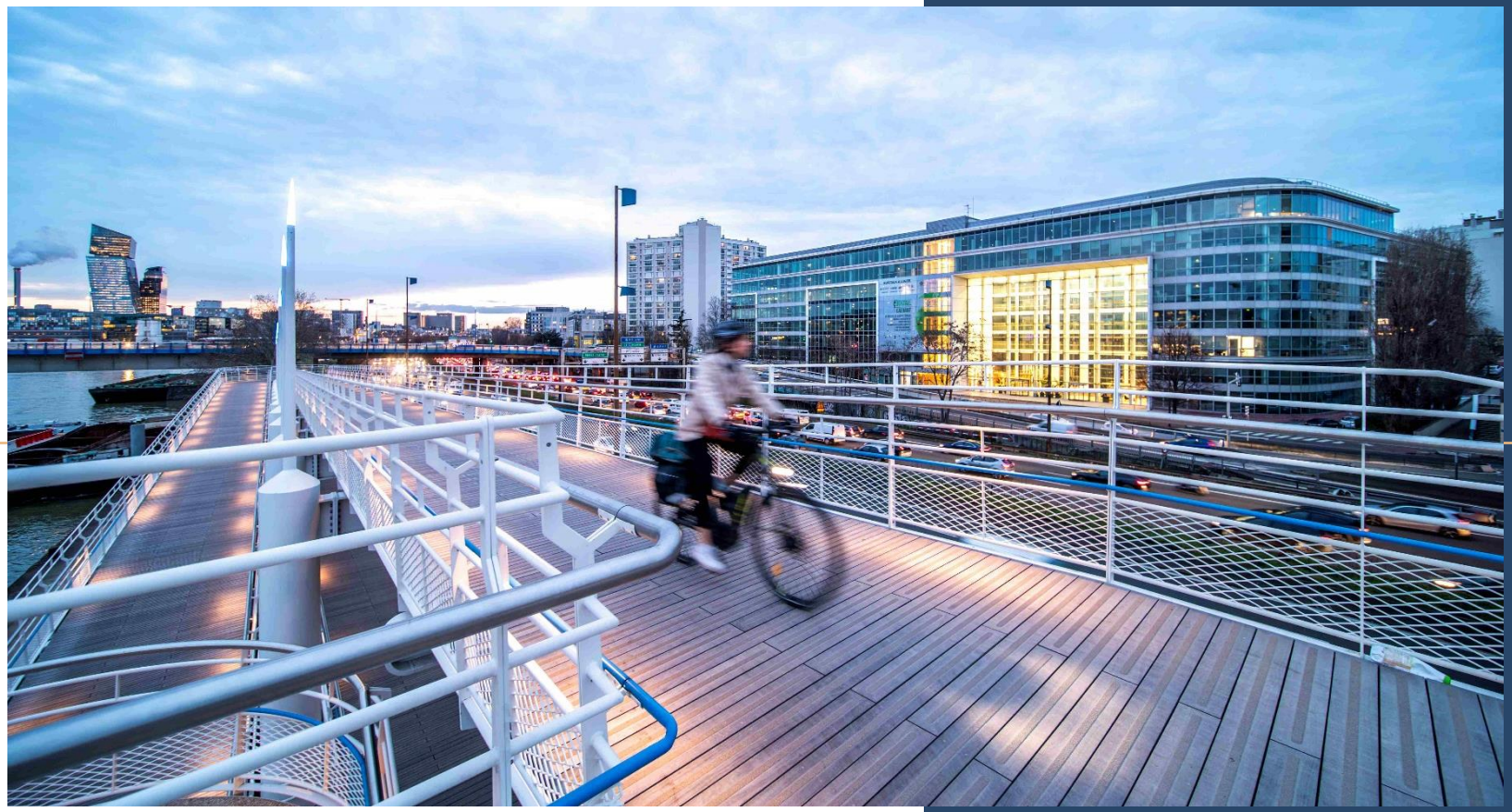
Résultats annuels 2023

VITURA



27 mars 2024

LE SOMMAIRE

01 L'essentiel

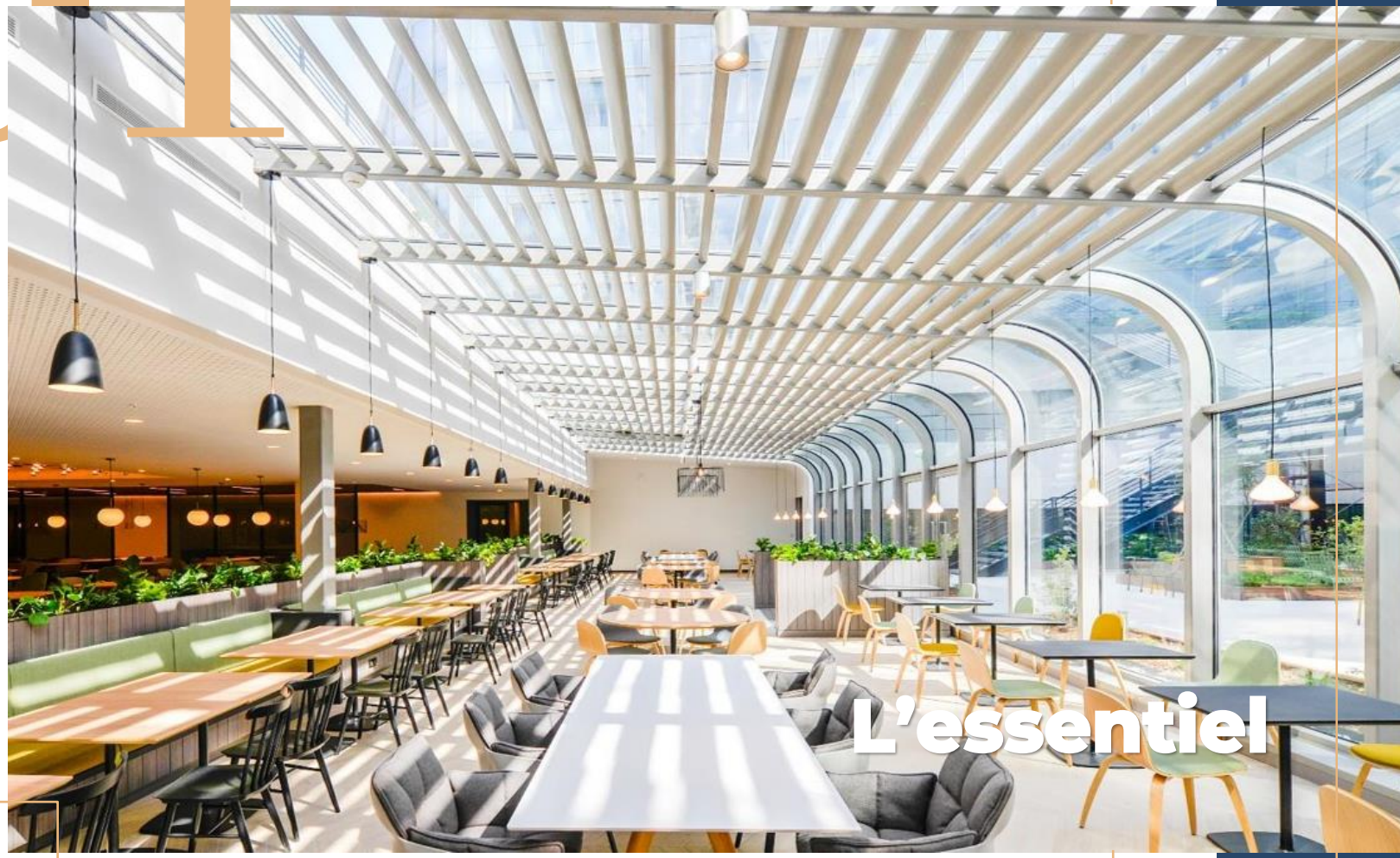
02 Le marché

03 Le portefeuille

04 Stratégie RSE

05 Finances

01



L’essentiel

L'essentiel

1,3 Md€
valeur de patrimoine

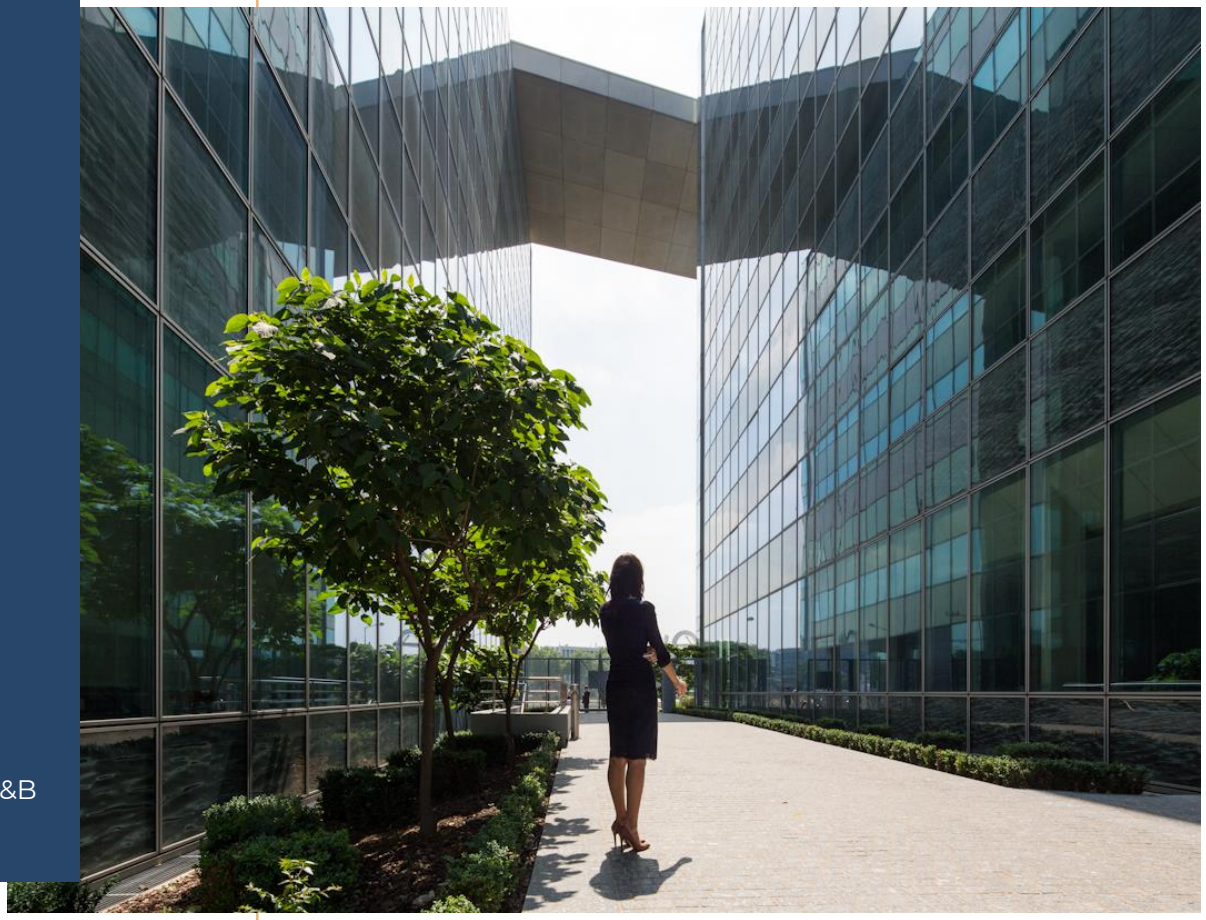
200 000 m²
surface totale du patrimoine

6 immeubles
de grande taille

100%
bureaux

25%
situés dans Paris QCA élargi

90%
des locataires notés 1 et 2 par D&B



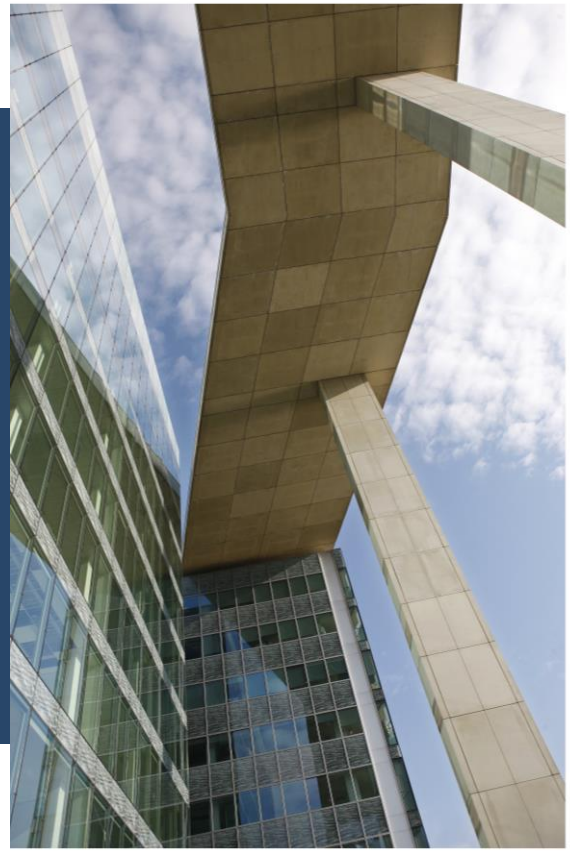
Faits marquants en 2023

13 000 m² commercialisés
7% du portefeuille

Repositionnement de Rives de Bercy
livraison de l'actif fin 2023 – 32 000m²

Projets de rénovation d'envergure
Campus Kennedy

Foncière responsable engagée
Emission de CO_2 maîtrisée

