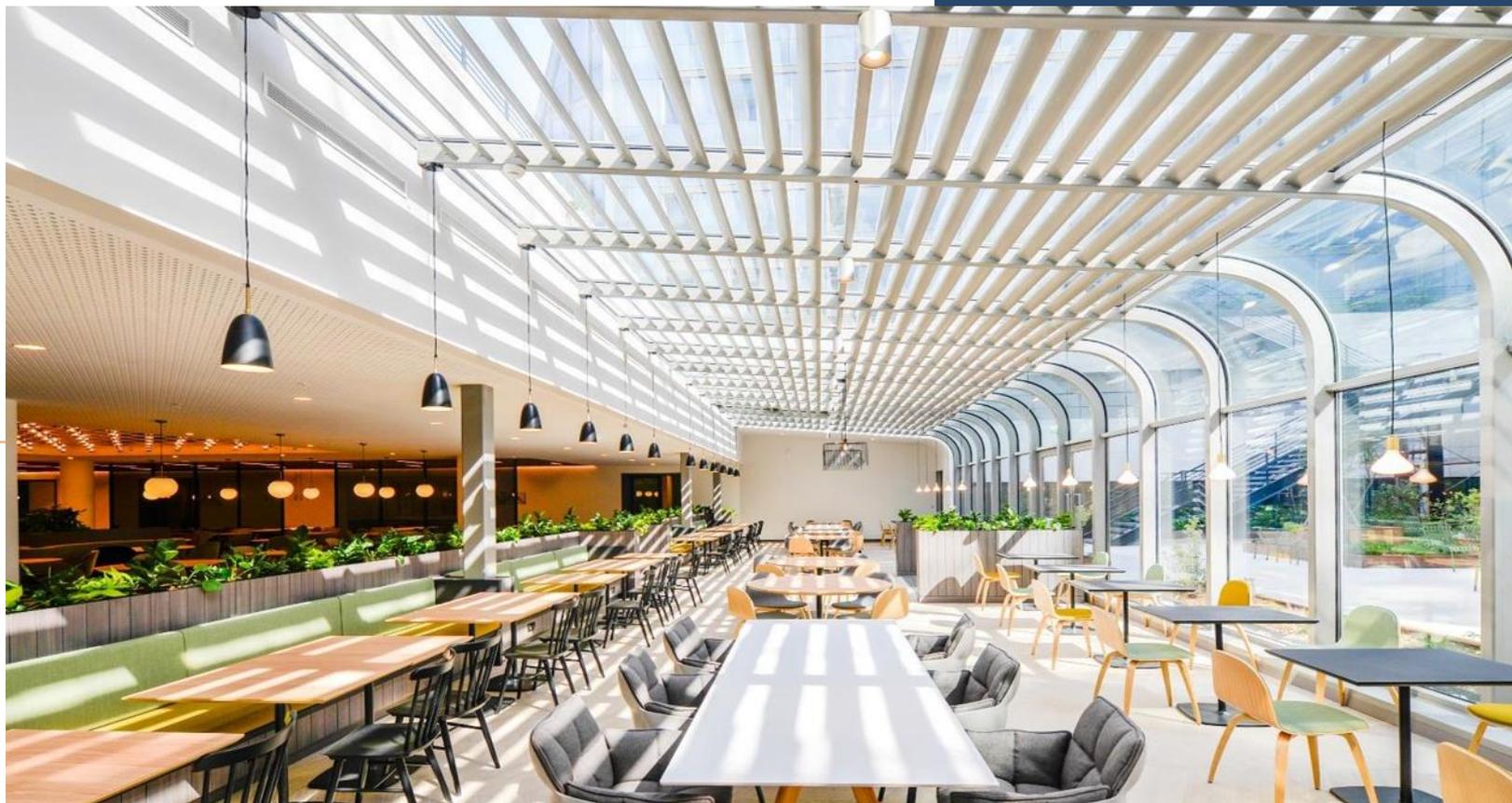


# Assemblée Générale Mixte

VITURA



10 mai 2023

01



**L'essentiel**

VITURA

# L'essentiel

**1,5 Md€**

valeur de patrimoine

**200 000 m<sup>2</sup>**

surface totale du patrimoine

**6 immeubles**

de grande taille

**100%**

bureaux

**25%**

situés dans Paris QCA élargi

**90%**

des locataires notés 1 et 2 par D&B



# Faits marquants en 2022

## 23 000 m<sup>2</sup> commercialisés

13% du portefeuille

## Repositionnement du Campus Arcs de Seine

création d'un fitness et business center et rénovation d'un bâtiment de 10 000 m<sup>2</sup>

## Projets de rénovation d'envergure des actifs

Rives de Bercy & Campus Kennedy

## Optimisation de la structure financière

extension de la maturité moyenne de la dette à 3,5 années

## N°1 mondial selon le GRESB (1)

parmi les sociétés cotées de bureaux



(1) Sector Leader au classement 2022 du GRESB dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux.

