérience, ainsi que les mandats des membres du Conseil d'administration et des dirigeants de la Société au 31 décembre 2021, y inclus le récapitulatif des mandats et fonctions exercés par lesdits mandataires au cours des cinq derniers exercices (article L. 225- 37- 4 1° du Code de commerce).

Nom et prénom du mandataire social	John Kukral	Jérôme Anselme	Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott	Marie-Flore Bachelier	Jean-Marc Besson
Âge et nationalité	61 / Américaine	47 / Française	74 / Britannique	52 / Française	64 / Française
Première nomination	05/11/2015 - Renouvellement le 12 mai 2021	05/11/2015 - Renouvellement le 12 mai 2021	24/02/2011 - Renouvellement le 16 juin 2020	17/02/2016 - Renouvellement le 24/04/2018	14/04/2016 - Renouvellement le 12 mai 2021
Echéance du mandat	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
Actions détenues	Néant.	Néant.	117 actions détenues personnellement par A. Emmott	Néant.	Néant.
Participations à des Comités du Conseil	Néant.	Néant.	Président du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements	Président du Comité d'audit Membre du Comité des nominations et des rémunérations	Président du Comité des Investissements Membre du Comité d'audit
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience	Immobilier de bureaux, de commerce, hôtelier, résidentiel. Gouvernance de sociétés. Financement immobilier.	Immobilier en Europe. Gouvernance de sociétés. Financement immobilier.	Management d'investissement immobilier coté. Immobilier de commerce européen.	Immobilier. Finance. Gouvernance de sociétés cotées. Fusions-acquisitions. Financement immobilier.	Investissement. Financement. Développement. Management de projet. Gestion d'actif.
Principales activités exercées hors de la société	Président-Directeur général de Northwood Investors	Membre de département des investissements chez Northwood Investors en Europe	Consultant Immobilier	Néant.	Président de SMART-IM
Mandats en cours :					
- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe		Directeur général : Vitura Président : Prothin SAS Président du Conseil d'administration : K Rueil SAS Gérant : SCI Hanami Rueil Président : NW Fontenay Sous Bois Gérant : NW PM Holding Sarl (LU) NW PM 1 Sarl (LU) NW S1 Sarl (LU) NW S2 Sarl (LU) NWS Holdings Sarl (LU) Mandataire social : Glidferm Property Management Ltd (UK) Ever 1855 Limited UK Land Estates Partnerships (Holdings) Limited North East Property Partnership Limited UKLEP (2003) Limited UK Land Estates (Partnership) Limited Highcross Strategic Advisers Limited			
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe	Mandataire social : Northwood Securities Europe B.V. (NL) Northwood Investors International Limited (UK) Northwood International Acquisitions Limited (UK)	Signataire autorisé : Northwood International Acquisition Limited Northwood Investors France Asset Management SAS Northwood Investors International Limited Northwood Project Management SAS	Membre du Conseil d'administration : Lar Espana Real Estate SOCIMI SA Comité consultatif : Weinberg Real Estate Partners WREP# 2	Président : Consilio	Administrateur non exécutif : Terrell Group France
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	Mandataire social : Northwood Property Management Limited (UK)	Mandataire social : NW IDF SAS NW Péripôle NW Gennevilliers Mariinsky SR3 SAS Scala SR3 SAS Garnier SR3 SAS Gérant : NW Pointe Metro 1 SCI NW Pointe Metro 2 SCI NW PM 2 Sarl (LU) NW Isle d'Abeau SCI NW Limonest SCI NW Marseille SCI NW Vitrolles SCI Chinon SCI Les Guignières SCI Prosdim Joue SCI Foncière NW 2 (société radiée le 2 janvier 2020) Président du Conseil d'administration : Foncière NW SAS NW Bruges SAS STAM RE III ROSSINI Mandataire social : NW One Warrington Limited (Ir) Highcross Strategic Advisors Limited (UK)	Membre du Conseil d'administration : Weinberg Real Estate Partners WREP# 1	Membre du Conseil de Surveillance : Novaxia Immo Club 3 Immo Club 3 Selection	

Nom et prénom du mandataire social	Florian Schaefer	Erin Cannata	Reshma Banarse	Sophie Kramer	Euro Fairview Private Limited Représentée par Sebastien Abascal	Euro Lily Private Limited Représentée par Madeleine Cosgrave puis Tracy Stroh à compter du 12 mai 2021
Âge et nationalité	43 / Allemande	33 / Américaine	39 / Anglaise	44 / Française	44 / Française	Madeleine Cosgrave : 55 / Britannique Tracy Stroh : 47 / Américaine
Première nomination	30/04/2019 - Renouvellement le 16 juin 2020	05/11/2015 - Renouvellement le 20 avril 2017	12/05/2021	05/11/2015 - Renouvellement le 12 mai 2021	14/04/2016 - Renouvellement le 16 juin 2020	26/05/2016 - Renouvellement le 16 juin 2020
Échéance du mandat	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Démission le 12 mai 2021	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
Actions détenues	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Participations à des Comités du Conseil	Membre du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des investissements	Néant	Néant	Néant	Membre du Comité des Investissements Membre du Comité d'audit	Néant
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience	Immobilier en Europe. Gouvernance de sociétés. Financement immobilier.	Immobilier en Europe. Financement immobilier.	Juridique, supports aux transactions et conformité en Europe	Gestion d'actifs immobiliers. Architecture.	Immobilier en Europe.	Immobilier en Europe.
Principales activités exercées hors de la société	Membre du département des investissements chez Northwood Investors en Europe	Membre du département des investissements chez Northwood Investors en Europe	Vice President - Legal Counsel chez Northwood Investors	Membre du département Asset Management chez Northwood Investors en Europe	Responsable de la stratégie, des investissements et des opérations d'asset management en France, en Espagne, en Italie et en Allemagne pour GIC Real Estate	Directeur de la région Europe chez GIC Real Estate. Responsable de la stratégie, des investissements et des opérations d'asset management
Mandats en cours :						
- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe	-	-	-	-	-	-
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe	Signataire autorisé : Northwood International Acquisition Limited Northwood Investors International Limited	Signataire autorisé : Northwood International Acquisition Limited	Dirigeante : Adolphus Road Flatowners Limited	Gérant : SCI de la Boucle Directeur général : Defense Plaza Mezz SAS Directeur : Five Acres REITCO Ltd	Mandataire social : AccorInvest Group SA Euro Ariane SAS Euro Cervantes SOCIMI S.A. Raffles Leven Limited (ex Raffles CM 1 Limited) Raffles French Development Limited Raffles French Residential Limited Raffles German Development Limited Raffles PB6 A Limited Raffles PB6 B Limited Raffles Realty Holdings Limited Raffles Wohnen Limited Euro PB6 SCI Euro Defense 6 OPCI Projectos Inmobiliarios Time Blue SLU Unibail Rodamco Steam SLU Représentant permanent de : Euro Fairview Private Limited GMP Property SOCIMI SA	Madeleine Cosgrave Mandataire social : Bluebutton Developer Company (2012) Limited Bluebutton Properties UK Ltd Broadgate REIT Limited Euro Dinero S.a.r.l Euro Efes S.a.r.l Euro ExLogix Sarl Euro Gaudi S.A.R.L Euro Gwyneth Sarl Euro Opera S.A.R.L. Euro Park SARL Euro Pyramid S.A.R.L Euro Sphinx S.A.R.L Euro Taurus Sarl Euroalex S.A.R.L Eurooleum S.A.R.L Land Securities Group PLC P3 Group S.a.r.l Raffles Leven Limited (ex Raffles CM 1 Limited) Raffles French Development Limited Raffles French Residential Limited Raffles German Development Limited Raffles PB6 A Limited Raffles PB6 B Limited Raffles Realty Holdings Limited Raffles Wohnen Limited RPSE Lunghezza SARL Représentant permanent de : Euro Lily Private Limited GMP Property SOCIMI SA Tracy Stroh Mandataire social : Bluebutton Developer Company (2012) Limited Bluebutton Properties UK Ltd BOLUEBUTTON DEVELOPER (2FA) LIMITED Broadgate REIT Limited [fka BG REIT Limited] Euro Dinero S.a.r.l Euro Efes S.a.r.l. Euro ExLogix Sarl Euro Gaudi S.A.R.L Euro Gwyneth Sarl Euro Lily Private Limited Euro Opera S.A.R.L. Euro Park SARL Euro Taurus Sarl Euroalex S.A.R.L Eurooleum S.A.R.L. GMP Property SOCIMI SA P3 Group S.a.r.l Raffles French Development Limited Raffles French Residential Limited Raffles German Development Limited Raffles Leven Limited [fka Raffles CM 1 Limited] Raffles PB6 A Limited Raffles PB6 B Limited Raffles Realty Holdings Limited Raffles Wohnen Limited RMB Westport Real Estate Development Fund II LP RPSE Lunghezza SARL

Nom et prénom du mandataire social	Florian Schaefer	Erin Cannata	Reshma Banarse	Sophie Kramer	Euro Fairview Private Limited Représentée par Sebastien Abascal	Euro Lily Private Limited Représentée par Madeleine Cosgrave puis Tracy Stroh à compter du 12 mai 2021	
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années					<p>Gérant : Chinon SCI Les Guignières SCI Prosdim Joue SCI NW Pointe Metro 1 SCI NW Pointe Metro 2 SCI STAM REI III ROSSINI Fonciere NW 2</p> <p>Directeur général : Mariinsky SR3 SAS SCALA SR3 SAS Garnier SR3 SAS NW Fontenay Sous Bois</p>	<p>Mandataire social : SITQ Les Tours SA SNC de l'Hotel, Dabicam Paris, Dabicam SAS</p> <p>Représentant permanent de : Euro Fairview Private Limited Esentepe Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sanyı Ferikoy Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sanyı Kurtkoy Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sanyı London Student Accomodation Venture (Holdings) Ltd London Student Accomodation Venture (Trustee) Ltd</p>	<p>Madeleine Cosgrave Mandataire social: 201 Bishopsgate Limited 4 Broadgate 2010 Limited 6 Broadgate 2010 Limited Barstep Limited Bluebutton (12702) Limited Bluebutton (5 Broadgate) UK Limited Bluebutton Circle Retail PHC 2013 Limited British Land Broadgate 2005 Limited Broadgate (Cash Management) Limited Broadgate (Funding) 2005 Limited Broadgate (Lending) Limited Broadgate (PHC 11) 2005 Limited Broadgate (PHC 14) Limited Broadgate (PHC 15a) Limited Broadgate (PHC 15b) Limited Broadgate (PHC 15c) Limited Broadgate (PHC 16) 2005 Limited Broadgate (PHC 2) Limited Broadgate (PHC 3) Limited Broadgate (PHC 5) 2005 Limited Broadgate (PHC 5) Limited Broadgate (PHC 6) 2005 Limited Broadgate (PHC 7) Limited Broadgate (PHC 8) 2008 Limited Broadgate (PHC 9) Limited Broadgate PHC 2010 Limited Broadgate Property Holdings Limited Estate Management (Brick) Limited Euro Les Tours Sarl P3 Group Sarl Metrocentre (GP) Limited New Tower Real Estate B.V. Old Tower Real Estate B.V. Manhattan Acquisition Oy New Tower Real Estate B.V. Old Tower Real Estate B.V. Ronesans Gayrimenkul Yatirim A.S.</p> <p>Tracy Stroh Mandataire social :</p>

4.3. RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément à l'article L. 22- 10- 8 du Code de commerce, est exposée ci-après la politique de rémunération des mandataires sociaux. Pour rappel, cette politique doit être conforme à l'intérêt social de la société, contribuer à sa pérennité et s'inscrire dans sa stratégie commerciale. Elle doit décrire toutes les composantes de la rémunération fixe et variable et expliquer le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre.

4.3.1. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (LES ADMINISTRATEURS)

Les administrateurs ne reçoivent pas d'autre rémunération qu'une somme dont le montant est dû à raison de leur participation au Conseil d'administration ou à divers Comités dont ils sont éventuellement membres. Cette somme est répartie entre les administrateurs en fonction de leur participation effective aux réunions du Conseil, de leur qualité de membre et/ou de président d'un Comité.

Toutefois, le principe posé par le Conseil d'administration est de ne pas rémunérer les mandataires sociaux au titre de leur mandat lorsqu'ils sont administrateur représentant un actionnaire de référence.

En conséquence, les administrateurs nommés sur proposition de Northwood Investors (John Kukral, Jérôme Anselme, Erin Cannata remplacée par Reshma Banarse, Sophie Kramer et Florian Schaefer) et les administrateurs nommés sur proposition de GIC (Euro Fairview Private Limited, représentée par Sébastien Abascal, et Euro Lily Private Limited, représentée par Madeleine Cosgrave puis par Tracy Stroh) ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat.

L'Assemblée générale du 16 juin 2020 a fixé à 240 000 euros la somme fixe annuelle allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité, jusqu'à décision contraire.

4.3.2. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (LE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LE DIRECTEUR GÉNÉRAL)

PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 18 mai 2022 de voter la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'année 2022.

À cette fin, une résolution, telle que reproduite ci-après, est soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

Si l'Assemblée générale du 18 mai 2022 n'approuve pas cette résolution, la rémunération sera déterminée conformément à la politique de rémunération précédemment approuvée au titre d'exercices antérieurs et le Conseil soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée et indiquant de quelle manière ont été pris en compte le vote des actionnaires et, le cas échéant, les avis exprimés lors de l'Assemblée générale. En l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, la rémunération sera déterminée conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent ou, en l'absence de rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent, conformément aux pratiques existant au sein de la Société.

Il est à noter qu'aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne peut être déterminé, attribué ou versé par la Société, ni aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, ne peut être pris par la Société, s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée ou, en son absence, aux rémunérations précédemment approuvées ou aux pratiques existant au sein de la société.

La détermination de la rémunération des mandataires sociaux exécutifs relève de la responsabilité du Conseil d'administration sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

Rémunération des mandataires sociaux représentant un actionnaire de référence

Le principe posé par le Conseil d'administration est de ne pas rémunérer les dirigeants mandataires sociaux au titre de leur mandat lorsqu'ils sont dirigeant mandataire social exécutif et/ou administrateur représentant un actionnaire de référence. En conséquence, le président du Conseil d'administration (John Kukral) et le Directeur général (Jérôme Anselme) ne perçoivent aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit de la société au titre leur mandat.

Rémunération des mandataires sociaux ne représentant pas un actionnaire de référence

Dans la détermination des rémunérations d'un mandataire social exécutif non représentant d'un actionnaire de référence (y compris aux mandataires sociaux nouvellement nommés), le Conseil appliquera les principes suivants :

1- **Exhaustivité** : L'ensemble des éléments de la rémunération devra être retenu dans l'appréciation globale de la rémunération.

Cette politique portera de façon exhaustive sur les rémunérations fixes, variables et exceptionnelles auxquelles s'ajouteront les avantages de toute nature consentis par la Société. Elle intégrera notamment toutes les rémunérations conditionnelles différées, les indemnités en cas de départ contraint, les retraites exceptionnelles et autres rémunérations variables.

2- **Équilibre** entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération devra être clairement motivé et correspondre à l'intérêt social de la Société.

3- **Comparabilité** : cette rémunération devra être appréciée dans le contexte d'un métier ou du marché de référence. Si le marché est une référence, il ne pourra être la seule. La rémunération sera déterminée non seulement en fonction du travail effectué, des résultats obtenus, de la responsabilité assumée mais encore au regard des pratiques observées dans les entreprises comparables et des rémunérations des autres dirigeants d'entreprise. Elle pourra aussi dépendre de la nature des missions qui lui seront confiées ou des situations particulières.

4- **Cohérence** : la rémunération du dirigeant mandataire social devra être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de la société.

5- **Intelligibilité des règles** : les règles devront être simples, stables et transparentes. Les critères de performance utilisés devront correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicites et autant que possible pérennes.

6- **Mesure** : la détermination des éléments de la rémunération devra réaliser un juste équilibre et prendre en compte à la fois l'intérêt social de l'entreprise, les pratiques du marché, les performances des dirigeants, et les autres parties prenantes de l'entreprise.

À cet égard, la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs sera étroitement liée aux performances du Groupe, notamment au d'une rémunération variable annuelle et, le cas échéant, d'actions de performance. La part quantitative de la rémunération variable sera subordonnée à la réalisation d'objectifs précis, simples et mesurables, ayant notamment pour objectif de promouvoir la performance et la compétitivité de celui-ci sur le et le long terme en intégrant un ou plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale.

À cet égard, le Conseil d'administration et le Comité des nominations et des rémunérations veilleront à ce qu'aucun élément composant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs ne soit disproportionné et à ce que leur rémunération soit compétitive, en pratiquant régulièrement des enquêtes de rémunération, et adaptée à la stratégie et au contexte de la société.

ÉLÉMENTS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur John Kukral est Président du Conseil d'administration depuis le 14 avril 2016 et a été renouvelé dans ses fonctions le 12 mai 2021. Il ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat. En conséquence, il n'y a pas lieu d'indiquer le « niveau » de sa rémunération au regard de la rémunération ne et de la rémunération médiane des salariés de la Société et l'évolution de ces ratios.

Il ne bénéficie d'aucun engagement en matière de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Il ne bénéficie d'aucune indemnité, avantage ou rémunération en cas de cessation de ses fonctions.

Aucun contrat de travail ne lie Monsieur John Kukral à la Société ni à aucune de ses filiales ou sous-filiales.