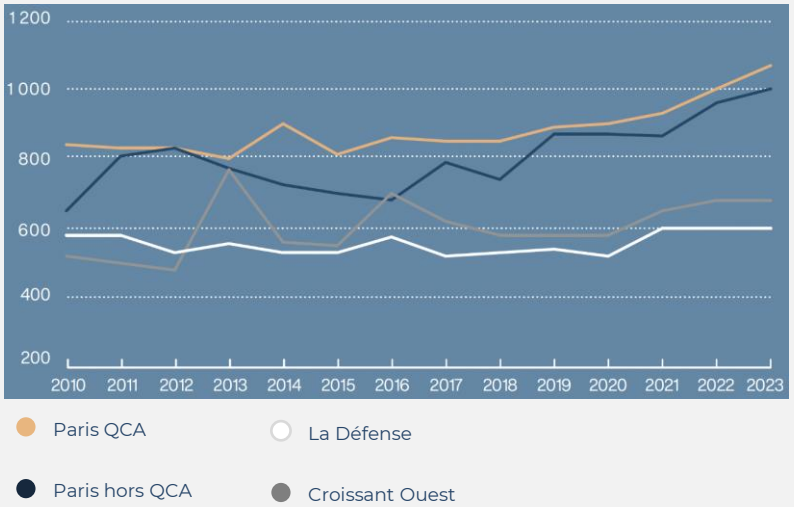


02

Le marché

Marché locatif bureaux Île-de-France en 2023

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



Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

Demande placée Île-de-France (en millier de m²)

Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

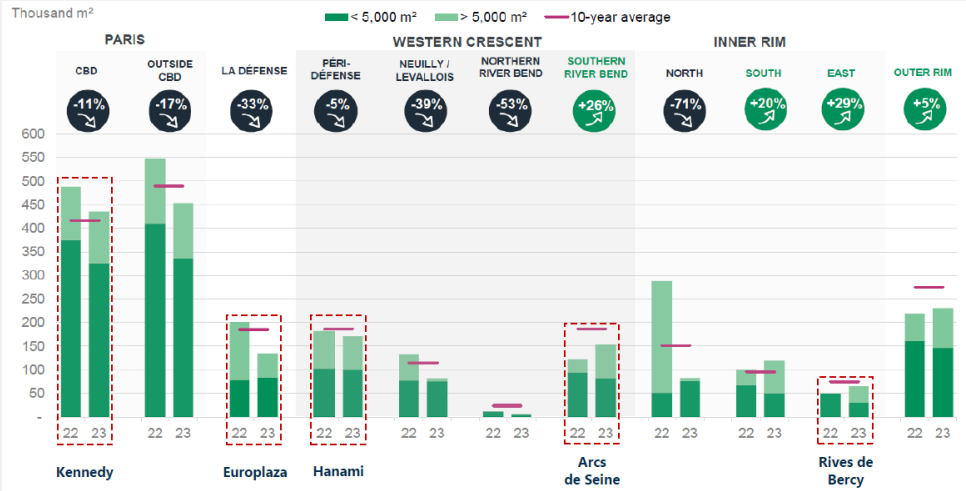
1 070 €/m²
Loyer "prime"
Paris QCA

-17%
Demande placée sur 1 an
-12% vs Moyenne à 10 ans

8,5%
Taux de vacance en Île-de-France
+120 pdb vs 2022

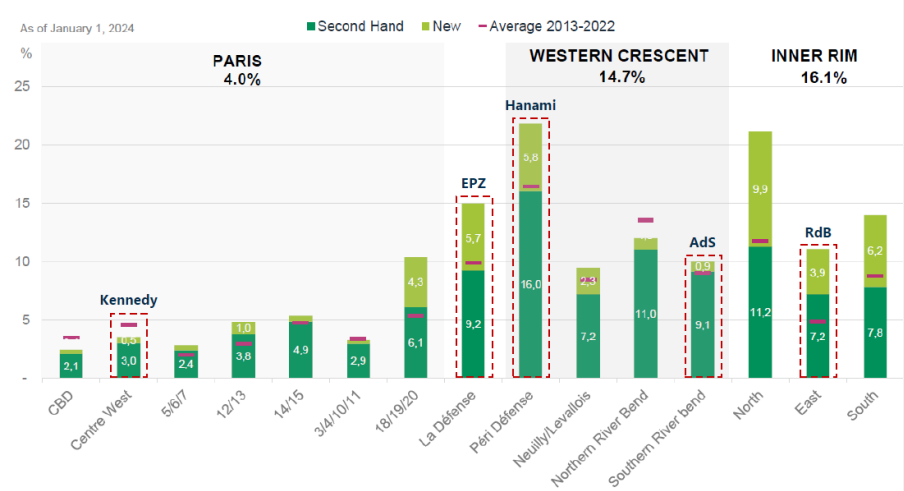
Marché locatif bureaux Île-de-France en 2023

Demande placée par sous marché (en millier de m²)



Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

Taux de vacance immédiate par sous marché (en %)



Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