02



## Le marché

# Marché de l'investissement immobilier du bureau en Île-de-France en 2022

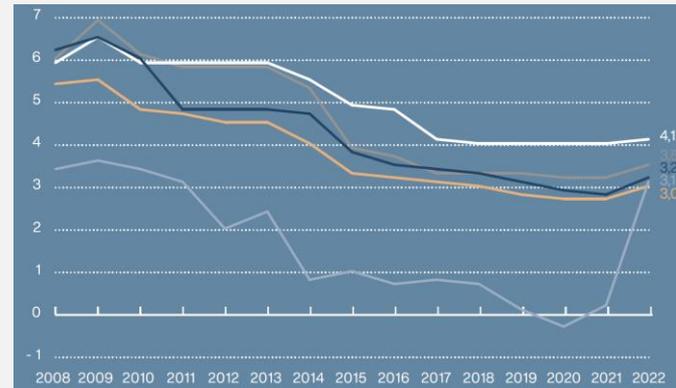
## Volumes investis en Ile-de-France - Bureaux



- Part en % dans les volumes investis en bureaux Ile-de-France en 2022
- Évolution en % des volumes investis en bureaux (en 2022 par rapport à 2021)

Source : BNP Paribas Real Estate

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



- Paris QCA
- La Défense
- Paris hors QCA
- Croissant Ouest
- OAT 10 ans

Source : BNP Paribas Real Estate

## 10,4 mds€

investis en Île-de-France  
(vs 13,2 mds € en 2021)

## 75%

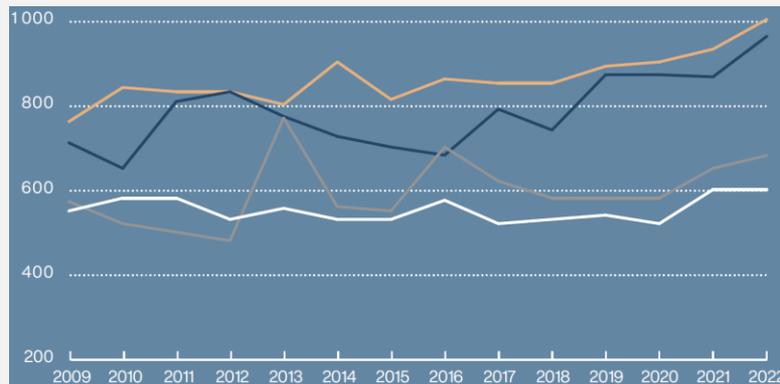
d'investissements bureaux sont  
concentrés en Île-de-France (vs  
80% en 2021)

## 31%

d'investisseurs étrangers  
(dont 10% de nord-américains)

# Marché locatif du bureau en Île-de-France en 2022

Loyers prime en Île-de-France (en € HT HC / m<sup>2</sup> / an)



- Paris QCA
- Paris hors QCA
- La Défense
- Croissant Ouest

Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

Demande placée Île-de-France (en m<sup>2</sup>)



Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

**7,9%**

Taux de vacance

**1 000 €/m<sup>2</sup>**

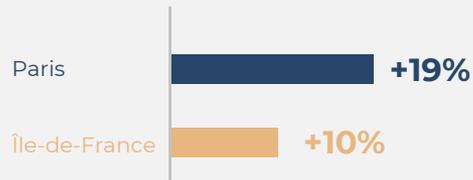
Loyers prime  
Paris QCA

**+10%**

Demande placée sur 1 an

# Marché locatif du bureau à Paris en 2022

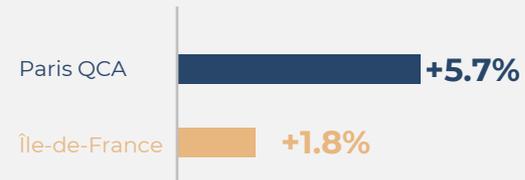
**Forte demande placée dans Paris...**  
(2022 vs 2021)



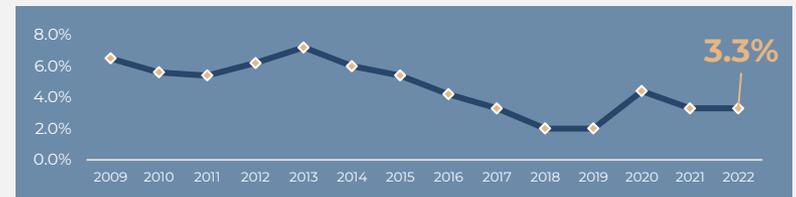
**... alors que l'offre immédiate diminue**  
(2022 vs 2021)



**ERV**  
(T4-2022 vs T4-2021)



**Taux de vacance de Paris QCA**



**3,5%**

Taux de vacance

**983 500 m<sup>2</sup>**

Transactions dans Paris  
(+19% vs 2021)

