

# VITURA



Communiqué de presse  
Information réglementée  
Paris, le 1<sup>er</sup> août 2024 – 7h30

## \ Vitura : Résultats semestriels 2024 \

- Revenus locatifs de 21,7 millions d’euros
- Valeur du patrimoine de 1,3 milliard d’euros
- Taux d’occupation des immeubles en exploitation de 67%
- EPRA NTA de 465 millions d’euros soit 27,3€ par action

### **Des actifs repositionnés particulièrement attractifs**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, 11 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, soit 7% de la surface totale du patrimoine en exploitation<sup>1</sup>. Les transactions portent principalement sur des renouvellements et extensions de bail à Europlaza et Arcs de Seine, deux actifs offrant des services inspirés des codes hôteliers. Le campus Rives de Bercy a vu la signature d’un bail sur 5 600 m<sup>2</sup>, soit 20% de la surface, moins de 3 mois après la rénovation complète de l’actif. L’arrivée des équipes est prévue au troisième trimestre 2024.

---

<sup>1</sup> Le patrimoine de la foncière distingue les actifs en exploitation et les actifs en cours de repositionnement. La livraison de Rives de Bercy fin 2023 porte à quatre les immeubles en exploitation. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, seuls Office Kennedy et Passy Kennedy sont vacants et en restructuration.

## Cession d'une participation majoritaire dans les sociétés détenant les actifs Passy Kennedy et Office Kennedy

Début juillet, Vitura a cédé une participation majoritaire dans les sociétés détenant les actifs Passy Kennedy et Office Kennedy à un gestionnaire d'actifs européen pour une valorisation de l'ordre de 14 millions d'euros.

Cette transaction a conduit Vitura à reclasser les actifs et passifs des sociétés propriétaires en « actifs et passifs destinés à la vente » au 30 juin 2024. L'opération se traduira comptablement par une perte de l'ordre de 139 millions d'euros<sup>2</sup> dans les comptes consolidés du deuxième semestre 2024 soit un impact de l'ordre de -8,2 €/action sur l'EPRA NTA.

Dans le cadre de l'opération, un nouveau financement bancaire à hauteur de 270 millions d'euros a été mis en place par les sociétés propriétaires, permettant de rembourser les dettes consolidées au 30 juin 2024 de 205 millions d'euros, notamment la dette de 139 millions d'euros consentie lors de l'acquisition de Passy Kennedy, à échéance au 15 juillet 2024.

Cette cession permettra le financement du programme de travaux visant le repositionnement de Passy Kennedy et Office Kennedy en un ensemble immobilier de haut standing de 34.000 m<sup>2</sup> offrant une grande diversité de services haut de gamme (lieux de restauration et de conférence, fitness, espaces de bien-être et de convivialité), avec une place importante réservée aux mobilités douces, et répondant aux meilleurs standards environnementaux.

Vitura conserve une participation minoritaire de l'ordre de 7% et pourra bénéficier de la création de valeur sur les actifs restructurés.

## Résultats semestriels 2024

Les revenus locatifs de la période s'élèvent à 21,7 millions d'euros contre 25,6 millions d'euros au 30 juin 2023. En excluant l'impact des actifs Passy Kennedy et Office Kennedy, dont les surfaces ont été totalement libérées, les loyers augmentent de 2,4 millions d'euros passant de 19,2 millions d'euros à 21,7 millions d'euros, soit une progression de 12,5%.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation atteint 67% au 30 juin 2024, stable par rapport au 31 décembre 2023<sup>3</sup>.

Le résultat EPRA s'établit à -7,8 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 8,3 millions d'euros au 30 juin 2023. Le résultat EPRA des sociétés portant les actifs vacants Passy Kennedy et Office Kennedy ressort à -7,6 millions d'euros au 30 juin 2024, comprenant principalement les charges locatives et les charges financières. Si l'on exclut ces deux sociétés, le résultat EPRA de la foncière est de -0,3 million d'euros contre 2,7 millions d'euros à la même période en 2023. Cette baisse s'explique par le coût de restructuration des instruments de couverture en place (-1,6 m€) et les intérêts de la période liés au prêt consenti par l'actionnaire majoritaire (-1,9 m€) afin de couvrir les besoins de trésorerie nécessaires du groupe.

La valeur du patrimoine subit la pression de marché sur les taux de capitalisation, limitée par le travail d'asset management réalisé. La valorisation du portefeuille atteint 1 266 millions d'euros (contre 1 307 millions d'euros au 31 décembre 2023). Cette baisse est principalement due à une hausse des taux de capitalisation.

