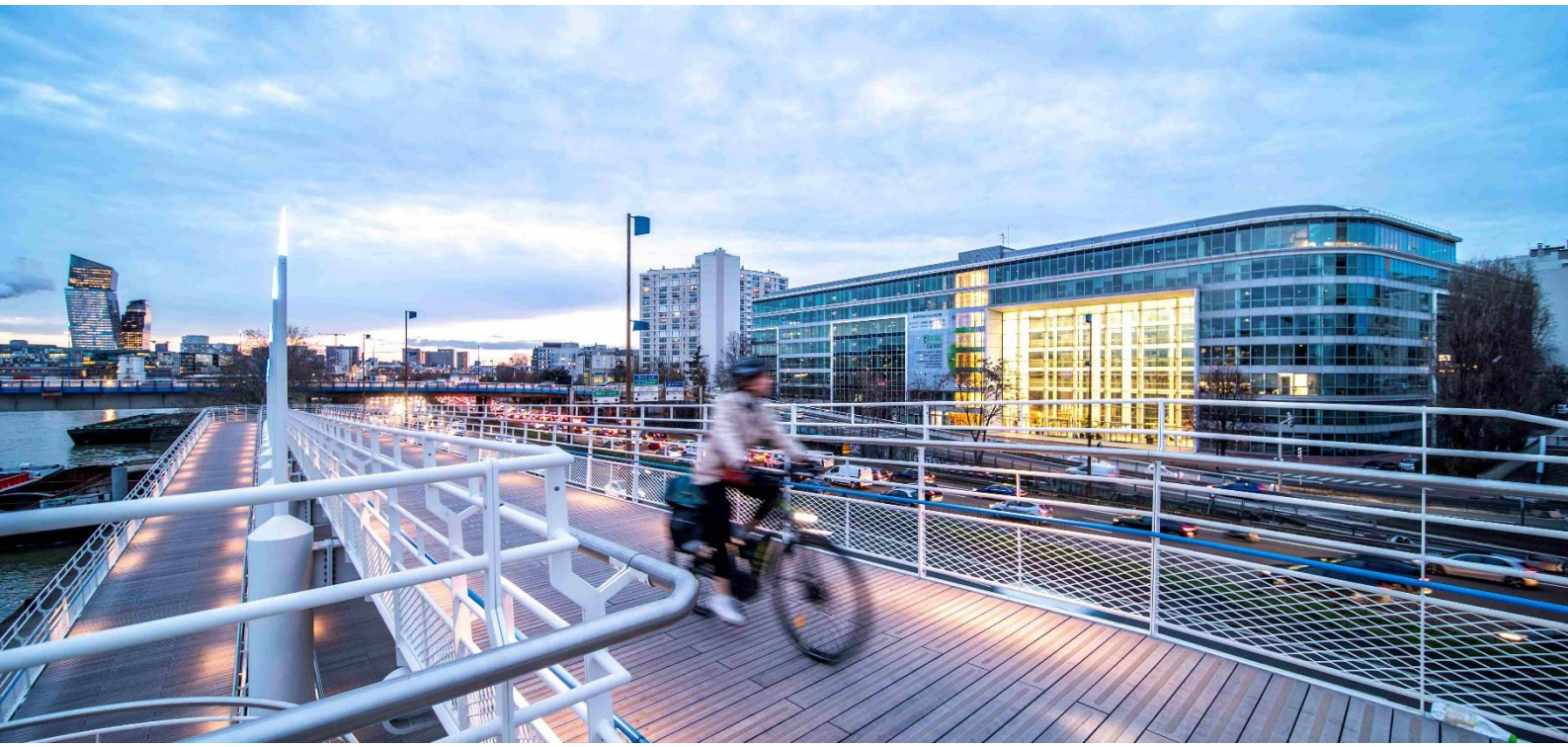
VITURA



Communiqué de presse
Résultats annuels 2023 - Information réglementée
Paris, le 27 mars 2024 – 8h00

\ Vitura : Résultats annuels 2023 \

- Leadership confirmé au classement mondial 2023 du GRESB pour sa démarche responsable
- 13 000 m² commercialisés en 2023
- 32 000 m² rénovés et livrés
- Valeur du patrimoine hors droits de 1,3 Md€
- NAV EPRA de continuation (NTA) de 30,7 €/action