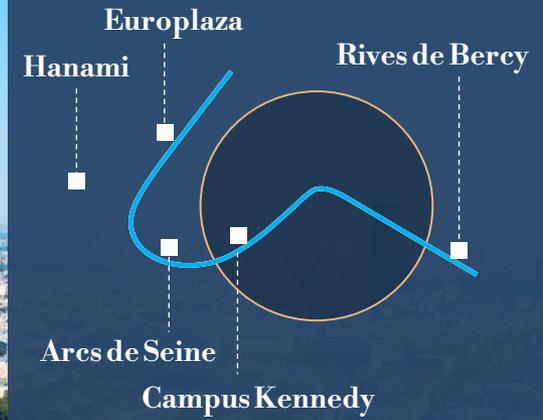
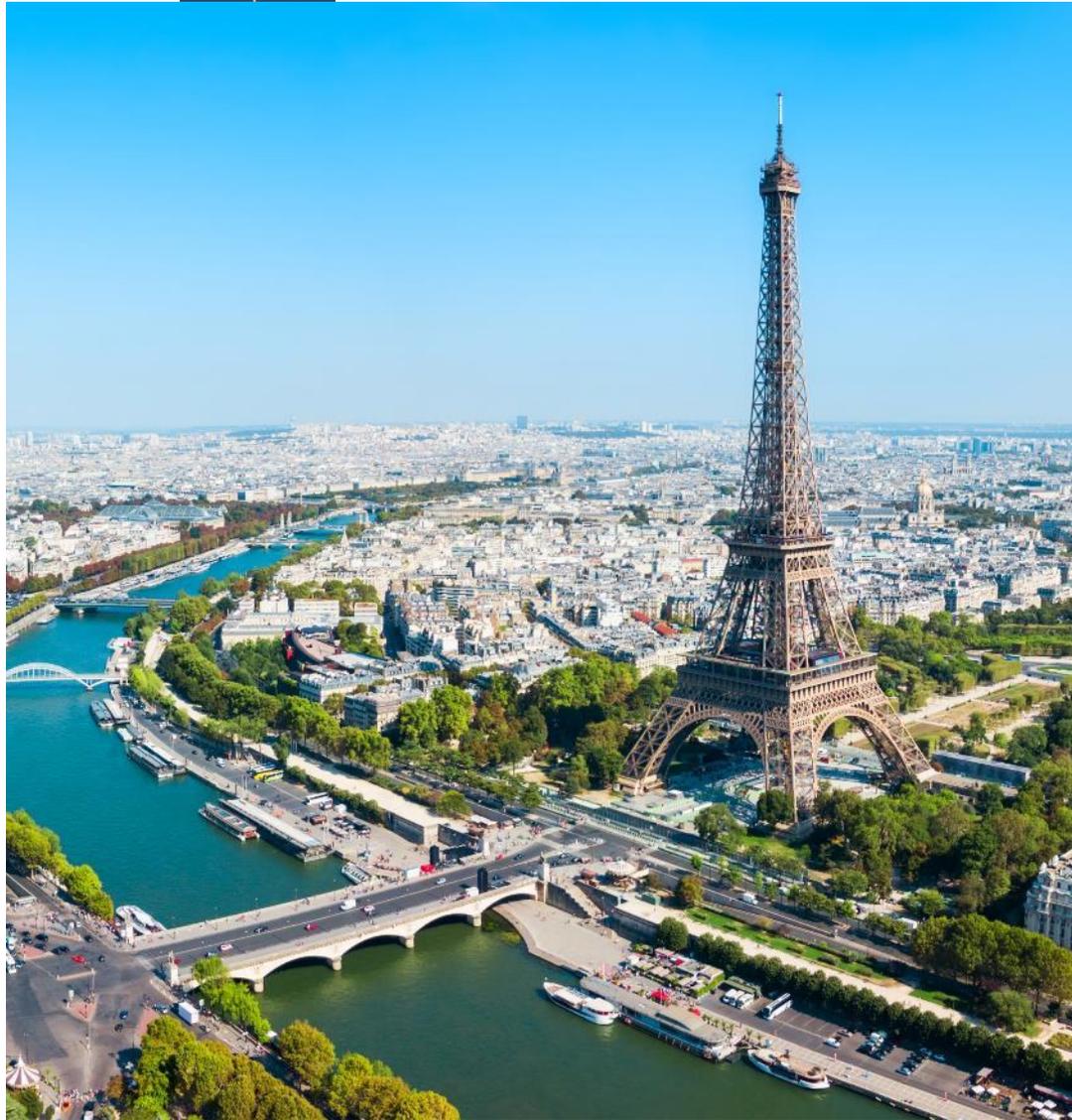
**+ 29%**

Hausse significative  
des grandes transactions

# 03



## Le 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.

# Présentation du portefeuille

**200 000 m<sup>2</sup>**

Surface totale

**81,1%<sup>(1)</sup>**

Taux d'occupation (TO)

**1 506 m€**

(-3,4%) valorisation  
du patrimoine

**43**

Locataires

**90%**

Locataires notés  
1 et 2 par D&B

**5,1 années**

WALT<sup>(2)</sup>

## Europlaza

52 100 m<sup>2</sup>  
427 m€  
TO 81%



## Rives de Bercy

31 900 m<sup>2</sup>  
138 m€  
En restructuration



## Hanami

34 400 m<sup>2</sup>  
156 m€  
TO 85%



## Arcs de Seine

47 200 m<sup>2</sup>  
427 m€  
TO 78%



## Passy Kennedy

23 800 m<sup>2</sup>  
260 m€  
TO 73%



## Office Kennedy

9 900 m<sup>2</sup>  
98 m€  
TO 100%

# Asset management **dynamique**



**23 000 m<sup>2</sup>**

13% du portefeuille ont fait l'objet d'une signature de bail, d'une extension ou d'un renouvellement en 2022

**58%**

Renouvellement des baux depuis 2017

**42 000 m<sup>2</sup>**

En cours de rénovation en 2022

# Arcs de Seine prêt pour l'avenir



## Rénovation du bâtiment C

Immeuble indépendant de 10 000 m<sup>2</sup>  
redesigné par l'agence G+ Architectes

