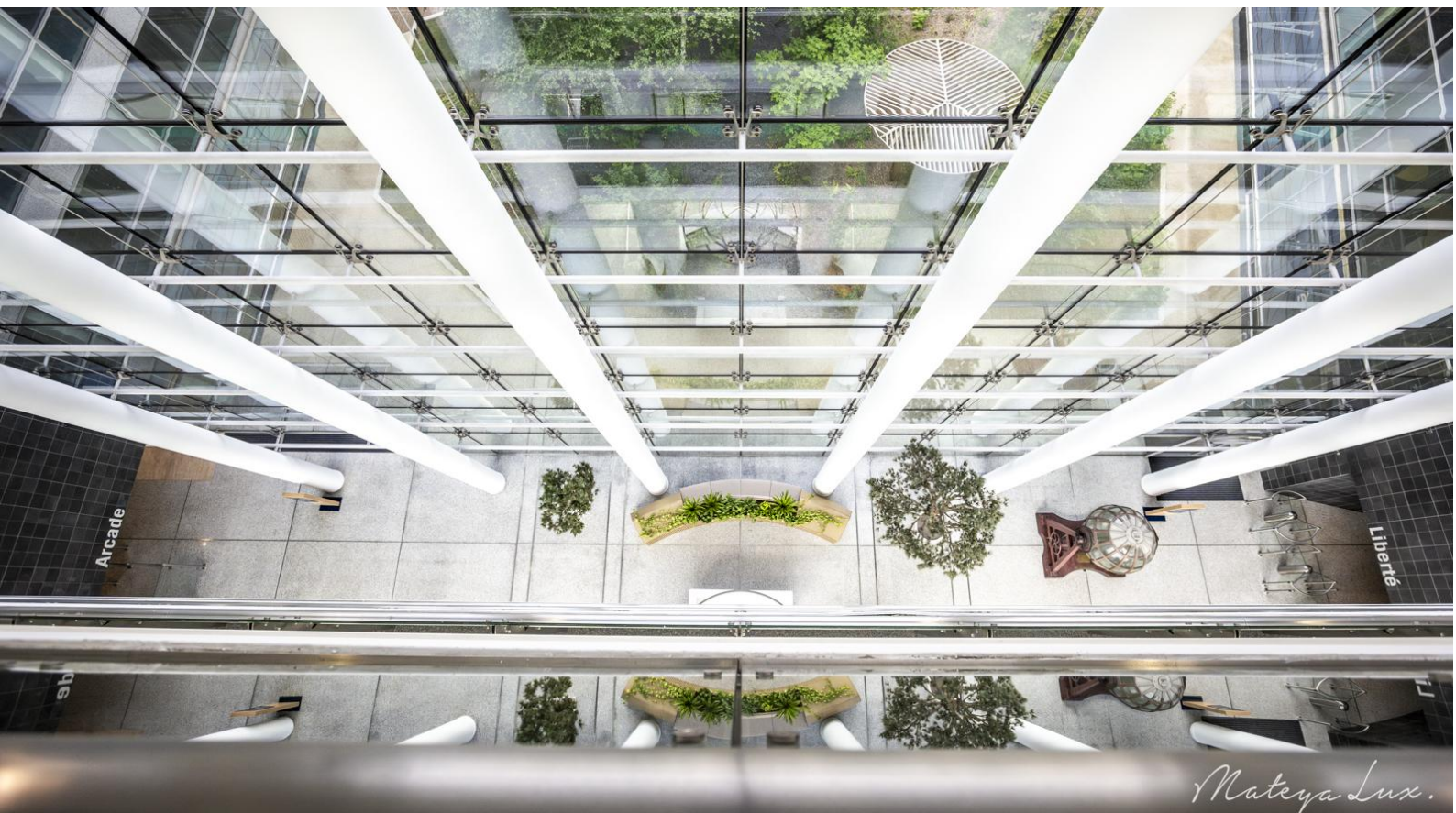




Communiqué de presse  
Information réglementée  
Paris, le 30 juillet 2025 – 7h30

## \\ Vitura : Résultats semestriels 2025 \\

- Revenus locatifs de 21,9 millions d'euros
- Valeur du patrimoine de 872 millions d'euros
- Taux d'occupation des immeubles de 77 %
- EPRA NTA de 277 millions d'euros soit 16,2 € par action

### Des actifs attirant des grandes signatures

Ce semestre a vu l'arrivée de locataires prestigieux au sein de Rives de Bercy. Après Air Liquide en 2024, le Groupe BPCE s'installera prochainement sur 15 500 m<sup>2</sup>, soit 50 % de l'actif. Le retour de la banque dans ce campus entièrement repensé constitue par ailleurs l'une des plus importantes transactions de la première partie de l'année en Ile-de-France.