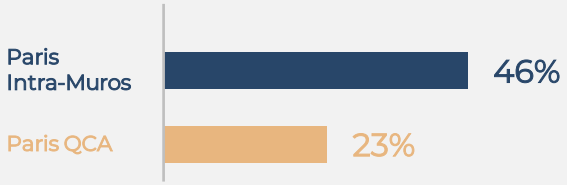
+26%
Demande placée vs 2022 de Boucle Sud (*Southern River Bend*)

+11%
Demande placée < 5 000 m²
La Défense vs Moyenne à 10 ans

4,0%
Taux de vacance dans Paris Intra-Muros

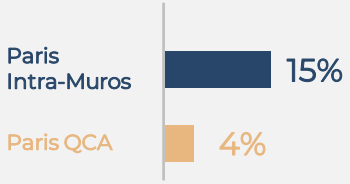
Marché locatif bureaux Paris en 2023

Forte demande placée dans Paris...
(En % de part relative en Île-de-France)



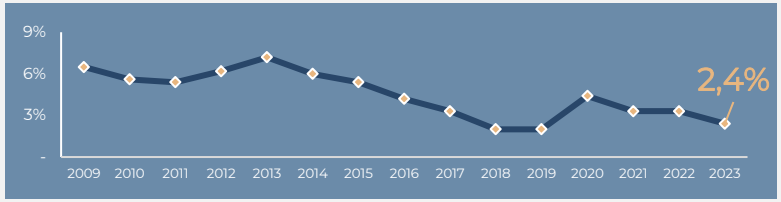
Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

... pour une part faible de l' offre immédiate
(En % de part relative en Île-de-France)



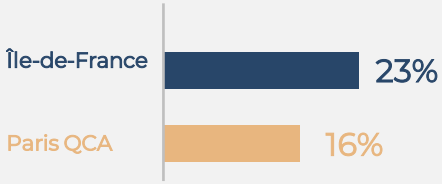
Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

Taux de vacance Paris QCA



Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

Mesures d'accompagnement
(en % du loyer facial)



Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

46%
Transactions IdF dans Paris vs Moyenne à 20 ans de 38%

+5%
Demande placée Paris QCA vs Moyenne à 10 ans

2,4%
Taux de vacance dans Paris QCA

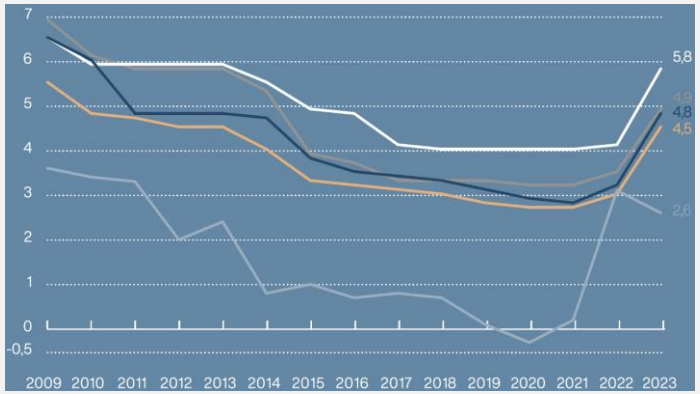
Marché de l'investissement bureaux Île-de-France en 2023

Volumes investis en Ile-de-France - Bureaux

- Part en % dans les volumes investis en bureaux Ile-de-France en 2023
- Évolution en % des volumes investis en bureaux *(en 2023 par rapport à 2022)*

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

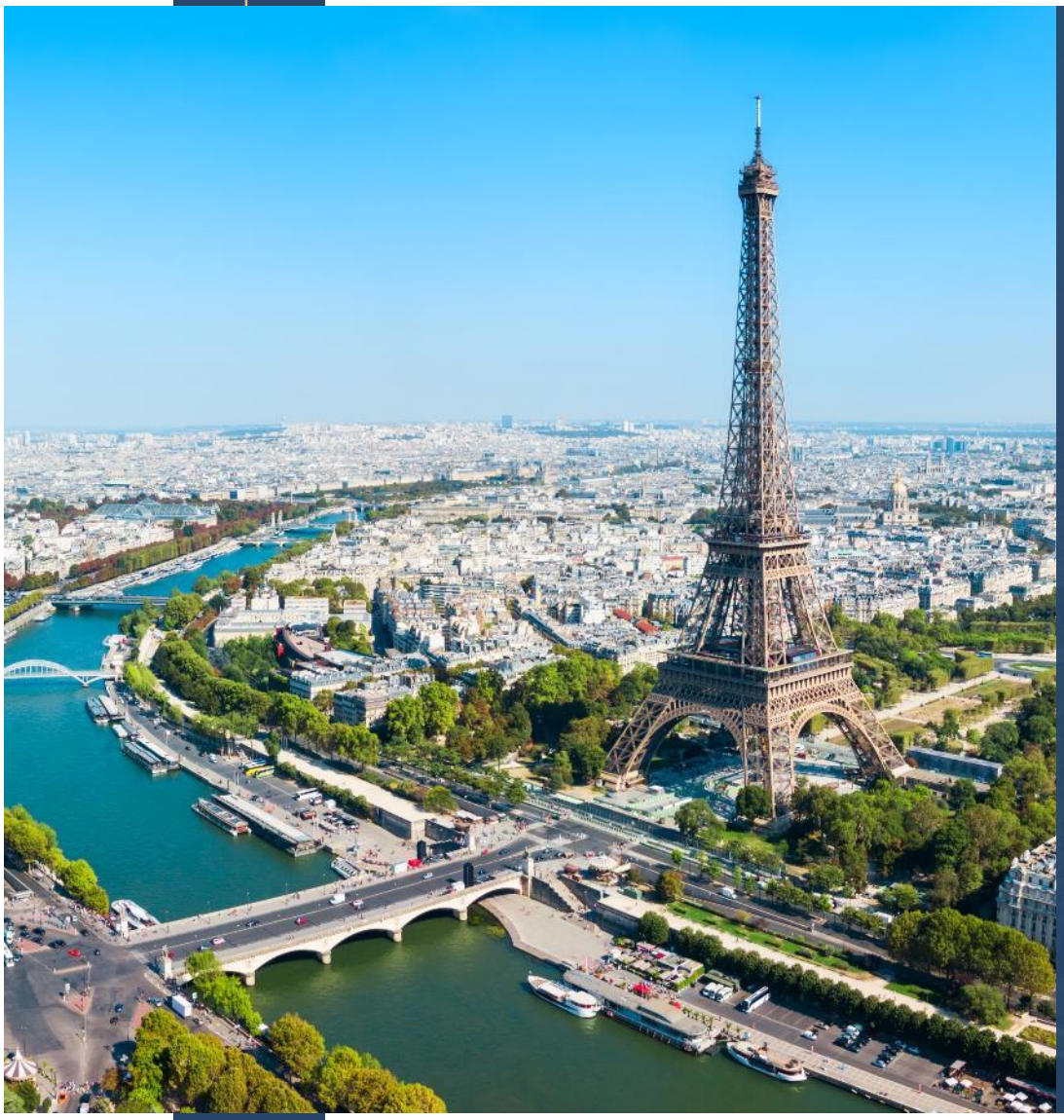
4,7 mds€
investis en Île-de-France
(vs 10,8 mds € en 2022)

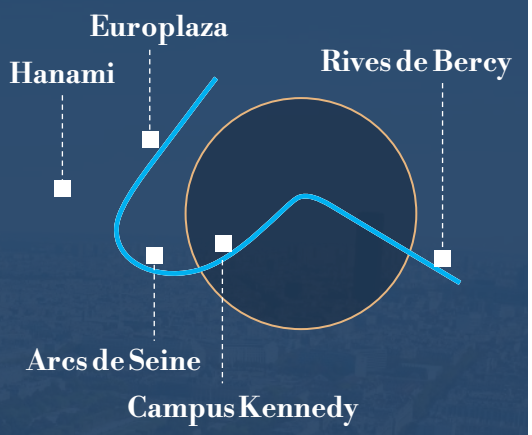
56%
des investissements bureaux sont concentrés sur Paris Intra-Muros

21%
d'investisseurs étrangers
(dont 7% de nord-américains)

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 m²
Surface totale

83%[1]
Taux d'occupation (TO)

1 307 m€
(-13 %) valorisation du patrimoine

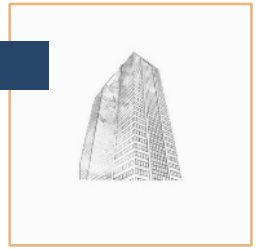
36
Locataires

90%
Locataires notés 1 et 2 par D&B

5,5 années
WALT[2]