## Création d'un fitness & Business Center

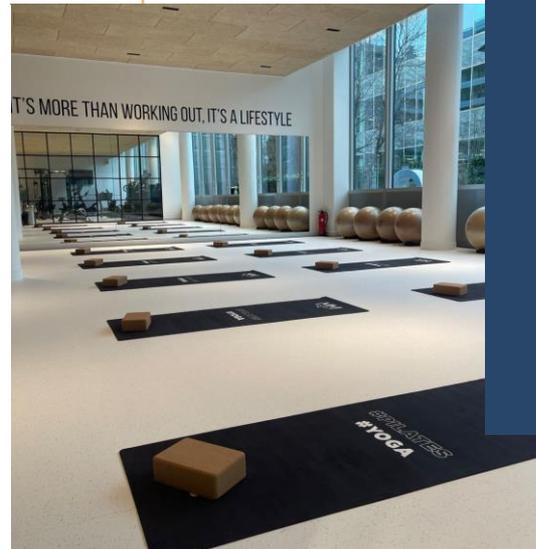
800 m<sup>2</sup> d'espaces repensés  
par l'agence Ilimelgo

## 3 000 m<sup>2</sup> précommercialisés

Portant à 78% le taux d'occupation du  
campus

## Adapté aux nouveaux usages

Véritable expérience utilisateur



# Rives de Bercy révèle son potentiel



## Le bien-être au cœur du projet

Terrasses, patios intérieurs,  
6 000 m<sup>2</sup> de jardins

## Réinterprétation des 32 000 m<sup>2</sup> existants

En collaboration avec l'architecte Naço

## Curseurs environnementaux repoussés

Sobriété carbone, économie circulaire,  
efficacité énergétique, biodiversité  
et confort / bien-être

## Plusieurs atmosphères

Convivialités, interactions, performances

## Livraison prévue en 2024

# Rives de Bercy révèle son potentiel



*Avenue de  
la Liberté*

*Nouvelle  
entrée*

# Campus Kennedy, un projet exceptionnel



## Ensemble emblématique du front de Seine

L'agence Naço a repensé un site d'exception de 35 000 m<sup>2</sup>, rare ensemble de cette taille disponible dans Paris intra-muros

## Les fondamentaux réunis

Accessibilité, services, responsable, mobilité douce, esprit campus

## Une façade repensée

Démontée, transportée par voie d'eau, recyclage de la pierre

## Création de valeur

Augmentation significative de loyers, transformation d'un immeuble en ligne avec décret tertiaire intégrant les nouveaux codes et attentes des utilisateurs

# 04



## Stratégie RSE

# Chiffres clés sur la performance RSE du patrimoine



**-32%**

Consommation énergétique,  
depuis 2013

**-40%**

Émission de gaz à effet de serre,  
depuis 2013

**95%**

Des actifs certifiés NF HQETM  
Exploitation et BREEAM In-Use  
International

**38 500 m<sup>2</sup>**

Espaces naturels

# Reconnaisances du secteur

## Deux Gold Awards de l'EPRA

pour la qualité de l'information financière  
et environnementale publiée



## N°1 mondial

au classement 2022 du GRESB dans la catégorie  
des sociétés cotées de bureaux avec un score de 95/100



