VITURA

Communiqué de presse
Information réglementée
Paris, le 21 juillet 2023 – 17h45

\ Vitura : Résultats semestriels 2023 \

- Revenus locatifs de 25,6 millions d'euros
- Valeur du patrimoine de 1,4 milliard d'euros
- Taux d'occupation des immeubles en exploitation de 88%
- EPRA NTA de 670 millions d'euros soit 39,3€ par action

Une expérience utilisateurs unique

Parmi les actifs en exploitation de Vitura, Europlaza à La Défense et Arcs de Seine à Boulogne Billancourt ont fait preuve d'une forte attractivité sur le premier semestre 2023 avec 11.000 m² commercialisés soit 8% des surfaces, et notamment l'une des seules signatures de plus de 5.000 m² de la Boucle Sud, sur Arcs de Seine. Les loyers atteignent 500€/m²/an à Boulogne et 480€/m²/an à La Défense.

L'expérience utilisateur qui est proposée au sein des actifs de la foncière, à travers la diversité et la qualité des services offerts, l'accent mis sur la mobilité douce, la relation locataires matérialisée par l'existence d'une communauté par immeuble ou encore de larges espaces verts privatifs, est le « plus » qui fait la différence.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation atteint 88% au 30 juin 2023 et 71% pour la totalité du portefeuille (contre respectivement 81% et 68% au 31 décembre 2022).

Un repositionnement stratégique des actifs

Chaque opération de rénovation ou de repositionnement menée par Vitura, que ce soit sur les espaces intérieures ou extérieurs de ses immeubles, se distingue par son originalité et la qualité de sa réalisation, la foncière faisant appel aux architectes et aux designers les plus reconnus et créatifs.

La rénovation complète de Rives de Bercy par l'agence Naço se poursuit conformément au calendrier et la livraison est attendue au cours du 1er trimestre 2024. Le projet est porté par la

volonté de réduire l'empreinte carbone au maximum. Le recours à l'analyse du cycle de vie des matériaux et à l'économie circulaire permet d'émettre 26 fois moins de CO_2 que lors d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique.

Le projet de réunir les immeubles Passy Kennedy et Office Kennedy au sein d'un seul et même campus de 34.000 m², situé en bord de Seine dans le Quartier Central des Affaires élargi, débutera quant à lui dès le 1er janvier 2024. Le nouvel ensemble offrira une multitude de services (lieux de restauration, fitness, espaces de bien-être et de convivialité, mobilité douce, etc.) et atteindra les meilleurs standards environnementaux. Des discussions sont d'ores et déjà engagées avec de grandes banques internationales concernant le financement du projet.

Résultats semestriels 2023

Les revenus locatifs de la période s'élèvent à 25,6 millions d'euros contre 26,9 millions d'euros au 30 juin 2022.

Le résultat EPRA reste stable à 8,3 millions d'euros au 30 juin 2023 contre 8,8 millions d'euros au 30 juin 2022.

La pression sur les taux de capitalisation fait varier les valeurs des actifs tertiaires au 30 juin 2023. Le travail d'asset management réalisé sur le patrimoine de Vitura permet de limiter la baisse à -4,6%. La valorisation du portefeuille atteint 1 436 millions d'euros (contre 1 506 millions d'euros au 31 décembre 2022).

L'endettement net IFRS consolidé du groupe s'élève à 825 millions d'euros au 30 juin 2023. Le ratio d'endettement moyen est mécaniquement en hausse, à 57,4% au 30 juin 2023. Au 31 décembre 2022, la dette reste couverte à 100% au taux moyen de 0,70%. Les covenants sont respectés.

De la même manière, la valeur de marché des actifs impacte l'EPRA NTA qui s'élève à 670 millions d'euros soit 39,3 euros par action contre 756 millions d'euros au 31 décembre 2022 soit 44,3 euros par action. La société a procédé au paiement du dividende de 3,5 millions d'euros le 25 mai 2023.

Retrouvez-nous sur :

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Relation investisseurs
Charlotte de Laroche
+33 1 42 25 76 38
info@vitura.fr

Contact presse
Aliénor Miens
+33 6 64 32 81 75
alienor.miens@havas.com

À propos de Vitura

Créée en 2006, Vitura est une SIIC spécialisée dans les bureaux au sein de Paris et du Grand Paris. La valeur totale du portefeuille a été estimée au 30 juin 2023 à 1 436 millions d'euros hors droits.

Fortement engagée dans une démarche de développement durable, Vitura a obtenu le statut de n°1 mondial au dernier classement du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) parmi les sociétés cotées de bureaux, mais également deux Gold Awards de l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière.

Vitura est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006.

Pour en savoir plus, consultez notre site Internet : www.vitura.fr

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

Cash-flow récurrent

en milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net IFRS	(79 443)	34 728
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	83 924	(6 248)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	3 842	(19 682)
Retraitement autres honoraires	0	0
Résultat EPRA	**8 323**	**8 798**

ANR EPRA de continuation (NTA)

en milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Capitaux propres IFRS	672 358	794 459
Etalement des franchises de loyer (1)	(16 689)	(19 159)
Annulation de la juste valeur des bons de sousciption d'actions	0	0
Juste valeur de la NAV diluée	**655 669**	**775 300**
Droits de mutation (2)	63 412	76 129
Juste valeur des instruments financiers	(49 414)	(24 559)
ANR EPRA de continuation (NTA)	**669 667**	**826 870**
ANR EPRA de continuation (NTA) / action	**39,3**	**48,5**

(1) Il s'agit du stock d'avantages accordés aux locataires comptabilisé à l'actif dans les comptes consolidés IFRS aux postes « Prêts et créances à plus d'un an » et « Autres créances d'exploitation ».
(2) Il s'agit des droits d'enregistrement de 5% appliqués à l'actif net des filiales propriétaires dans une logique de cession des titres de ces sociétés.