« Dans une année particulièrement sensible pour le marché de l'immobilier, en raison d'un contexte difficile sur les plans géopolitique, macro-économique et financier, Vitura confirme la pertinence de sa stratégie. Son patrimoine continue de faire l'objet d'un repositionnement responsable. Plébiscité par les entreprises les plus dynamiques, le concept d'Arcs de Seine, mis au point sur Europlaza, vient ainsi d'être décliné sur Rives de Bercy, en attendant Office et Passy Kennedy. Les dernières commercialisations réalisées ont confirmé leur attractivité auprès des locataires. Cette conception premium du patrimoine s'inscrit dans notre démarche de création de valeur pour nos actionnaires sur le long terme, » **déclare Jérôme Anselme, Directeur général de Vitura.**

Poursuite des commercialisations avec des grands comptes

Au cours de l'année 2023, Vitura a notamment bénéficié du regain de dynamisme de l'immobilier de bureaux à Boulogne-Billancourt. Grâce à la qualité et l'attractivité de son patrimoine, la foncière a maintenu une bonne activité locative avec 8 transactions, portant sur 13 000 m^2, soit 7% de la surface totale du portefeuille. Parmi les nouveaux locataires, Bouygues Telecom revient sur Arcs de Seine où se trouvait son siège jusqu'en 2011 et Bpifrance, l'établissement public dédié au financement des entrepreneurs, a rejoint Europlaza à La Défense, qui affichent des taux

d'occupation de 82% et 91%. Le groupe Brandt a par ailleurs renouvelé son bail sur Hanami jusqu'à fin 2027 sur une surface de près de 3 000 m².

Ces commercialisations ont permis de maintenir une durée moyenne résiduelle des baux de 5,5 années.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation est en hausse de 2 points, à 83%, au 31 décembre 2023, contre 81% au 31 décembre 2022[1].

Le début de l'année 2024 est actif avec 3 transactions majeures signées, représentant une surface totale de 10 000 m². Elles portent sur des renouvellements ou extensions de bail à Europlaza ou Arcs de Seine, mais aussi sur l'arrivée d'un premier locataire à Rives de Bercy, moins de 3 mois après la livraison du campus de Charenton-Le-Pont. Vitura a signé un bail de 6 ans fermes, portant sur 5 600 m², soit près de 20% de l'actif, avec un grand industriel français. Les travaux d'installation du preneur vont commencer dès le mois mars afin de préparer l'arrivée des équipes prévue au troisième trimestre 2024.

Un repositionnement stratégique du patrimoine

En 2023, la foncière a poursuivi son programme de repositionnement de son patrimoine, en portant ses actifs à la pointe des nouvelles tendances et des attentes des locataires. Pour chacun de ses projets, la foncière a mobilisé des partenaires reconnus en mettant l'humain à la première place, dans l'esprit de sa signature « Workplaces for people. By people. »

Dès le début de l'année, la rénovation complète du bâtiment C d'Arcs de Seine, s'est clôturée avec la livraison du fitness et du business center.

En fin d'année, le campus Rives de Bercy, situé en front de Seine à Charenton-le-Pont, a été inauguré après une restructuration de grande ampleur, dont l'empreinte carbone a été 26 fois inférieure à celle d'une démolition reconstruction à l'identique. Les collaborateurs pourront bénéficier de nombreuses prestations dédiées au bien-être avec un fitness, différents espaces de restauration conviviaux et des lieux d'échange. Rives de Bercy offre également plus de 6 000 m² d'espaces paysagers privatifs avec la présence d'îlots de fraîcheur, de terrasses et de patios pour accueillir les nouveaux usages et tendances de travail, ainsi qu'une deuxième entrée mobilité douce tournée vers la ville. Le marketing des locaux restants de Rives de Bercy se poursuit, avec des marques d'intérêt de clients attirés par la qualité et performance énergétique des locaux.

Troisième et dernier grand programme en cours, l'ambitieux projet de réunir les immeubles Passy Kennedy et Office Kennedy au sein d'un même campus de 34.000 m² a obtenu son permis de construire. Le nouvel ensemble, situé dans le QCA élargi avec une large vue sur la Seine, offrira une grande diversité de services haut de gamme (lieux de restauration, fitness, espaces de bien-être et de convivialité, mobilité douce) et bénéficiera des plus hauts standards environnementaux.

La valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine ressort à 1 307 millions d'euros, en baisse de 13% sur 12 mois en raison d'une hausse des taux de capitalisation sur l'ensemble des secteurs, et en ligne avec les évolutions du marché.

Chiffres financiers clés

Le Conseil d'Administration du 26 mars 2024 a arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2023 et les procédures d'audit des commissaires aux comptes sont en cours.

