

VITURA

Workplaces for people. By People.

\ ASSEMBLEE GENERAL MIXTE \

18 mai 2022



01

L'ESSENTIEL

L'essentiel

- **1,6 Md€ : valeur de patrimoine (+7,7% en 2021)**
- **200 000 m²**
- **6 immeubles de très grande taille**
- **100% bureaux**
- **25% situés dans Paris QCA élargi**
- **90% des locataires notés 1 et 2 par D&B**

A large graphic element on the right side of the slide. It consists of a dark blue rectangular area with a diagonal orange line cutting through it from the top-left corner to the bottom-right corner. The word "VITURA" is written in white, uppercase, sans-serif font, centered within the dark blue area.

VITURA

Faits marquants 2021

- **Poursuite du développement de la foncière**
avec l'acquisition d'Office Kennedy à Paris
- **26 500 m² commercialisés**
soit 15% du portefeuille
- **Green Loan de 525 millions d'euros**
soit 2/3 des lignes de crédit responsables
- **Foncière classée N°1 mondial selon le GRESB (1)**
- **Projets de rénovation d'envergure des actifs**

63,3 m€
Revenus locatifs (2)

49,0 € / action
EPRA NTA

1,6 Md€
Valeur du patrimoine

-33%
Consommation d'énergie
depuis 2013

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

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

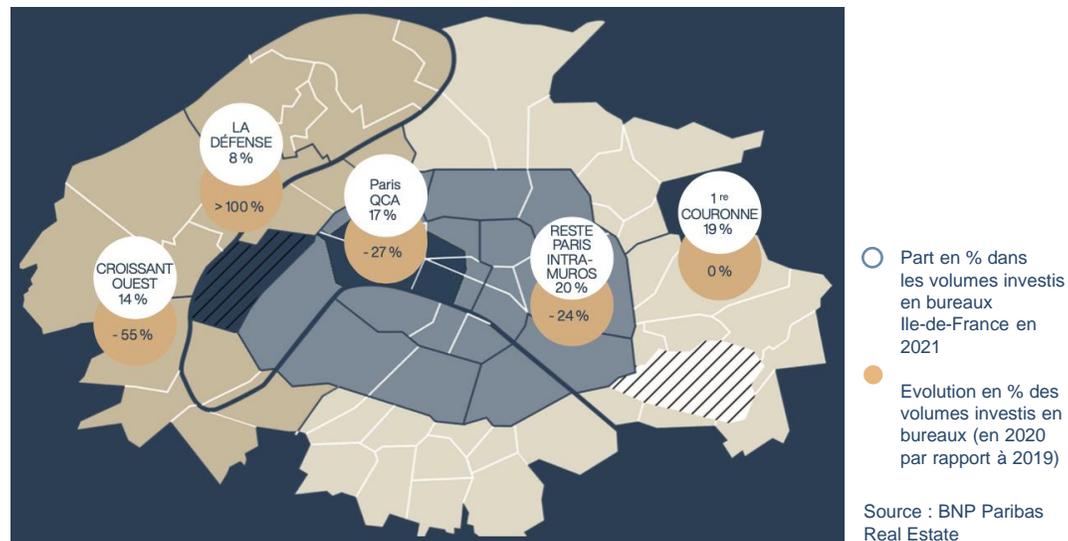


02

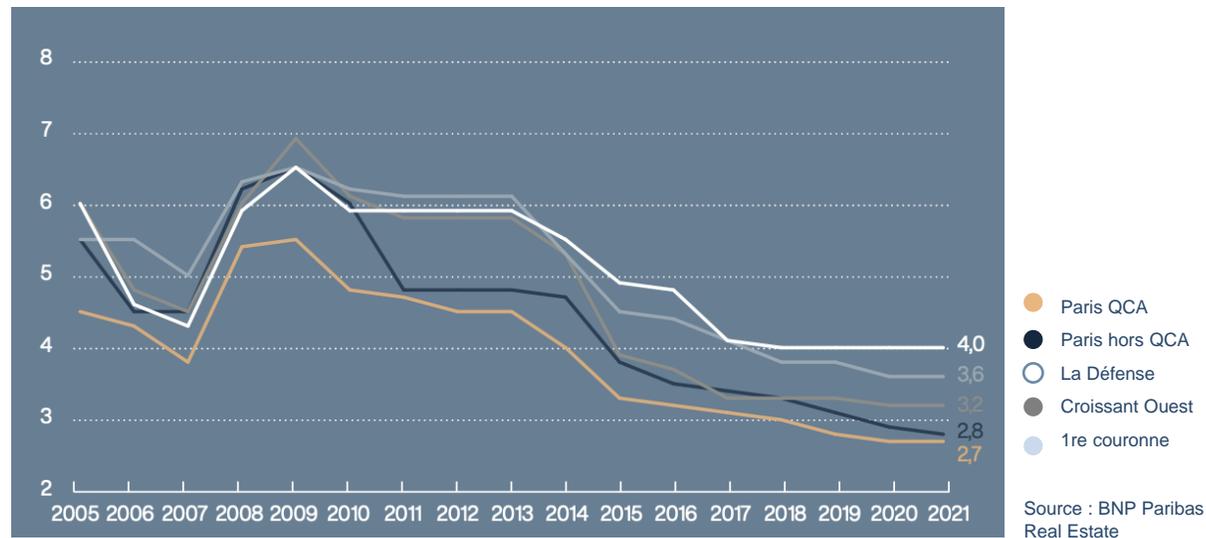
LE MARCHÉ

Marché de l'investissement immobilier en France en 2021

Volumes investis en Ile-de-France - Bureaux



Taux de rendement « prime » - Bureaux (en %)