Europlaza

52 100 m²
354 m€
TO 82%



Arcs de Seine

47 200 m²
368 m€
TO 91%

Hanami

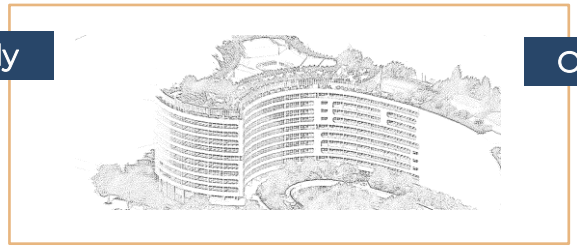
34 400 m²
117 m€
TO 73%

Rives de Bercy

31 900 m²
117 m€
Livré

Passy Kennedy

23 800 m²
258 m€
En restructuration

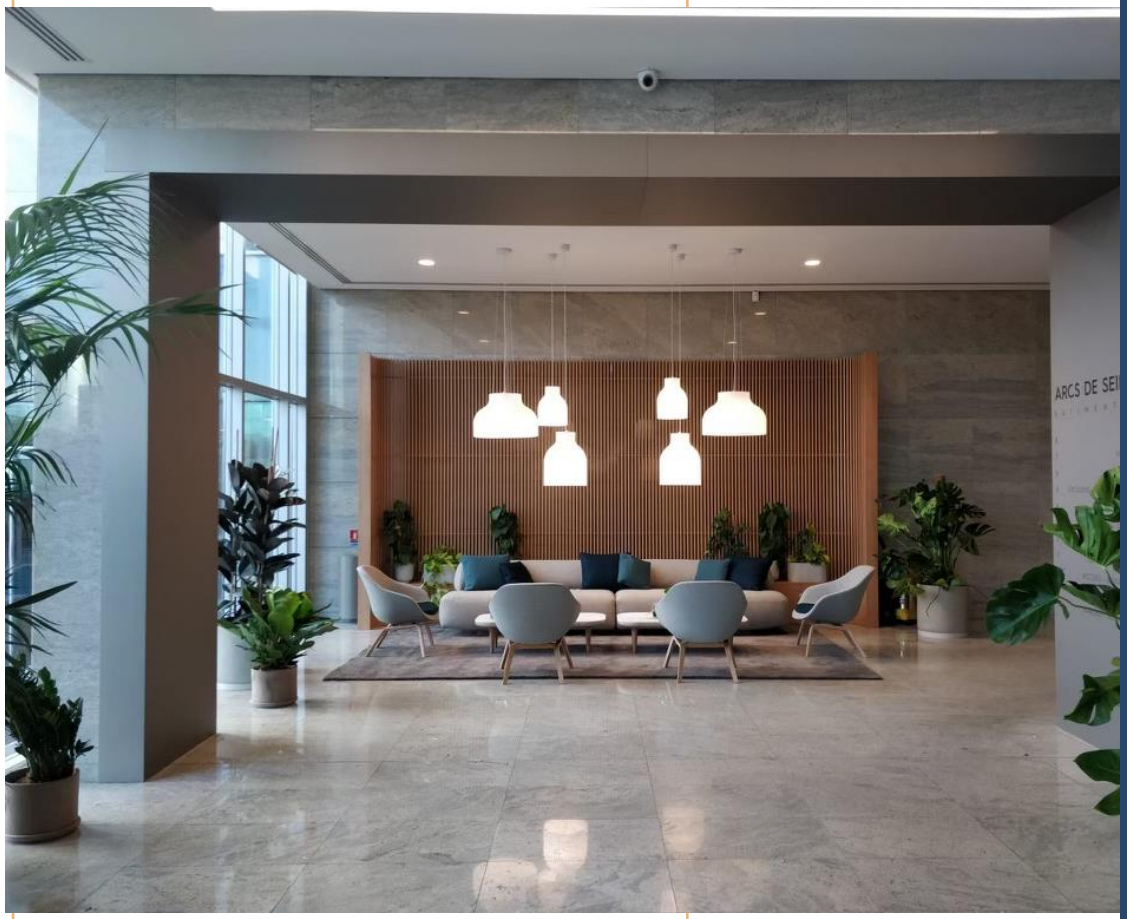


Office Kennedy

9 900m²
92 m€
En restructuration

(1) Taux d'occupation des actifs en exploitation
(2) Weighted Average Lease Term

Asset management dynamique



13 000 m²
Commercialisés en 2023 soit 7% des surfaces du portefeuille

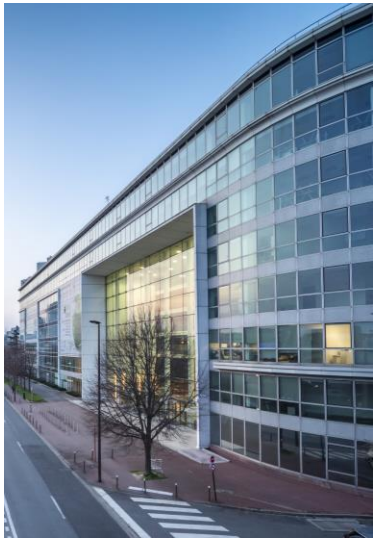
+10 %
Hausse des revenus – Immeubles en exploitation

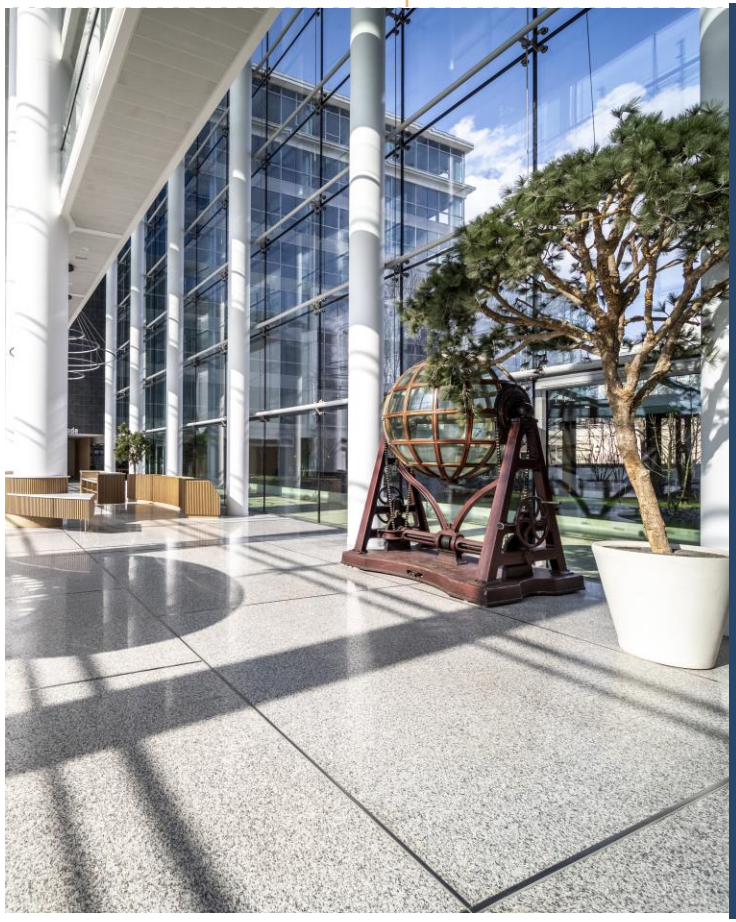
17 %
Taux de vacance – Immeubles en exploitation