## Certifiée ISO 14001

pour le système de gestion environnementale (SME)  
de ses activités de foncière

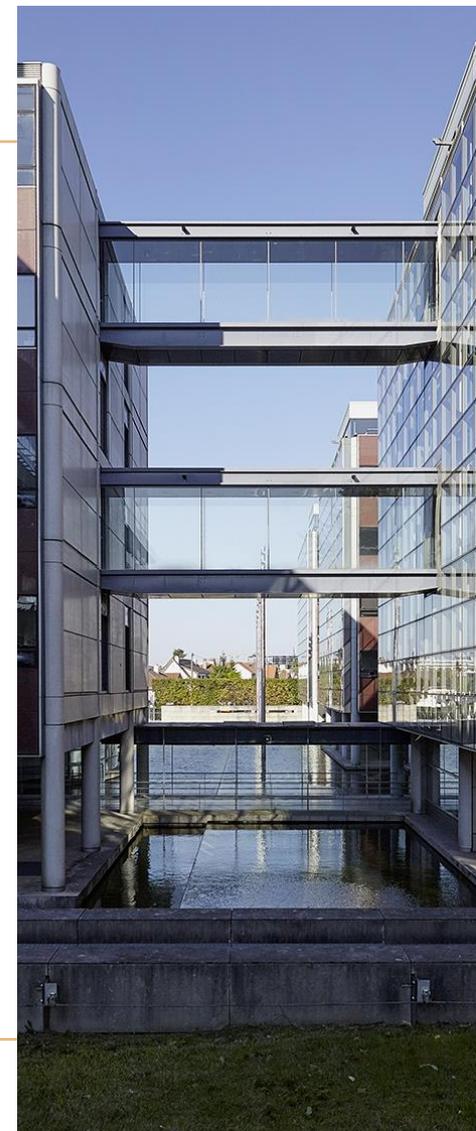
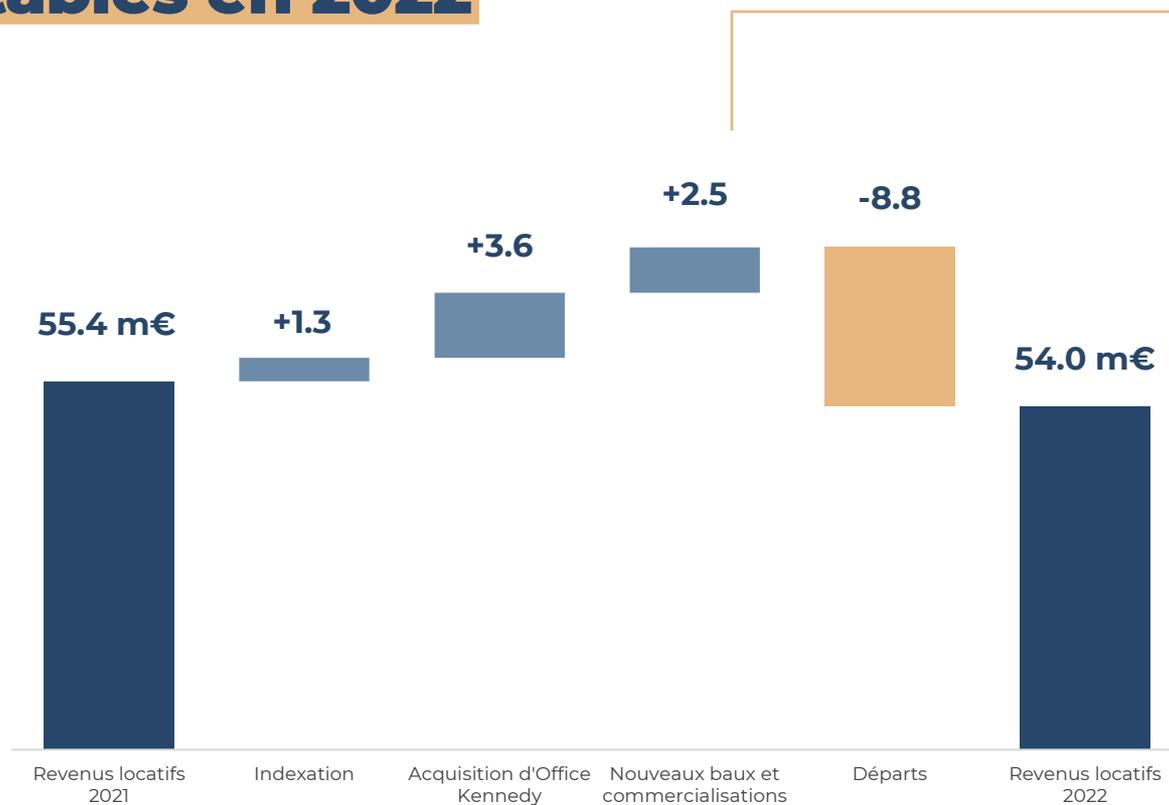


# 05



**Finances**

# Des revenus locatifs stables en 2022



# Profil de dette maîtrisé



**827 millions**

Nominal de la dette

**3,5 ans**

Maturité de la dette

**2,0%**

Coût de la dette <sup>(1)</sup>

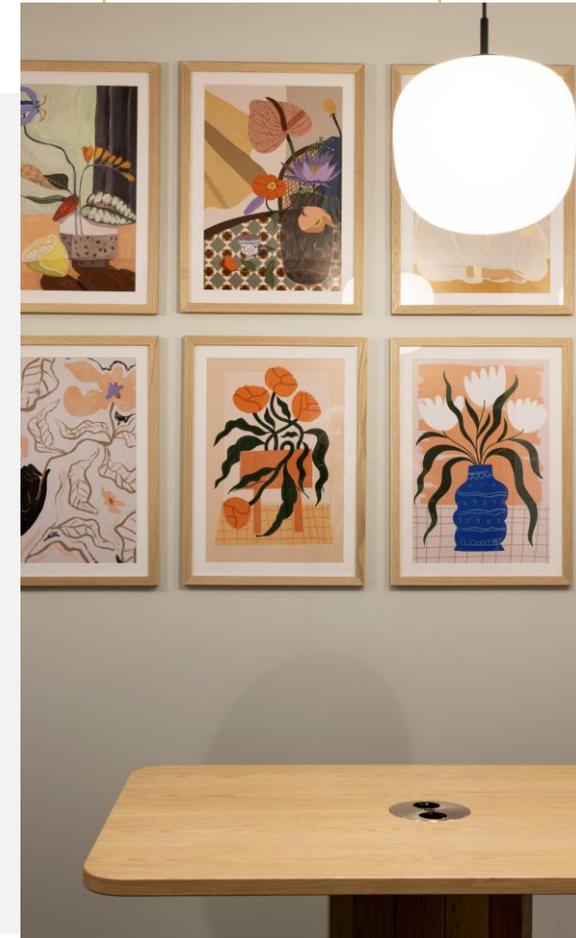
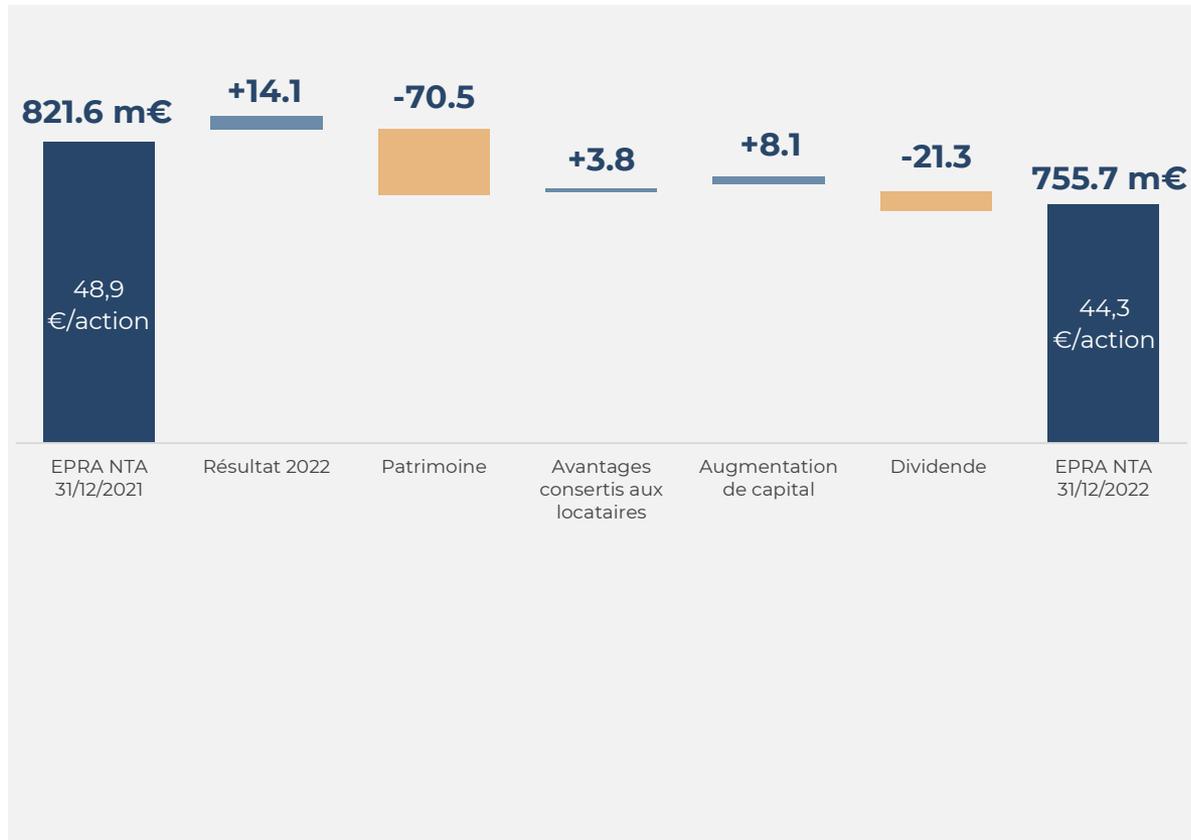
**100%**