ÉLÉMENTS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Jérôme Anselme est Directeur général depuis le 25 octobre 2017 et a été renouvelé dans ses fonctions le 12 mai 2021. Il ne perçoit aucune rémunération de la part de la Société au titre de son mandat. En conséquence, il n'y a pas lieu d'indiquer le « niveau » de sa rémunération au regard de la rémunération ne et de la rémunération médiane des salariés de la Société et l'évolution de ces ratios.

Il ne bénéficie d'aucun engagement en matière de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Il ne bénéficie d'aucune indemnité, avantage ou rémunération en cas de cessation de ses fonctions.

Aucun contrat de travail ne lie Monsieur Jérôme Anselme à la Société ni à aucune de ses filiales ou sous-filiales.

PROJET DE RÉSOLUTIONS ÉTABLIS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION CONCERNANT LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

6^e résolution

(Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 22- 10-8 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi notamment en application de l'article L.22-10-8 II du Code de

En euros

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)		
John Kukral, Président du Conseil d'administration	31/12/20	31/12/21
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 ci-dessous)	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	-	-

Jérôme Anselme, Directeur général	31/12/20	31/12/21
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 ci-dessous)	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	-	-

En euros

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2 recommandation AMF - Code AFEP MEDEF)				
John Kukral Président du Conseil d'administration	31/12/20		31/12/21	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que décrite dans ce rapport et mentionnée au paragraphe VI.4.3 du document d'enregistrement universel 2021 de la société.

4.3.3. TABLEAUX DE SYNTHÈSE SUR LA RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Les informations présentées ci-après tiennent compte, en vue de leur présentation, du Code AFEP-MEDEF actualisé en janvier 2020, des rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, étant précisé que la Société n'a versé ni attribué aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Jérôme Anselme Directeur général	31/12/20		31/12/21	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux définis en préambule au tableau 1 ci-dessus ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du Groupe (tableau n° 4 recommandation AFEP-MEDEF)

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la société n'a été consentie aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2021.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif (tableau n° 5 recommandation AFEP-MEDEF)

Aucun dirigeant mandataire social n'a effectué de levée d'option de souscription d'actions ou d'achat au cours de l'exercice 2021.

Actions de performance attribuée à chaque mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe (tableau n° 6 recommandation AFEP-MEDEF)

Aucune action de performance de la société n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2021.

Aucune action de performance n'est devenue disponible pour les dirigeants mandataires sociaux en 2021.

Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages (tableau n° 11 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)

Les dirigeants de la société ne bénéficient d'aucune pension, retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit. En conséquence, la Société n'a provisionné aucune somme à cet effet.

Autres informations (tableau n° 11 recommandation AMF - Code AFEP-MEDF)									
Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence		
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	
John Kukral Président 14/04/16 Renouvellement 12/05/2021 AGOA 2024		X		X			X		X
Jérôme Anselme Directeur général 25/10/17 Renouvellement 12/05/2021 AGOA 2024		X		X			X		X

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le Conseil d'administration du 18 novembre 2021, a décidé de répartir l'enveloppe de rémunération des administrateurs (soit 240 000 euros) comme suit :

- Monsieur Jean-Marc BESSON, à hauteur de 65 000 euros ;

- La société EUROPROPERTY CONSULTING, à hauteur de 65 000 euros ;
 - Madame Marie-Flore BACHELIER, à hauteur de 65 000 euros
- Soit un montant total de 195 000 euros.

Tableau récapitulatif des rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants
(tableau n° 3 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/20	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/21
John Kukral		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Jérôme Anselme		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Florian Schaefer		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Sophie Kramer		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Erin Cannata		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Reshma Banarse		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Europroperty Consulting		
Rémunérations (fixes, variables)	65 000	65 000
Autres rémunérations	-	-
Marie-Flore Bachelier		
Rémunérations (fixes, variables)	65 000	65 000
Autres rémunérations		
Jean-Marc Besson		
Rémunérations (fixes, variables)	65 000	65 000
Autres rémunérations	-	-
Euro Fairview Private Limited		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Euro Lily Private Limited		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	195 000	195 000

Informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions – informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions (tableau n° 8 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF) : néant.

Historique des attributions d'actions de performance (tableau n° 9 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF) : néant.

4.4. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Il est justifié du droit de participer aux assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (i) soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, (ii) soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité (article R.22-10-28 du Code de commerce).

L'inscription comptable des titres au porteur est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

À défaut d'assister personnellement à l'assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes : (i) donner une procuration à leur conjoint ou à un autre actionnaire ou la personne avec laquelle il a conclu un pacte civil de solidarité ou toute autre personne de son choix ; (ii) adresser une procuration à la société sans indication de mandat ; (iii) voter par correspondance.

Les demandes d'inscription de projets de résolutions et/ou points à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard 25 jours avant la tenue de l'Assemblée générale.

Les questions écrites posées par les actionnaires au Conseil d'administration doivent être adressées au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée générale.

4.5. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En application de l'article L.22-10-11 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique. Parmi ces éléments figurent les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.

À cet égard, il est précisé ce qui suit :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues dans le capital de la Société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe VI.9.12 ci-après ;
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, sous réserve de ce qui est indiqué concernant les franchissements de seuils visés au paragraphe VI.9.5 ;
- il existe un pacte d'actionnaires conclu entre Northwood et le groupe GIC comme rappelé ci-après au paragraphe VI.9.3 qui a été porté à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de commerce ;
- il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 15 des statuts, sous réserve des accords entre Northwood et GIC concernant la gouvernance de la Société figurant dans le pacte d'actionnaires visé au paragraphe VI.9.3. À cet égard, les administrateurs sont nommés et remplacés conformément à la loi. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire. Le Président est nommé par

le Conseil d'administration et peut être révoqué à tout moment par ce dernier ;

- en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations financières en cours sont décrites au paragraphe VI.4.9 du présent rapport. En outre, le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du Code de commerce et par les statuts de la société ;
- la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires. En effet, l'Assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, étant toutefois précisé que celle-ci ne peut augmenter les engagements des actionnaires, sauf accord unanime et qu'elle peut déléguer sa compétence au Conseil d'administration pour apporter aux statuts les modifications nécessaires à l'effet de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire ;
- les accords conclus par le Groupe qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société se limitent aux conventions de crédit, à l'Advisory Services Agreement conclu par les sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil, SCI CGR Propco et SCI Office Kennedy avec la société Northwood Investors France Asset Management SAS et aux contrats d'assurances ;
- il n'existe pas d'accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

4.6. LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aucune convention nouvelle susceptible d'entrer dans le champ d'application de l'article L.225- 38 du Code de commerce et de constituer une convention réglementée, n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

Il est rappelé qu'à titre de règle interne, il est prévu que la direction financière du Groupe soit informée immédiatement et préalablement à toute opération susceptible d'entrer dans le champ d'application de l'article L.225- 38 du Code de commerce et de constituer une convention réglementée (une « Convention Réglementée ») au niveau de la société par toute personne directement ou indirectement intéressée à la convention, y compris toute personne du Groupe, ayant connaissance d'un projet de convention susceptible de constituer une Convention Réglementée.

Cette information est requise y compris lorsque la convention est susceptible de constituer une convention libre non soumise à la procédure des conventions réglementées. Il appartient à la direction financière du Groupe avec l'aide, le cas échéant du Conseil, de se prononcer sur la question de la qualification de la convention. Pour ce faire, elle examinera ladite convention pour évaluer si elle relève de la procédure des conventions réglementées ou si elle satisfait les critères des conventions libres décrits au paragraphe VI.4.7 ci-après.

Si, au terme de son évaluation, la direction financière du groupe a estimé que la convention était une Convention Réglementée, elle en informe le Président et le Directeur général. Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce, toute personne directement ou indirectement intéressée à la convention est tenue d'informer le Conseil dès qu'elle a connaissance d'une convention réglementée.

Le Président informe ensuite les administrateurs du projet de Convention Réglementée que la Société envisage de conclure et convoque alors le conseil à l'effet de statuer sur l'autorisation de cette convention.

L'autorisation du Conseil devra être motivée en justifiant l'intérêt de la convention pour la société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

La personne directement ou indirectement intéressée à la convention ne prend pas part ni aux délibérations ni au vote du conseil sur l'autorisation souhaitée.

En outre, lors du vote en Assemblée générale, ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-5 du 2 juillet 2012, lorsque la conclusion de la Convention Réglementée est susceptible d'avoir un impact très significatif sur le bilan ou les résultats de la société ou du Groupe, le Conseil pourra décider de nommer un expert indépendant. En ce cas, il en sera rendu compte aux actionnaires devant se prononcer en Assemblée générale, sous réserve, le cas échéant, des éléments pouvant porter atteinte au secret des affaires.

En vertu des dispositions de l'article L.225-10-13 du Code de commerce, une information sera publiée sur le site Internet de la Société au plus tard au moment de la conclusion d'une Convention Réglementée.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012- 5 du 2 juillet 2012, dans les cas exceptionnels où l'autorisation préalable du Conseil n'a pas été donnée, il sera demandé au conseil de ratifier, avant leur approbation par l'Assemblée générale, les conventions qui n'ont pas été préalablement autorisées, sauf dans des cas particuliers dans lesquels les administrateurs sont tous en conflit d'intérêts.

Une fois la convention autorisée et conclue, le président en avise les commissaires aux comptes et ladite convention est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale.

Par ailleurs, les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le Conseil, sans toutefois nécessiter une nouvelle autorisation. Elles sont également communiquées aux commissaires aux comptes.

4.7. PROCÉDURE D'ÉVALUATION DES CONVENTIONS COURANTES CONCLUES À DES CONDITIONS NORMALES

En ce qui concerne les conventions visées à l'article L.225-39 du Code de commerce qui portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, et qui ne sont pas soumises à l'autorisation préalable du Conseil, le Président communique la liste et l'objet de celles dont il a eu connaissance, aux administrateurs et aux commissaires aux comptes, à première demande de ceux-ci et au plus tard au jour de la séance du Conseil d'arrêté des comptes.

Le Conseil procède une fois par an à la revue des critères qui ont permis, au cas par cas et pour chaque convention concernée, de considérer qu'elle porte sur une opération qui est à la fois courante et conclue à des conditions normales.

- Les opérations courantes sont celles habituellement réalisées par la Société et qui sont conclues dans le cadre de son activité, notamment au regard de son objet social. Il est également tenu compte des pratiques usuelles des sociétés placées dans une situation similaire.

Une liste exhaustive des opérations ne peut pas être établie, mais il est cité, à titre d'exemple, les conventions suivantes : convention d'intégration fiscale, convention de gestion et de centralisation de trésorerie, les opérations de trésorerie et/ou de prêts intragroupe/comptes courants d'associés, les facturations de frais communs du groupe par la société mère à ses filiales (notamment en matière de ressources humaines, informatique, communication, finance, juridique, comptable, achat), les facilités consenties par une entité (location d'immeuble).

D'autres critères sont également pris en considération pour déterminer le caractère courant d'une opération, notamment sa nature et son importance ou ses conséquences économiques ou juridiques.

- Les conditions sont normales si elles sont semblables à celles qui se pratiquent habituellement pour les opérations du même type ou à celles usuellement pratiquées par la Société dans ses rapports avec les tiers. Dans l'appréciation des conditions normales, le prix est l'un des facteurs clés qui est pris en considération, notamment s'il s'agit d'un prix de marché ou d'un prix généralement pratiqué dans le secteur concerné. Par ailleurs, outre les aspects économiques, les termes juridiques seront revus pour vérifier qu'ils sont équilibrés ou standards par rapport au type d'opération envisagée.

Le caractère courant et les conditions normales sont des critères cumulatifs : en l'absence de l'un ou l'autre, la convention concernée sera soumise à la procédure des conventions réglementées.

L'appréciation de ces critères est faite au cas par cas par la direction financière du Groupe en s'appuyant notamment sur l'étude publiée par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) en février 2014 sur les conventions réglementées et courantes.

Elle est réexaminée lors de toute modification, renouvellement, reconduction ou résiliation d'une convention qualifiée d'opération courante conclue à des conditions normales, de sorte qu'une convention précédemment considérée comme « libre » et à ce titre, exclue de la procédure des conventions réglementées, peut être considérée comme « réglementée » et soumise à cette procédure lors de sa modification, de son renouvellement, de sa reconduction ou de sa résiliation et inversement.

Conformément à l'article L.225- 39 alinéa 2 du Code de commerce, les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne peuvent pas participer à l'évaluation de celle-ci.

Enfin, il est rappelé que les conventions conclues entre la société et une de ses filiales détenue directement ou indirectement à 100 %, même si elles ont des dirigeants communs, sont libres en application de l'article L.225- 39 du Code de commerce.

4.8. LES CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE ET LES CONVENTIONS CONCLUES ENTRE LA SOCIETE ET UNE FILIALE

Aucune convention n'a été conclue par une filiale, directement ou indirectement, avec l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

Il est toutefois rappelé que les filiales immobilières de la société (Prothin, SCI CGR Propco, SCI Hanami Rueil et SCI Office Kennedy) ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement («ASA») avec la société Northwood Investors France Asset Management SAS, entité du groupe Northwood (cf. paragraphe VI.7.1)

Par ailleurs, la Société a conclu :

- avec la société SCI OFFICE KENNEDY, un contrat de prestations de services en matière administrative en date du 19 octobre

2021 et une convention de compte courant d'associé en date du 19 octobre 2021 ;

- avec la société SCI CGR PROPCO, un contrat de prestations de services en matière administrative en date du 29 novembre 2018 et une convention de compte courant d'associé en date du 5 décembre 2018 ;
- avec la société PROTHIN, un contrat de prestations de services en matière administrative à compter du 1^{er} janvier 2018 et une convention de gestion de trésorerie en date du 26 juillet 2016.

Les conventions visées ci-dessus sont libres en application de l'article L.225-39 du Code de commerce et les dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce ne sont pas applicables dans la mesure où elles ont été conclues avec des filiales dont la Société détient, directement ou indirectement, la totalité du capital.

4.9. LES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ

Titres concernés Date d'Assemblée générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Montant autorisé	Utilisation des autorisations
1. Émission avec droit préférentiel de souscription		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de titres donnant droit à des titres de créance AG du 12 mai 2021 - 16 ^e résolution (26 mois, expiration le 12 juillet 2023)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (plafond autonome) Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 300 millions d'euros (plafond autonome)	Augmentation de capital définitivement réalisée le 8 octobre 2021 d'un montant total, prime d'émission incluse, de 34.526.296,80 euros (dont 3.555.553,60 euros de nominal et 30.970.743,20 euros de prime d'émission) par émission de 935.672 actions nouvelles au prix de 36,90 euros (dont 3,8 euros de nominal et 33,10 euros de prime d'émission).
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes AG du 12 mai 2021 - 15 ^e résolution (26 mois, expiration le 21 juillet 2023)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (plafond autonome)	Néant.
2. Émission sans droit préférentiel de souscription		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre au public (A) AG du 12 mai 2021 - 17 ^e résolution (26 mois, expiration le 12 juillet 2023)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 300 millions d'euros (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros	Néant.
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre par placement privé (B) AG du 12 mai 2021 - 18 ^e résolution (26 mois, expiration le 12 juillet 2023)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros et à 20 % du capital par an pour (B) Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 300 millions d'euros, (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros	Néant.
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature AG du 12 mai 2021 - 21 ^e résolution (26 mois, expiration le 12 juillet 2023)	Montant maximum d'augmentation de capital 10 % du capital social ajusté par an	Néant.
Émission d'actions à prix libre AG du 12 mai 2021 - 19 ^e résolution (26 mois, expiration le 12 juillet 2023)	Montant maximum d'augmentation de capital 10 % du capital social ajusté par an (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros	Néant.
Augmentation de capital par émission d'actions au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise AG du 12 mai 2021 - 22 ^e résolution (26 mois, expiration le 12 juillet 2023)	Montant maximum d'augmentation de capital 780 000 euros	Néant.
Actions de performance AG du 30 avril 2019 - 18 ^e résolution (38 mois, expiration le 30 juin 2022)	Nombre maximum d'actions de performance existante ou à émettre 1 % du capital social au jour de l'Assemblée générale et 0,5 % du capital social pour les dirigeants mandataires Actions consenties aux membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux	Néant.
3. Émission avec ou sans droit préférentiel de souscription		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital AG du 12 mai 2021 - 20 ^e résolution (26 mois, expiration le 12 juillet 2023)	Montant maximum d'augmentation de capital 15 % de l'émission initiale (article R.225-118 du Code de commerce)	Néant.
4. Rachat d'actions		
Opération de rachat d'actions AG du 12 mai 2021 - 13 ^e résolution (18 mois, expiration le 12 novembre 2022)	Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées 10 % du capital ajusté ou 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société : 10 % du capital social Prix maximum de rachat d'actions : 50 € par action Montant global maximum du PRA : 79 532 200 €	Programme de rachat d'actions mis en œuvre par décision du Conseil d'administration du 12 mai 2021
Réduction de capital par annulation d'actions autodétenues AG du 12 mai 2021 - 14 ^e résolution (24 mois, expiration le 12 mai 2023)	Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant.

4.10. COMMUNICATION AVEC LES ACTIONNAIRES ET LES MARCHÉS

Les relations des actionnaires avec le Conseil d'administration, notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, ont été confiées à Monsieur Jérôme Anselme, administrateur et Directeur général afin de ne pas disperser les responsabilités en augmentant le nombre d'interlocuteurs représentant le Conseil.