15 000 m² / an
signés, en moyenne

75%
Des surfaces ont fait l'objet d'une extension ou d'un renouvellement de bail

Rives de Bercy
Entre Seine et Jardins





Livraison fin 2023
32 000 m² rénovés

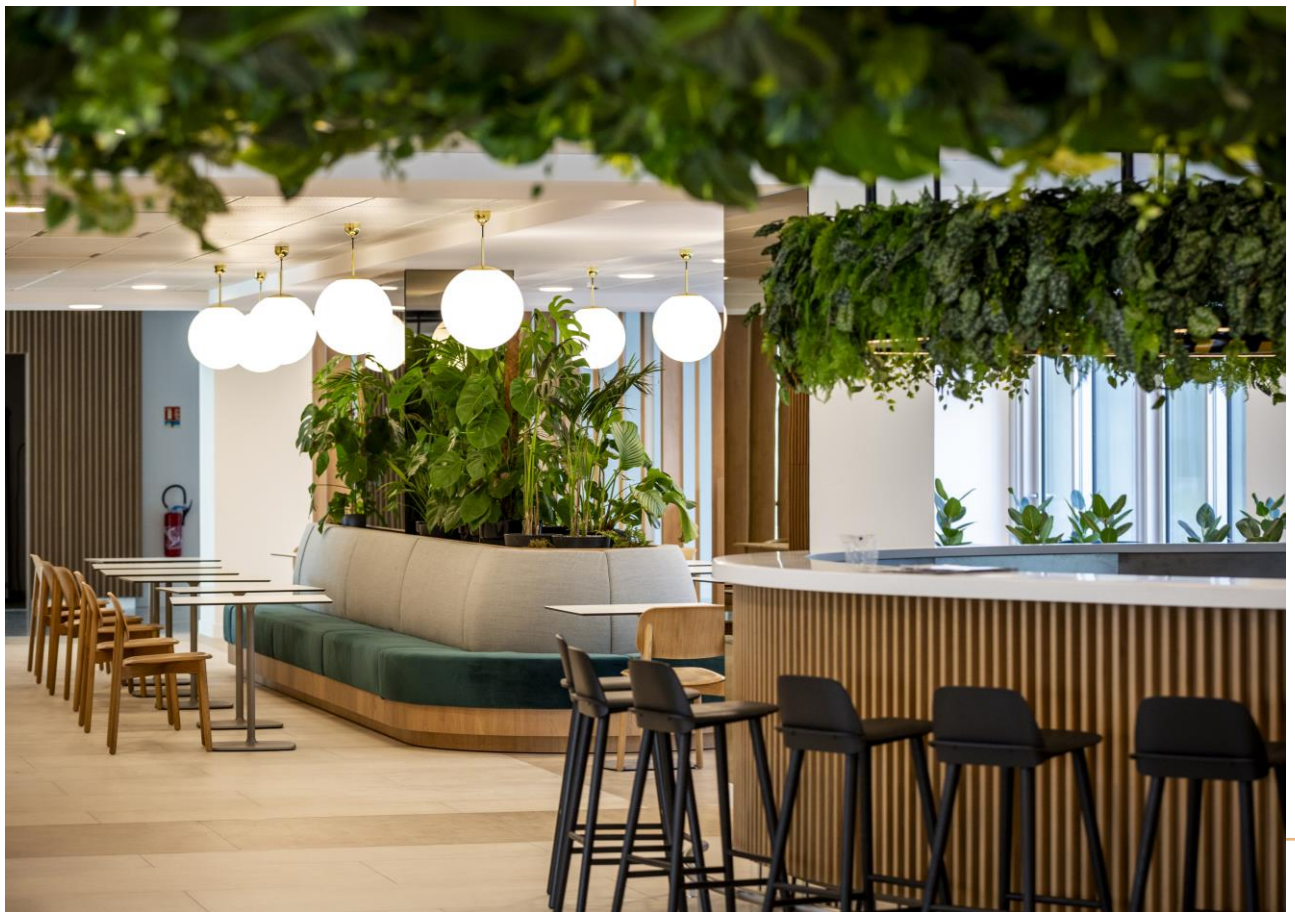
Réinterprétation des 32 000 m² existants
En collaboration avec l'architecte Naço

Empreinte carbone limitée
Restructuration avec une émission de CO_2 26 fois inférieure à celle d'une démolition reconstruction à l'identique

Biodiversité
6 000 m² d'espaces paysagers privatifs, îlots de fraîcheur, terrasses et patios

Prestations de qualité
Fitness, espaces de restauration conviviaux

Rives de Bercy
Entre Seine et Jardins



Campus Kennedy, un projet exceptionnel

Ensemble emblématique en front de Seine

Un site d'exception de 35 000 m², rare dans Paris intra-muros

Les fondamentaux réunis

Accessibilité, services, responsabilité, mobilité douce, esprit campus

Une façade repensée

Démontée, recyclage de la pierre

Création de valeur

Augmentation significative des 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

-41%
Émission de gaz à effet de serre, depuis 2013

100%
Des actifs en exploitation certifiés HQE Exploitation et BREEAM In-Use International

38 500 m²
Espaces extérieurs

Reconnaissances du secteur

Deux Gold Awards de l'EPRA

pour la qualité de l'information financière
et environnementale publiée

Five stars

au classement 2023 du GRESB dans la catégorie
des sociétés cotées de bureaux avec un score de 94/100