26,7 mds€

investis en France
(vs 28,2 mds € en 2020)

59%

d'investissements dans
les bureaux en France
(vs 66% en 2020)

77%

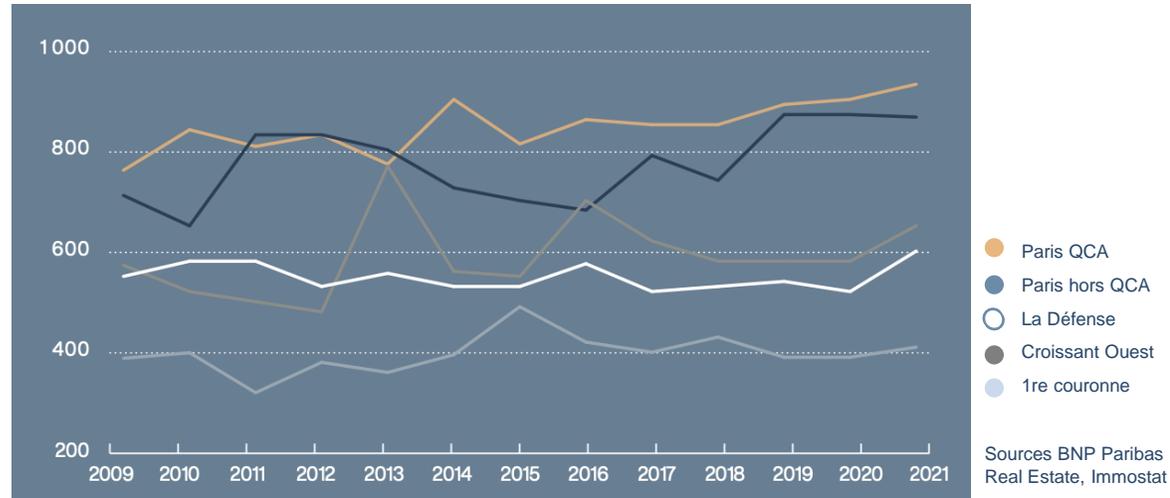
d'investissements dans
les bureaux en Île-de-France
(vs 87% en 2020)

41%

d'investisseurs étrangers
(dont 15% d'américains)

Marché locatif du bureau en Île-de-France en 2021

Loyers prime en Île-de-France (en € HT HC / m² / an)



Demande placée par tranche de surface en Île-de-France (en m²)