Monsieur Jérôme Anselme dispose d'une expérience de la communication institutionnelle. Sa mission consiste à expliciter les positions prises par le Conseil dans ses domaines de compétence (notamment en matière de stratégie, de gouvernance et de rémunération des dirigeants) et qui ont fait l'objet préalable d'une communication. Monsieur Jérôme Anselme doit rendre compte de sa mission au Conseil.

Nous espérons que ce rapport vous permettra de mieux cerner les procédures et les méthodes de travail qui sont utilisées dans la Société ainsi que la répartition des pouvoirs entre les différents organes qui sont amenés à prendre des décisions intéressant la gestion de la société.

Le Conseil d'administration.

5. Renseignements à caractère général sur l'émetteur

5.1. DÉNOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale Vitura.

5.2. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 422 800 029.

Le numéro SIRET de la société est le 422 800 029 00031 et son code activité est le 6820B (location d'autres biens immobiliers).

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est 969500EQZGSVHQZQE212.

5.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La Société a été constituée le 22 avril 1999 pour une durée de quatre-vingt dix-neuf années sous la forme d'une société à responsabilité limitée. Elle a été transformée en société anonyme le 31 décembre 2005.

5.4. SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE - SITE WEB

Le siège social de la société est situé : 42 rue de Bassano - 75008 Paris (France).

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont les suivantes : + 33 (0)142 25 76 36.

Le site internet de la Société est : www.vitura.fr

5.5. STATUT SIIC

5.5.1. PRÉSENTATION DU RÉGIME SIIC

OPTION POUR LE RÉGIME SIIC

La société a opté le 1^{er} juin 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (« **SIIC** ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

L'éligibilité de la société au régime des SIIC a été confirmée par la direction de la législation fiscale le 3 janvier 2006, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi.

Ainsi, l'article 208 C du Code général des impôts prévoit que peuvent opter pour le régime SIIC, les sociétés qui remplissent cumulativement et continûment les conditions suivantes :

- être cotées sur un marché réglementé ;
- avoir un capital social minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;

- le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus à 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L 233- 10 du Code de commerce.

Le non-respect de ce plafond au cours d'un exercice conduit en principe à la perte du régime de faveur.

Toutefois, la condition relative au seuil de 60 % ne s'applique pas lorsque le dépassement est lié à certaines opérations spécifiques et que celui-ci demeure temporaire.

Ainsi, en particulier, si au cours d'un exercice, le capital ou les droits de vote d'une SIIC viennent à être détenus à 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert à la suite d'une offre publique d'achat au sens de l'article L.433- 1 du Code monétaire et financier, les conditions de détention sont réputées avoir été respectées si le taux de détention est ramené au-dessous de 60 % à l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice de dépassement (pour les sociétés qui arrêtent leur exercice au 31 décembre, ce délai est fixé au deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai).

- le capital et les droits de vote des SIIC doivent, au premier jour du premier exercice d'application du régime fiscal des SIIC, être détenus à hauteur de 15 % au moins par des personnes détenant chacune moins de 2 % du capital et des droits de vote.

OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION

Les SIIC ayant opté pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime « SIIC », à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Les plus-values réalisées lors de la cession de titres de SPPICAV ne bénéficient pas de l'exonération d'impôt sur les sociétés ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values ainsi que les dividendes provenant de SPPICAV dont les titres sont détenus au moins à hauteur de 5 % pendant une durée minimale de deux ans, à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.
- en outre, les bénéfices des opérations réalisées par des sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI, qui sont réputés réalisés directement par les SIIC ou leurs filiales au prorata de leurs droits, sont exonérés et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes.

L'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficie la société pourrait, en tout ou partie, être remise en cause en cas de non-respect de ces conditions.

RÉGIME FISCAL DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Les informations ci-après résument le régime fiscal français applicable aux revenus des actions de la Société. Ces informations sont basées sur la législation et la réglementation fiscale française en vigueur à la date du présent document.

Ces informations sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires (qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Ces informations ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui détiendront des actions. Les personnes concernées

sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas, notamment à raison de la souscription, de l'acquisition, de la détention et de la cession d'actions de la Société.

ACTIONNAIRE PERSONNES PHYSIQUES RESIDENTES FISCALES EN FRANCE

Les paragraphes ci-après s'adressent aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts (« **CGI** »), sous réserve de l'application des conventions internationales, détenant des actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée à titre professionnel.

Les actions de la Société ne peuvent pas être inscrites sur un plan d'épargne en actions (PEA).

a) Dividendes

Les dividendes sont imposés en deux temps.

Lors du versement

Lors de leur versement, les dividendes sont soumis à un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire (« **PFNL** ») au taux de 12,8 %. Le PFNL s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Peuvent être dispensées du PFNL, sur demande, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50.000 euros (pour les personnes célibataires, divorcées ou veuves) ou à 75.000 euros (pour les personnes soumises à une imposition commune).

En outre, lors de leur versement, les dividendes sont également soumis à des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

- (i) contribution sociale généralisée (« **CSG** ») au taux de 9,2 % ;
- (ii) prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % ; et
- (iii) contribution au remboursement de la dette sociale au taux de 0,5 %.

Lors de l'imposition définitive

Lors de leur imposition définitive, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du PFNL) au taux forfaitaire de 12,8 % (« **PFU** ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif.

En cas d'option pour le barème progressif, les dividendes prélevés sur les résultats :

- taxables de la Société bénéficient d'un abattement de 40 % ;
- exonérés de la Société ne bénéficient pas d'un abattement de 40 %.

Par ailleurs, en cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable à hauteur de 6,8 %.

b) Plus-values ou moins-values

Plus-values

Les plus-values nettes réalisées sur la cession des actions de la Société sont soumises à l'impôt sur le revenu au PFU ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif.

Ces plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. En cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable à hauteur de 6,8 %.

Moins-values

Si lors d'une année donnée, la cession des actions génère une moins-value nette, celle-ci sera imputable exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de cette même année.

En cas de solde positif, les plus-values subsistantes sont réduites, le cas échéant, des moins-values de même nature subies au titre des années antérieures jusqu'à la dixième inclusivement.

En cas de solde négatif, l'excédent de moins-values non imputé est reporté et est imputé dans les mêmes conditions au titre des années suivantes jusqu'à la dixième inclusivement.

c) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Les contribuables passibles de l'impôt sur le revenu sont soumis à une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Cette contribution est assise sur le revenu fiscal de référence du foyer tel qu'il est défini par l'article 1417, IV du CGI, sans qu'il soit tenu compte des plus-values mentionnées au I de l'article 150-0 B ter pour lesquelles le report d'imposition expire, ces plus-values étant imposées à la contribution selon des modalités particulières, et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI (le « **Revenu Fiscal de Référence Corrigé** »).

Le Revenu Fiscal de Référence Corrigé est soumis aux taux suivants :

- pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés :
 - 3 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 250.000 euros et inférieure ou égale à 500.000 euros, et
 - 4 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 500.000 euros ;
- pour les contribuables soumis à une imposition commune :
 - 3 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros, et
 - 4 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 1.000.000 euros.

Sont notamment pris en compte pour le calcul du Revenu Fiscal de Référence Corrigé les dividendes ainsi que les plus-values de cession de valeurs mobilières.

ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES RESIDENTES FISCALES DE FRANCE

a) Dividendes perçus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les dividendes prélevés sur les résultats de la Société sont compris dans le résultat imposable de l'actionnaire personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés.

En principe, ces dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal (25 % à la date du présent document).

Cependant, les dividendes prélevés sur les résultats taxables de la Société peuvent, sur option, être exonérés d'impôt sur les sociétés à l'exception d'une quote-part de frais et charges égale à 5 % du montant des dividendes (le **Régime des Sociétés Mères**). Le Régime des Sociétés Mères est subordonné au respect de plusieurs conditions. Les actions détenues doivent notamment :

- revêtir la forme nominative ou être déposées ou inscrites dans un compte tenu par un intermédiaire habilité ;
- représenter au moins :
 - 5 % du capital de la Société ; ou, à défaut d'atteindre ce seuil,
 - 2,5 % du capital de la Société et 5 % des droits de vote de la Société à la condition que l'actionnaire soit contrôlé par un ou plusieurs organismes à but non lucratif (mentionnés au 1 bis de l'article 206 du CGI) ; et
- être conservées pendant un délai de :
 - deux ans lorsque les titres représentent au moins 5 % du capital de la Société ; ou
 - cinq ans lorsque les titres représentent 2,5 % du capital et 5 % des droits de vote de la Société.

Il est recommandé aux investisseurs de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment le bénéfice du Régime des Sociétés Mères.

Par ailleurs, certains redevables de l'impôt sur les sociétés sont assujettis à une contribution sociale égale à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés (sous certaines conditions et sous réserve de certaines exceptions).

b) Dividendes perçus par des organismes de placement collectif français

Les dividendes prélevés sur les résultats exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15 %.

c) Plus-values ou moins-values

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies par les actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés à l'occasion de la cession d'actions de la Société sont comprises dans le résultat imposable de l'actionnaire.

En principe, ces plus-values seront soumises à l'impôt sur les sociétés au taux normal (25 % à la date du présent document).

Cependant, la Société étant une société cotée à prépondérance immobilière (au sens de l'article 219 I-a *sexies* 0 *bis* du CGI), les plus-values de cession peuvent bénéficier du taux réduit d'imposition des plus-values à long-terme de 19 % si les actions sont des titres de participation détenus depuis au moins deux ans.

Constituent notamment des titres de participation pour l'application du régime des plus-values à long-terme (i) les actions revêtant ce caractère au plan comptable, (ii) sous certaines conditions les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et (iii) les titres ouvrant droit au Régime des Sociétés Mères et filiales.

Il est recommandé aux investisseurs de consulter leur conseil fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables.

ACTIONNAIRES DONT LA RESIDENCE FISCALE EST SITUEE HORS DE FRANCE

Les paragraphes ci-après s'adressent aux investisseurs (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège est situé hors de France et (ii) qui recevront des dividendes à raison des actions de la Société qu'ils détiendront autrement que par l'intermédiaire d'un établissement stable soumis à l'impôt en France

a) Dividendes

Retenue à la source

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France.

Le taux de cette retenue à la source est fixé pour les bénéficiaires :

- personnes morales ou organismes :
 - 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait, s'il avait son siège en France, imposé dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI, lequel vise les organismes génériquement désignés comme « organismes sans but lucratif » ;
 - au taux normal de l'impôt sur les sociétés prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI dans les autres cas ;
- personnes physiques : à 12,8 %.

Le taux est porté à 75 % lorsque les dividendes sont payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A (« **ETNC** ») autre que ceux mentionnés au 2° du 2 *bis* de l'article 238-0 A du CGI, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet ETNC n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel ETNC.

Par ailleurs, le taux de la retenue à la source est fixé à 15 % lorsque les dividendes sont prélevés sur les résultats exonérés de la Société et qu'ils bénéficient à un organisme de placement collectif constitué sur le fondement d'un droit étranger situé dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, (ii) présente des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions énoncées à l'article 119 *bis*, 2 du CGI et (iii) remplit les conditions énoncées par la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70.

Exonérations

Le CGI prévoit plusieurs cas d'exonération de retenue à la source. La retenue à la source n'est notamment pas applicable aux dividendes prélevés sur les résultats du secteur taxable de la Société lorsque ces dividendes sont distribués à :

- une personne morale qui justifie auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement de ces revenus qu'elle est le bénéficiaire effectif des dividendes et qu'elle :
 - a son siège de direction effective dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'est pas considérée, aux termes d'une convention en matière de double imposition conclue avec un État tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen,
 - revêt l'une des formes énumérées à la partie A de l'annexe I à la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres différents ou une forme équivalente lorsque la société a son siège de direction effective dans un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen,
 - détient directement, de façon ininterrompue depuis deux ans ou plus et en pleine propriété ou en nue-propriété, 10 % au moins du capital de la Société, ou a pris l'engagement de conserver cette participation de façon ininterrompue pendant un délai de deux ans au moins et désigne un représentant qui est responsable du paiement de la retenue à la source en cas de non-respect de cet engagement ; ce taux de participation peut être ramené à 5 % lorsque la personne morale actionnaire satisfait aux conditions pour bénéficier du Régime des Sociétés Mères (cf. Section 4.10.2 a) ci-dessus) et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source, et
 - est passible, dans l'État membre de l'Union européenne ou dans l'État partie à l'accord sur l'Espace économique européen où elle a son siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet État, sans possibilité d'option et sans en être exonérée ; ou

- une personne morale qui justifie auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement des revenus qu'elle remplit, au titre de l'exercice au cours duquel elle perçoit les revenus, les conditions suivantes :
 - son siège et, le cas échéant, l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus sont situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures et n'étant pas un ETNC ou dans un État non membre de l'Union européenne ou qui n'est pas un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France les conventions susmentionnées, sous réserve que cet État ne soit pas un ETNC et que la participation détenue dans la société ou l'organisme distributeur ne permette pas au bénéficiaire de participer de manière effective à la gestion ou au contrôle de cette société ou de cet organisme,
 - son résultat fiscal ou, le cas échéant, celui de l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus, calculé selon les règles de l'État ou du territoire où est situé leur siège ou l'établissement stable, est déficitaire, et
 - elle fait, à la date de la perception du revenu l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du Code de commerce ou, à défaut d'existence d'une telle procédure, elle est, à cette date, en état de cessation des paiements et son redressement est manifestement impossible ; ou
- un organisme de placement collectif constitué sur le fondement d'un droit étranger situé dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, (ii) présente des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions énoncées à l'article 119 bis, 2 du CGI et (iii) remplit les conditions énoncées par la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70.

Restitution

En application du CGI, une restitution de la retenue à la source est applicable aux actionnaires personnes morales ou organismes :

- dont le siège ou l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus est situé dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire

à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures et n'étant pas un ETNC ou dans un État non membre de l'Union européenne ou qui n'est pas un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France les conventions mentionnées ci-dessus, sous réserve que cet État ne soit pas un ETNC et que la participation détenue dans la société ou l'organisme distributeur ne permette pas au bénéficiaire de participer de manière effective à la gestion ou au contrôle de cette société ou de cet organisme ; et

- dont le résultat fiscal, calculé selon les règles applicables dans l'État ou le territoire où est situé leur siège ou établissement stable, est déficitaire au titre de l'exercice au cours duquel les revenus sont perçus.

Cette restitution donne lieu à une imposition, qui fait l'objet d'un report. Ce report prend fin notamment en cas de retour de l'actionnaire à une situation bénéficiaire.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment (i) les exonérations prévues par le CGI, (ii) les conditions d'application d'une éventuelle restitution de la retenue à la source en application du CGI et (iii) les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

b) Plus-values

Actionnaires détenant au moins 10 % du capital de la Société

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables et d'exonérations spécifiques, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France ou des personnes morales dont le siège social est situé hors de France lors de la cession de titres de SIC dont elles détiennent directement ou indirectement au moins 10 % du capital supportent un prélèvement spécifique (le « **Prélèvement Spécifique** »).

Le taux du Prélèvement Spécifique est fixé :

- à 19 % lorsque le cédant est :
 - une personne physique (ces personnes physiques sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou au taux de 7,5 % selon les cas),
 - une personne morale résidente d'un État de l'Espace Économique Européen pour les opérations qui bénéficieraient de ce taux si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France ; et
- au taux normal de l'impôt sur les sociétés prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI dans les autres cas.

Pour les personnes physiques, le Prélèvement Spécifique est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Pour les personnes morales, le Prélèvement Spécifique s'impute, le cas échéant, sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de la plus-value au titre de l'année de sa réalisation. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué aux

personnes morales résidentes d'un État de l'Union européenne ou d'un État ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignement et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale et n'étant pas un ETNC.

Actionnaire détenant moins de 10 % du capital de la Société

Pour les actionnaires non-résidents détenant moins de 10 % du capital d'une SIIC, la plus-value de cession pourrait s'analyser en un revenu de source française au sens de l'article 164 B du CGI, sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment (i) le régime fiscal des plus-values réalisées par les investisseurs non-résidents qui détiendraient moins de 10 % du capital de la Société, (ii) le régime fiscal des plus-values réalisées par les investisseurs non-résidents domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un ETNC et (iii) les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

DIVIDENDES PERCUS PAR DES PERSONNES MORALES NON SOUMISES À L'IMPOT SUR LES SOCIÉTÉS DÉTENANT AU MOINS 10 % DES DROITS À DIVIDENDES DE LA SOCIÉTÉ

Un prélèvement de 20 % s'applique aux distributions qui :

- sont prélevées sur les bénéfices exonérés d'une SIIC ;
- sont effectuées par cette SIIC à un actionnaire, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes à la date de la mise en paiement des dividendes ; et
- ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent (i.e. lorsque ces distributions sont exonérées ou soumises à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France) chez cet actionnaire.

Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son

capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable. Il doit être acquitté par la Société. Les statuts de la Société prévoient d'en répercuter l'incidence financière aux actionnaires qui en sont à l'origine.

RÉGIME FISCAL DE LA DISTRIBUTION DE DIVIDENDES PRÉVUE POUR 2022

La distribution de dividendes en 2022 sera prélevée (i) sur le bénéfice distribuable exonéré et (ii) sur le poste « Prime d'émission » de la Société.