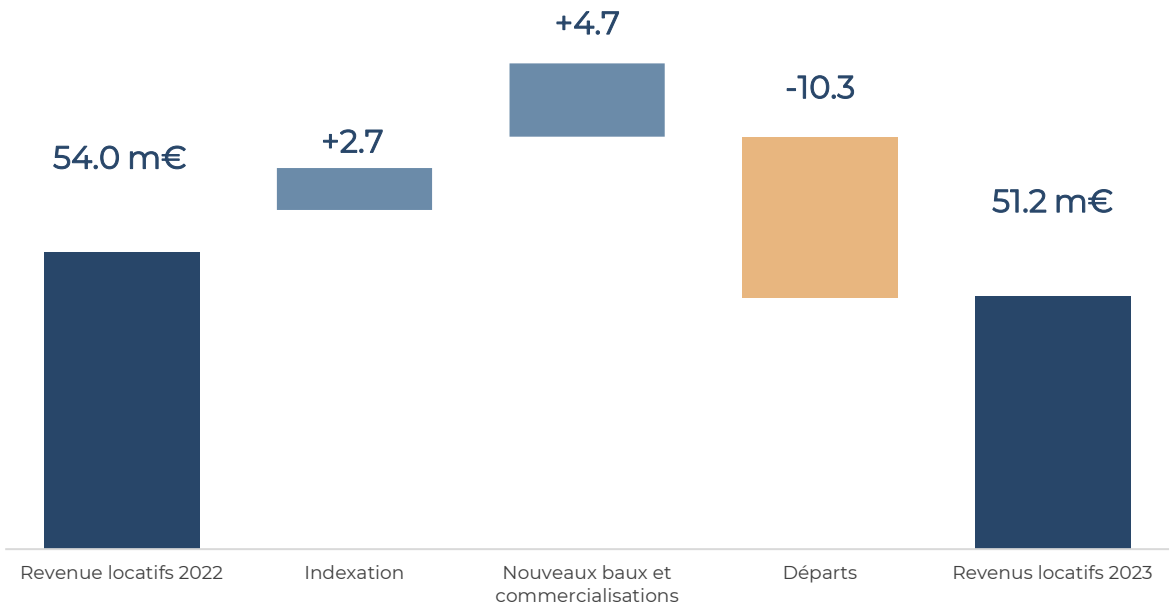
Certifiée ISO 14001

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

05

Finances

Des revenus locatifs en légère baisse en 2023



Profil de dette

817 millions €
Encours de la dette

2,5 ans
Maturité de la dette

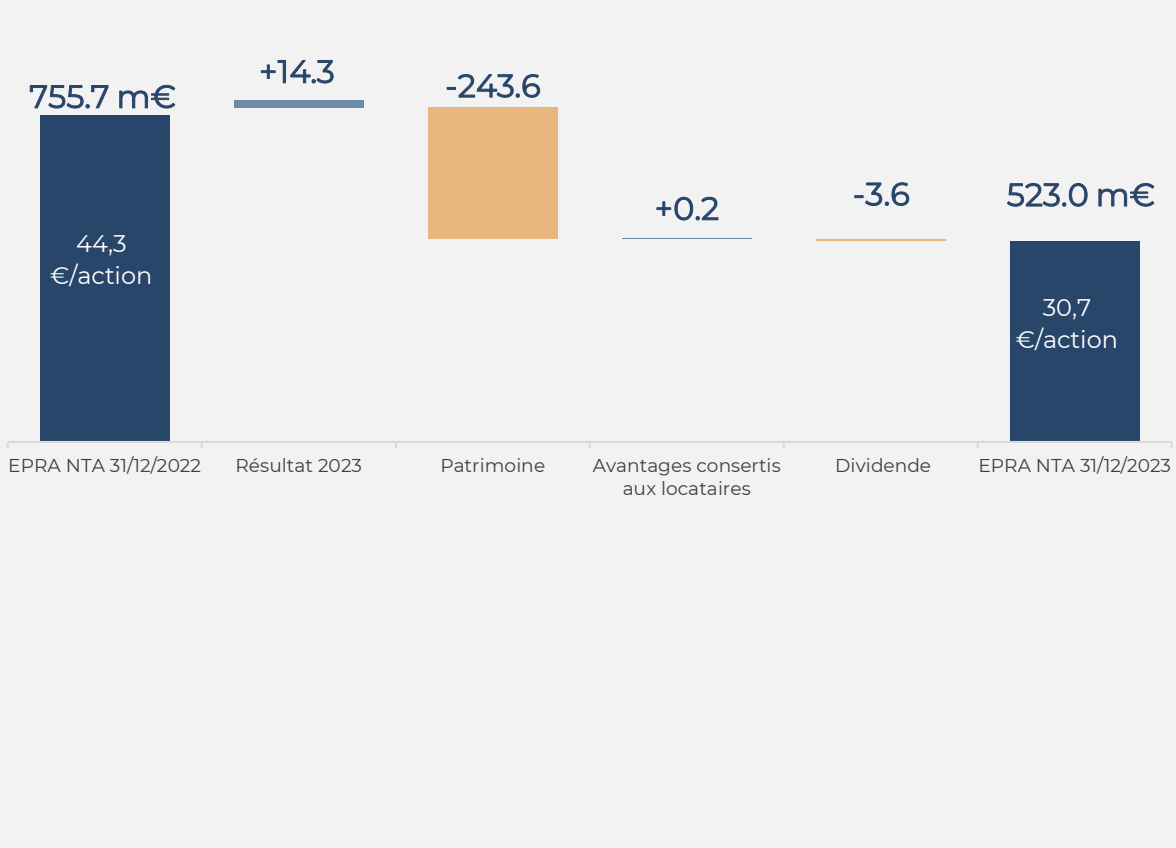
2,5%
Coût de la dette [1]

