

Résultats annuels 2024

VITURA



3 avril 2025

LE SOM MAI RE

- 01 L'essentiel
- 02 Le marché
- 03 Le portefeuille
- 04 Stratégie RSE
- 05 Finances

01



L'essentiel

L'essentiel

877 M€

valeur de patrimoine

170 000 m²

surface totale du patrimoine

4 immeubles

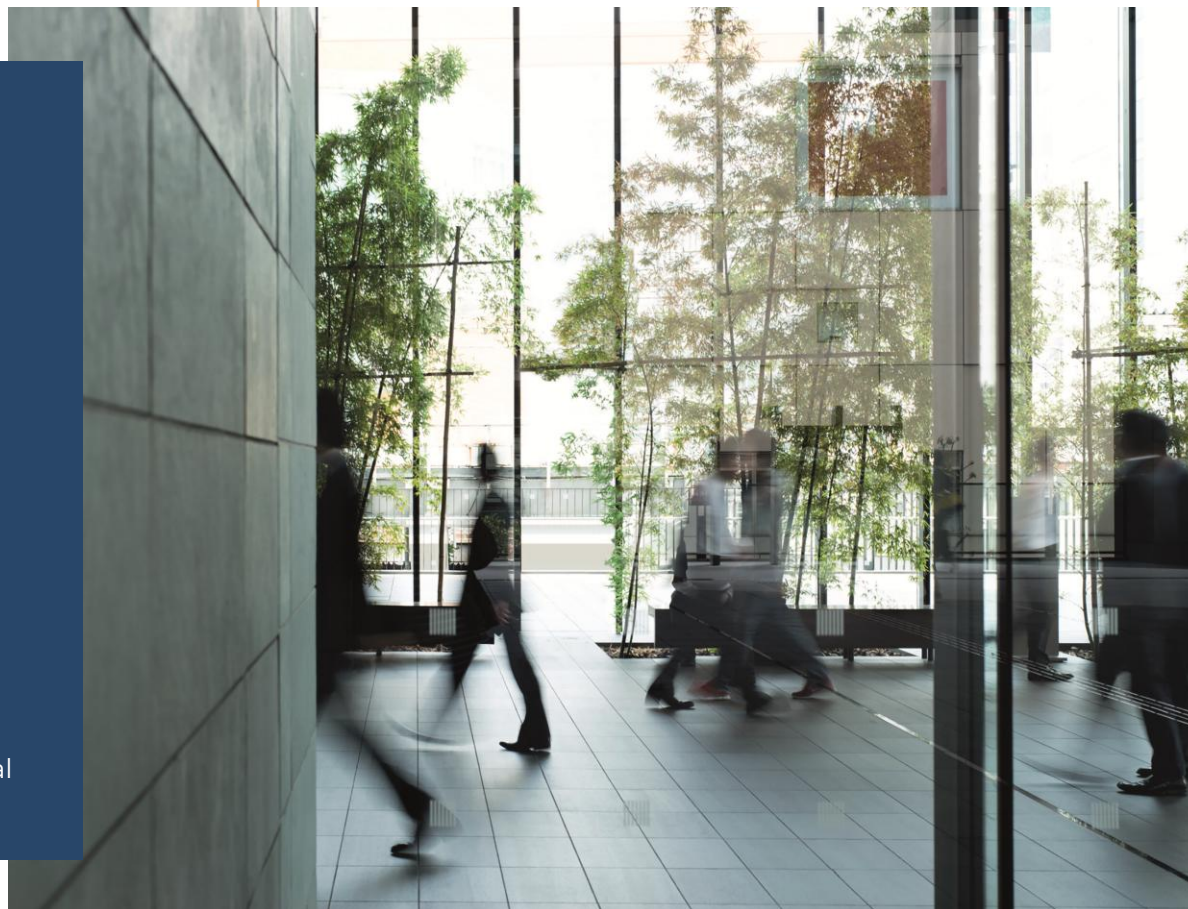
de grande taille

100%

bureaux

100%

certifiés NF HQE™ Exploitation
et BREEAM In-Use International



Faits marquants en 2024

21 500 m² commercialisés en 2024

14% du portefeuille

Rives de Bercy loué à 71%

15 500m² signés sur le 1^{er} trimestre 2025

Sortie des sociétés Kennedy

cession en juillet 2024 d'une participation majoritaire dans les sociétés détenant les actifs Passy Kennedy et Office Kennedy