(i) Distribution prélevée sur le bénéfice distribuable exonéré

Le régime fiscal de la distribution de dividendes prélevée sur les bénéficiaires exonérés est décrit aux paragraphes 5.5.2 et 5.5.3 ci avant. En particulier, il est rappelé que pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, ce dividende est en principe assujéti lors de son versement à un prélèvement à la source au taux global de 30 % (prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et prélèvement forfaitaire non libératoire au taux 12,8 %). Lors de son imposition définitive, ce dividende est soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire) au taux forfaitaire de 12,8 % (« PFU ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif. En cas d'option pour le barème progressif, le dividende ne sera pas éligible à la réfaction de 40 % puisqu'il n'a pas été prélevé sur des résultats taxables de la Société.

(ii) Distribution prélevée sur le poste « Prime d'émission »

En l'absence de bénéfices ou d'autres réserves autres que la réserve légale, la distribution prélevée sur le poste « Prime d'émission », exclusivement composé d'apports, devrait intégralement être traitée comme un remboursement d'apports au sens de l'article 112-1 du CGI et à ce titre, non soumise à retenue à la source et hors champ d'application du prélèvement de 20 %.

Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leurs conseils fiscaux habituels pour les informer du traitement fiscal de ce dividende.

6. Acte constitutif et statuts

Les paragraphes suivants présentent les principales stipulations des statuts de la Société et du règlement intérieur de son Conseil d'administration à la date du présent document d'enregistrement universel.

OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

La société a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition par tous, et notamment achat, échange ou apport en nature, de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ;
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction d'immeubles ;
- l'exploitation et la mise en valeur, principalement par voie de location de biens immobiliers ;
- l'aliénation ou la vente de tous biens immobiliers ;
- le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société ou avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;
- la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'assistance et la fourniture de tous services d'ordre administratif, technique, juridique, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales de la société et des sociétés dans lesquelles la société détient une participation.

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet de la société tel que décrit ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit.

STIPULATIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION – RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conseil d'administration (extraits des articles 15 et 16 des statuts)

La société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion. La durée des fonctions des administrateurs est de quatre ans. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire (article 15 des statuts)

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un président, qui doit être une personne physique, dont il détermine, le cas échéant, la rémunération. Le président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'administration peut le révoquer à tout moment, toute disposition contraire étant réputée non écrite.

Le président du Conseil d'administration dispose des pouvoirs prévus par la loi et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L.225- 51 du Code de commerce. Si le président du Conseil d'administration n'est pas Directeur général, le Directeur général et/ou le ou les Directeurs généraux délégués prêtent leur concours au président afin d'obtenir les informations utiles à l'exercice de sa mission.

S'il le juge utile, le conseil peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du président, à présider les séances du conseil et les assemblées.

Le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L.225- 35 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la société.

Il peut être alloué au Conseil d'administration, à titre de rémunération, une allocation dont l'importance fixée par l'Assemblée générale demeure maintenue jusqu'à décision contraire. La répartition de cette allocation est déterminée dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Chaque membre peut recevoir, également, une rémunération exceptionnelle au titre de sa participation à un comité ou à une mission spécifique (article 6 du Règlement intérieur).

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par tout et même verbalement par le président du Conseil. Lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du conseil peut demander au président du Conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général, s'il n'assume pas les fonctions de président du Conseil d'administration, peut également demander au Président du Conseil de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le président du Conseil d'administration est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées.

Les réunions du Conseil d'administration ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation.

Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou par tout de télécommunication permettant l'identification des administrateurs, garantissant leur participation effective à la réunion du conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables, étant précisé que les délibérations relatives à l'adoption des décisions visées à l'article L.225- 37 al. 3 du Code de commerce ne peuvent pas intervenir par voie de visioconférence.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi et le règlement intérieur.

Les décisions relevant des attributions propres du Conseil d'administration prévues par la réglementation peuvent être prises par consultation écrite des administrateurs.

Censeurs (article 19 des statuts)

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires pourra nommer une ou plusieurs personnes, choisies ou non parmi les actionnaires, en qualité de censeurs (article 19 des statuts). La mission des censeurs est de communiquer avis et suggestions aux Comités de la société et d'assister le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de la société. Les censeurs peuvent être choisis parmi les membres des comités.

Les censeurs sont nommés pour un mandat d'une durée de trois ans. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice suivant celui au cours duquel ils ont été nommés. Les censeurs sont rééligibles. Le mandat de chaque censeur peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Les censeurs auront accès aux mêmes informations que celles mises à la disposition des membres du Conseil d'administration. Les censeurs peuvent être invités à assister à toute séance du Conseil d'administration. Ils ne sont toutefois pas autorisés à prendre part au vote.

Mode d'exercice de la Direction générale (extrait de l'article 17 des statuts)

La Direction générale de la société est assumée sous la responsabilité, soit du président du Conseil d'administration, soit d'une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires.

La délibération du Conseil d'administration relative au choix du mode d'exercice de la Direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le Conseil d'administration fixe la durée de l'option, la décision du conseil sur ce point restant, en tout état de cause, valable jusqu'à décision contraire.

Lorsque le Conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de président du Conseil d'administration et de Directeur général, il procède à la nomination du Directeur général qui peut ne pas être administrateur, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs. Le Directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L.225-56 du Code de commerce par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la société. Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général est également président du Conseil d'administration.

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général et portant le titre de Directeur général délégué. Le Conseil d'administration détermine leur rémunération ainsi qu'en accord avec le Directeur général, l'étendue et la durée de leurs pouvoirs. Les Directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général. Ils sont soumis aux mêmes obligations que le Directeur général. Lorsque le Directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général.

Les Directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la société a adopté un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et statutaires de la société. Ce règlement intérieur précise notamment, le mode d'organisation et de fonctionnement et les pouvoirs et attributions du Conseil d'administration et des comités qu'il a constitués.

Une charte de l'administrateur, jointe à ce règlement intérieur, précise les conditions dans lesquelles tout administrateur de la société est tenu d'exercer son mandat social, notamment au regard du règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché (le « **Règlement MAR** »).

DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

Limitation des droits de vote

Néant.

Droit de vote double

Néant.

Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes (extrait de l'article 27 des statuts)

Le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, du prélèvement pour la réserve légale et augmenté des reports bénéficiaires constitue le bénéfice distribuable. Outre le bénéfice distribuable, l'Assemblée générale ordinaire peut décider, selon les modalités définies par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

Après approbation des comptes annuels et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée générale ordinaire détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividendes

Dans la mesure où la société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant du bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions des

deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C-II du Code général des impôts afin de permettre à la société de bénéficier des dispositions visées à l'article 208 C-II du Code général des impôts.

L'Assemblée générale a la faculté de décider d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement en numéraire ou en actions, pour tout ou partie des titres donnant droit au paiement de dividendes, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires afférentes.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués avant l'approbation des comptes de l'exercice dans les conditions fixées par la loi.

Les actionnaires pourront se voir offrir, pour tout ou partie des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire ou en actions.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- 1- détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société ;
- 2- dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C-II ter du Code général des impôts (le « **prélèvement** ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « **actionnaire à prélèvement** »),

sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement la charge du prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution.

En cas de pluralité d'actionnaires à prélèvement, chaque actionnaire à prélèvement sera débiteur de la société pour la quote-part du prélèvement dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'actionnaire à prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 10 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société sera présumée être un actionnaire à prélèvement.

Le montant de toute dette due par un actionnaire à prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute distribution à un actionnaire à prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'actionnaire à prélèvement en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas d'option d'un actionnaire à prélèvement pour le paiement de son dividende en actions, ce dernier recevra une partie en actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

En cas de distribution réalisée à l'occasion d'une offre publique d'échange, la société ne délivrera les actions revenant à l'actionnaire à prélèvement au titre de sa participation à l'offre publique d'échange qu'après paiement complet en numéraire des sommes dues par l'actionnaire à prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus.

Dans l'hypothèse où :

- 1- il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves, primes, ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, par la société qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes ;
- 2- la société aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la société non seulement la somme qu'il devait à la société par application des dispositions du présent article, mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la société en conséquence du paiement tardif du prélèvement.

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement.

MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Le capital social peut être augmenté par tout mode et de toute manières autorisées par la loi.

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider de toute augmentation de capital, immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut aussi, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi, autoriser ou décider la réduction du capital pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, étant rappelé qu'en aucun cas la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Les dispositions statutaires régissant les modifications du capital social de la société ne sont pas plus strictes que celles imposées en vertu de la loi.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLE 23 DES STATUTS)

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, dans les conditions et délais fixés par la réglementation en vigueur.

Tout actionnaire peut voter préalablement à l'assemblée par correspondance ou par des s électroniques de télécommunication selon les modalités légales et réglementaires.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et les règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote par correspondance concernant toute Assemblée générale, soit sous forme papier, soit par un électronique de télécommunication sur décision du Conseil d'administration indiquée dans l'avis de convocation, conformément à la réglementation en vigueur.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des télécommunications permettant leur identification, conformément aux conditions légales et réglementaires.

Les Assemblées générales sont présidées par le président du Conseil d'administration ou en son absence par un vice-président ou par l'administrateur spécialement désigné à cet effet par le Conseil d'administration. À défaut, elle élit elle-même son président. Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les décisions des Assemblées générales sont prises dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 3 % du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 % dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès au capital ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, seule ou indirectement ou encore de concert, sur la base du dernier nombre de droits de vote publié par la société

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à 5 %, pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

À l'obligation d'information décrite ci-dessus s'ajoute l'obligation d'information des franchissements de seuils prévue par la loi, et en particulier ceux prévus à l'article L. 233- 7 du Code de commerce.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant et/ou venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233- 3 du Code de commerce, 10 % des droits à dividendes de la société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil ou suite à cette dernière, s'il est ou non un actionnaire à prélèvement tel que défini à l'article 27 des statuts. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes devra notifier à la société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'actionnaire à prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues au précédent alinéa du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Les actions de tout actionnaire à prélèvement seront mises sous la forme nominative pure.

7. Opérations avec des apparentés

7.1. ANCIENS CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT

7.1.1. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE PROTHIN ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 16 décembre 2015, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et Prothin ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, modifié le 23 décembre 2016, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 pour une durée initiale de six ans (l'« **ASA Prothin** ») et dont les principaux termes figurent ci-après.

Prestations au titre de l'ASA Prothin

Aux termes de l'ASA, le Conseil est notamment en charge de conseiller et d'assister Prothin dans l'identification des opportunités d'investissements, la conduite des opérations de due diligences, les études de faisabilité, la structuration et la négociation des transactions et de la documentation juridique y afférente, en concertation avec la Direction générale et sous le contrôle de Prothin et des agents éventuellement retenus par Prothin.

Le Conseil conseille et assiste Prothin notamment dans le cadre de (i) la préparation et l'exécution du business plan annuel, (ii) la détermination et le suivi de la mise en œuvre de la stratégie de commercialisation de Prothin, (iii) la planification et la supervision des principales activités d'investissement et (iv) les relations et interactions de Prothin avec les investisseurs existants et futurs.

Prothin bénéficie enfin d'un droit de première offre sur les opportunités d'investissement identifiées par Northwood Investors et qui s'inscriraient dans la stratégie du Groupe. Dans l'hypothèse où Prothin n'exercerait pas son droit de première offre à raison d'un vote négatif d'un ou plusieurs administrateurs de la société désignés par Northwood Investors, Northwood Investors s'interdira de réaliser cet investissement en direct dès lors que l'ensemble des autres administrateurs de la société auraient approuvé l'opération.

Rémunération et alignement des intérêts du Conseil et du Groupe

À titre de rémunération, le Conseil bénéficiera :

Commission de conseil

Une commission de conseil de base égale à 0,75 % de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe (en ne tenant compte dans le calcul que de la quote-part que la *Net Asset Value* de la société Prothin représente par rapport à la *Net Asset Value* globale de Vitura et ses filiales ou affiliés), qui est payable d'avance par trimestre.

Rémunération variable (autrement appelée « incentive fee »)

Une rémunération variable a, par ailleurs, été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« **Accroissement de Valeur** »).

L'Accroissement de Valeur est déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe (en ne tenant compte dans le calcul que de la quote-part que la *Net Asset Value* de la société Prothin représente par rapport à la *Net Asset Value* globale de Vitura et ses filiales ou affiliés) sur une période de trois ans retraités à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période. La rémunération variable correspond à un maximum de 10 % de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 6 % de TRI annualisée est atteinte (le « **Seuil Initial** »). Une clause de rattrapage répartit la portion de l'Accroissement de Valeur excédant le Seuil Initial à part égale entre le Conseil et Prothin jusqu'au seuil où la rémunération variable a atteint 10 % de l'Accroissement de Valeur réalisé à ce seuil. Au-delà de ce seuil, la rémunération variable totale est de 10 % de l'Accroissement de Valeur.

Aucune rémunération ne sera spécifiquement due en cas de cession ou d'acquisition d'actifs immobiliers, la rémunération variable étant structurée de telle sorte qu'elle ait pour objet de motiver la création de valeur à long terme.

Par ailleurs, afin d'aligner au mieux les intérêts du Conseil avec ceux du Groupe et ainsi encourager le Conseil à maximiser à long terme les performances de la société Prothin, le Conseil est tenu, aux termes de l'ASA Prothin, d'allouer les montants nets (hors TVA et diminué d'un montant de 40 % d'impôts susceptible d'être du au titre de la rémunération Variable) reçus au titre de la rémunération variable à la souscription d'actions de Vitura via l'exercice de bons de souscription d'actions (« **BSA** »). Les actions ainsi souscrites seront soumises à une période d'inaliénabilité (pour tout transfert en dehors du Concert Northwood) (i) de douze mois pour 100 % des actions, (ii) de vingt-quatre mois pour 66,66 % des actions et (iii) de trente-six mois pour 33,33 % des actions. Au-delà, aucune restriction ne s'appliquera aux actions ainsi souscrites. Par ailleurs, le Conseil ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la société.

À l'issue de la deuxième période de trois ans (1^{er} janvier 2019 - 1^{er} janvier 2022), NIFAM a perçu une Rémunération Variable d'un montant de 10 838 984 euros hors taxes au titre de l'ASA Prothin et a utilisé cette somme pour souscrire à des actions nouvelles de Vitura via l'exercice des BSA (cf. paragraphe VI.9.1.4 ci-après).

7.1.2. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE SCI HANAMI RUEIL ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 23 décembre 2016, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et SCI Hanami Rueil ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, entrée en vigueur le 23 décembre 2016 pour une durée initiale de six ans expirant le 1^{er} janvier 2022 (l'« **ASA SCI Hanami Rueil** ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

À l'issue de la deuxième période de trois ans (1^{er} janvier 2019 - 1^{er} janvier 2022), NIFAM a perçu une Rémunération Variable d'un montant de 1 275 165 euros hors taxes au titre de l'ASA SCI Hanami Rueil et a utilisé cette somme pour souscrire à des actions nouvelles de Vitura via l'exercice des BSA (cf. paragraphe VI.9.1.4 ci-après).

7.1.3. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE SCI CGR PROPCO ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 5 décembre 2018, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et SCI CGR PROPCO ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, entré

en vigueur le 5 décembre 2018 pour une durée initiale expirant le 1^{er} janvier 2022 (l'« **ASA SCI CGR Propco** ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

Au 1^{er} janvier 2022, NIFAM a perçu une Rémunération Variable d'un montant de 1 594 211 euros hors taxes au titre de l'ASA SCI CGR Propco et a utilisé cette somme pour souscrire à des actions nouvelles de Vitura via l'exercice des BSA (cf. paragraphe VI.9.1.4 ci-après).

7.1.4. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE SCI OFFICE KENNEDY ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 19 octobre 2021 Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et SCI OFFICE KENNEDY ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, entré en vigueur le même jour pour une durée initiale expirant le 1^{er} janvier 2022 (l'« **ASA SCI OFFICE KENNEDY** ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

Au 1^{er} janvier 2022, NIFAM n'a perçu aucune Rémunération Variable au titre de l'ASA SCI OFFICE KENNEDY.

7.2. NOUVEAU CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT

L'ASA Prothin, l'ASA SCI Hanami Rueil, l'ASA SCI CGR Propco et l'ASA SCI Office Kennedy ont pris fin le 1^{er} janvier 2022 (les « **Anciens ASA** »).

Aussi, le 15 décembre 2021, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et les sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil, SCI CGR Propco et SCI Office Kennedy (les « **Filiales Immobilières** ») ont conclu un nouveau contrat de conseil ou advisory services agreement, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour une durée initiale de six ans prenant fin le 1^{er} janvier 2028 (le « **Nouvel ASA** ») et dont les principaux termes figurent ci-après.

Prestations au titre du nouvel ASA

Aux termes du Nouvel ASA, le Conseil est notamment en charge de conseiller et d'assister les Filiales Immobilières dans l'identification des opportunités d'investissements, la conduite des opérations de due diligences, les études de faisabilité, la structuration et la négociation des transactions et de la documentation juridique y afférente, en concertation avec la

Direction générale et sous le contrôle de Prothin et des agents éventuellement retenus par Prothin.

Le Conseil conseille et assiste les Filiales Immobilières notamment dans le cadre de (i) la préparation et l'exécution du business plan annuel, (ii) la détermination et le suivi de la mise en œuvre de la stratégie de commercialisation des Filiales Immobilières, (iii) la planification et la supervision des principales activités d'investissement et (iv) les relations et interactions des Filiales Immobilières avec les investisseurs existants et futurs.