7,4%

Taux de vacance

930€/m²

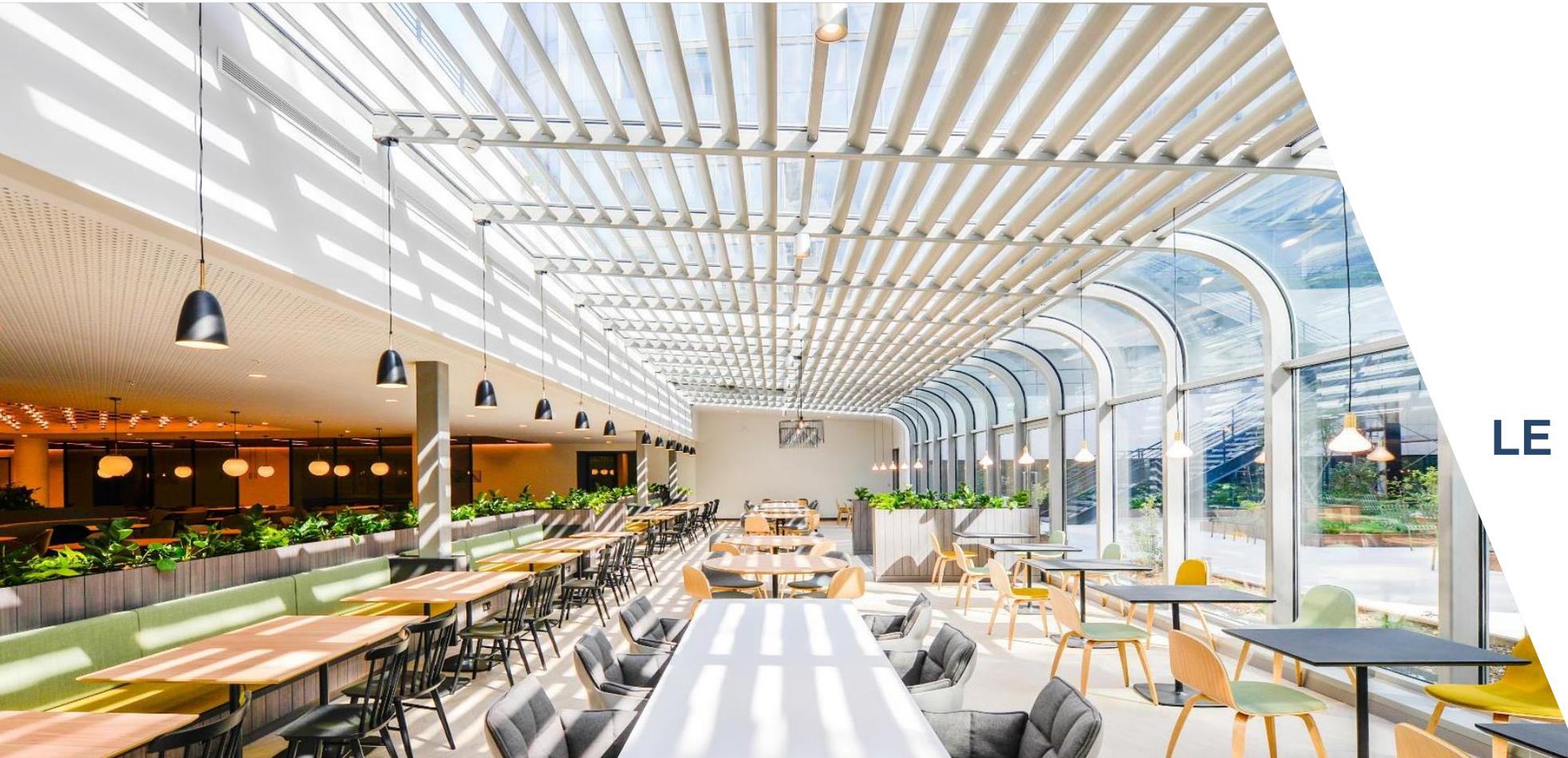
Loyers prime – Paris QCA

+ 32%

de la demande placée sur 1 an

Résilience

Des transactions sur les segments petites et moyennes surfaces



03

LE PORTEFEUILLE

Futur campus parisien de 34 000 m²

Acquisition d'Office Kennedy

XVI^e arrondissement de Paris

10 000 m²

100% loué à Radio France

97 millions d'euros

31 m€ de fonds propres / 66 m€ de dette hypothécaire

Création de valeur

Synergies avec Passy Kennedy



Présentation du portefeuille

Des lieux de vie responsables, dotés des fonctionnalités, équipements et services qui permettent de libérer les potentiels et de répondre aux attentes actuelles et de moyen terme des locataires.

200 000 m²

Surface totale

41

Locataires

78,5%

Taux d'occupation (TO)

90%

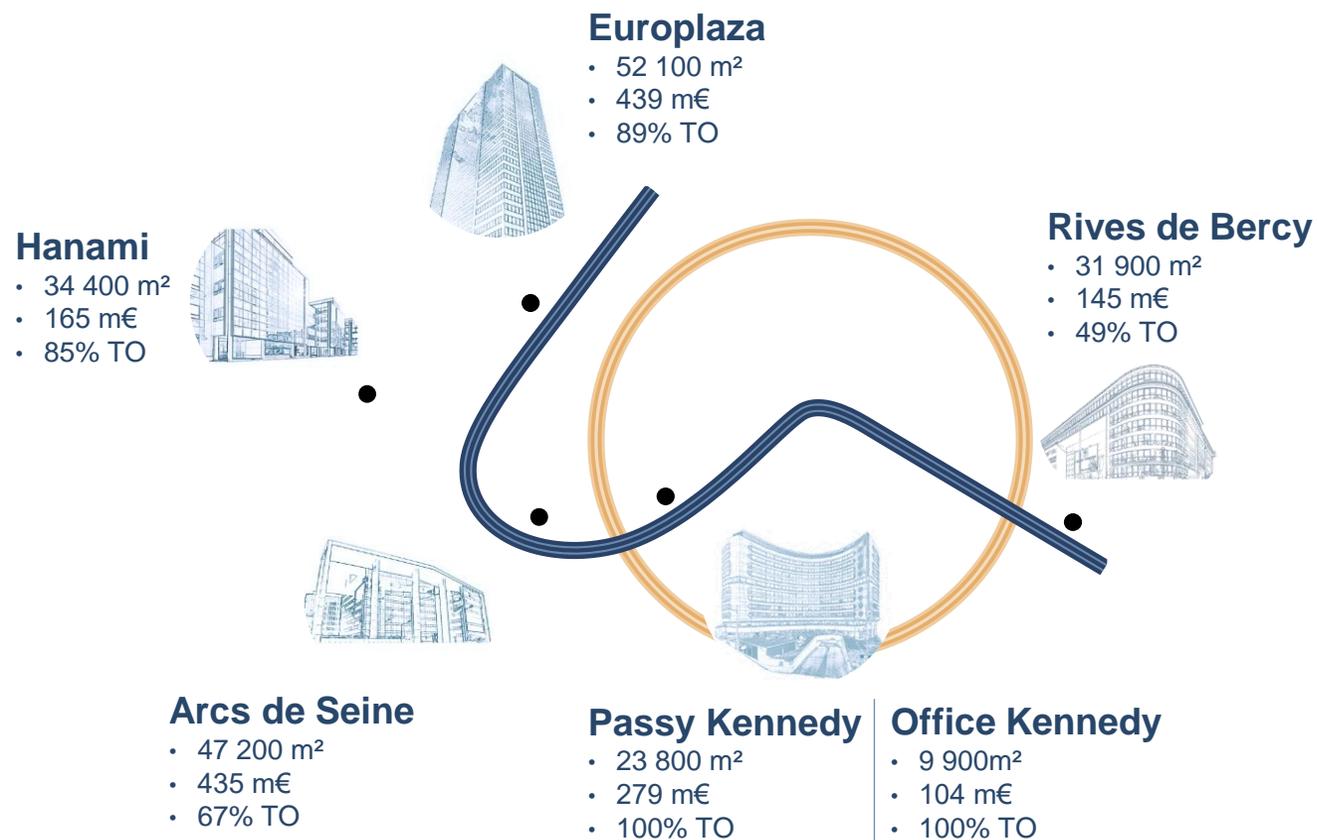
Locataires notés
1 et 2 par D&B

1 560 m€

(+7,7%) valorisation
du patrimoine

4,9 années

WALT (*)