Foncière responsable engagée

réduction des consommations d'énergie de 36%



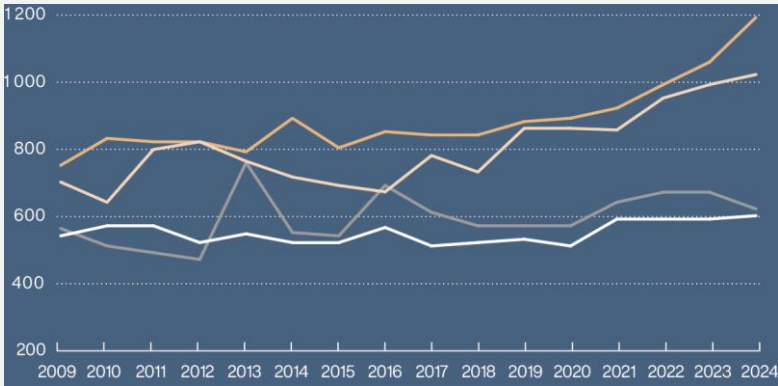
02



Le marché

Marché locatif bureaux Île-de-France en 2024

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



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

Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

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



Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

1 200 €/m²

loyer "prime"
Paris QCA

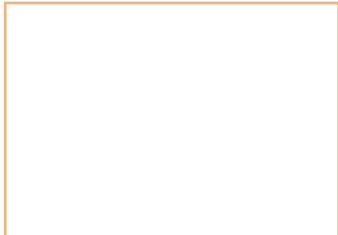
-11%

demande placée sur 1 an
-21% vs Moyenne à 10 ans

10,2%

taux de vacance en Île-de-France
+170 pdb vs 2023

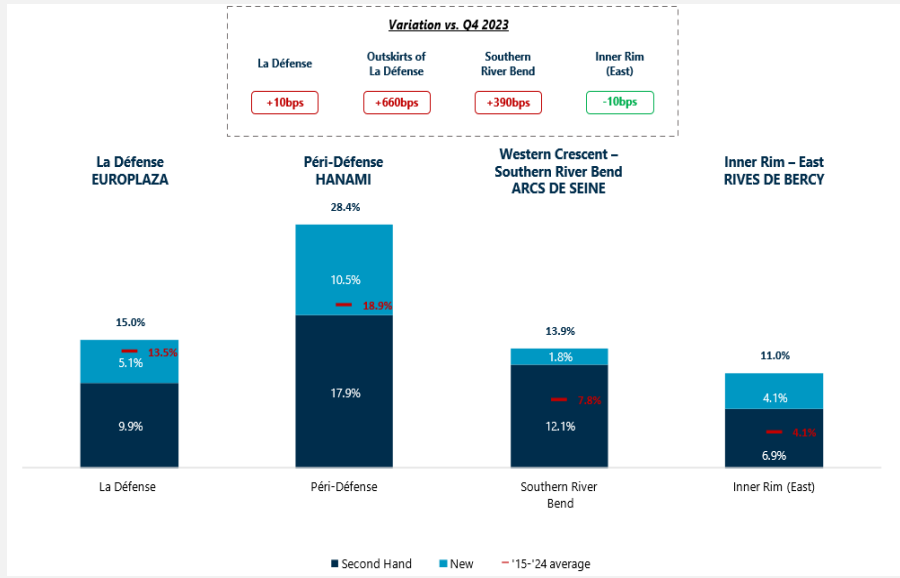
Marché locatif bureaux Île-de-France en 2024



Demande placée par sous marché (en millier de m²)