Les Filiales Immobilières bénéficient enfin d'un droit de première offre sur les opportunités d'investissement identifiées par Northwood Investors et qui s'inscriraient dans la stratégie du Groupe. Dans l'hypothèse où les Filiales Immobilières n'exerceraient pas leur droit de première offre à raison d'un vote négatif d'un ou plusieurs administrateurs de la société désignés par Northwood Investors, Northwood Investors s'interdira de réaliser cet investissement en direct dès lors que l'ensemble des autres administrateurs de la Société auraient approuvé l'opération.

Rémunération et alignement des intérêts du Conseil et du Groupe

À titre de rémunération, le Conseil bénéficiera :

Commission de conseil

Une commission de conseil de base égale à 0,675 % de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe , qui est payable d'avance par trimestre.

Rémunération variable (autrement appelée « incentive fee »)

Une rémunération variable a, par ailleurs, été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« **Accroissement de Valeur** »).

L'Accroissement de Valeur est déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe sur une période de six ans (sauf résiliation anticipée) retraités à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période.

La rémunération variable correspond à 12 % de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 7 % annualisée est atteinte (le « **Seuil Initial** »). La clause de rattrapage figurant dans les Anciens ASA a été supprimée.

La Rémunération Variable sera payée au terme du Nouvel ASA ou de manière anticipée en cas de sortie (« **Sortie** ») c'est-à-dire (i) en cas de cession ou de transfert de la totalité des actifs immobiliers détenus par les Filiales Immobilières, (ii) en cas de cession ou de transfert de 100 % des titres composant le capital social des Filiales Immobilières ou (iii) en cas de vente d'actions de Vitura par Northwood Investors et ses affiliés ramenant sa participation directe et indirecte au capital de Vitura à moins de 51 %.

Dans la mesure où le paiement de la Rémunération Variable interviendra au terme du Nouvel ASA ou en cas de Sortie, le Conseil ne serait plus tenu d'allouer les montants nets (i.e. hors TVA et après impôts) reçus au titre de la Rémunération Variable, à la souscription d'actions de la Société via l'exercice de bons de souscription d'actions.

Aucune rémunération ne sera spécifiquement due en cas de cession ou d'acquisition d'actifs immobiliers, la rémunération variable étant structurée de telle sorte qu'elle ait pour objet de motiver la création de valeur à long terme.

8. Salariés

Salariés

Le nombre réduit de salariés au sein du Groupe s'explique par le fait que le Groupe externalise l'ensemble des services administratifs, financiers, comptables, juridiques, fiscaux, informatiques et de property management auprès de prestataires externes.

À ce titre, environ dix personnes sont chargées de la gestion quotidienne des actifs immobiliers du Groupe, notamment la gestion des loyers et des charges locatives, le facility management, l'accueil et la sécurité.

La Société est régie par la convention collective nationale étendue de l'immobilier – administrateurs de biens – sociétés immobilières, agents immobiliers.

Le Groupe n'a pas rencontré de difficultés particulières dans le recrutement de son personnel.

Il n'y a eu aucun licenciement au sein du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Par ailleurs, le Groupe ne fait pas appel à de la main-d'œuvre extérieure.

Aucun plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en place.

Participations et stock-options

À la clôture de l'exercice, aucune participation des salariés au capital social de la Société telle que définie à l'article L.225- 102 du Code de commerce n'a été relevée.

Les salariés ne sont titulaires d'aucune option de souscription d'actions de la société.

Participation et intéressement du personnel

Aucun accord d'intéressement des salariés de l'entreprise n'a été mis en place.

Informations sur la politique RSE en matière sociale

Dans le cadre de l'article L.225- 102- 1 du Code de commerce, les informations relatives à la politique sociale de Vitura sont présentées ci-après.

Les valeurs sociales de Vitura sont les suivantes :

- égalité de traitement des salariés ;
- former les salariés et assurer leur montée en compétences ;
- impliquer nos salariés dans la définition de la stratégie.

Les indicateurs sociaux pour 2021 sont les suivants :

- 67 % de femmes parmi les salariés au 31 décembre 2021, étant rappelé que Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général, n'est pas salarié de la société ou de l'une de ses filiales ;

- il n'y a pas d'écart de salaire entre les hommes et les femmes ;
- 100 % des salariés sont en contrat à durée indéterminée (« CDI ») ;
- 100 % des salariés en CDI ont suivi des formations en interne et en externe en 2021. Celles-ci ont porté principalement sur le perfectionnement de l'anglais des salariés. Deux heures de formation externes ont été suivies au total.

Formation

Deux heures de formation en externe ont été suivies par les salariés du Groupe en 2021.

Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés

Chaque employé reçoit des entretiens annuels afin d'évaluer les objectifs atteints et permet de faire progresser les attentes et les besoins de chacun.

Relations sociales

En raison de la taille de son effectif, Vitura ne dispose pas d'instance représentative de son personnel.

Diversité et égalité de traitement

L'ensemble des salariés sont traités avec équité et bénéficient des mêmes accès à la formation professionnelle qu'importe leur origine. Une revue de performances annuelle est réalisée par la Société pour tous les salariés.

La Société veille également à l'absence de toute discrimination avec ses salariés et envers ses partenaires.

Santé et sécurité, respect des conventions fondamentales de l'OIT

Le Groupe est soumis au droit français et s'engage à respecter le Code du travail français dans son intégralité, notamment les dispositions relatives à la santé et à la sécurité de ses employés. La Société respecte les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail, notamment celles relatives au travail des enfants, au travail forcé et au respect de la législation en termes d'emploi des personnes handicapées.

La nature de l'activité de foncière du Groupe, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, n'entraîne pas de risques significatifs liés aux conditions de travail de ses salariés.

Gaspillage alimentaire

Du fait de l'activité de foncière, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, Vitura n'est pas concerné par des risques directs liés au gaspillage alimentaire.

Cependant, dans le cadre de la sélection du prestataire de service alimentaire pour chacun de ses actifs, la Société porte une attention particulière aux mesures prises vis-à-vis du gaspillage

alimentaire. Les *property managers* veillent à ce que les prestataires sous contrat contribuent à une alimentation responsable, équitable et durable dans les restaurants inter-entreprises.

La lutte contre la précarité alimentaire n'est pas un sujet qui concerne Vitura.

Nos données sociales :

Effectifs	31/12/2021	31/12/2020
Effectif salarié (moyen)	4	2
Dont hommes	2	0
Dont femmes	2	2
Âge des salariés	32	32
Mouvements de personnel		
Recrutements externes	1	0
Départs	1	1
dont licenciements	0	0
Rémunérations		
Masse salariale totale (en milliers €)	599	404
Évolution (%)	48 %	-21 %
Formation		
Nombre total d'heures de formation		
<i>Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés.</i>	2	2
% de salariés formés	33 %	33 %
Temps de travail — absentéisme		
Nombre d'heures annuelles théoriques travaillées	6 798	5 863
Taux d'absentéisme (%)	0,82 %	0 %
dont accidents du travail	0	0
dont maladies professionnelles	0	0
dont congés maladies	100 %	100 %

9. Capital

9.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

9.1.1. MONTANT DU CAPITAL

À la date du présent document d'enregistrement universel, le capital social est fixé à 64 933 290,40 euros. Il est divisé en 17 087 708 actions ordinaires de 3,8 euros de valeur nominale par action. Les actions de la société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

Il est rappelé que le Conseil d'administration de la Société, faisant usage de la subdélégation de compétence qui lui a été conférée par l'Assemblée générale mixte du 12 mai 2021 dans sa 16^{ème} résolution, a décidé le 10 septembre 2021, de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant nominal de 3.555.553,60 euros par émission de 935.672 actions nouvelles au prix de 36,90 euros (dont de 3,8 euros de nominal et 33,10 euros de prime d'émission). Le montant total de l'augmentation de capital, prime d'émission incluse, s'élève à 34.526.296,80 euros (dont 3.555.553,60 euros de nominal et 30.970.743,20 euros de prime d'émission). Par décision en date du 8 octobre 2021, le Directeur

général de la Société, faisant usage de la subdélégation qui lui a été consentie par le Conseil d'administration du 10 septembre 2021, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-49 du Code de commerce, a constaté à cette même date la réalisation définitive de l'augmentation de capital. Le capital social a ainsi été porté de 60 444 472 euros à 64 000 025,60 euros.

Le 9 mars 2022, la société Northwood Investors France Asset Management (« NIFAM ») a exercé 245 351 bons de souscription d'actions et souscrit 245 596 actions nouvelles au prix de 33,49 euros (dont 3,8 euros de nominal et 29,69 euros de prime d'émission). Le montant total de l'augmentation de capital en résultant, prime d'émission incluse, s'élève à 8 225 010,40 euros (dont 933 264,80 euros de nominal et 7 291 745,24 euros de prime d'émission). Ladite augmentation de capital a été constaté par décision du Directeur général en date du 15 mars 2022. Le capital social a ainsi été porté de 64.000.025,60 euros à 64 933 290,40 euros. NIFAM détient à ce jour 245 596 action de la Société représentant 1,44 du capital et des droits de vote de la Société.

9.1.2. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Au 31 décembre 2021, le nombre total d'actions en circulation était de 16 842 112. Suite à l'exercice par NIFAM de 245 351 bons de souscription d'actions (cf. paragraphe 9.1.1 ci-avant), le nombre total d'actions en circulation à la date du présent document d'enregistrement universel est de 17 087 708.

Aucun actionnaire ne dispose, à la date du présent document d'enregistrement universel, de droits de vote particuliers. Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre de droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées.

Le tableau ci-après présentent la répartition du capital et des droits de vote telle qu'elle est connue de la société.

Actionnariat au 15 mars 2022	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en Assemblée générale ⁽⁴⁾	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 946 627	58,21%	9 946 627	58,21%	9 946 627	58,31%
GIC ⁽²⁾	4 241 646	24,82%	4 241 646	24,82%	4 241 646	24,86%
AXA ⁽³⁾	866 349	5,07%	866 349	5,07%	866 349	5,08%
Flottant	2 004 732	11,73%	2 004 732	11,73%	2 004 732	11,75%
Actions propres	28 354	0,17%	28 354	0,17%	-	0,00%
Total	17 087 708	100%	17 087 708	100%	17 059 354	100%

⁽¹⁾ désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., détenant chacune 3 131 947 actions, la société NW CGR Holdings LP détenant 305 190 actions et la société Northwood Investors France Asset Management détenant 245 596 actions., membres du Concert Northwood.

⁽²⁾ désigne la société Euro Bernini Private Limited.

⁽³⁾ désigne les fonds AXA Selectiv'Immo (519 844 actions au 15/03/2022) et Axa Core (346 505 actions au 15/03/2022)

⁽⁴⁾ Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

Actionnariat au 31 décembre 2021	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en Assemblée générale ⁽⁴⁾	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 701 031	57,60 %	9 701 031	57,60 %	9 701 031	57,69 %
GIC ⁽²⁾	4 241 646	25,18 %	4 241 646	25,18 %	4 241 646	25,22 %
AXA ⁽³⁾	866 349	5,14 %	866 349	5,14 %	866 349	5,15 %
Flottant	2 006 661	11,91 %	2 006 661	11,91 %	2 006 661	11,93 %
Actions propres	26 425	0,16 %	26 425	0,16 %	-	0,00 %
Total	16 842 112	100 %	16 842 112	100 %	16 815 687	100 %

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., détenant chacune 3 131 947 actions et la société NW CGR Holdings LP détenant 305 190 actions, membres du Concert Northwood.

(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited.

(3) désigne les fonds AXA Selectiv'Immo (519 844 actions au 31/12/2021) et Axa Core (346 505 actions au 31/12/2021).

(4) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 3 % du capital ou des droits de vote.

À la date du présent document, avec la présence au sein du Conseil d'administration de représentants de Northwood et de GIC, les pourcentages du capital et des droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 58,21 % et 24,82 %.

À cet égard, Northwood détient indirectement un contrôle de droit sur Vitura. Néanmoins la présence d'administrateurs indépendants au sein du conseil et des Comités évite que le contrôle ne soit exercé de manière abusive. À cet égard, le Règlement intérieur du Conseil d'administration comporte une charte de l'administrateur qui prévoit que les administrateurs doivent être attentifs à la

répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la société et qu'ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle. Enfin, une évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration a été réalisée en janvier 2021 au de questionnaires internes pour en améliorer les conditions de fonctionnement.

Au 31 décembre 2021, aucune participation des salariés au capital social de la société telle que définie à l'article L.225-102 du Code de commerce n'a été relevée.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de nantissement significatif d'actions de la Société inscrites au nominatif pur.

La Société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

9.1.3. ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DURANT LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

La répartition du capital social et des droits de vote a évolué comme suit durant les trois dernières années :

Actionnariat au 31 décembre 2021	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en Assemblée générale ⁽⁴⁾	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 701 031	57,60 %	9 701 031	57,60 %	9 701 031	57,69 %
GIC ⁽²⁾	4 241 646	25,18 %	4 241 646	25,18 %	4 241 646	25,22 %
AXA ⁽³⁾	866 349	5,14 %	866 349	5,14 %	866 349	5,15 %
Flottant	2 006 661	11,91%	2 006 661	11,91%	2 006 661	11,93 %
Actions propres	26 425	0,16 %	26 425	0,16 %	-	0,00 %
Total	16 842 112	100 %	16 842 112	100 %	16 815 687	100 %

Actionnariat au 31 décembre 2020	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en Assemblée générale ⁽⁴⁾	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,22 %
GIC ⁽²⁾	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,96 %
AXA ⁽³⁾	818 219	5,14 %	818 219	5,14 %	818 219	5,15 %
Flottant	2 013 363	12,66 %	2 013 363	12,66 %	2 013 363	12,67 %
Actions propres	16 343	0,10 %	16 343	0,10 %	-	0,00 %
Total	15 906 440	100 %	15 906 440	100 %	15 890 097	100 %

Actionnariat au 31 décembre 2019	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en Assemblée générale ⁽⁴⁾	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,20 %
GIC ⁽²⁾	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,96 %
AXA ⁽³⁾	818 219	5,14 %	818 219	5,14 %	818 219	5,15 %
Flottant	2 017 059	12,68 %	2 017 059	12,68 %	2 017 059	12,69 %
Actions propres	12 647	0,08 %	12 647	0,08 %	-	0,00 %
Total	15 906 440	100 %	15 906 440	100 %	15 893 793	100 %

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., membres du Concert Northwood ainsi que toute affilié de Northwood

(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited.

(3) désigne les fonds AXA Selectiv'Immo et Axa Core.

(4) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

9.1.4. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Conformément à la délégation de compétence qui lui a été conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016, le Conseil d'administration du 14 avril 2016 a décidé l'émission de 865 000 bons de souscription d'actions (« **BSA** »), au prix unitaire de 0,01 euro, donnant chacun le droit de souscrire à 1,001 action ordinaire nouvelle de la société (après ajustement de la parité d'exercice des BSA intervenue le 8 octobre 2021).

Les BSA ont été intégralement souscrits par la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. (« **NIFAM** » ou le « **Titulaire des BSA** »), à hauteur des 865 000 BSA, donnant le droit de souscrire dans les conditions prévues au contrat d'émission (le « **Contrat d'Émission** »), à des actions ordinaires nouvelles de la Société.

Le prix de souscription d'une action ordinaire de la Société par exercice d'un BSA est égal à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

Le Titulaire des BSA pourra souscrire à des actions nouvelles de la Société via l'exercice des BSA uniquement si une rémunération variable (*incentive fee*) lui est due conformément aux termes et conditions des Anciens ASA. À défaut pour le Titulaire des BSA de pouvoir souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA, il percevra en espèces cette rémunération variable

Le 19 mars 2019, le Titulaire des BSA a exercé 303.672 BSA et souscrit 305.190 actions nouvelles au prix de 36,71 euros. Le solde des BSA (soit 561328) devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022.

Sur la base de la parité ajustée le 8 octobre 2021, les 561.328 BSA détenus par le Titulaire des BSA permettront donc de souscrire 561.889 actions nouvelles de la Société.

Le 9 mars 2022, NIFAM a exercé 245 351 BSA et souscrit 245 596 actions nouvelles au prix de 33,49 euros. Le solde des BSA, (soit 315 977) ne pourra plus être exercé après le 30 juin 2022.

Aux termes du Contrat d'Émission, la réalisation par la Société d'opérations financières susceptibles d'entraîner une dilution du Titulaire des BSA ou une diminution de la valeur des actions de la société, oblige en principe à ajuster les bases d'exercice initialement prévue des BSA.

En cas d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, le Contrat d'Émission a retenu comme technique de protection l'ajustement du nombre d'actions auquel le porteur des BSA a droit conformément aux dispositions des articles L.228-99 3° et R.228-91 1° b) du Code de commerce.

En conséquence, à la suite de la réalisation définitive le 8 octobre 2021 d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription et faisant usage de la subdélégation qui lui a été consentie par le Conseil d'administration du 10 septembre 2021, le Directeur général a décidé d'ajuster le nombre d'actions auquel le Titulaire des BSA a droit: un BSA donne droit désormais de souscrire à 1,001 action nouvelle de la Société.

L'ajustement des droits du Titulaire des BSA a été réalisé dans les conditions visées à l'article R.228-91 1° b) du Code de commerce, à savoir appliquant au nombre de BSA initialement attribués le rapport entre la valeur de l'action Vitura avant détachement du droit préférentiel de souscription (« **DPS** ») et la valeur de l'action après détachement du DPS (valeur « ex-droit »).