(*) Weighted Average Lease Term

Asset management dynamique



26 500 m²

15% du portefeuille ont fait l'objet d'une signature de bail, d'une extension ou d'un renouvellement

100%

Taux d'encaissement des loyers en 2021

+7,7%

Hausse de la valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine

Amélioration continue des actifs

Au cœur de la stratégie d'asset management

Arcs de Seine poursuit sa transformation

Codes de l'hôtellerie

Hospitality management, service personnalisé

Adaptés aux nouveaux modes de travail

Gym, Business Center, Espaces collaboratifs

7 000 m² de nouvelles signatures

Récemment Idex, Babyliss

Fidélité renouvelée des utilisateurs

10 500 m² ⁽¹⁾ de renouvellements signés

(1) Incluant le deal Huawei signé début 2022 (7,5% des surfaces du patrimoine)



Hanami repense ses espaces extérieurs



3 terrasses arborées

Vue dégagée, accessibles, conviviales

Imaginées et conçues

Par l'architecte Ilimelgo

760 m²

Surface totale

Rives de Bercy révèle son potentiel

Le bien-être au cœur du projet

Jardins, terrasses, patios intérieurs et extérieurs, guinguette

Réinterprétation des 32 000 m² existants

En collaboration avec l'architecte Naço

Curseurs environnementaux repoussés

Sobriété carbone, économie circulaire

Plusieurs atmosphères

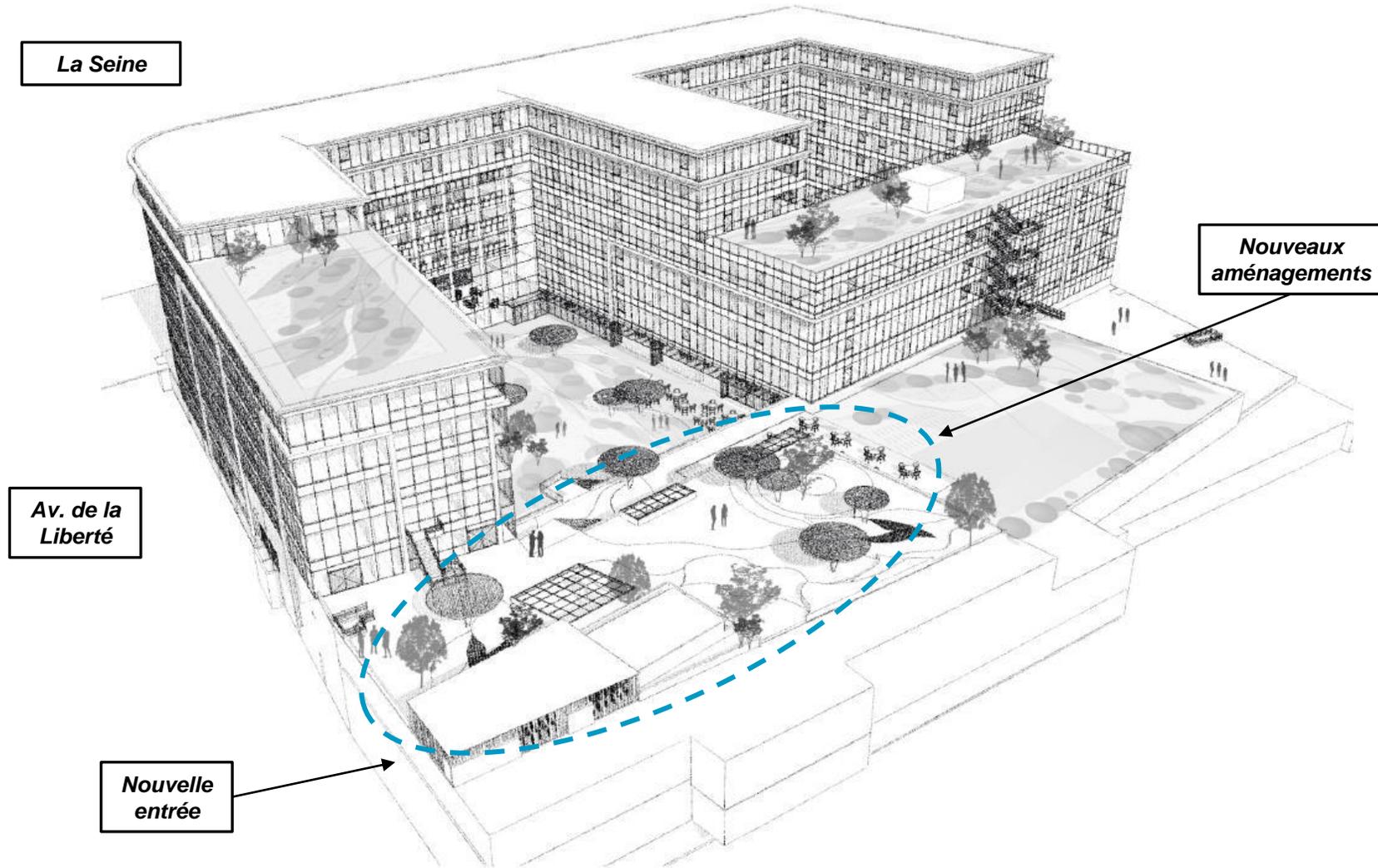
Convivialités, Interactions, performances