Les équipes d'asset management de la foncière sont également mobilisées pour accompagner l'Université Paris Dauphine-PSL et accueillir le programme de formation de Dauphine Executive Education dès le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 au sein de la tour Europlaza, au cœur du premier quartier d'affaires d'Europe.

Avec ces signatures de renom, Vitura continue de démontrer sa capacité à répondre aux besoins en grandes et moyennes surfaces des groupes internationaux, grâce à des immeubles répondant aux dernières tendances comme l'accès direct aux mobilités douces ou des jardins privés.

Depuis 2017, 75 % des surfaces louées ont fait l'objet d'une extension ou d'un renouvellement de bail. Cette performance souligne la satisfaction et la fidélité des locataires.

La stratégie de repositionnement des actifs porte ses fruits. Vitura affiche un taux d'occupation de plus de 77 %, soit en hausse de +8 points par rapport au 31 décembre 2024, avec une durée moyenne résiduelle des baux allongée à près de 6 ans.

### Une politique RSE déterminée

Vitura poursuit sa trajectoire vers la neutralité carbone d'ici 2050, avec un pilotage rigoureux de la consommation énergétique, en ligne avec les objectifs du décret tertiaire. Au travers de plans de sobriété établis dans chaque immeuble du portefeuille, la foncière continue son travail de traçabilité des données recueillies et les actions de sensibilisation et de formation des utilisateurs aux enjeux énergétiques.

### Résultats semestriels 2025

Les revenus locatifs s'élèvent à 21,9 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2025, stables sur un an (vs 21,8 millions d'euros).

L'endettement net IFRS consolidé du groupe s'élève à 597 millions d'euros et le ratio d'endettement moyen est de 68,4 % au 30 juin 2025. Des discussions sont en cours avec le pool bancaire d'Hanami afin de prolonger l'échéance de la dette de 90 millions d'euros (représentant 15 % de la dette du groupe).

Le groupe maintient une politique de couverture de taux pour se protéger contre les variations de l'Euribor. Au 30 juin 2025, 85 % de la dette est couverte au taux de 0,50 %, permettant d'assurer la maîtrise des charges financières.

Le résultat EPRA s'élève à 1,9 million d'euros au 30 juin 2025 vs 0,4 million d'euros au 30 juin 2024 à périmètre constant (hors sociétés détenant les actifs Passy Kennedy et Office Kennedy déconsolidées en juillet 2024). Cette variation de +1,5 million d'euros s'explique principalement par la croissance du résultat opérationnel.

La valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine ressort à 872 millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2024.

Le résultat net IFRS s'élève à -11,0 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2025, contre -45,2 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2024 à périmètre constant. Cette hausse s'explique principalement par la stabilité de la valeur des immeubles de placement en 2025 contre une baisse en 2024.

L'EPRA NTA s'élève à 277 millions d'euros soit 16,2 euros par action, stable par rapport à la période précédente.

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

### Chiffres clés

| En millions d'euros      | Jun 2025 | Déc. 2024 | Variation |
|--------------------------|----------|-----------|-----------|
| Patrimoine (hors droits) | 872      | 877       | -1 %      |
| Taux d'occupation        | 77 %     | 69 %      | +8 pts    |
| Taux d'endettement       | 68,4 %   | 68,1 %    | +0 pts    |
| EPRA NTA (en euros)      | 16,2     | 16,1      | +1 %      |

| En millions d'euros   | Jun 2025 | Jun 2024<br>à périmètre<br>constant | Jun 2024<br>à périmètre<br>courant | Variation<br>à périmètre<br>constant |
|-----------------------|----------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Revenus locatifs IFRS | 21,9     | 21,8                                | 21,8                               | +1 %                                 |
| Résultat EPRA         | 1,9      | 0,4                                 | (7,1)                              | >+100 %                              |
| Résultat net IFRS     | (11,0)   | (45,2)                              | (54,6)                             | +76%                                 |

**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 2025 à 872 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 occupe la deuxième place parmi les sociétés cotées de bureaux en France au classement 2024 du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) et a été 4 fois n°1 mondial. 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 :