[1] Sur l'année 2023, le patrimoine de la foncière distingue les actifs en exploitation, et les actifs en cours de repositionnement que sont Rives de Bercy, livré fin 2023, et Office Kennedy et Passy Kennedy, vacants au 31 décembre 2023. Le taux d'occupation de 83% au 31 décembre 2023 exclut les actifs en restructuration. Le taux d'occupation global s'élève mécaniquement à 54% contre 68% au 31 décembre 2022.

Le résultat EPRA de Vitura s'élève à 14,3 millions d'euros au 31 décembre 2023, stable par rapport au 31 décembre 2022 (14,1 millions d'euros).

L'ANR EPRA de continuation (NTA), atteint 523 millions d'euros au 31 décembre 2023 vs 756 millions d'euros au 31 décembre 2022. Cette baisse traduit essentiellement la variation de valeur du patrimoine (-229 millions d'euros), des droits de mutation liés (-15 millions d'euros), la distribution du dividende (-3,5 millions d'euros), le résultat EPRA 2023 (+14 millions d'euros). Il s'élève à 30,7 euros par action au 31 décembre 2023.

L'endettement net IFRS consolidé du groupe atteint 817 millions d'euros au 31 décembre 2023, soit -10 millions d'euros par rapport à 2022. Près des deux tiers de la dette sont composés de prêts verts et la foncière vise de porter cette part à 100%.

Dans un contexte de taux d'intérêt élevés, le groupe avait mis en place de nouvelles couvertures de taux pour se protéger contre les variations de l'Euribor. Sur les douze prochains mois, 83% de la dette seront couverts au taux de 0,50%, ce qui permettra d'assurer la maîtrise des charges financières.

En raison de l'ajustement des taux de rendement impactant à la baisse la valeur du patrimoine, le ratio d'endettement perd 7,5 points à 62,4%. Des discussions sont notamment en cours avec le pool bancaire d'Hanami afin de restructurer la dette en place de 92 millions d'euros.

Par ailleurs, des négociations sont en cours pour étendre au 30 juin 2024 la maturité de la dette de 140 millions d'euros, consentie lors de l'acquisition de Passy Kennedy, et permettre la conclusion du financement du nouveau campus Kennedy. Ce financement (dette et capital) permettra à Vitura de réunir les immeubles Passy Kennedy et Office Kennedy au sein d'un même ensemble de 34 000 m².

Conformément à leurs normes d'exercice professionnel, les commissaires aux comptes apprécient la continuité d'exploitation sur une période minimum de 12 mois à compter de la date de clôture. A défaut de visibilité sur un tel horizon, ils incluent dans leur rapport une partie distincte intitulée « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation ». En raison des négociations en cours sur les financements des campus Kennedy et Hanami, la foncière anticipe que les commissaires aux comptes ajoutent un tel paragraphe dans leur rapport.

Une démarche environnementale engagée

Vitura est toujours aussi déterminée dans la poursuite de sa démarche environnementale. Ainsi, la foncière a choisi d'automatiser la collecte des données énergétiques sur l'ensemble de ses sites, ce qui lui permet de pouvoir s'appuyer sur une information environnementale aussi fiable et vérifiable que l'information financière.

En parallèle, Vitura a continué activement son action de sensibilisation et de formation de ses parties prenantes aux enjeux énergétiques. La foncière a noué des relations de proximité avec ses locataires, ce qui a favorisé leur mobilisation et facilité la mise en place de plans d'actions efficaces dans chaque immeuble, grâce à l'animation régulière de comités RSE.

Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est le benchmark de référence qui évalue et classe la performance Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) des acteurs de l'immobilier au niveau international. Grâce à sa démarche pro-active en matière de développement durable, Vitura maintient sa notation « Five Stars » avec un excellent score de 94/100, après avoir été classée 4 fois n°1 mondial parmi les sociétés cotées de bureaux.

La société a également reçu 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 poursuit ses efforts et ses engagements pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, à travers un plan de sobriété énergétique mis en place pour chaque immeuble du portefeuille.

En 2023, le groupe a réduit ses émissions de gaz à effet de serre de 41 % et diminué ses consommations énergétiques de 32 % par rapport à 2013.

Politique de distribution

Les comptes 2023 ne font pas apparaître d'obligation de distribution. Au vu du programme de repositionnement du patrimoine, aucune distribution ne sera soumise à l'assemblée générale au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Chiffres clés

En millions d'euros, à périmètre courant	2023	2022	Variation
Revenus locatifs IFRS	51,2	54,0	-5,3%
Résultat EPRA	14,3	14,1	+1,8%
Patrimoine (hors droits)	1 307	1 506	-13,3%
Taux d'occupation	83%	81%	+2 pt
Taux d'endettement	62,4%	54,9%	+7,5 pts
EPRA NTA (en euros)	30,7	44,3	-30,7%

Pour plus d'informations, merci de contacter :

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

Contact presse
Aliénor Miens
alienor.miens@margie.fr \ +33 6 64 32 81 75

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 31 décembre 2023 à 1 307 millions d'euros hors droits.