Projet en 2 phases

Livraison prévue en 2024



Rives de Bercy révèle son potentiel





04

STRATEGIE RSE

Chiffres clés sur la performance RSE du patrimoine

-33%

Consommation
énergétique,
depuis 2013

-47%

Emission de gaz à
effet de serre,
depuis 2013

90%

Taux de satisfaction
des locataires sur les
critères de confort et
de bien-être en 2021



Hanami opte pour la géothermie

Géothermie

Énergie locale et durable

1^{er} immeuble tertiaire

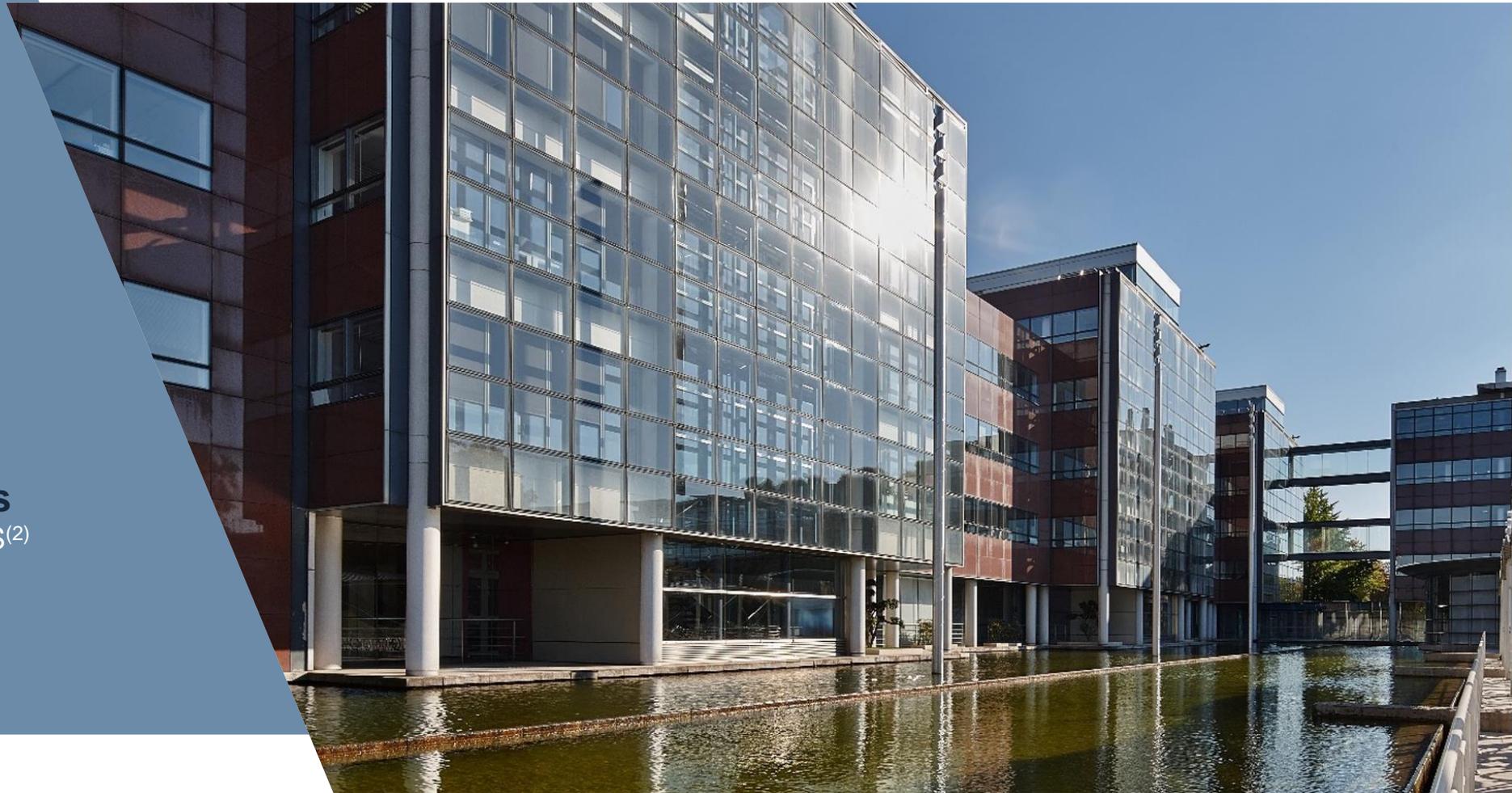
Raccordé en 2023

65% part d'EnR&R⁽¹⁾

Performance énergétique

430 t / an de CO2 évitées

Réduction des émissions de GES⁽²⁾



(1) *Energies renouvelables et de récupération*

(2) *Gaz à effet de serre*

Reconnaitances du secteur



GOLD AWARDS

Vitura a remporté en 2021 deux Gold Awards de l'EPRA pour la qualité de l'information financière et extra-financière publiée.

L'EPRA est une association représentant les entreprises de l'immobilier, dont le rôle est de promouvoir, développer et représenter les entreprises cotées du secteur immobilier au niveau européen. L'objectif de l'EPRA est de favoriser l'établissement de rapports cohérents au sein du secteur immobilier tant sur les informations financières qu'extra financières.



SECTOR LEADER

Vitura obtient la place de leader mondial au classement du GRESB dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux avec un score de 96 sur 100. La société conserve depuis 2014 sa notation de 5 étoiles et sa place parmi les sociétés les plus performantes du secteur.

Le GRESB est un indice de référence qui analyse les pratiques et les politiques des acteurs immobiliers sur les enjeux d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance. Le GRESB s'impose comme une référence internationale en matière d'évaluation ESG pour l'immobilier.