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action avant détachement du DPS est égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatée sur Euronext Paris pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour du début de l'émission (date de détachement de DPS), soit 37,40 euros ;
- la valeur du DPS est égale à 0,028 euros ; et
- la valeur de l'action Vitura après détachement du DPS est égale à 37,372 euros.

Le nouveau ratio d'exercice est déterminé avec trois décimales par arrondi au millième le plus proche, soit :

$$\frac{37,400}{37,372} = 1,000749 \text{ arrondi à } 1,001$$

La distribution de prime d'un montant de 31 812 880 euros décidée par l'Assemblée générale du 12 mai 2021 relève également de cette catégorie d'opérations. Toutefois, dans la mesure où le prix d'exercice des BSA est égal à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice, ce prix d'exercice intègre mécaniquement l'ajustement nécessaire. Il n'y a donc pas lieu d'ajuster les droits du titulaire des BSA.

Enfin, il est rappelé que le Titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

9.1.5. MONTANT DU CAPITAL SOCIAL AUTORISÉ MAIS NON ÉMIS

L'Assemblée générale mixte du 12 mai 2021 a délégué au Conseil d'administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires, et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la société, en fonction des besoins de la Société et compte tenu des caractéristiques des marchés au moment considéré.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises avec maintien du droit préférentiel de souscription ne pourra être supérieur à un montant nominal maximum de 300 000 000 euros.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L.411- 2 du Code monétaire et financier ou par une offre visée au 1° de l'article L. 411- 2 du Code monétaire et financier ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros, étant précisé qu'en cas d'émission par placement privé, ce montant sera en outre limité à 20 % du capital par an.

À ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

La même Assemblée générale a également délégué au Conseil d'administration sa compétence à l'effet :

- en cas de suppression du droit préférentiel de souscription, de fixer, dans la limite de 10 % du capital par an, le prix d'émission dans les conditions déterminées par l'assemblée ;
- d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;
- d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes et bénéfices par élévation du nominal ou attribution d'actions gratuites ordinaires.

L'Assemblée générale mixte du 30 avril 2019 a également délégué au Conseil d'administration sa compétence à l'effet d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux. Cette délégation de compétence est valable jusqu'au 30 juin 2022. Il est proposé de soumettre au vote des actionnaires le renouvellement de cette délégation de compétence lors de la prochaine assemblée générale.

Ces délégations n'ont pas été utilisées à la date de ce jour, à l'exception de la délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (cf. paragraphe VI.9.1.1).

9.1.6. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Néant.

9.2. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale mixte du 12 mai 2021 a renouvelé l'autorisation donnée au Conseil d'administration, pour une période de dix-huit mois, à l'effet de procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social (et à 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe), à quelque moment que ce soit, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Dans le cadre de ce programme de rachat d'actions, la Société a procédé entre la date d'ouverture et de clôture du dernier exercice, aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

- nombre d'actions achetées : 22 315 ;
- cours des achats : 38,91 euros bruts ;
- nombre d'actions vendues : 12 233 ;
- cours des ventes : 34,69 euros bruts ;
- motifs des acquisitions : animation de cours 64 % et annulation d'actions (réduction de capital) 36 %.

Au 31 décembre 2021, la société détenait 26 425 actions propres d'une valeur de marché de 35,60 euros par action (valeur de clôture).

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article 241-2 du règlement général de l'AMF ainsi que du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et du règlement délégué (UE) 2016/1052, le présent descriptif a pour objectif de décrire les finalités et les modalités du programme de rachat de ses propres actions par la société.

NOUVEAU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

- **Autorisation du programme** : Assemblée générale mixte du 18 mai 2022
- **Titres concernés** : actions ordinaires
10 % du capital (soit 1 708 770 actions à ce jour), étant précisé que cette limite s'apprécie à la date des rachats afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de cette limite correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée du programme dans le cadre de l'objectif de liquidité.

La Société ne pouvant détenir plus de 10 % de son capital, compte tenu du nombre d'actions déjà détenues s'élevant à 28 354 actions (soit 0,17 % du capital) à la date du 15 mars 2022, le nombre maximum d'actions pouvant être achetées sera de 1 680 416 actions (soit 9,83 % du capital) sauf à céder ou à annuler les titres déjà détenus.

- **Prix maximum d'achat** : 50 euros
- **Montant maximal du programme** : 85 438 500 euros
- **Modalités des rachats** : les achats, cessions et transferts pourront être réalisés par tous sur le marché ou de gré à gré, y compris par opérations sur blocs de titres, étant précisé que la résolution proposée au vote des actionnaires ne limite pas la part du programme pouvant être réalisée par achat de blocs de titres.
- **Objectifs par ordre de priorité décroissant** :
 - d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Vitura par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF ;
 - de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par l'Assemblée générale des actionnaires du 18 mai 2022 dans sa 10^e résolution à caractère extraordinaire ;

- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ;
 - d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
 - de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société ;
 - mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur,
- **Durée de programme** : 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 18 mai 2022.

La présente publication est disponible sur le site internet de la société (www.vitura.fr).

9.3. ACCORD ENTRE ACTIONNAIRES

Par courrier reçu le 11 avril 2016, l'Autorité des marchés financiers a été destinataire d'un pacte non concertant, conclu le 6 avril 2016 (entrant en vigueur le 7 avril 2016), entre les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., entité membres du Concert Northwood et Euro Bernini Private Limited, entité du groupe GIC. Les principales clauses dudit pacte ont été publiées le 12 avril 2016 par l'AMF conformément à l'article L.233- 11 du Code de commerce.

Par courrier reçu le 21 décembre 2021, complété par un courrier reçu le 24 décembre 2021, l'Autorité des marchés financiers a été informée de la conclusion par les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l. (entités du « concert Northwood»), et Euro Bernini Private Limited (entité du groupe GIC), le 17 décembre 2021, d'un avenant au pacte d'actionnaires non concertant relatif à la société VITURA conclu le 6 avril 2016. Aux termes de cet avenant, il est prévu de conserver – jusqu'au terme du pacte – une majorité des 2/3 en Conseil d'administration de VITURA s'agissant de l'adoption de certaines décisions. Le pacte conclu le 6 avril 2016 prévoyait de revenir, après un certain temps, à une simple majorité. La durée du pacte d'actionnaires – initialement prévue jusqu'au 31 décembre 2025 – est, par ailleurs, étendue jusqu'au 31 décembre 2031.

Les principales clauses du pacte sont les suivantes :

Absence d'action de concert :

Northwood et GIC déclarent aux termes du pacte d'actionnaires qu'ils n'agissent pas de concert entre eux vis-à-vis de Vitura (ex-Cegereal) au sens des articles L.233-10 et suivants du Code de commerce.

Gouvernance :

Représentation au Conseil d'administration et au sein des Comités du Conseil

Le pacte d'actionnaires prévoit une représentation de Northwood et de GIC au sein du Conseil d'administration de Cegereal. Ledit conseil sera composé de :

- cinq membres nommés sur proposition de Northwood (en ce compris le président du conseil dont la voix sera prépondérante) ;
- deux membres nommés sur proposition de GIC tant que GIC détiendra plus de 20 % du capital de Cegereal (1 membre tant que GIC détiendra plus de 10 % du capital de Cegereal) ; et
- trois membres indépendants (au sens du Code Afep-Medef).

Chacun des Comités du Conseil d'administration sera composé de trois membres dont deux administrateurs indépendants. GIC aura la faculté de désigner un membre du Comité d'audit et un membre du Comité des investissements et Northwood aura la faculté de nommer un membre du Comité des nominations et des rémunérations.

Chaque administrateur restera libre de son vote sur toutes les décisions soumises au Conseil d'administration.

Modification du règlement intérieur

Le pacte d'actionnaires prévoit une modification du règlement intérieur du Conseil d'administration de Vitura (ex-Cegereal) afin que les décisions les plus significatives concernant Vitura soient prises (pour certaines d'entre elles, dans un premier temps seulement; cf. avenant ci-avant) à la majorité des 2/3 des membres du Conseil d'administration.

GIC ne bénéficiera ainsi pas de droit de veto en Conseil d'administration.

Droit de protection d'actionnaire minoritaire

Pour autant que la participation de GIC soit supérieure à 20 % du capital et des droits de vote de Vitura, GIC bénéficiera d'un droit de veto sur les décisions susceptibles d'affecter son investissement, à savoir :

- toute modification de l'objet social, de la forme sociale, de la durée et/ou des titres financiers de Vitura ;

- toute décision d'émettre ou autorisant à émettre des actions et/ou des titres financiers de Vitura ;
- toute décision de fusion, scission, liquidation ou dissolution de Vituar ; et
- toute création d'une nouvelle catégorie d'actions et/ou de titres financiers de Cegereal ou tout droit attaché à ces actions ou titres financiers.

Le pacte d'actionnaires prévoit des exceptions pour certaines décisions qui auront été préalablement approuvées à la majorité des 2/3 des membres du Conseil d'administration (notamment les augmentations de capital sans suppression du droit préférentiel de souscription).

Droit de première offre :

Le pacte d'actionnaires prévoit un droit de première offre réciproque en cas de projet de cession de titres Vitura (sous réserve d'une détention de plus de 10 % du capital et des droits de vote de Vitura par la partie souhaitant mettre en œuvre un tel droit), sous réserve de certaines exceptions.

Durée et terme du pacte :

Le pacte d'actionnaires sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2031.

À la date du présent document, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

9.4. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR DES PERSONNES MENTIONNÉES À L'ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Opérations des personnes mentionnées à l'article L.621- 18- 2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société					
Date de la déclaration	Date de l'opération	Déclarant	Nature de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
11 octobre 2021	8 octobre 2021	Euro Bernini Private Limited	Souscription	36,90 €	10 147 500 €
8 octobre 2021	8 octobre 2021	NW CGR 1 S.à.r.l.	Souscription	36,90 €	7 492 692,6 €
8 octobre 2021	8 octobre 2021	NW CGR 2 S.à.r.l.	Souscription	36,90 €	7 492 692,6 €
8 octobre 2021	8 octobre 2021	NW CGR 3 S.à.r.l.	Souscription	36,90 €	7 492 692,6 €
15 mars 2022	15 mars 2022	Northwood Investors France Asset Management	Souscription	33,49 €	8 225 010,04 €

9.5. DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET DÉCLARATION D'INTENTION

9.5.1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS LEGAUX

Franchissements de seuils					
Numéro de déclaration	Date de déclaration	Date du franchissement	Actionnaire concerné	Seuil(s) franchi(s) en capital et en droits de vote	Hausse/Baisse
2221C2678	12 octobre 2021	6 octobre 2021	GIC Private Limited par l'intermédiaire de la société Euro Bernini Private Limited	25 %	Hausse

Par le même courrier du 12 octobre 2021, GIC a effectué la déclaration d'intention suivante :

« Conformément aux dispositions du paragraphe VII de l'article L. 233-7 du code de commerce et du paragraphe I de l'article 223-17 du règlement général de l'AMF, la société GIC Private Limited déclare :

- que le franchissement à la hausse des seuils légaux de 25 % du capital et des droits de vote de VITURA résulte de la souscription par GIC Private Limited, par l'intermédiaire de la société Euro Bernini Private Limited, à 275 000 actions VITURA pour un prix de souscription unitaire de 36,90 € dans le cadre d'une augmentation de capital de VITURA ayant fait l'objet d'une note d'opération déposée auprès de l'AMF et portant le numéro d'approbation AMF n° 21-394 du 13 septembre 2021 ;
- que l'acquisition d'actions susvisée a été financée au des fonds propres de son groupe ;
- qu'elle agit seule et non de concert ;
- qu'elle n'envisage pas d'acquérir le contrôle de VITURA mais envisage de poursuivre ses achats ;
- qu'elle n'envisage pas de mettre en œuvre de stratégie particulière vis-à-vis de VITURA et, par conséquent, qu'elle n'envisage pas de mettre en œuvre l'une quelconque des mesures visées à l'article 223-17, 6° du règlement général de l'AMF ;
- qu'elle n'est partie à aucun accord ni ne détient aucun instrument visés aux paragraphes 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce ;
- qu'elle n'est partie à aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de VITURA ; et
- qu'elle n'envisage pas de demander la nomination d'administrateurs supplémentaires au sein du Conseil d'administration de VITURA ».

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la société n'a eu connaissance d'aucune déclaration de franchissement de seuils légaux et/ou statutaires.

9.5.2. EXISTENCE DE CONCERT

CONCERT NORTHWOOD

Northwood Investors a déclaré agir de concert avec d'autres entités.

Le Concert Northwood comprend les entités suivantes : (i) **NW CGR 1 S.à.r.l.**, (ii) **NW CGR 2 S.à.r.l.**, (iii) **NW CGR 3 S.à.r.l.**, (iv) **NW CGR S.C.S.**, gérée par son « General Partner », NW CGR GP S.à.r.l., (v) **NW CGR Holding S.à.r.l.**, (vi) **NW Europe Holdings S.à.r.l.**, (vii) **NW EUROPE (No.1) LIMITED Partnership**, (viii) **NW EUROPE (No. 2) LIMITED Partnership**, (ix) **NW EUROPE Co-Invest (No. 1) LIMITED Partnership**, (x) **NW EUROPE Co-Invest (No. 2) LIMITED Partnership**, (xi) **NW EUROPE Employees Co-Invest LIMITED Partnership**, ces cinq dernières sociétés étant toutes gérées par leur « General Partner », Northwood Canada AIV GP Limited Partnership (Alberta), (xii) **Northwood Employees LIMITED Partnership**, gérée par son « General partner », Northwood GP LLC, et (xiii) Northwood Real Estate Partners Europe LIMITED Partnership, gérée par son « General Partner », Northwood Canada AIV GP II Limited Partnership (ci-après désignées ensemble « **Northwood** » ou le « **Concert Northwood** »).

Ces déclarations ont fait l'objet d'avis publiés par l'AMF le 8 octobre 2015 sous le numéro 215C1387 et le 9 novembre 2015 sous le numéro 215C1640.

En 2019 et comme rappelé ci-avant, Northwood CGR Holdings LP, qui est un affilié de Northwood, est devenue actionnaire de la Société et détient à ce jour 1,79 % du capital et des droits de vote. En l'absence de franchissement de seuils légaux et/ou statutaires, Northwood et Northwood CGR Holdings LP n'ont pas eu à déclarer agir de concert.

En mars 2022 et comme rappelé ci-avant, Northwood Investors France Asset Management, qui est un affilié de Northwood, est devenue actionnaire de la Société et détient 1,44 % du capital et des droits de vote. En l'absence de franchissement de seuils légaux et/ou statutaires, Northwood et Northwood Investors France Asset Management n'ont pas eu à déclarer agir de concert.

Pour autant, Northwood, Northwood CGR Holdings LP et Northwood Investors France Asset Management qui détiennent ensemble à la date du présent document 58,21 % du capital et des droits de vote de la Société, agiront de concert.

Northwood détient ainsi indirectement un contrôle de droit sur Vitura. Néanmoins la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil et des Comités évite que le contrôle soit exercé de manière abusive.

AUTRES CONCERTS

La Société a également connaissance des actions de concert suivantes :

- l'action de concert entre les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC, Silas Holdings I LLC, sociétés de droit du Delaware qui ont déclaré le 1^{er} mars 2016 agir de concert lors de l'acquisition des actions de Vitura. Au 31 décembre 2021 à la connaissance de la Société, ledit concert détenait 3,29 % des droits de vote et du capital de la Société ; et
- l'action de concert entre les sociétés Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERD LLC et Gothic JBD LLC. À la connaissance de la Société et au 31 décembre 2021, ledit concert détenait 2,50 % du capital et des droits de vote de la Société.

9.6. OPTIONS ET ACTIONS DE PERFORMANCE

9.6.1. OPTIONS SUR ACTION

La Société n'a pas mis en place de plans d'options d'achat ou de souscription d'actions.

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au cours de l'exercice 2021 au profit des mandataires sociaux et/ou des salariés de la Société dans les conditions prévues aux articles L.225- 177 à L.225- 186 du Code de commerce.

Néant.

9.6.2. ACTIONS DE PERFORMANCE

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'Assemblée générale du 30 avril 2019 et n'a donc pas mis en place de plan d'attribution gratuite d'actions.

RAPPORT SPÉCIAL SUR L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIES

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-4 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution d'actions gratuites au profit des membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L.225- 197- 1 du Code de commerce au cours de l'exercice 2021.

Actions de performance consenties aux mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2021

Néant.

Actions de performance attribuées aux dix salariés (non-mandataires sociaux) de la société ayant reçu le plus grand nombre d'actions au cours de l'exercice 2021

Néant.





INFORMATIONS

COMPLÉMENTAIRES

1. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts

La Société applique le principe de rotation des experts tous les trois ans, excepté pour l'OPCI K Rueil - quatre ans.

Cushman & Wakefield Valuation a été désigné en qualité d'expert des immeubles Europlaza, Arcs de Seine, Rives de Bercy pour une durée de trois ans à compter de l'évaluation du 30 juin 2019.

CBRE Valuation a été désignée en qualité d'expert pour une durée de trois ans à compter de l'évaluation du 31 décembre 2018 pour l'immeuble Passy Kennedy, et pour une durée de quatre ans à compter du 31 décembre 2019 pour l'immeuble Hanami. CBRE Valuation a également été désignée pour l'expertise du 31 décembre 2021 d'Office Kennedy.

Les experts n'ont pas réalisé d'autres travaux que ceux au titre de l'évaluation.