Taux de vacance immédiate par sous marché (en %)



Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

+60%

demande placée vs 2023
La Défense

+14%

demande placée vs 2023
1ère Couronne Est (Inner Rim)

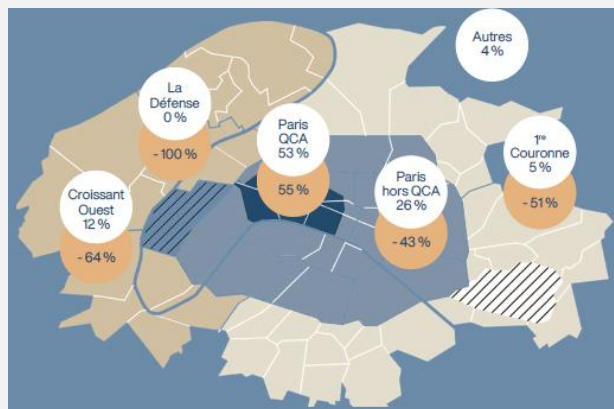
5,8%

taux de vacance
dans Paris Intra-Muros



Marché de l'investissement bureaux Île-de-France en 2024

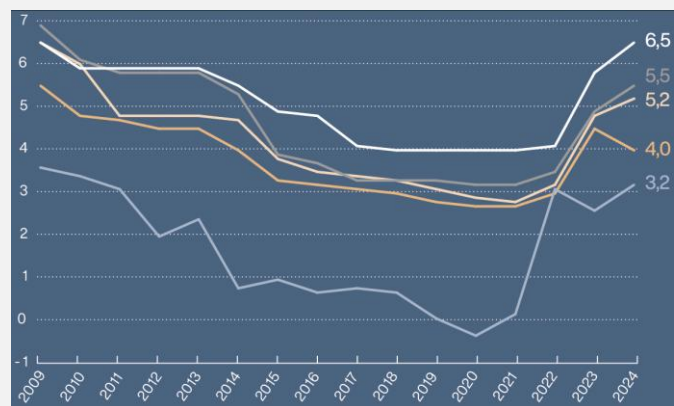
Volumes investis en Ile-de-France - Bureaux



- Part en % dans les volumes investis en bureaux Ile-de-France en 2024
- Évolution en % des volumes investis en bureaux (en 2024 par rapport à 2023)

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

3,4 mds€

investis en Île-de-France
(vs 4,7 mds € en 2023)

53%

des investissements bureaux sont
concentrés sur Paris Intra-Muros

44%

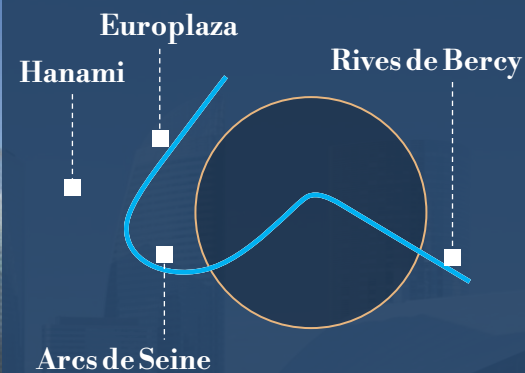
d'investisseurs étrangers
(dont 23% de nord-américains)