ISO 14001

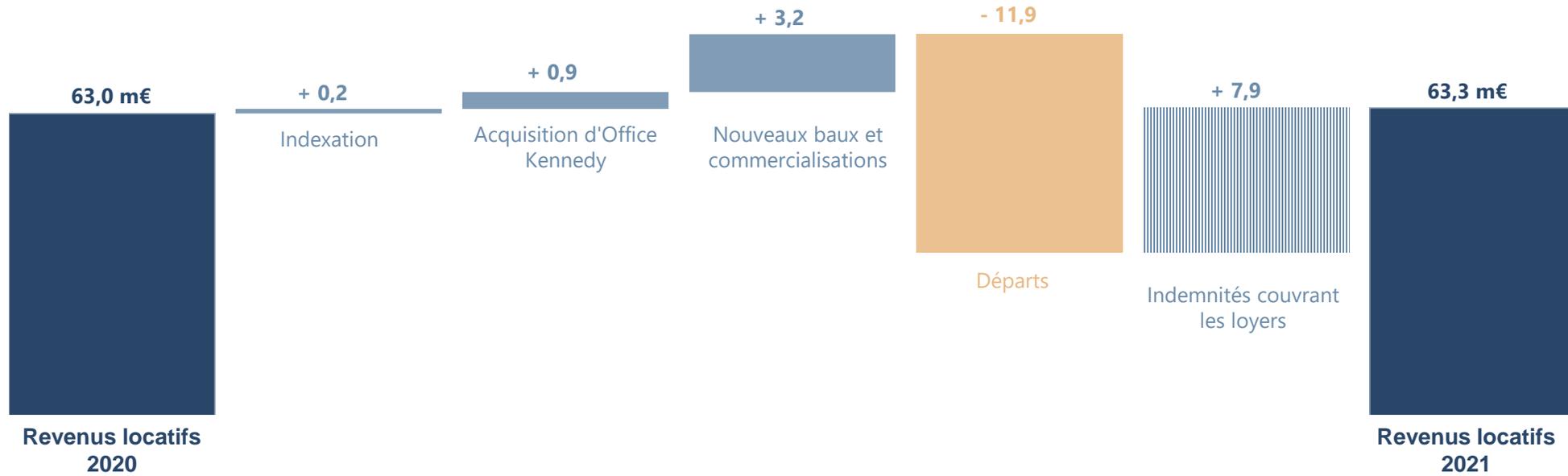
Vitura a reçu en 2021 la certification ISO 14001 pour le système de gestion environnementale (SME) de ses activités de foncière.



05

FINANCES

Des revenus locatifs stables en 2021



Profil de dette maîtrisé

1,6%

Coût
de la dette

53,2%

Ratio
d'endettement

3,1x

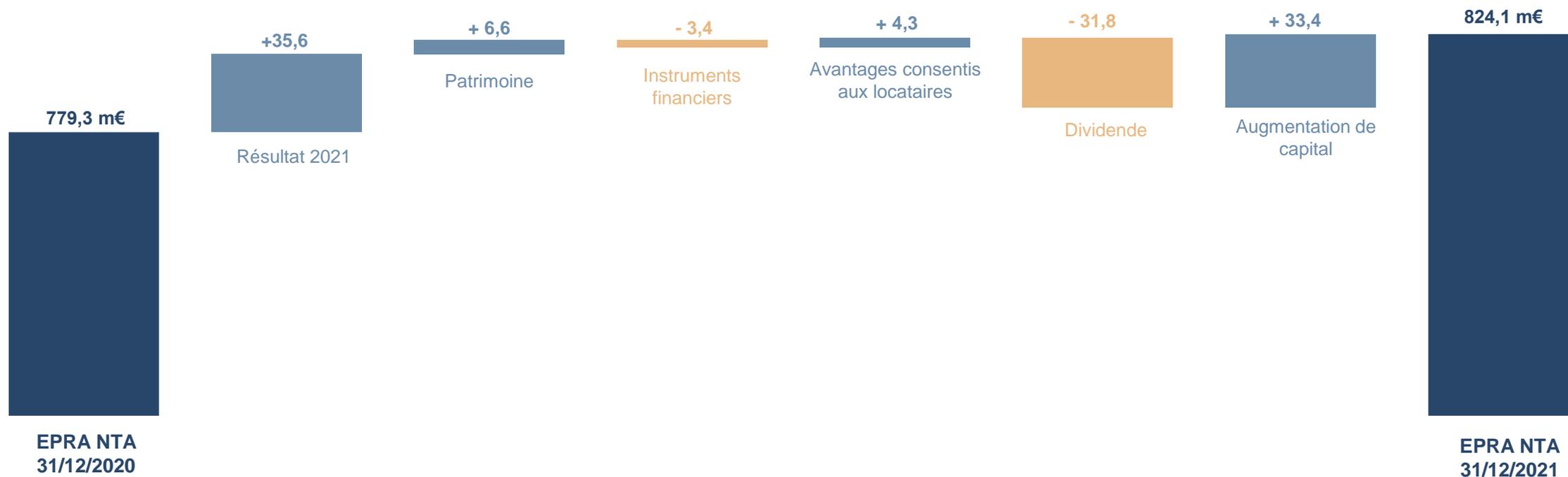
Ratio de couverture
des intérêts

3,8 ans

Maturité
de la dette



Evolution de l'EPRA NTA



EPRA NTA (€/action)