La mission des experts qui procède à l'estimation des actifs du patrimoine du Groupe a porté sur l'évaluation biannuelle de la juste valeur des six actifs détenus en pleine propriété par les filiales de la Société.

Pour réaliser les évaluations du 30 juin 2021 et du 31 décembre 2021, les experts ont réalisé des visites respectivement en mai 2021 et en octobre 2021.

La Société confirme qu'aucun changement important ne s'est produit depuis la date de la dernière évaluation.

Aucune différence n'a été constatée entre le montant des valeurs données dans le rapport d'expertise et la juste valeur des actifs indiquée dans les derniers comptes consolidés publiés par la Société.

Contexte général de la mission

Cadre général

Vitura nous a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation n'ont aucun lien capitalistique avec Vitura.

Les sociétés d'expertises Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à Vitura sont déterminés de façon forfaitaire avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par Vitura.

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du

patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de six actifs en France.

Pour cette mission, Vitura nous a demandé de réaliser des expertises initiales, des actualisations sur pièces ou avec visites lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 4 ans, ou des avis de valeur sur dossier.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur au 31 décembre 2021.

Nous confirmons que, conformément à la norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (*highest and best use value*).

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété, en copropriété ou en bail à construction, par les filiales de Vitura. Les actifs sont des bureaux ou des parkings.

Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9, ou 12 ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la charte de l'expertise en évaluation immobilière ;
- Les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.

Méthodologies retenues

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons principalement retenu la méthode par le rendement, via les approches par capitalisation du revenu ainsi que par *discounted cash-flow*.

Juste valeur globale

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Expert	Nombre d'actifs expertisés	Typologie	Juste valeur hors droits au 31/12/2021 (en m€)	Juste valeur droits inclus au 31/12/2021 (en m€)
Cushman & Wakefield Valuation	3	Actifs bureaux	1018	1094
CBRE Valuation	3	Actifs bureaux	542	597
Total	6		1560	1692



Philippe Guillerm
Directeur général Adjoint et
International Partner



Franck Truong
Director

Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des experts dans leur mission.

Chacun des experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

2. Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais auprès de Vitura, 42 rue Bassano - 75008 Paris, ainsi que sur les sites internet de Vitura (<http://www.vitura.fr>) et de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

L'information réglementée au sens de l'article 221- 3 du Règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet de Vitura (<http://www.vitura.fr>).

Conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la société :

- l'acte constitutif, les statuts, procès-verbaux des assemblées générales, les rapports et autres documents relatifs à la société ;

- les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établies par un expert à la demande de la société devant être mis à la disposition du public et dont une partie est incluse ou visée dans le présent document d'enregistrement universel ;
- les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent document d'enregistrement universel.

Responsable de l'information : Monsieur Jérôme Anselme.

3. Composition du document d'enregistrement universel

Le présent document d'enregistrement universel inclut :

- le rapport financier annuel 2021 ;
- le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise ;
- les rapports des commissaires aux comptes ;
- le descriptif du programme de rachat d'actions ;
- le rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale du 18 mai 2022 ;

- le rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière.

Les informations figurant sur le site internet mentionné par le lien hypertexte www.vitura.fr pages 42, 44, 96 et 162 du présent document d'enregistrement universel ne font pas partie dudit document. À ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

4. Responsable du document d'enregistrement universel

Responsable du document d'enregistrement universel

Jérôme Anselme, Directeur général de la société.

Attestation du responsable du document d'enregistrement universel contenant le rapport financier annuel.

« J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion dont une table de concordance figure en page 213, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Paris, le 31 mars 2022,

Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général

5. Informations incorporées par référence

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2021 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 104 à 125 et page 126 dans le présent document d'enregistrement universel. Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2021 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 130 à 140 et page 141 dans le présent document d'enregistrement universel.

Conformément aux dispositions de l'article 19 du Règlement (UE) 2017/1129 en date du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2020 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 96 à 120 dans le document d'enregistrement universel enregistré auprès de l'AMF le 6 avril 2021 sous le numéro D.21-0262 sont incorporés par référence au présent document d'enregistrement universel.
- Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2019 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 98 à 116 dans le document de référence 2019 enregistré auprès de l'AMF le 29 avril 2020 sous le numéro D.20-401 sont incorporés par référence au présent document d'enregistrement universel.

Informations financières historiques vérifiées

La société déclare que les informations financières historiques ont été vérifiées et ont fait l'objet de rapports généraux et spéciaux des commissaires aux comptes.

Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux

Néant.

Informations financières ne provenant pas des états financiers de la société

Néant.

Date des informations financières

Les derniers comptes audités de la société sont les comptes annuels établis selon les principes comptables français pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 et les derniers comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos au 31 décembre 2021.

6. Responsable du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

KPMG Audit FS I, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Versailles – Tour Egho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris-La Défense Cedex.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 20 avril 2017 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DENJEAN & ASSOCIÉS, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Paris, 35 avenue Victor Hugo, 75016 Paris.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 20 avril 2017 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Depuis leurs nominations, les commissaires aux comptes n'ont pas été écartés et n'ont pas démissionné.

7. Tables de concordance

7.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 2019/980	Renvois au présent document d'enregistrement universel	
	§	Pages
1. Personnes responsables / Informations provenant de titres, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Noms et fonctions des responsables du document d'enregistrement universel	VII.4	208
1.2 Déclaration des responsables du document d'enregistrement universel	VII.4	208
1.3 Déclarations ou rapport d'experts	VII.1	206
1.4 Informations provenant d'un tiers	NA	
1.5 Déclaration de l'émetteur		228
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Noms et adresse des contrôleurs légaux des comptes	VII.6	209
2.2 Changement éventuel de contrôleurs légaux des comptes	NA	
3. Facteurs de risque		
	IV,V.1.5.4 et V.2.2.3, V1.5.5 note 5.30 et V2.2.5 note 5.20	93, 115 et 134, 139
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	I.4 et VI.5.1	43 et 178
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	I.4 et VI.5.2	43 et 178
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	VI.5.3	178
4.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation applicable, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro du siège social et site web	I.4 et VI.5.4	43 et 178
5. Aperçu des activités		
5.1 Principales activités	I.1, I.2, I.3, I.4 et III	6,18,30,34 et 75
5.2 Principaux marchés	I.1 et I.2	6 et 18
5.3 Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	I.1, I.2, I.3, I.4, III.2 et V.2.2.1 note 1.4	6,18,30,34,77 et 133
5.4 Stratégie et objectifs	I.2	18
5.5 Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	NA	
5.6 Positionnement concurrentiel	I.2 et III.2.5	18 et 80
5.7 Investissements		
5.7.1 Investissements importants réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices	I.1 et III.1	6 et 76
5.7.2 Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	III.2.6	80
5.7.3 Coentreprises et participations significatives	III.1	76
5.7.4 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	NA	
6. Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du groupe et organigramme	III.1	76
6.2 Liste des filiales importantes	III.1	76

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 2019/980	Renvois au présent document d'enregistrement universel	
	§	Pages
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière		
7.1.1 Analyse de l'évolution et résultat des activités de l'émetteur	I.1, I.4 et III	6, 34 et 75
7.1.2 Evolution future et probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et développement	NA	
7.2 Résultat d'exploitation		
7.2.1 Evènements importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	I.1, I.2, I.3, I.4, III.2.1 et V.15.1 note 1.1	6, 18, 30, 34, 77 et 107
7.2.2 Explications des changements importants sur le chiffre d'affaires net ou les produits nets	I.1, I.2, I.3, I.4, III.2.1 et V.15.1 note 1.1	6, 18, 30, 34, 77 et 107
8. Trésorerie et capitaux		
8.1 Capitaux de l'émetteur	VI.9	194
8.2 Source et montant des flux de trésorerie	V.1.3	106
8.3 Besoins de financement et structure de financement	III.3.1	81
8.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	III.3.2	82
8.5 Sources de financement attendues	III.3.1	81
9. Environnement réglementaire	VI.5.5	178
10. Information sur les tendances		
10.1 Principales tendances et changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin de l'exercice	III.6	90
10.2 Tendances, incertitude, contrainte, engagement ou évènement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	III.6	90
11. Prévisions ou estimations du bénéfice	NA	
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la société	I.5 et VI.4.1	44 et 157
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction générale	VI.4.1	162
13. Rémunérations et avantages		
13.1 Montant des rémunérations versées et des avantages en nature	VI.4.3	168
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins d'un versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	VI.4.3.3	170
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats actuels	VI.4.1.1	158
14.2 Information sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à la société	VI.4.1.1	160
14.3 Informations sur le Comité d'audit et le Comité des rémunérations de l'émetteur	VI.4.1.2	163
14.4 Déclaration sur la conformité de l'émetteur en matière de gouvernement d'entreprise	VI.4.1	157
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	NA	
15. Salariés		
15.1 Nombre de salariés et répartition des effectifs	VI.8	192
15.2 Participations et stock options	VI.9.6	202
15.3 Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	VI.8	192

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 2019/980	Renvois au présent document d'enregistrement universel	
	§	Pages
16. Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote	I.4 et VI.9.1	42 et 194
16.2 Existence de droits de vote différents	VI.6	186
16.3 Contrôle de l'émetteur	VI.9.1.2 et VI.9.3	194 et 199
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement du contrôle de l'émetteur	NA	
17. Transactions avec des parties liées	V.1.5.5 note 5.27 et VI.7	124 et 189
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1 Informations incorporées par référence		
18.1.1 Informations incorporées par référence auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit établi y afférent	VII.5	203
18.1.2 Changement de date de référence comptable	NA	
18.1.3 Normes comptables	V.1.5.2 note 2.1 et V.2.2.2	108 et 133
18.1.4 Changement de référentiel comptable	NA	
18.1.5 Information financières en normes comptables nationales	V.2	130
18.1.6 États financiers consolidés	V.1	104
18.1.7 Date des dernières informations financières	V.1, V.2 et VII.5	104, 130 et 209
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	NA	
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	V.1.6 et V.2.4	126 et 141
18.4 Informations financières pro forma	NA	
18.5 Politique en matière de dividendes	NA	
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	III.9	91
18.7 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	III.7 et V.1.5.5 note 5.30, V.2.2.5 note 5.20	90, 125 et 139
19. Informations supplémentaires		
19.1 Capital social	VI.9	194
19.1.1 Capital émis	V.2.2.5 note 5.7 et VI.9.1	136 et 194
19.1.2 Actions non représentatives du capital	NA	
19.1.3 Actions auto-détenues	V.1.5.2 note 2.7 et VI.9.2	112 et 198
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	VI.9.1.4	197
19.1.5 Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachées au capital autorisé mais non émis	VI.4.9 et VI.9.1.5	176 et 198
19.1.6 Informations sur toute option ou accord conditionnel ou inconditionnel	VI.9.3	196
19.1.7 Historique du capital	VI.9.1	194
19.2 Acte constitutif et statuts	VI.6	184
19.2.1 Registre et objet social	VI.5.2 et VI.6	178 et 184
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions des actions	VI.6	186
19.2.3 Stipulations statutaires et autres de l'émetteur ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	VI.4.5	173
20. Contrats importants	VI.7	189
21. Documents disponibles	VII.2	207

7.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

INFORMATIONS REQUISES DU RAPPORT À L'ASSEMBLÉE	RENOIS AU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	
	§	Pages
1. Activité de la société Vitura et du Groupe en 2021		
Situation durant l'exercice écoulé (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.4, III.2 et V.1	35, 96 et 104
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.4 et V.2	83 et 130
Evolution prévisible - Perspectives d'avenir (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.2 et III.6	18 et 90
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.2 et III.6	18 et 90
Résultats de la société et des filiales		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.2 et V.1	96 et 104
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.4 et V.2	83 et 130
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises consolidées, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires, comportant, le cas échéant, des indicateurs clés de performance de nature financière ou non ayant trait à l'activité spécifique de la société et des entreprises consolidées notamment relatives aux questions d'environnement et de personnel.		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.4, III.2 et V.1	35, 96 et 104
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.1, I.2, I.3, III.4 et V.2	6, 18, 30, 83 et 130
Informations environnementales et sociales - Engagements sociétaux en faveur du développement durable		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II et VI.8	47 et 192
<i>Informations relatives à la Société</i>	II et VI.8	47 et 192
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatiques et présentation des mesures que prend la société pour les réduire en mettant en oeuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II et IV.3	47 et 99
<i>Informations relatives à la Société</i>	II et IV.3	47 et 99
Activité en matière de recherche et de développement		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	NA	
<i>Informations relatives à la Société</i>	NA	
Progrès réalisés - Difficultés rencontrées		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.1, I.2, I.3, I.4 et III	6, 18, 30, 34 et 75
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.1, I.2, I.3, I.4 et III	6, 18, 30, 34 et 75
Principaux risques et incertitudes		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	IV et V.1.5.4	93 et 115
<i>Informations relatives à la Société</i>	IV et V.2.2.3	93 et 134
Informations sur les risques de taux, les risques de change et les risques sur actions et autres instruments financiers		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	IV et V.1.5.4	93 et 115
<i>Informations relatives à la Société</i>	IV et V.2.2.3	93 et 134

INFORMATIONS REQUISES DU RAPPORT À L'ASSEMBLÉE	RENVOIS AU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	
	§	Pages
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	IV.2	96
<i>Informations relatives à la Société</i>	IV.2	96
Evènements importants survenus depuis la date de clôture		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.7 et V.1.5.5 note 5.30	90 et 125
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.7 et III.2.2.5 note 5.20	90 et 130
Activité par branche d'activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	V.1 et V.2	104 et 130
Prise de participation de 5, 10, 20, 33,33, 50, 66,66 % du capital ou des droits de vote, ou prise de contrôle		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1	76
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation retenues		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III et V.2.2.4	75 et 134
Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.4.1	85
Charges non déductibles fiscalement		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.4.1	85
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.4.1	85
Informations sur les succursales		
<i>Informations relatives à la Société</i>	NA	
Montant des prêts à moins de deux ans consentis par la société, à titre accessoire à son activité principale, à des micro-entreprises, PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant		
<i>Informations relatives à la Société</i>	NA	
Le cas échéant, injonctions ou sanctions pécuniaires prononcées par le Conseil de la concurrence pour des pratiques anticoncurrentielles		
<i>Informations relatives à la Société</i>	NA	
2. Informations concernant le capital social de la société		
Identité des personnes détenant directement ou indirectement plus de 5, 10, 15, 20, 25, 33,33, 50, 66,66, 90 ou 95 % du capital ou des droits de vote. Modifications pendant l'exercice dans cette liste	I.4 et VI.9.1	42 et 194
État de la participation des salariés au capital et proportion du capital que représentent les actions détenues par les salariés gérés collectivement et les actions nominatives détenues directement par eux à l'issue d'une attribution gratuite	VI.8	192
Accords d'actionnaires portant sur des titres composant le capital de la société (mention des engagements de conservation Loi Dutreil)	VI.9.3	199
Identités des sociétés contrôlées détenant des titres de la société et part du capital détenue	NA	
Avis de détention de plus de 10 % du capital d'une autre société par actions. Aliénation de participations croisées	VI.9.5	201
Nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre de L. 225-209 Code du commerce avec mention des cours des achats et des ventes, du montant des frais de négociation, du nombre d'actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice, leur valeur évaluée au cours d'achat, leur valeur nominale et les motifs des acquisitions effectuées et la fraction du capital qu'elles représentent	VI.9.2	198

INFORMATIONS REQUISES DU RAPPORT À L'ASSEMBLÉE	RENVOIS AU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	
	§	Pages
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'opération avec DPS, d'attribution gratuite d'actions, de distribution de réserves ou de primes d'émission, de modification dans la répartition de ses bénéfices ou d'amortissement du capital	VI.9.1.4	197
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des options de souscription et d'achat d'actions en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse	NA	
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse	NA	
Restrictions imposées par le Conseil d'administration en matière de levée des options consenties ou de vente des actions attribuées gratuitement à des dirigeants	NA	
État récapitulatif des opérations réalisées sur leurs titres par les dirigeants, les hauts responsables ou par des personnes auxquelles ils sont étroitement liés	VI.9.4	200
Documents joints		
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	VI.4	156
Tableau des résultats des cinq derniers exercices de la société Vitura	V.2.3	140
Rapport spécial concernant l'attribution d'actions gratuites	VI.9.6.2	202
Rapport spécial relatif à l'attribution d'options de souscription d'actions et à l'attribution d'options d'achat d'actions	IV.9.6.1	202

7.3. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Table de concordance du rapport financier annuel	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels	V.2	130
2. Comptes consolidés	V.1	104
3. « Rapport de gestion » de l'article 222-3-3° du règlement général de l'AMF		
3.1 Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la société et de celle du groupe qu'elle consolide, une description de ses principaux risques et incertitudes, des indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité, les principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, des indications sur ses objectifs et sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, ainsi que sur son exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie. Ces indications comprennent l'utilisation par l'entreprise des instruments financiers	I.1, I.2, I.3, I.4, III, V.1 et V.2	6, 18, 30, 34, 75, 104 et 130
3.2 Informations relative au bilan de fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice		
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	VII.4	208
5. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés	V.1.6 et V.2.4	126 et 141
6. Rapport sur le gouvernement d'entreprise de l'article L. 225-37 du Code de commerce	VI.4	156

Autres documents présentés ou soumis à l'assemblée générale des actionnaires	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021	V.2	130
2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	V.2.4	141
3. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021	V.1	104
4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	V.1.6	126
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	V.2.5	145
6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	V.2.3	140
7. Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	VI.3	155
8. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration relatif au gouvernement d'entreprise	V.2.4	141
9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière	II	70