03



Le portefeuille

VITURA



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

69%

taux d'occupation (TO)
78% avec BPCE

877 m€

valorisation du patrimoine

+9%

hausse des revenus locatifs

5,6%

rendement EPRA

5,7 années

WALT⁽¹⁾

Eurolaza

52 700 m²
320 m€
TO 91%



Arcs de Seine

48 000 m²
353 m€
TO 80%



Hanami

34 200 m²
96 m€
TO 67%

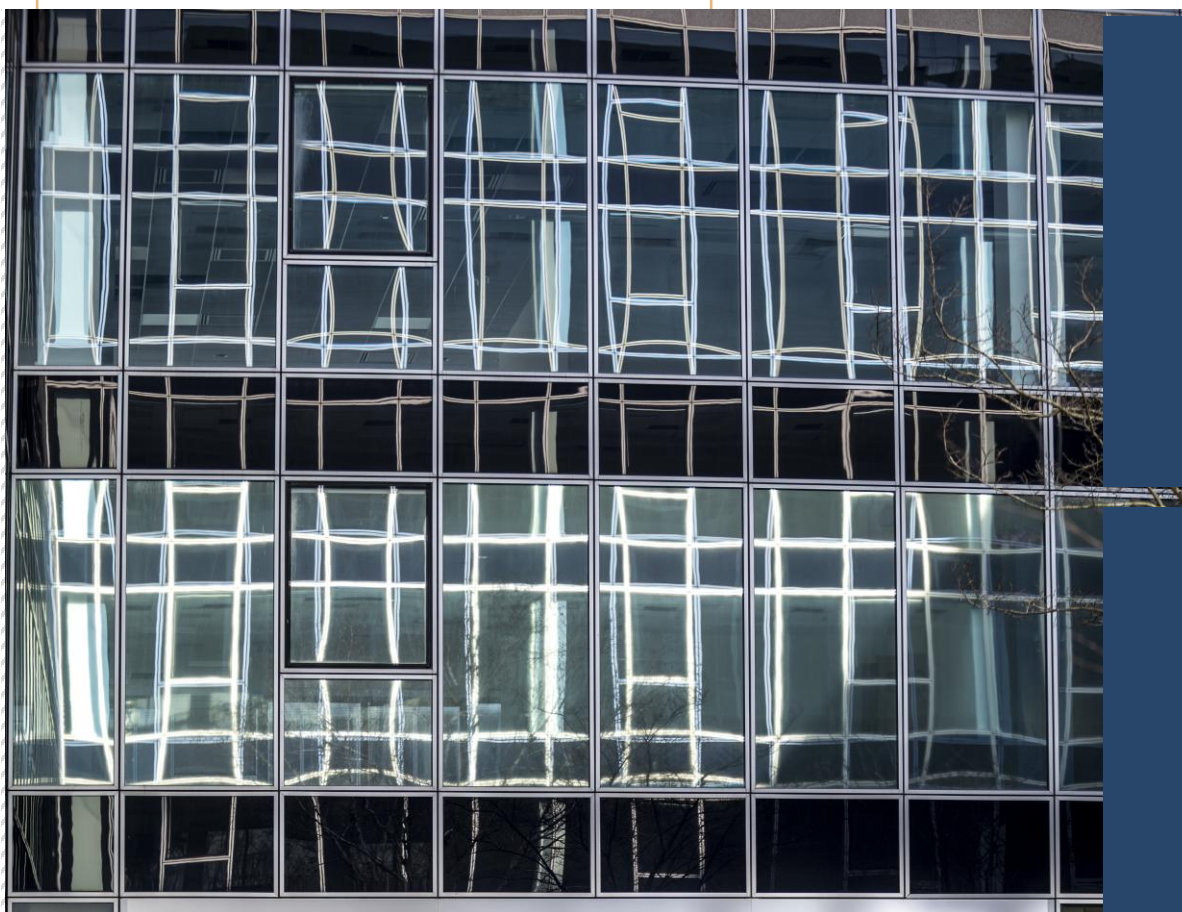


Rives de Bercy

34 500 m²
107 m€
TO 21%



Asset management **dynamique**



21 500 m²

commercialisés en 2024
14% des surfaces du portefeuille

15 500 m²

commercialisés début 2025
10% des surfaces du portefeuille

20 000 m² / an

signés, en moyenne sur 10 ans

75%

des surfaces ont fait l'objet d'une
extension ou d'un renouvellement
de bail sur 10 ans

Rives de Bercy Entre Seine et jardins



Livraison fin 2023

32 000 m² rénovés

Repositionnement de l'actif

après Europlaza et Arcs de Seine

Empreinte carbone limitée

restructuration avec une émission de CO₂ 26 fois inférieure à celle d'une démolition reconstruction à l'identique