49,0 €

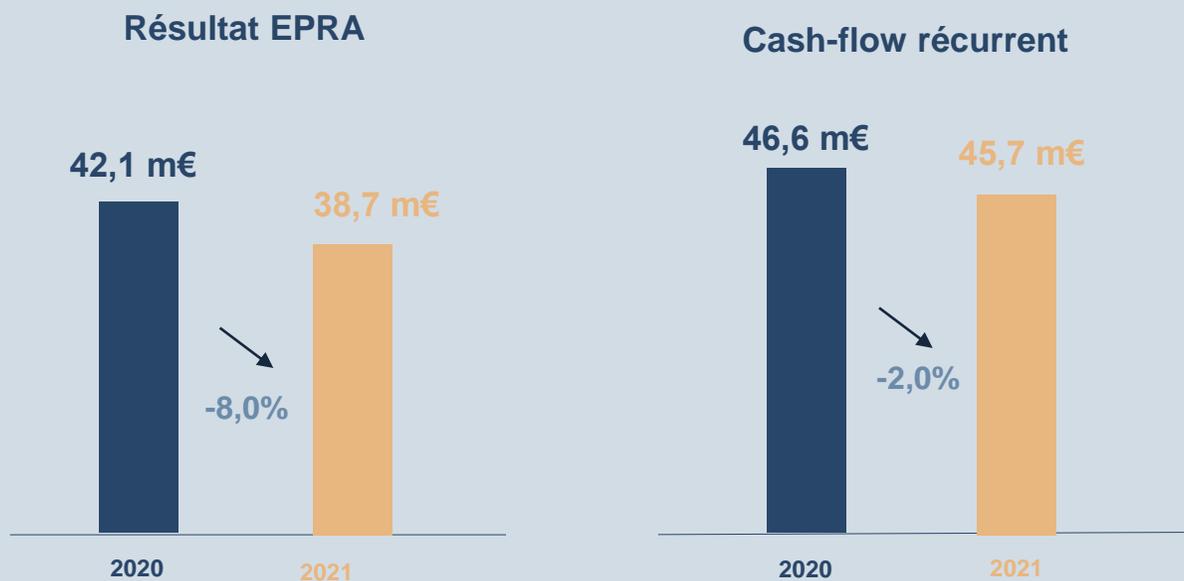
Vs 49,0 € en 2020

Performance

+9,8%

En 2021 avec réintégration du dividende versé

Distribution de 1,25 € par action



**Nouveaux projets de rénovation
d'envergure**

**Distribution 2021
de 1,25 € par action ⁽¹⁾**

Rendement de 3,9% ⁽²⁾

⁽¹⁾ Approuvé par le Conseil d'administration et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

⁽²⁾ Sur la base d'un cours de bourse de 32,2 € par action au 11 mai 2022

Perspectives



Développement de la foncière



Investissements engagés sur les actifs



Asset management dynamique et
commercialisation des espaces vacants



Démarche sociale et environnementale
toujours plus active





06

**RAPPORT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION SUR LE
GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
&
RAPPORT DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES**



07

EXPOSÉ DES RESOLUTIONS ET RÉSULTAT DES VOTES

Résolution n°1

À caractère ordinaire

La 1^{ère} résolution soumet à l'approbation des actionnaires les comptes annuels pour l'exercice écoulé faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 2 626 919, 60 euros.

Résolution n°2

À caractère ordinaire

La 2^{ème} résolution soumet à l'approbation des actionnaires les comptes consolidés pour l'exercice écoulé faisant ressortir un bénéfice net (part du groupe) de 36 932 110,16 euros.

Résolution n°3

À caractère ordinaire

La 3^{ème} résolution propose une affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice 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.

Si cette proposition est adoptée, le paiement du dividende sera effectué le 25 mai 2022.

\\ **Résolution n°4** \\

À caractère ordinaire

La 4^{ème} résolution propose une distribution d'un montant total de 18 690 535,01 euros prélevé en totalité sur le poste « Primes d'émission », soit une distribution unitaire de 1,0938 euros par action.

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 25 mai 2022.

\\ **Résolution n°5** \\

À caractère ordinaire

La 5^{ème} résolution vise les conventions et engagements dits réglementés passés au cours de l'exercice écoulé et mentionnés dans le rapport spécial des commissaires aux comptes (absence de convention nouvelle).

\\ **Résolution n°6** \\

À caractère ordinaire

La 6^{ème} résolution soumet à l'approbation des actionnaires la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que décrite dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'administration figurant dans le document d'enregistrement universel.

Résolution n°7

À caractère ordinaire

La 7^{ème} résolution soumet à l'approbation des actionnaires 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 :

- 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.

Résolution n°8

À caractère ordinaire

La 8^{ème} résolution soumet à l'approbation des actionnaires le renouvellement du mandat de Madame Marie-Flore Bachelier en qualité d'administrateur pour une durée de 4 ans.

Résolution n°9

À caractère ordinaire

La 9^{ème} résolution vise l'autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans les limites fixées par les actionnaires et dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce.

- Elle permet d'agir dans la limite de 10 % du capital pour un prix maximum de 50 euros par action.

\\ **Résolution n°10** \\ À caractère extraordinaire

La 10^{ème} résolution vise l'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.

\\ **Résolution n°11** \\

À caractère extraordinaire

La 11^{ème} résolution autorise le Conseil d'administration à 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.

Résolution n°12

À caractère extraordinaire

La 12^{ème} résolution vise l'autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux.

- 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.