Dette couverte

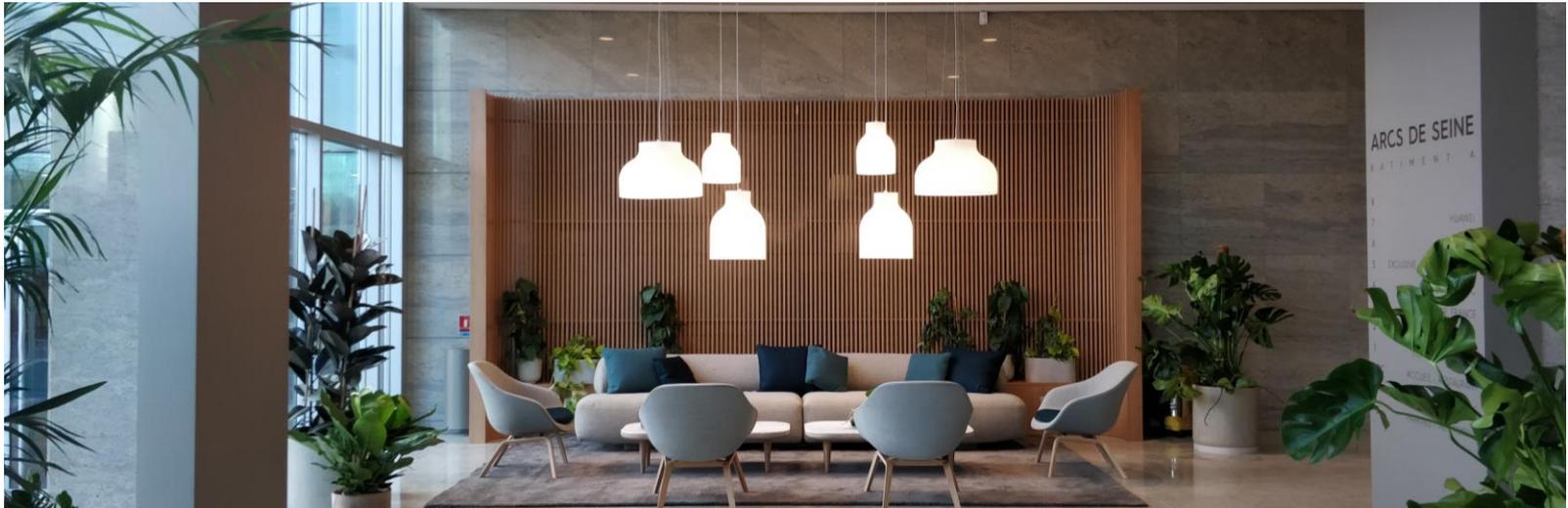
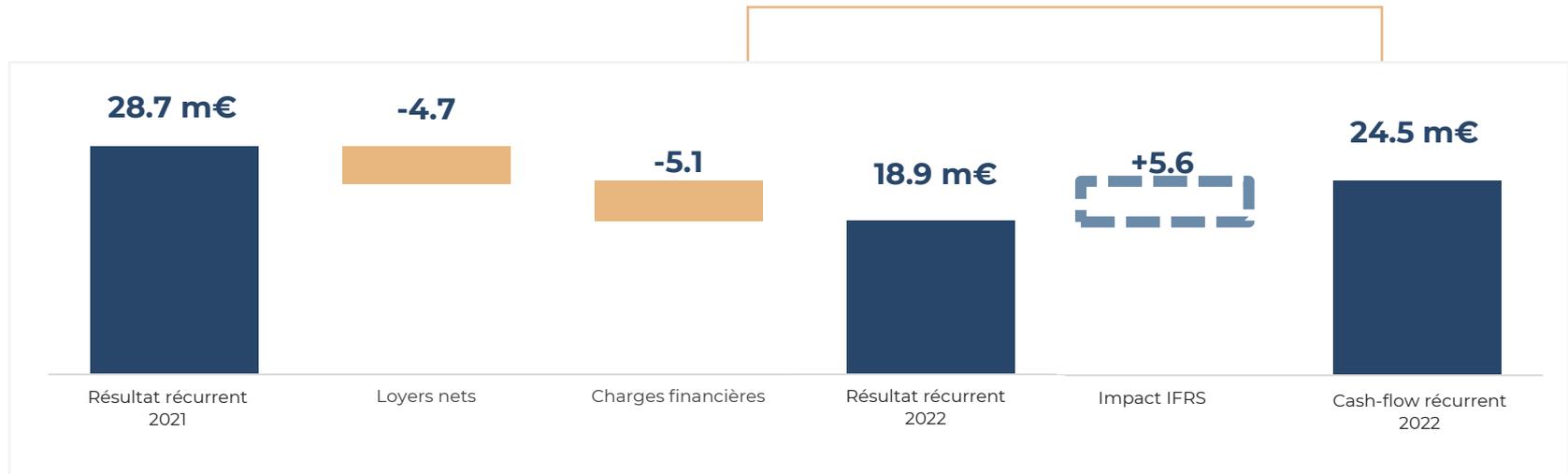
**54,9%**