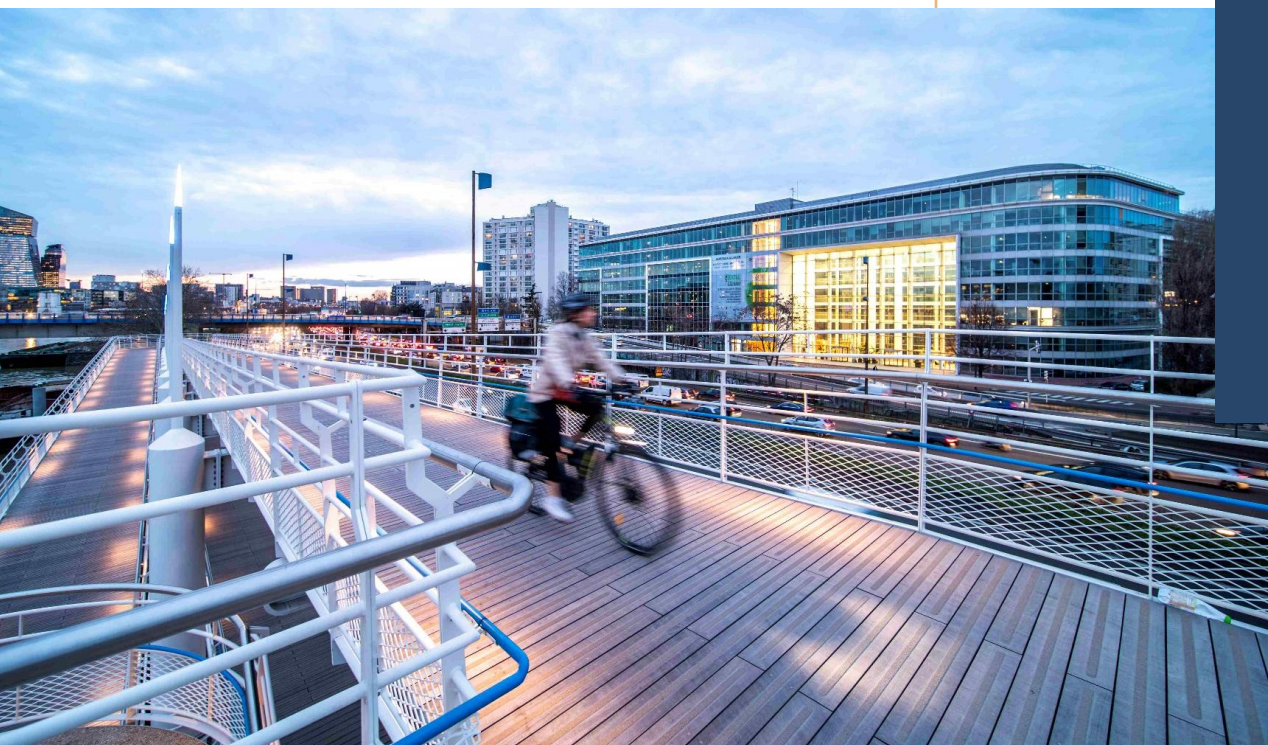
Biodiversité

7 000 m² d'espaces paysagers privés, îlots de fraîcheur, terrasses et patios

Services premium

fitness, espaces de restauration conviviaux

Rives de Bercy Entre Seine et jardins



22 200 m² commercialisés

6 700 m² en 2024, 15 500 m² en 2025

71% taux d'occupation

commercialisation 12 mois après la livraison

Locataires de renom

Air Liquide & BPCE

04



Stratégie RSE

Reconnaissance du secteur

Deux Gold Awards de l'EPRA

pour la qualité de l'information financière et extra-financière publiée



Five stars du GRESB

score de 92/100 au questionnaire 2024 dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux



G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2024

Certifiée ISO 14001

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



Chiffres clés sur la performance RSE du patrimoine



-36%

consommation énergétique depuis 2013

Décret Tertiaire

en ligne avec les objectifs de -40% en 2030

100%

des actifs certifiés HQE Exploitation et
BREEAM In-Use International

38 500 m²

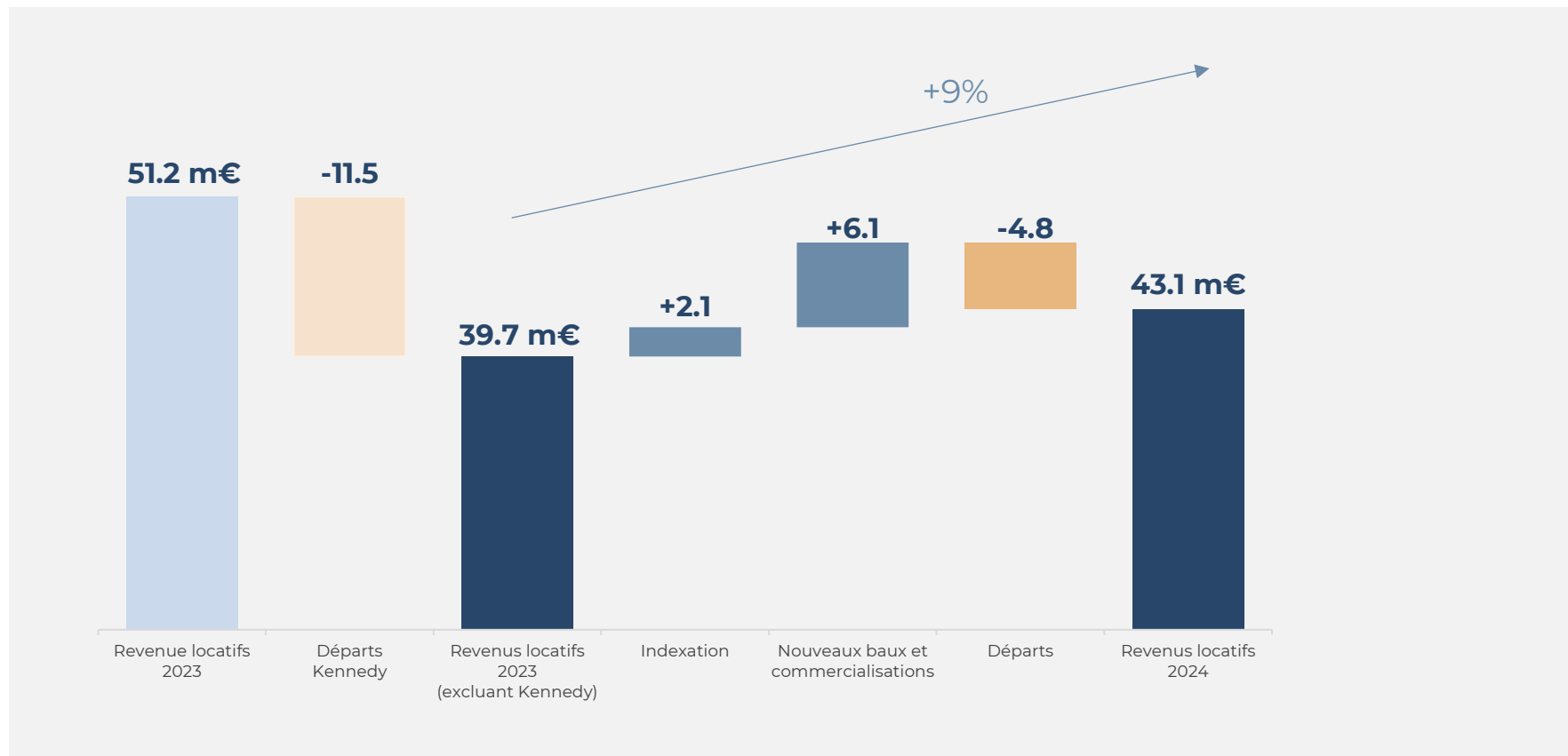
espaces extérieurs

05



Finances

A périmètre constant, des revenus locatifs en hausse en 2024



Profil de dette



600 millions €

endettement bancaire

1,4 an

maturité de la dette

100%

dette couverte à 30bps au 31/12/2024

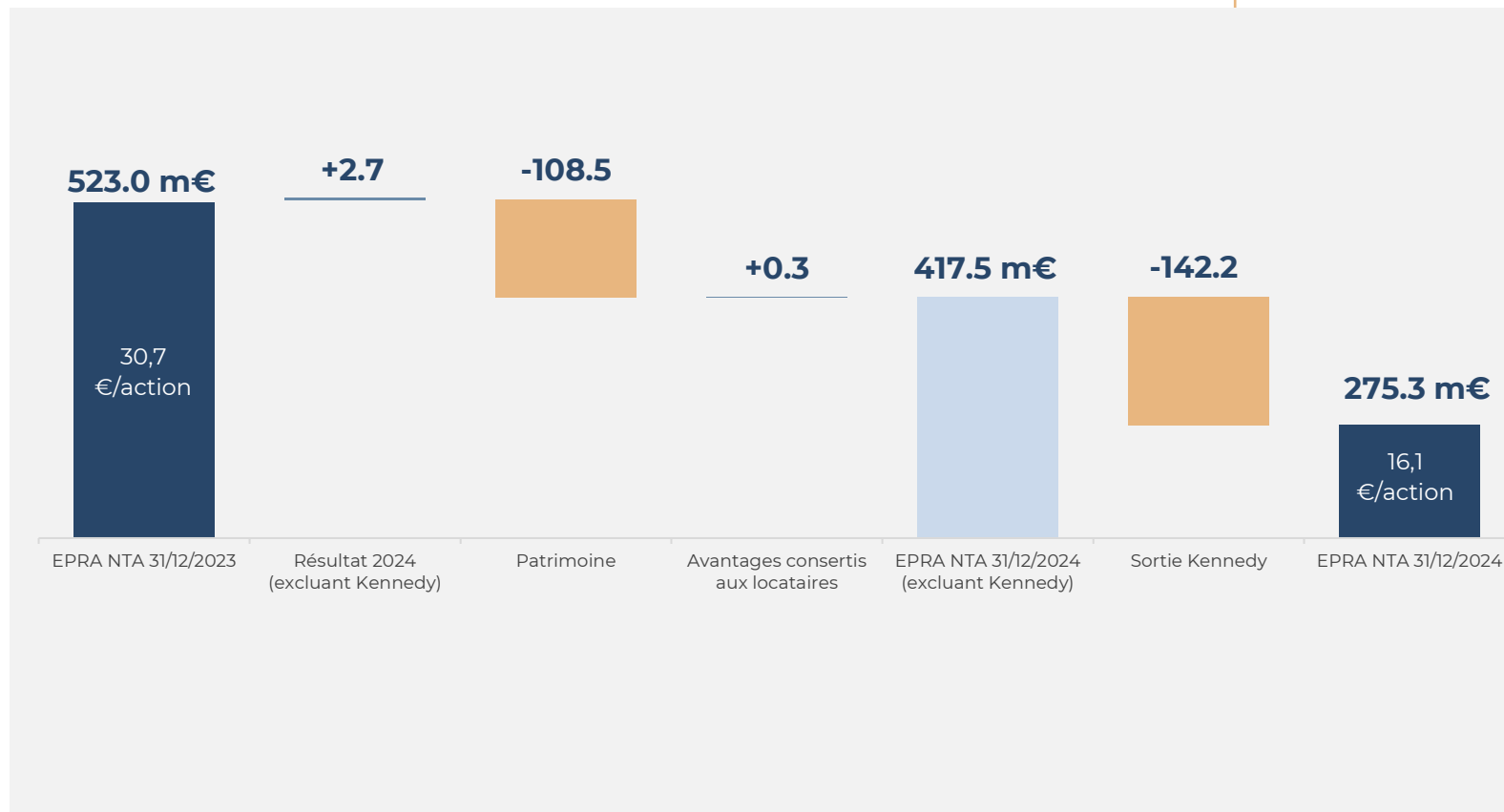
2,5%

coût de la dette (marge + intérêts capés)