\\ **Résolution n°13** \\

À caractère extraordinaire

La 13^{ème} résolution concerne les pouvoirs pour formalités.

**\ Merci de votre attention **



08

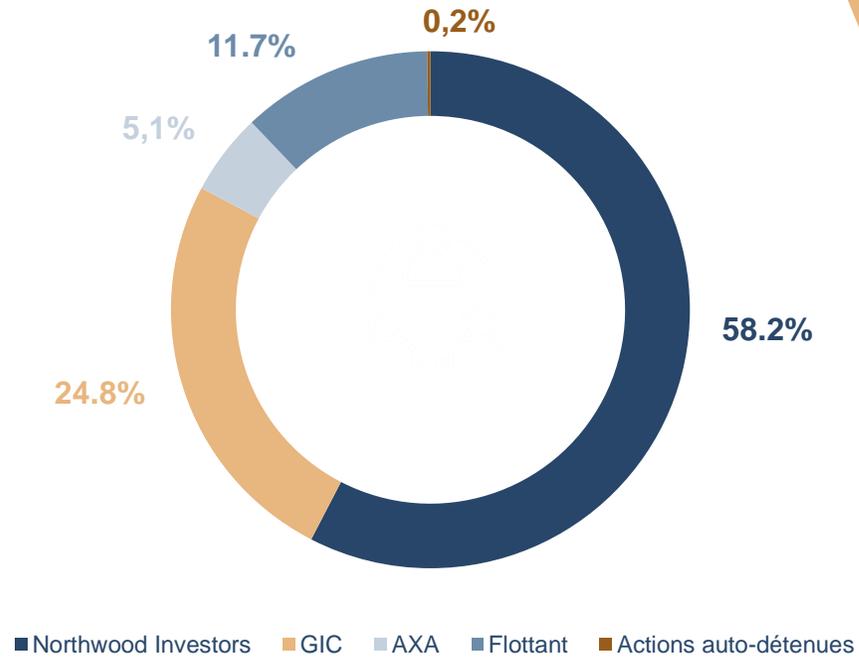
ANNEXES

Résultat EPRA et Cash-Flow récurrent

<i>En milliers d'euros</i>	2021	2021 LFL	2020	Δ 21 / 20
Revenus locatifs	55 362	54 445	63 032	(7 670)
Indemnités de départ reçues	12 330	12 330	3 498	8 831
Charges refacturées et indemnités	17 087	17 083	18 918	(1 831)
Charges liées aux immeubles	(20 150)	(20 144)	(20 213)	63
Loyers nets	64 628	63 714	65 235	(607)
Frais d'asset management	(5 436)	(5 436)	(5 383)	(53)
Frais de commercialisation	(1 044)	(1 039)	(1 248)	205
Autres charges liées aux immeubles	(3 358)	(3 320)	(2 965)	(393)
Charges administratives	(685)	(685)	(710)	25
Résultat opérationnel	54 106	53 235	54 929	(823)
Charges financières nettes	(11 643)	(11 320)	(10 696)	(947)
Coûts de couverture	(2 288)	(1 441)	0	(2 288)
Frais financiers linéarisés	(1 470)	(1 439)	(2 163)	693
Résultat EPRA	38 706	39 036	42 070	(3 364)
Ajustements IFRS (franchises, ...)	5 644		2 373	3 271
Retraitement des frais financiers linéarisés	1 312		2 163	851
Cash-Flow récurrent	45 662		46 606	(944)

Actionnariat et gouvernance stables

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.



Identité boursière

NOM	VITURA
Place de cotation	Euronext Paris
ISIN	FR0010309096
Mnemo	VTR
CFI	ESVUFB
Types	REIT
Taille	Eurolist compartiment B
Indices	CAC All Shares IEIF SIIC France
Service titres	BNPP Securities Services

RELATION INVESTISSEURS

42, rue de Bassano
75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 42 25 76 42
Email : info@vitura.fr

SERVICES TITRES

BNPP Securities Services
Grands Moulins de Pantin
9 rue du Débarcadère
93761 Pantin Cedex
Tél. : +33 (0)1 42 98 10 00

\ Agenda financier \

CHIFFRE D'AFFAIRES DU 1^{ER} TRIMESTRE 2022
19 mai 2022

PAIEMENT DU DIVIDENDE
25 mai 2022

RÉSULTAT DU 1^{ER} SEMESTRE 2022
28 juillet 2022

\ Disclaimer \

Ce document a été préparé par Vitura aux seules fins de la présentation du 18 mai 2022.

Ce document ne doit pas être reproduit ou diffusé, en tout ou partie, par une personne autre que la Société. La Société n'assume aucune responsabilité au titre de l'usage de ce document.

Les informations figurant dans ce document n'ont pas fait l'objet d'une vérification et aucune déclaration, garantie ou engagement, explicite ou implicite, n'est donnée sur celles-ci, et aucune assurance ne peut être donnée sur le caractère juste, exact, complet ou correct des informations ou opinions que ce document contient.

La Société, ses actionnaires, ses conseils ou représentants ou toute autre personne n'encourront aucune responsabilité pour tout dommage résultant de l'utilisation de ce document ou de son contenu ou résultant de toute autre façon de ce document. En cas de décalage entre les informations figurant dans ce document et les documents publics, ces derniers prévalent.

Ce document ne constitue pas une offre de vendre ou une invitation ou une sollicitation d'une offre de souscription ou d'achat de titres, et ne pourra servir de base à ou être utilisé pour toute offre, invitation ou autre contrat ou engagement dans toutes juridictions.

\ MERCI \