L'endettement net IFRS consolidé du groupe s'élève à 809 millions d'euros et le ratio d'endettement moyen est de 63,9% au 30 juin 2024. Un avenant a été signé en avril 2024 avec le pool bancaire d'Hanami afin de suspendre les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV ratio) jusqu'au 31 décembre 2024 et de restructurer la dette en place de 92 millions d'euros.

---

<sup>2</sup> Les impacts comptables sur les comptes consolidés du 2<sup>ème</sup> semestre sont présentés dans le rapport financier semestriel 2024 (paragraphe « Evénements postérieurs à la clôture »).

<sup>3</sup> Le taux d'occupation de 67% intègre les quatre actifs en exploitation au 30 juin 2024. Au 31 décembre 2023, en excluant Rives de Bercy, le taux d'occupation s'élève à 83%.

Dans un contexte de taux d'intérêt élevés, le groupe maintient une politique de couverture de taux pour se protéger contre les variations de l'Euribor. Sur les 12 prochains mois, la dette est couverte à 100% au taux moyen de 0,50%<sup>4</sup>.

La valeur de marché des actifs impacte l'EPRA NTA qui s'élève à 465 millions d'euros soit 27,3 euros par action contre 523 millions d'euros au 31 décembre 2023 soit 30,7 euros par action.

*Le rapport d'examen limité des commissaires aux comptes est en cours d'émission.*

#### **Pour plus d'informations, merci de contacter :**

Relation investisseurs  
Charlotte de Laroche  
[info@vitura.fr](mailto:info@vitura.fr) \ +33 1 42 25 76 38

Contact presse  
Aliénor Miens  
[alienor.miens@margie.fr](mailto: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 30 juin 2024 à 1 266 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](http://www.vitura.fr)

Retrouvez-nous sur :  

---

<sup>4</sup> Excluant les dettes relatives aux immeubles Passy Kennedy et Office Kennedy (205m€), refinancées le 9 juillet 2024.

## ANNEXES

### Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

#### **Résultat EPRA**

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net IFRS	(54 588)	(79 443)
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	46 116	83 924
Autres retraitements de variations de justes valeurs	1 335	3 842
<b>Résultat EPRA</b>	<b>(7 137)</b>	<b>8 323</b>

#### **ANR EPRA de continuation (NTA)**

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Capitaux propres IFRS	457 317	672 358
Etalement des franchises de loyer <sup>(1)</sup>	(18 699)	(16 689)
Annulation de la juste valeur des bons de souscription d'actions	0	0
<b>Juste valeur de la NAV diluée</b>	<b>438 619</b>	<b>655 669</b>
Droits de mutation <sup>(2)</sup>	54 349	63 412
Juste valeur des instruments financiers	(26 836)	(49 414)
<b>ANR EPRA de continuation (NTA)</b>	<b>466 132</b>	<b>669 668</b>
<b>ANR EPRA de continuation (NTA) / action</b>	<b>27.3</b>	<b>39.3</b>

(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)**

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Endettement financier au bilan (comptes statutaires) <sup>(1)</sup>	808	825
Juste valeur des immeubles de placement (hors droits)	1 266	1 436
<b>Taux d'endettement (en %)</b>	<b>63.8%</b>	<b>57.4%</b>

(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.

## Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	21 756	51 195	25 639
Autres prestations	9 685	25 415	17 156
Charges liées aux immeubles	(17 884)	(26 184)	(17 048)
<b>Loyers nets</b>	<b>13 558</b>	<b>50 427</b>	<b>25 748</b>
Vente d'immeuble	0	0	0
Charges administratives	(4 088)	(8 716)	(4 659)
Dotations nettes aux provisions & amortissements	307	0	(368)
Autres charges opérationnelles	0	(310)	0
Autres produits opérationnels	0	0	1
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	(46 116)	(229 107)	(83 924)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(36 339)</b>	<b>(187 706)</b>	<b>(63 204)</b>
Produits financiers	11 794	20 470	7 410
Charges financières	(30 043)	(72 618)	(23 651)
<b>Résultat financier</b>	<b>(18 248)</b>	<b>(52 148)</b>	<b>(16 240)</b>
<b>Charge d'impôts</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(54 588)</b>	<b>(239 854)</b>	<b>(79 443)</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>(54 588)</i>	<i>(239 854)</i>	<i>(79 443)</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>(54 588)</b>	<b>(239 854)</b>	<b>(79 443)</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>(54 588)</i>	<i>(239 854)</i>	<i>(79 443)</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Résultat net de base</i>	<i>(3.20)</i>	<i>(14.07)</i>	<i>(4.66)</i>
<i>Résultat net dilué</i>	<i>(3.20)</i>	<i>(14.07)</i>	<i>(4.66)</i>

## Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
<b><u>Actifs non courants</u></b>			
Immobilisations corporelles	3	3	3
Immeubles de placement	913 100	1 306 860	1 436 300
Immobilisations financières	1	0	0
Prêts et créances à plus d'un an	11 291	15 871	13 000
Instruments financiers non courants	17 684	25 360	47 958
<b>Total actifs non courants</b>	<b>942 080</b>	<b>1 348 095</b>	<b>1 497 261</b>
<b><u>Actifs courants</u></b>			
Actifs destinés à la vente	363 101	0	0
Créances clients	13 758	14 647	16 473
Autres créances d'exploitation	12 094	13 150	13 912
Charges constatées d'avance	289	521	286
<b>Total des créances</b>	<b>389 242</b>	<b>28 318</b>	<b>30 672</b>
Instruments financiers courants	9 960	7 712	5 636
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 856	11 720	15 053
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>19 816</b>	<b>19 432</b>	<b>20 689</b>
<b>Total actifs courants</b>	<b>409 058</b>	<b>47 749</b>	<b>51 361</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 351 137</b>	<b>1 395 844</b>	<b>1 548 621</b>
<b><u>Capitaux propres</u></b>			
Capital	64 933	64 933	64 933
Réserve légale et primes	60 047	60 047	60 047
Report à nouveau	386 926	626 782	626 822
Résultat de l'exercice	(54 588)	(239 854)	(79 443)
<b>Total capitaux propres</b>	<b>457 317</b>	<b>511 908</b>	<b>672 358</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>			
Emprunts part à plus d'un an	502 937	572 365	670 409
Autres dettes financières à plus d'un an	7 379	7 426	10 461
Dettes d'impôts sur les bénéfiques à plus d'un an	0	0	0
Instruments Financiers	0	0	0
<b>Total passifs non courants</b>	<b>510 316</b>	<b>579 791</b>	<b>680 870</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>			
Emprunts part à moins d'un an	107 982	249 802	157 574
Instruments financiers	0	0	0
Autres dettes financières (part non courante)	30 569	25 510	0
Passifs destinés à la vente	211 101	0	0
Dettes fournisseurs	7 614	6 158	6 438
Dettes d'impôts sur les bénéfiques	0	0	0
Autres dettes d'exploitation	12 083	8 128	14 801
Produits constatés d'avance	14 154	14 546	16 580
<b>Total passifs courants</b>	<b>383 504</b>	<b>304 144</b>	<b>195 393</b>
<b>Total passifs</b>	<b>893 820</b>	<b>883 936</b>	<b>876 263</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 351 137</b>	<b>1 395 844</b>	<b>1 548 621</b>

## Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/24	31/12/23	30/06/23
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net de l'ensemble consolidé	(54 588)	(239 854)	(79 443)
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	46 116	229 107	83 924
Annulation des dotations aux amortissement	0	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	0	3	3
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	966	21 115	593
Traitement des emprunts au coût amorti	937	2 207	1 119
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	0	0
Intérêts moratoires	0	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>(6 569)</b>	<b>12 578</b>	<b>6 196</b>
Variation des autres éléments de BFR	11 341	(2 688)	8 511
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre			
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>11 341</b>	<b>(2 688)</b>	<b>8 511</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>4 772</b>	<b>9 890</b>	<b>14 707</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations	(4 827)	(29 486)	(13 744)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(1 774)	169	(1 525)
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(6 601)</b>	<b>(29 317)</b>	<b>(15 269)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital	0	0	0
Frais de transaction sur augmentation de capital	0	0	0
Variation de la dette bancaire	(6 087)	(9 065)	(1 586)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	0	0	0
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)	1 565	4 179	3 605
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	5 012	(3 115)	(81)
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(2)	(96)	(57)
Distribution de dividendes	0	(1 433)	(1 433)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>488</b>	<b>(9 530)</b>	<b>448</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(1 341)</b>	<b>(28 957)</b>	<b>(115)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	11 719	15 167	15 167
Trésorerie des actifs destinés à la vente	- 523	-	-
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>9 855</b>	<b>(13 790)</b>	<b>15 053</b>

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