68%

ratio d'endettement

Évolution de l'EPRA NTA



Perspectives



**Développement
de la foncière**

**Asset management
dynamique**

commercialisation des espaces vacants

**Création de valeur sur
les actifs**

**Démarche
environnementale**

toujours plus active



Questions réponses

06



Annexes

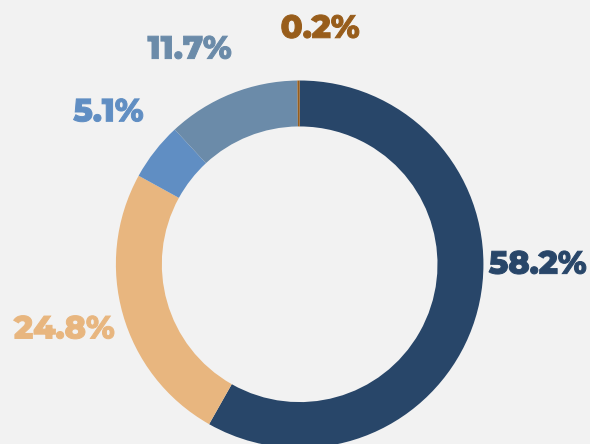
Résultat EPRA et Cash-Flow récurrent à périmètre constant

<i>En milliers d'euros</i>	2024	2023	Δ 24 / 23
Revenus locatifs	43 103	39 717	3 387
Indemnités de départ reçues	1 782	1 960	(178)
Charges et taxes refacturées	12 866	14 755	(1 889)
Charges et taxes liées aux immeubles	(19 963)	(18 460)	(1 503)
Loyers nets	37 789	37 972	(183)
Frais d'asset management	(2 280)	(3 701)	1 420
Frais de commercialisation	(2 183)	(2 172)	(10)
Charges administratives	(3 271)	(3 193)	(78)
Taxes corporate	(213)	(302)	88
Résultat opérationnel	29 841	28 604	1 237
Charges financières nettes	(20 469)	(17 841)	(2 628)
Instruments de couverture	(4 987)	(1 287)	(3 700)
Frais financiers linéarisés	(1 724)	(1 724)	(0)
Résultat EPRA à périmètre constant	2 662	7 752	(5 091)
Ajustements IFRS (franchises, ...)	2 130	(82)	2 212
Retraitement des frais financiers linéarisés	1 724	1 724	-
Cash-Flow à périmètre constant	6 516	9 394	(2 879)

Résultat EPRA à périmètre courant

<i>En milliers d'euros</i>	2024	2023	Δ 24 / 23
Revenus locatifs	43 103	51 195	(8 092)
Indemnités de départ reçues	1 877	7 482	(5 606)
Charges et taxes refacturées	12 891	17 933	(5 042)
Charges et taxes liées aux immeubles	(22 373)	(23 073)	700
Loyers nets	35 498	53 537	(18 039)
Frais d'asset management	(2 729)	(4 914)	2 185
Frais de commercialisation	(2 284)	(3 321)	1 037
Charges administratives	(3 428)	(3 560)	132
Taxes corporate	(213)	(341)	127
Résultat opérationnel	26 844	41 401	(14 557)
Charges financières nettes	(25 123)	(23 569)	(1 554)
Instruments de couverture	(4 987)	(1 287)	(3 700)
Frais financiers linéarisés	(1 799)	(2 207)	408
Résultat EPRA	(5 064)	14 338	(19 403)

Actionnariat et gouvernance



■ 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
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

DIS CLAIMER

Ce document a été préparé par VITURA aux seules fins de la présentation du 3 avril 2025.

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



3 avril 2025