Fortement engagée dans une démarche de développement durable, son positionnement de leader est reconnu par les agences de notation extra-financières. Vitura est classée Five Stars depuis 2014 par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) et a été 4 fois n°1 mondial parmi les sociétés cotées de bureaux. Vitura a également obtenu deux Gold Awards de l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière. La foncière est certifiée ISO 14001.

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

Retrouvez-nous sur :

ANNEXES

Comptes de résultats

en milliers d'euros, sauf données par actions

	31/12/2023 *12 mois*	31/12/2022 *12 mois*
Revenus locatifs	51 195	54 047
Autres prestations	25 415	23 975
Charges liées aux immeubles	(26 184)	(28 646)
Loyers nets	**50 427**	**49 377**
Vente d'immeuble	0	0
Charges administratives	(8 716)	(8 817)
Autres charges opérationnelles	(310)	(10)
Autres produits opérationnels	0	453
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	(229 107)	(66 653)
Résultat opérationnel	**(187 706)**	**(25 651)**
Produits financiers	20 470	48 863
Charges financières	(72 618)	(27 396)
Résultat financier	**(52 148)**	**21 467**
Charge d'impôts	**0**	**0**
RESULTAT NET	**(239 854)**	**(4 183)**
dont part revenant au Groupe	***(239 854)***	***(4 183)***
dont part revenant aux minoritaires	***0***	***0***
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	**(239 854)**	**(4 183)**
dont part revenant au Groupe	***(239 854)***	***(4 183)***
dont part revenant aux minoritaires	***0***	***0***
Résultat net de base	**(14.07)**	**(0.25)**
Résultat net dilué	**(14.07)**	**(0.25)**

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants		
Immobilisations corporelles	3	7
Immeubles de placement	1 306 860	1 506 480
Prêts et créances à plus d'un an	15 871	11 254
Instruments financiers non courants	25 360	50 487
Total actifs non courants	**1 348 095**	**1 568 228**
Actifs courants		
Créances clients	14 647	19 412
Autres créances d'exploitation	13 150	17 237
Charges constatées d'avance	521	463
Total des créances	**28 318**	**37 112**
Instruments financiers courants	7 712	3 699
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 720	15 167
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	**19 432**	**18 866**
Total actifs courants	**47 749**	**55 978**
TOTAL ACTIF	**1 395 844**	**1 624 207**
Capitaux propres		
Capital	64 933	64 933
Réserve légale et primes	60 047	60 047
Report à nouveau	626 782	634 642
Résultat de l'exercice	(239 854)	(4 183)
Total capitaux propres	**511 908**	**755 438**
Passifs non courants		
Emprunts part à plus d'un an	572 365	679 873
Autres dettes financières à plus d'un an	7 426	10 541
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0
Instruments Financiers	0	0
Total passifs non courants	**579 791**	**690 414**
Passifs courants		
Emprunts part à moins d'un an	249 802	144 974
Instruments financiers	0	0
Autres dettes financières (part non courante)	25 510	0
Dettes fournisseurs	6 158	7 124
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0
Autres dettes d'exploitation	8 128	9 424
Produits constatés d'avance	14 546	16 833
Total passifs courants	**304 144**	**178 354**
Total passifs	**883 936**	**868 768**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**1 395 844**	**1 624 207**

Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/23	31/12/22
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	(239 854)	(4 183)
Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	229 107	66 653
Annulation des dotations aux amortissement	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	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
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	21 115	(49 310)
Traitement des emprunts au coût amorti	2 207	2 069
Provisions pour risques et charges	0	0
Impôts	0	0
Intérêts moratoires	0	0
Marge brute d'autofinancement	**12 578**	**15 238**
Variation des autres éléments de BFR	(2 688)	(24 600)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		
Variation du besoin en fonds de roulement	**(2 688)**	**(24 600)**
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	**9 890**	**- 9 361**
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(29 486)	(13 343)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	169	(6 125)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	**(29 317)**	**(19 468)**
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	0	8 225
Frais de transaction sur augmentation de capital	0	0
Variation de la dette bancaire	(9 065)	(3 971)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	0	(1 073)
Augmentation nette des dettes sur refinancement	0	0
Acquisition d'instruments de couverture	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	4 179	3 763
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	(3 115)	1 113
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(96)	(216)
Distribution de dividendes	(1 433)	(21 323)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	**(9 530)**	**(13 483)**
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	**(28 957)**	**(42 312)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	15 167	57 480
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	**(13 790)**	**15 167**