Ratio d'endettement

# Évolution de l'EPRA NTA



# Résultat récurrent et Cash-flow récurrent



# 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<sup>ère</sup> résolution soumet à l'approbation des actionnaires les comptes annuels pour l'exercice écoulé faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 7 998 061,92 euros.

## **Résolution n°2**

### **À caractère ordinaire**

La 2<sup>ème</sup> résolution soumet à l'approbation des actionnaires les comptes consolidés pour l'exercice écoulé se soldant par une perte nette (part du Groupe) de (4 183 403,57) euros.

## **Résolution n°3**

### **À caractère ordinaire**

La 3<sup>ème</sup> résolution propose une affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice de la manière suivante :

Origine :

- résultat bénéficiaire de l'exercice : 7 998 061,92 euros
- report à nouveau antérieur : 37 818,59 euros

Affectation :

- à titre de dividendes : 3 588 418,68 euros, dont 37 818,59 euros prélevés sur le compte report à nouveau, soit une distribution unitaire de 0,21 euro par action
- Autres réserves : 4 447 461,83 euros

Si cette proposition est adoptée, le paiement du dividende sera effectué le 25 mai 2023.

## **Résolution n°4**

### **À caractère ordinaire**

La 4<sup>ème</sup> 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°5**

### **À caractère ordinaire**

La 5<sup>ème</sup> 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°6

## À caractère ordinaire

La 6<sup>ème</sup> 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 2022 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 2022.

## **Résolution n°7**

### **À caractère ordinaire**

La 7<sup>ème</sup> résolution soumet à l'approbation des actionnaires la ratification de la nomination provisoire de Madame Erin Cannata en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Jérôme Anselme pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2025 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Monsieur Jérôme Anselme conserve son mandat de Directeur général.

# Résolution n°8

## À caractère ordinaire

La 8<sup>ème</sup> résolution soumet à l'approbation des actionnaires le renouvellement du mandat de KPMG Audit FS I aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 ans.

# Résolution n°9

## À caractère ordinaire

La 9<sup>ème</sup> résolution soumet à l'approbation des actionnaires le renouvellement du mandat de DENJEAN & ASSOCIES aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 ans.

# Résolution n°10

## À caractère ordinaire

La 10<sup>ème</sup> 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°11

## À caractère extraordinaire

La 11<sup>ème</sup> 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°12

## À caractère extraordinaire

La 12<sup>ème</sup> résolution permet au Conseil d'administration d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise par élévation du nominal et/ou attribution d'actions gratuites ordinaires.

# Résolution n°13

## À caractère extraordinaire

La 13<sup>ème</sup> résolution porte sur la délégation à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

- Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres délégations.
- La durée de validité de la délégation est fixée à 26 mois.

# Résolution n°14

## À caractère extraordinaire

La 14<sup>ème</sup> résolution porte sur la délégation à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public à l'exclusion des offres visées au 1<sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange.

- Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.
  - Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 15<sup>ème</sup> résolution (résolution émission avec suppression du DPS par une offre visée à l'article L.411- 2 1<sup>o</sup> du Code monétaire et financier/ « placement privé »).
- La durée de validité de la délégation est fixée à 26 mois.
- La résolution prévoit également que le Conseil pourrait accorder aux actionnaires un délai de priorité pour souscrire aux actions émises.

# Résolution n°15

## À caractère extraordinaire

La 15<sup>ème</sup> résolution porte sur la délégation à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1<sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (« placement privé »).

- Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20 % du capital par an.
  - Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 14<sup>ème</sup> résolution (résolution émission avec suppression du DPS par offre au public)
- La durée de validité de la délégation est fixée à 26 mois.

# Résolution n°16

## À caractère extraordinaire

La 16<sup>ème</sup> résolution permet au Conseil d'administration de déterminer les modalités de fixation du prix de souscription en cas d'une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> résolutions dans la limite de 10% du capital par an.

- Le prix d'émission des titres de capital à émettre de manière immédiate ou différée ne pourra être inférieur au cours moyen pondéré de l'action de la Société le jour précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 15 %.

# Résolution n°17

## À caractère extraordinaire

La 17<sup>ème</sup> résolution permet au Conseil d'administration, pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> résolutions, d'augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite des plafonds fixés par l'assemblée, en cas de demande excédentaire.

# Résolution n°18

## À caractère extraordinaire

La 18<sup>ème</sup> résolution porte sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

- Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente assemblée.
  - Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente assemblée.
- Cette délégation a pour objet de faciliter les opérations de croissance externe.

# Résolution n°19

## À caractère extraordinaire

*L'inscription à l'ordre du jour des résolutions en matière de délégations financières impose de soumettre à l'assemblée une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.*

La 19<sup>ème</sup> résolution permet au Conseil d'administration d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail

- Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation ne pourra être supérieur à 780 000 euros.
- La durée de validité de la délégation est fixée à 26 mois.

# Résolution n°20

## À caractère extraordinaire

La 20<sup>ème</sup> 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°21

## À caractère extraordinaire

La 21<sup>ème</sup> résolution soumet au vote des actionnaires la modification de l'article 19 des statuts pour permettre la désignation des censeurs par le Conseil d'administration ainsi que la fixation par ce dernier de la durée de leurs fonctions .

# Résolution n°22

## À caractère ordinaire

La 22<sup>ème</sup> résolution concerne les pouvoirs pour formalités.



**Merci de  
votre  
attention**

08

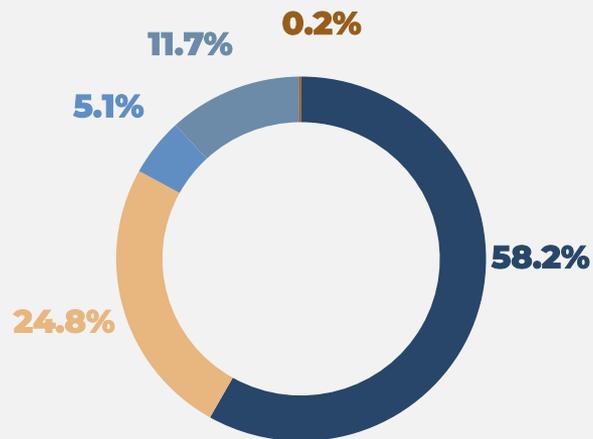


**Annexes**

# Résultat récurrent et Cash-Flow récurrent

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021	Δ 22 / 21
Revenus locatifs	54 047	55 362	(1 315)
Indemnités de départ reçues	5 594	12 330	(6 735)
Charges et taxes refacturées	18 267	20 087	(1 819)
Charges et taxes liées aux immeubles	(24 669)	(23 150)	(1 519)
<b>Loyers nets</b>	<b>53 240</b>	<b>64 628</b>	<b>(11 388)</b>
Frais d'asset management	(5 434)	(5 436)	2
Frais de commercialisation	(3 803)	(1 044)	(2 759)
Charges administratives	(3 133)	(3 358)	225
Taxes corporate	(319)	(685)	366
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>40 551</b>	<b>54 106</b>	<b>(13 555)</b>
Charges financières nettes	(16 071)	(11 643)	(4 429)
Instruments de couverture	(8 313)	(2 288)	(6 025)
Frais financiers linéarisés	(2 075)	(1 470)	( 605)
<b>Résultat EPRA</b>	<b>14 090</b>	<b>38 706</b>	<b>(24 613)</b>
Indemnités de départ reçues	(5 594)	(12 330)	6 735
Frais d'étude et de faisabilité	2 052	-	2 052
Instruments de couverture	8 313	2 288	6 025
<b>Résultat récurrent</b>	<b>18 861</b>	<b>28 664</b>	<b>(9 803)</b>
Ajustements IFRS (franchises, ...)	3 557	3 041	515
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 075	3 915	(1 840)
<b>Cash-Flow récurrent</b>	<b>24 492</b>	<b>35 777</b>	<b>(11 285)</b>

# Actionnariat et gouvernance stables



■ Northwood Investors    ■ GIC  
■ AXA    ■ Flottant  
■ Actions auto-détenues

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
<b>Place de cotation</b>	Euronext Paris
<b>ISIN</b>	FR0010309096
<b>Mnemo</b>	VTR
<b>CFI</b>	ESVUFB
<b>Types</b>	REIT
<b>Taille</b>	Eurolist compartiment B
<b>Indices</b>	CAC All Shares
	IEIF SIIC France
<b>Service titres</b>	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<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023  
**11 mai 2023**

PAIEMENT DU DIVIDENDE  
**25 mai 2023**

RÉSULTAT DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023  
**26 juillet 2022**

# DIS CLAIMER

Ce document a été préparé par VITURA aux seules fins de la présentation du 10 mai 2023.

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.

# VITURA



10 mai 2023