83%
Dette couverte

62,4%
Ratio d'endettement

(1) Les intérêts incluent la marge et le taux de base

Évolution de l'EPRA NTA



Perspectives

Développement de la foncière

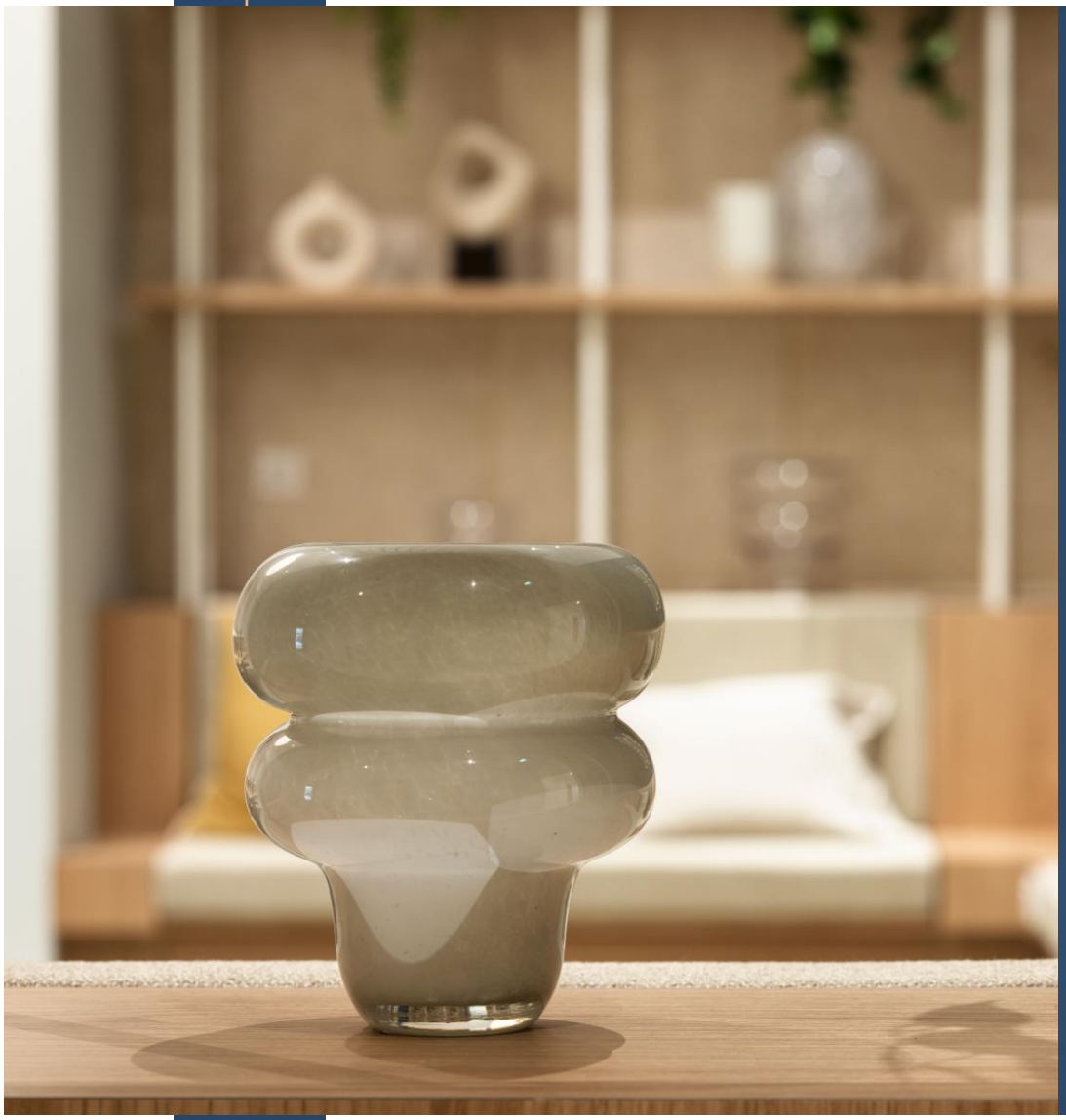
Investissements engagés sur les actifs

Asset management dynamique

commercialisation des espaces vacants

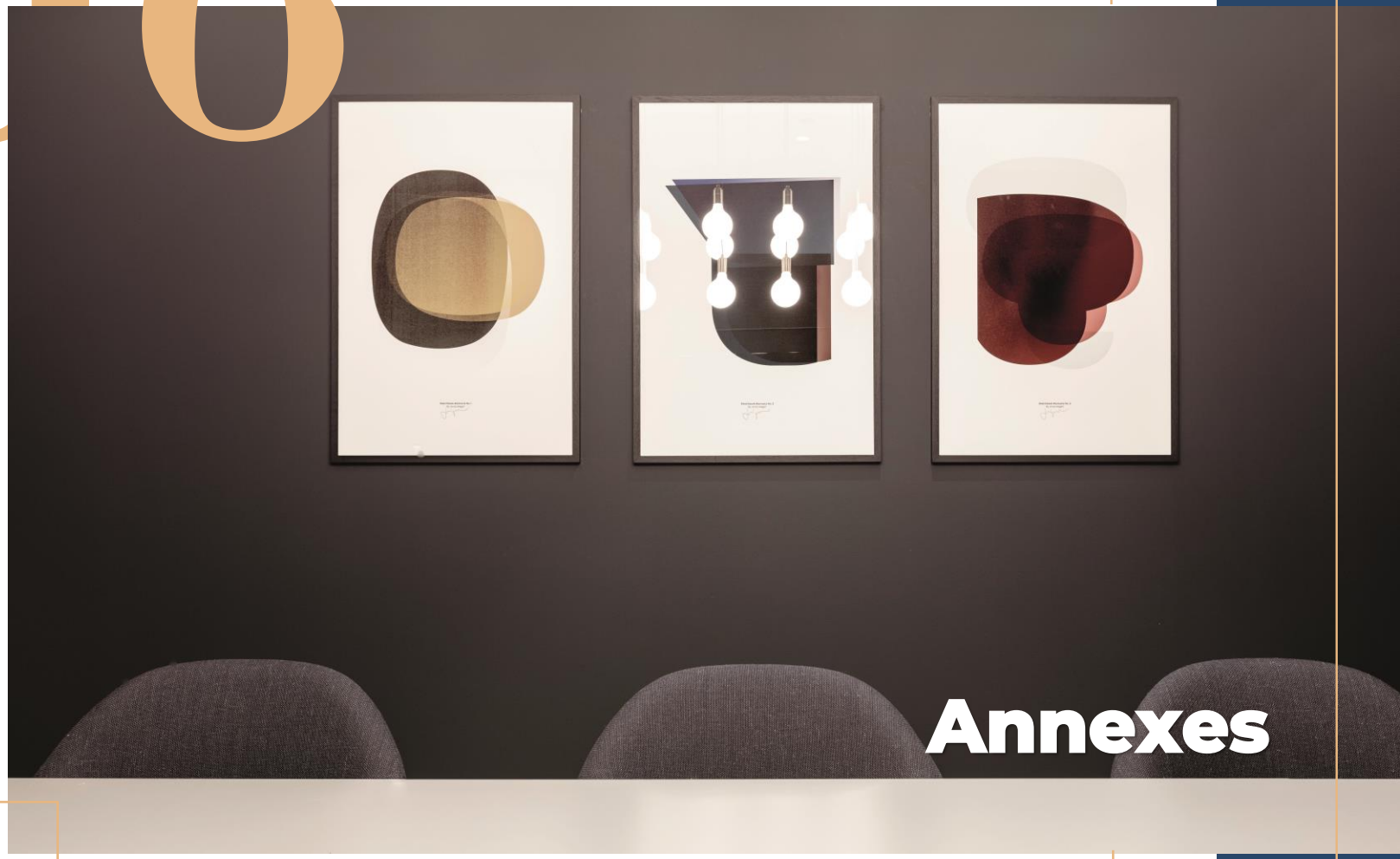
Démarche sociale

et environnementale
toujours plus active



Questions réponses

06

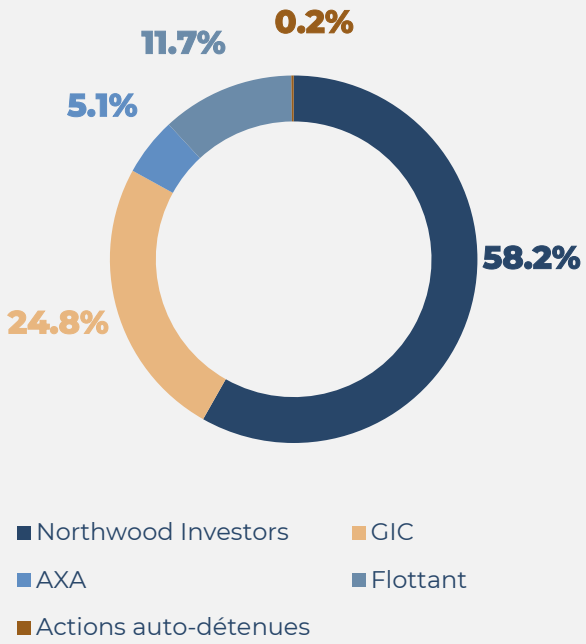


Annexes

Résultat EPRA et Cash-Flow récurrent

En milliers d'euros	2023	2022	Δ 23 / 22
Revenus locatifs	51 195	54 047	(2 852)
Indemnités de départ reçues	7 482	5 594	1 888
Charges et taxes refacturées	17 933	18 267	(334)
Charges et taxes liées aux immeubles	(23 073)	(24 669)	1 596
Loyers nets	**53 537**	**53 240**	**297**
Frais d'asset management	(4 914)	(5 434)	520
Frais de commercialisation	(3 321)	(3 803)	482
Charges administratives	(3 560)	(3 133)	(427)
Taxes corporate	(341)	(319)	(22)
Résultat opérationnel	**41 401**	**40 551**	**849**
Charges financières nettes	(23 569)	(16 071)	(7 497)
Instruments de couverture	(1 287)	(8 313)	7 026
Frais financiers linéarisés	(2 207)	(2 075)	(132)
Résultat EPRA	**14 338**	**14 090**	**248**
Ajustements IFRS (franchises, ...)	(668)	3 557	(4 225)
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 207	2 075	132
Cash-Flow récurrent	**15 877**	**19 722**	**(3 845)**

Actionnariat et gouvernance



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

DISCLAIMER

Ce document a été préparé par VITURA aux seules fins de la présentation du 27 mars 2024.
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

27 mars 2024