Taux d'endettement (LTV)

en millions d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Endettement financier au bilan (comptes statutaires) (1)	825	830
Juste valeur des immeubles de placement (hors droits)	1 436	1 568
Taux d'endettement (en %)	**57,4%**	**52,9%**

(1) Il s'agit de l'endettement brut du groupe comptabilisé dans les comptes statutaires.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au rapport entre la surface louée dans le cadre d'un contrat de bail et la surface totale du portefeuille. Au 30 juin 2023, le taux d'occupation s'élève à 71% (incluant les signatures dont la prise d'effet est postérieure au 30 juin 2023 soit 8 500 m²).

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
	6 mois	*12 mois*	*6 mois*
Revenus locatifs	25 639	54 047	26 855
Autres prestations	17 156	23 975	12 453
Charges liées aux immeubles	(17 048)	(28 646)	(16 857)
Loyers nets	**25 748**	**49 377**	**22 451**
Vente d'immeuble	0	0	0
Charges administratives	(4 659)	(8 817)	(4 160)
Dotations nettes aux provisions & amortissements	(368)	0	0
Autres charges opérationnelles	0	(10)	(6)
Autres produits opérationnels	1	453	453
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	(83 924)	(66 653)	6 248
Résultat opérationnel	**(63 204)**	**(25 651)**	**24 986**
Produits financiers	7 410	48 863	19 235
Charges financières	(23 651)	(27 396)	(9 494)
Résultat financier	**(16 240)**	**21 467**	**9 741**
Charge d'impôts	**0**	**0**	
RESULTAT NET	**(79 443)**	**(4 183)**	**34 728**
dont part revenant au Groupe	***(79 443)***	***(4 183)***	***34 728***
dont part revenant aux minoritaires	***0***	***0***	***0***
Autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	**(79 443)**	**(4 183)**	**34 728**
dont part revenant au Groupe	***(79 443)***	***(4 183)***	***34 728***
dont part revenant aux minoritaires	***0***	***0***	***0***
Résultat net de base (par action)	**(4,66)**	**(0,25)**	**2,05**
Résultat net dilué (par action)	**(4,66)**	**(0,25)**	**2,05**

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles	3	7	11
Immeubles de placement	1 436 300	1 506 480	1 568 050
Prêts et créances à plus d'un an	13 000	11 254	15 405
Instruments financiers non courants	47 958	50 487	24 559
Total actifs non courants	**1 497 261**	**1 568 228**	**1 608 024**
Actifs courants			
Créances clients	16 473	19 412	15 585
Autres créances d'exploitation	13 912	17 237	12 731
Charges constatées d'avance	286	463	227
Total des créances	**30 672**	**37 112**	**28 543**
Instruments financiers courants	5 636	3 699	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 053	15 167	29 850
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	**20 689**	**18 866**	**29 850**
Total actifs courants	**51 361**	**55 978**	**58 392**
TOTAL ACTIF	**1 548 621**	**1 624 207**	**1 666 416**
Capitaux propres			
Capital	64 933	64 933	64 933
Réserve légale et primes	60 047	60 047	60 046
Report à nouveau	626 822	634 642	634 752
Résultat de l'exercice	(79 443)	(4 183)	34 728
Total capitaux propres	**672 358**	**755 438**	**794 459**
Passifs non courants			
Emprunts part à plus d'un an	670 409	679 873	678 936
Autres dettes financières à plus d'un an	10 461	10 541	9 936
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0	0
Instruments Financiers	0	0	0
Total passifs non courants	**680 870**	**690 414**	**688 872**
Passifs courants			
Emprunts part à moins d'un an	157 574	144 974	145 898
Instruments financiers	0	0	0
Dettes fournisseurs	6 438	7 124	7 555
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0	0
Autres dettes d'exploitation	14 801	9 424	12 560
Produits constatés d'avance	16 580	16 833	17 072
Total passifs courants	**195 393**	**178 354**	**183 085**
Total passifs	**876 263**	**868 768**	**871 957**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**1 548 621**	**1 624 207**	**1 666 416**

Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/23	31/12/22	30/06/22
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	(79 443)	(4 183)	34 728
Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	83 924	66 653	(6 248)
Annulation des dotations aux amortissement	0	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	3	10	6
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	593	(49 310)	(19 682)
Traitement des emprunts au coût amorti	1 119	2 069	956
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	0	0
Intérêts moratoires	0	0	0
Marge brute d'autofinancement	**6 196**	**15 238**	**9 760**
Variation des autres éléments de BFR	8 511	(24 600)	(16 073)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre			
Variation du besoin en fonds de roulement	**8 511**	**(24 600)**	**(16 073)**
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	**14 707**	**(9 361)**	**(6 313)**
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(13 744)	(13 343)	(2 012)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(1 525)	(6 125)	(6 426)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	**(15 269)**	**(19 468)**	**(8 438)**
FLUX DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital	0	8 225	8 225
Frais de transaction sur augmentation de capital	0	0	0
Variation de la dette bancaire	(1 586)	(3 971)	(731)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	0	(1 073)	(1 080)
Augmentation nette des dettes sur refinancement	0	0	0
Acquisition d'instruments de couverture	0	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	3 605	3 763	1 628
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	(81)	1 113	507
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(57)	(216)	(106)
Distribution de dividendes	(1 433)	(21 323)	(21 323)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	**448**	**(13 483)**	**(12 880)**
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	**(115)**	**(42 312)**	**(27 631)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	15 167	57 480	57 480
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	**15 053**	**15 167**	**29 850**

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