7.4. TABLE DE CONCORDANCE DPEF

Axes de la DPEF	Elements attendus par la DPEF	Pages correspondantes
Environnement	Conséquences sur le changement climatique de l'activité de la société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	p. 49-57; p.92-100
Environnement	Economie circulaire	p.51; p.54-55
Environnement	Conséquences de l'usage des biens et services qu'elle produit	p.49-63; p.66; p.92-100
Environnement	Le respect du bien-être animal	Les activités immobilières de Vitura ne sont pas concernées
Environnement	L'alimentation responsable, équitable et durable	p.54 Les activités immobilières de Vitura ne sont toutefois pas concernées
Environnement	La lutte contre la précarité alimentaire	p.54 Les activités immobilières de Vitura ne sont toutefois pas concernées
Environnement	Politique générale en matière environnementale	p.20-21; p.20-21; p.24-25, p.27-28; p.49-51; p56; p.60; p.66
Environnement	Biodiversité	p.50-51; p.55; p66; p.92-100
Social	Engagements sociétaux en faveur du développement durable	p.18-23; p.22-23; p.51; p.58-62
Social	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et à leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise	p.56-59; p.192-193
Social	Conditions de travail des salariés	p.56-59; p.192-193
Social	Actions visant à lutter contre les discriminations et promouvoir les diversités et aux mesures prises en faveur des personnes handicapées.	p.56-59; p.192-193
Social	Emploi	p.56-59; p.192-193
Social	Organisation du travail	p.56-59; p.192-193
Social	Relations sociales	p.1; p.10-15; p.18-21; p.22-23; p.56-59; p.192-193
Social	Santé et sécurité	p.10-15; p.22-23; p.50-51; p.56-59; p.192-193
Social	Formation	p.56-59; p.192-193
Social	Egalité de traitement	p.57-59; p.155-160; p.192-193
Corruption	Corruption	p.155-160
Evasion fiscale	Evasion fiscale	p.70; p.155-160
Droit de l'Homme	Droit de l'Homme	p.58; p.192-193

Outils demandés	Pages correspondantes
Présentation du modèle d'affaire :	p.20-21
- son environnement d'affaire et ses parties prenantes ;	p.1; p.8-17; p.18-21; p.22-23; p.54; 57; p60
- ses activités, son organisation et sa structure ;	p.1-15; 20-21; p.48-51
- les marchés sur lesquels elle opère ;	p.1-15; p.20-21
- sa vision et ses objectifs et stratégies de création de valeur ;	p.20-21; p.48-51
- les tendances et facteurs principaux qui pourraient avoir une influence sur son évolution à l'avenir.	p.20-21; p.50; p.92-100

Analyse des principaux risques RSE identifiés : pour chacun des risques : - une présentation des politiques et diligences déployées pour y répondre ; - les résultats ; - les indicateurs de performance.	Pages correspondantes
1 - Risque lié au confort et au bien-être	p18-19; p.22-23; p.50-51; p53; p.56-60; p.66; p.92-100
2 - Risque lié à la consommation d'énergie	p.50-53; p54; p.92-100
3 - Risque lié aux émissions de gaz à effet de serre	p.50-53; p61; p.92-100
4 - Risque lié aux changements climatiques : vagues de chaleur, sécheresse, inondation	p.50-53; p.92-100
5 - Risque lié aux relations avec les parties prenantes	p.50-51; p.54 ; p.57 ; p.92-100

7.5. TABLE DE CONCORDANCE EPRA

MESURES DE PERFORMANCE SELON L'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes de la DPEF	Périmètre
MESURE DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE						
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	p. 50; 54; p. 63-65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation d'électricité totale en like for like (base comparable)	Elec-LfL	302-1	p. 50; 54; p. 63-65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	p. 50; 54; p. 63-65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation de réseau de chaud et froid totale en like for like (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	p. 50; 54; p. 63-65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	p. 50; 54; p. 63-65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation de fuel en en like for like (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	p. 50; 54; p. 63-65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	p. 50; 54; p. 63-65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Emissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	p. 50; p52-54; p. 63-65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Emissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	p. 50; p52-54; p. 63-65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	p. 50; p52-54; p. 63-65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	p. 55; p.63; p.65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation totale en eau en like for like (base comparable)	Water-LfL	303-1	p. 55; p.63; p.65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	p. 55; p.63; p.65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	p. 54; p.63; p.65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Poids total des déchets en like for like (base comparable)	Waste-LfL	306-2	p. 54; p.63; p.65	§ ANNEXE « INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	p.10-15; p19; p.66	§ « Résolument différente » § « Les faits marquants 2021 »	Environnement	Asset-level

MESURES DE PERFORMANCE SELON L'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes de la DPEF	Périmètre
MESURE DE LA PERFORMANCE SOCIALE						
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	p.49; 56-59; p.192-193	§ « Une société à dimension humaine » 4. Salariés : § « Nos données sociales »	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	p.192-193	8. Salariés § « Nos données sociales »	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	p.50-51; p.56-59; p.66; p.192-193	8. Salariés § « Formation »	Social	Corporate-level
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	p.58; p.192-193	8. Salariés § « Formation »	Social	Corporate-level
Nouvelle embauche et turn over	Emp-Turnover	401-1	p.192-193	8. Salariés § « Nos données sociales »	Social	Corporate-level
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	p.50-51; p.58; p.192	2 Déclaration de Performance Extra-Financière : AXE 3 AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE § « Une société à dimension humaine » 8. Salariés	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Evaluation de la santé et de la sécurité des assets	H&S-Asset	416-1	p.50-51; 56-59	§ « Des bâtiments tournés vers leurs locataires » § « Sécurité, santé, confort et bien-être »	Social	Asset-level
Conformité sur la santé et la sécurité des assets	H&S-Comp	416-2	p.50-51; p.57; p.58-59	§ « Des bâtiments tournés vers leurs locataires » § « Sécurité, santé, confort et bien-être »	Social	Asset-level
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	p.51; p.56; p.57-59	§ « L'implication des parties prenantes » § « Nos impacts sur le territoire et l'emploi » § « Notre politique d'achats responsables »	Social	Asset-level
MESURES DE PERFORMANCE SUR LA GOUVERNANCE						
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	p.44-45; p.155-160	1 Notre gouvernance 4.1. « LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE » 4.1.1. « LE CONSEIL D'ADMINISTRATION » § « La composition du Conseil » § « Représentation des femmes et des hommes au sein du Conseil »	Social	Corporate-level
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	p.148-152; p.156-159	4.1. « LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE »	Social	Corporate-level
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêt	Gov-Col	102-25	p.66; p.148-152; p.155-161	6 « Informations juridiques » 3. « Rapport des commissaires aux comptes » 4.1. « LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE » § « Indépendance des membres du conseil » § « Conflits d'intérêts »	Lutte contre la corruption	Corporate-level

8. Glossaire

ANR

L'actif net réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés qui incluent notamment les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine immobilier. Le portefeuille immobilier a été évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise conduite en décembre 2021 par BNPPRE, C&W, CBRE et Catella, évaluateurs indépendants. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2021 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR par action.

ANR « NDV »

L'EPRA Net Disposal Value vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, où les impôts différés, instruments financiers et autres passifs sont liquidés nets de toute taxe qui en résulterait.

ANR « NRV »

L'EPRA Net Reinstatement Value vise à représenter la valeur requise pour reconstituer la société et suppose qu'aucune vente d'actifs n'a lieu.

ANR « NTA »

L'EPRA Net Tangible Assets s'attache à refléter la valeur des actifs corporels et suppose que la société achète et vend des actifs, matérialisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.

ANR « TRIPLE NET »

L'Actif Net Réévalué « triple net » EPRA intègre la mise à la valeur de marché de la dette d'emprunt bancaire à taux fixe. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2021 sont neutralisées pour le calcul de l'anr « triple net » par action.

BREEAM IN-USE

La certification anglo-saxonne BREEAM In-Use se décompose suivant trois certificats indépendants valorisant chacun un aspect du bâtiment (performance intrinsèque, exploitation et utilisation). Elle s'établit selon 9 thématiques et permet de réaliser une photographie de la performance environnementale d'un site à un instant donné.

GREEN RATING

Conçu par et pour les professionnels de l'immobilier, le green rating est un outil d'évaluation et d'analyse comparative de la performance environnementale intrinsèque et réelle des bâtiments existants. Basé sur six critères environnementaux (énergie, émissions de gaz à effet de serre, eau, transports, déchets et bien-être) et quatre niveaux de performance, il permet d'obtenir des résultats tangibles pour mettre en œuvre un suivi et une amélioration de la performance dans le temps.

HQE EXPLOITATION

La haute qualité environnementale en exploitation est une certification d'ouvrage visant à établir la performance environnementale d'un site sur 4 thématiques transverses (énergie, environnement, santé et confort). Son objectif principal est d'assurer dans le temps la maîtrise de l'énergie et de la qualité environnementale du bâtiment en s'appuyant sur les s mis en place lors de sa construction/ rénovation.

IFRS

« International financial reporting standards » : depuis le 1^{er} janvier 2005, les sociétés cotées de l'union européennes ont adopté dans leurs comptes consolidés de nouvelles normes comptables internationales dites ifrs. Ces nouvelles normes comptables permettent aux investisseurs de comparer plus facilement les sociétés entre elles.

ILAT

Créé en 2011, l'ilat est fréquemment utilisé comme système de référence pour la révision des loyers des locaux tertiaires. Il est constitué de la somme pondérée de trois indices : l'indice des prix à la consommation (50 %), l'indice du coût de la construction (25 %) et l'indice du produit intérieur brut (25 %).

LOYERS FUTURS MINIMAUX

Les loyers futurs minimaux sont les loyers à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple (hors tva et hors refacturation de taxes et charges).

LTV

« Loan to value » : ratio correspondant au : montant de l'encours de l'endettement bancaire divisé par la valeur de marché des immeubles hors droits.

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer dans quelle proportion les revenus d'une entreprise sont supérieurs au remboursement des intérêts de la dette. Il calcule donc la capacité d'une entreprise à rembourser ses dettes. Ce terme couvre notamment les acronymes ICR, ISC, DSC et DSCR.

REIT

« Real estate investment trust » : dénomination anglophone du statut SIIC.

RENDEMENT EFFECTIF THEORIQUE

Le rendement effectif théorique d'un actif correspond à la somme des loyers en place et des loyers de marché sur les espaces vacants, divisée par la valeur d'expertise de l'immeuble.

RENDEMENT POTENTIEL

Le rendement potentiel d'un actif correspond à la somme des valeurs locatives de marché, divisée par la valeur d'expertise de l'immeuble.

RÉSULTAT EPRA

Le Résultat EPRA désigne une mesure de la performance opérationnelle qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente de la société. L'indicateur de performance EPRA visé ci-dessus est calculé sur la base des recommandations (BPR) de l'EPRA. Ces chiffres n'ont pas été établis en application des normes IFRS. Les principales hypothèses et critères utilisés pour calculer ces indicateurs peuvent varier suivant les sociétés. Ces mesures ne doivent pas être considérées isolément ou comme un substitut au résultat opérationnel ou tout autre indicateur de performance.

REVENUS LOCATIFS

Cf. Note 2.11 Des comptes consolidés revenus page 113.

SIIC

Sociétés d'investissements immobiliers cotées : statut fiscal créé par l'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002.

SURFACE DE RÉFÉRENCE

La surface de référence est issue des relevés des géomètres, elle inclut les surfaces des parties privatives, les parties communes ainsi que les services (RIE, l'auditorium et les archives).

TAUX DE CAPITALISATION

Taux de marché permettant le calcul à partir des loyers de marché d'un actif (avant impact de la situation locative) la valeur vénale de cet actif.

TAUX DE RENDEMENT « EPRA NIY »

« Net initial yield » : ce taux correspond aux (i) revenus locatifs nets perçus annualisés (différents des revenus locatifs ifrs) - (ii) charges immobilières non refacturées) divisés par la valeur brute d'expertise des immeubles.

TAUX DE RENDEMENT « EPRA TOPPED-UP NIY »

« Topped-up net initial yield » : ce taux correspond au taux décrit au-dessus corrigé des franchises arrivant à échéance.

TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance epa correspond au loyer de marché des espaces vacants rapporté au loyer de marché de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre de l'exercice.

TAUX D'OCCUPATION

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

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

	Message des dirigeants	2
I	RAPPORT INTÉGRÉ	5
1.	Notre patrimoine	6
2.	Notre stratégie	18
3.	Nos enjeux	30
4.	Notre performance	34
5.	Notre gouvernance	44
II	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	47
	Axe 1 Avoir une gouvernance intégrée	49
	Axe 2 S'engager pour le climat	52
	Axe 3 Avoir une empreinte sociétale positive	56
	Axe 4 Déployer des actions innovantes	61
	Annexes	62
III	COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2021	75
1.	Présentation du Groupe	76
2.	Revue de l'activité du Groupe	77
2.1.	Stratégie et faits marquants	77
2.2.	Revenus locatifs	78
2.3.	Taux d'occupation des immeubles	79
2.4.	Principaux agrégats composant le résultat net de l'exercice	80
2.5.	Environnement concurrentiel	80
2.6.	Investissements immobiliers réalisés	80
3.	Ressources financières	81
3.1.	Structure de l'endettement au 31 décembre 2021	81
3.2.	Principales garanties données	82
3.3.	Principaux ratios financiers	82
3.4.	Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt	82
4.	Revue de l'activité des sociétés du Groupe	83
4.1.	Vitura	83
4.2.	Activités et résultats des filiales	86
4.3.	Opérations avec les apparentés	86
5.	Indicateurs financiers	87
6.	Évolutions, perspectives et tendances	90
7.	Événements postérieurs à la date d'arrêté des comptes	90
8.	Assurances	90
9.	Litiges	91
IV	FACTEURS DE RISQUES	93
1.	Tableau de synthèse des principaux risques	94
2.	Gestion des risques et procédures de contrôle interne	96
3.	Gestion des risques liés aux critères ESG (environnementaux, sociétaux et de gouvernance) et au climat	99
4.	Risque spécifique : coronavirus – covid-19	100
V	INFORMATIONS FINANCIÈRES	103
1.	Comptes consolidés	104
1.1.	État du résultat global au 31 décembre 2021	104
1.2.	État de situation financière consolidée au 31 décembre 2021	105
1.3.	État des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2021	106
1.4.	État de variation des capitaux propres au 31 décembre 2021	107
1.5.	Notes annexes aux comptes consolidés	107
1.6.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2021 selon les normes IFRS	126
2.	Comptes annuels selon les principes français	130
2.1.	Bilan et compte de résultat selon les principes français	130
2.2.	Annexes aux comptes annuels selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2021	133
2.3.	Autres informations	140
2.4.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	141
2.5.	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	145
VI	INFORMATIONS JURIDIQUES	147
1.	Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale	148
2.	Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil d'administration	150
3.	Rapport des commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues à la 10 ^e et à la 12 ^e résolutions de l'Assemblée générale du 18 mai 2022	155

4.	Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	156
4.1.	La gouvernance d'entreprise	157
4.2.	Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux	165
4.3.	Rémunérations des mandataires sociaux	168
4.4.	Participation des actionnaires à l'Assemblée générale	173
4.5.	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	173
4.6.	Les conventions réglementées	174
4.7.	Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales	174
4.8.	Les conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale et les conventions conclues entre la Société et une filiale	175
4.9.	Les délégations financières	176
4.10.	Communication avec les actionnaires et les marchés	177
5.	Renseignements à caractère général sur l'émetteur	178
5.1.	Dénomination sociale	178
5.2.	Registre du commerce et des sociétés	178
5.3.	Date de constitution et durée de la Société	178
5.4.	Siège social, forme juridique et législation applicable - Site web	178
5.5.	Statut SIIC	178
6.	Acte constitutif et statuts	184
7.	Opérations avec des apparentés	189
7.1.	Anciens Contrat d' <i>asset management</i>	189
7.2.	Nouveau Contrat d' <i>asset management</i>	190
8.	Salariés	192
9.	Capital	194
9.1.	Information sur le capital	194
9.2.	Opérations de la société sur ses propres actions	198
9.3.	Accord entre actionnaires	199
9.4.	Opérations réalisées par des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société au cours du dernier exercice	200
9.5.	Déclaration de franchissements de seuils et déclaration d'intention	201
9.6.	Options et actions de performance	202
VII	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	205
1.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	206
2.	Documents accessibles au public	207
3.	Composition du document d'enregistrement universel	208
4.	Responsable du document d'enregistrement universel	208
5.	Informations incorporées par référence	209
6.	Responsable du contrôle des comptes	209
7.	Tables de concordance	210
7.1.	Table de concordance du document d'enregistrement universel	210
7.2.	Table de concordance du Rapport du Conseil d'administration	213
7.3.	Table de concordance du Rapport financier annuel	216
7.4.	Table de concordance DPEF	217
7.5.	Table de concordance EPRA	219
8.	Glossaire	221



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 31 mars 2022 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Design et réalisation : **HAVAS PARIS**

Crédits photos : Michel Labelle, Ilimelgo, Emile Luider / LaCompany, Thierry Borredon, Mgp-Michel Gantner, Photos Laurent Descloux, Getty Images, Illusio.fr, ©angles2vues

Vitura

Actionnaires et Relations Investisseurs
42, rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 42 25 76 42
info@vitura.fr
www.vitura.fr/