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

Compte de résultat – Normes françaises

en euros

	31/12/23 12 mois	31/12/22 12 mois
Production vendue de services	305 050	300 400
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**305 050**	**300 400**
Reprise sur amorts, dépréciations, provisions, transferts de charges	0	0
Autres produits	34 997	24 887
Total des produits d'exploitation	**340 047**	**325 287**
Achats matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	1 646 074	1 487 700
Impôt, taxes et versements assimilés	78 909	58 596
Salaires et traitements	452 251	450 506
Charges sociales	225 375	247 276
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 418	9 924
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	240 350	255 250
Total charges d'exploitation	**2 646 377**	**2 509 252**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**(2 306 330)**	**(2 183 965)**
Produits financiers de participations	4 823 601	10 515 746
Autres intérêts et produits assimilés	0	4 464
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	0	55 782
Total des produits financiers	**4 823 601**	**10 575 992**
Intérêts et charges assimilés	464 384	1 132
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	16 911 746	345 067
Total des charges financières	**17 376 129**	**346 198**
RESULTAT FINANCIER	**(12 552 528)**	**10 229 794**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	**(14 858 858)**	**8 045 829**
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 810	13 092
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges exceptionnels	0	0
Total produits exceptionnels	**1 810**	**13 092**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 000	150
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	115 025	60 710
Total charges exceptionnelles	**120 025**	**60 860**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**(118 215)**	**(47 768)**
Impôts sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES PRODUITS	**5 165 458**	**10 914 372**
TOTAL DES CHARGES	**20 142 532**	**2 916 310**
BENEFICE OU PERTE	**(14 977 075)**	**7 998 062**

Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/23	31/12/22
Immobilisations corporelles				
Autres immobilisations corporelles	34 218	(31 018)	3 200	6 618
Immobilisations financières				
Participations & créances rattachées	184 392 870	- 16 634 491	167 758 378	194 448 994
Prêts	-	-	-	-
Autres	1 200 387	- 622 322	578 065	969 674
ACTIF IMMOBILISÉ	**185 627 475**	**(17 287 831)**	**168 339 643**	**195 425 286**
Créances				
Clients comptes rattachés	1 103 978	-	1 103 978	719 880
Autres créances	120 845 117	-	120 845 117	89 284 782
Disponibilités	1 625 024	-	1 625 024	2 277 858
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
ACTIF CIRCULANT	**123 574 119**	**-**	**123 574 119**	**92 282 520**
Charges constatées d'avance	64 013	-	64 013	42 052
TOTAL ACTIF	**309 265 608**	**(17 287 831)**	**291 977 776**	**287 749 859**

en euros

PASSIF	31/12/23	31/12/22
Capital		
Capital social (dont versé : 66 862 500)	64 933 291	64 933 291
Primes d'émission, de fusion, d'apport…	54 814 096	54 814 096
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
Réserves		
Réserve légale	6 694 261	6 694 261
Autres réserves	4 447 462	-
Résultat		
Report à nouveau	7 756	37 819
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(14 977 075)	7 998 062
CAPITAUX PROPRES	**268 261 656**	**286 819 392**
AUTRES FONDS PROPRES	**-**	**-**
Provisions pour charges	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**
Emprunts		
Emprunts et dettes financières divers	22 612 287	0
Fournisseurs et autres dettes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	496 579	423 850
Dettes fiscales et sociales	600 640	506 617
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	6 615	-
DETTES	**23 716 121**	**930 467**
TOTAL PASSIF	**291 977 776**	**287 749 859**

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

ANR EPRA de continuation (NTA)

en milliers d'euros	2023	2022
Capitaux propres IFRS	511 908	755 438
Etalement des franchises de loyer (1)	(17 923)	(18 129)
Annulation de la juste valeur des bons de souscription d'actions	0	0
Juste valeur de la NAV diluée	**493 985**	**737 309**
Droits de mutation (2)	57 142	71 660
Juste valeur des instruments financiers	(28 171)	(53 257)
ANR EPRA de continuation (NTA)	**522 957**	**755 712**
ANR EPRA de continuation (NTA) / action	**30.7**	**44.3**

(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	2023	2022
Endettement financier au bilan (comptes statutaires) (1)	817	827
Juste valeur des immeubles de placement (hors droits)	1 307	1 506
Taux d'endettement (en %)	**62.4%**	**54.9%**

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

Taux d'occupation

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