## ANNEXES

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

#### Cash-flow IFRS à périmètre constant

| <i>en milliers d'euros</i>                                                 | 30/06/2025   | 30/06/2024     |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Résultat net IFRS                                                          | (10 962)     | (54 588)       |
| Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement | 8 269        | 46 116         |
| Retraitement de la variation de la juste valeur des instruments financiers | 4 609        | 1 335          |
| <b>Résultat EPRA</b>                                                       | <b>1 916</b> | <b>(7 137)</b> |
| Contribution Kennedy au résultat EPRA                                      | 0            | 7 586          |
| <b>Résultat EPRA à périmètre constant</b>                                  | <b>1 916</b> | <b>448</b>     |

#### Autres agrégats du résultat EPRA - à périmètre constant

| <i>en milliers d'euros</i>   | 30/06/2025      | 30/06/2024      |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Résultat opérationnel</b> | <b>14 938</b>   | <b>12 754</b>   |
| <b>Résultat financier</b>    | <b>(13 022)</b> | <b>(12 306)</b> |

#### ANR EPRA de continuation (NTA)

| <i>en milliers d'euros</i>                                       | 30/06/2025     | 31/12/2024     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Capitaux propres IFRS                                            | 257 949        | 268 907        |
| Etalement des franchises de loyer <sup>(1)</sup>                 | (13 550)       | (17 617)       |
| Annulation de la juste valeur des bons de souscription d'actions | 0              | 0              |
| <b>Juste valeur de la NAV diluée</b>                             | <b>244 399</b> | <b>251 290</b> |
| Droits de mutation <sup>(2)</sup>                                | 39 922         | 35 903         |
| Juste valeur des instruments financiers                          | (7 356)        | (11 965)       |
| <b>ANR EPRA de continuation (NTA)</b>                            | <b>276 965</b> | <b>275 228</b> |
| <b>ANR EPRA de continuation (NTA) / action</b>                   | <b>16,2</b>    | <b>16,1</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>                                          | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Endettement financier au bilan (comptes statutaires) <sup>(1)</sup> | 597        | 600        |
| Juste valeur des immeubles de placement (hors droits)               | 872        | 877        |
| <b>Taux d'endettement (en %)</b>                                    | <b>68%</b> | <b>68%</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 (bureaux), des locaux pour lesquels la société perçoit (ou percevra sans condition suspensive) un loyer dans le cadre d'un contrat de bail signé au cours de l'exercice.

## Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

|                                                                     | 30/06/2025      | 31/12/2024       | 30/06/2024      |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                                                                     | 6 mois          | 12 mois          | 6 mois          |
| Revenus locatifs                                                    | 21 927          | 43 103           | 21 756          |
| Autres prestations                                                  | 11 781          | 14 768           | 9 685           |
| Charges liées aux immeubles                                         | (16 186)        | (24 960)         | (17 884)        |
| <b>Loyers nets</b>                                                  | <b>18 851</b>   | <b>32 911</b>    | <b>13 558</b>   |
| Vente d'immeuble                                                    | 0               | 0                | 0               |
| Charges administratives                                             | (2 584)         | (6 365)          | (4 088)         |
| Dotations nettes aux provisions & amortissements                    | 0               | 0                | 307             |
| Autres charges opérationnelles                                      | 0               | 298              | 0               |
| Autres produits opérationnels                                       | 0               | 0                | 0               |
| Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement | (8 269)         | (87 322)         | (46 116)        |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                        | <b>6 669</b>    | <b>(60 478)</b>  | <b>(36 339)</b> |
| Produits financiers                                                 | 5 215           | 8 502            | 11 794          |
| Charges financières                                                 | (22 847)        | (52 383)         | (30 043)        |
| <b>Résultat financier</b>                                           | <b>(17 632)</b> | <b>(43 880)</b>  | <b>(18 248)</b> |
| <b>Résultat des activités cédées</b>                                | <b>0</b>        | <b>(138 645)</b> | <b>0</b>        |
| <b>Charge d'impôts</b>                                              | <b>0</b>        | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| <b>RESULTAT NET</b>                                                 | <b>(10 962)</b> | <b>(243 003)</b> | <b>(54 588)</b> |
| <i>dont part revenant au Groupe</i>                                 | <i>(10 962)</i> | <i>(243 003)</i> | <i>(54 588)</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>(10 962)</b> | <b>(243 003)</b> | <b>(54 588)</b> |
| <i>dont part revenant au Groupe</i>                                 | <i>(10 962)</i> | <i>(243 003)</i> | <i>(54 588)</i> |
| <i>dont part revenant aux minoritaires</i>                          | <i>0</i>        | <i>0</i>         | <i>0</i>        |
| <b>Résultat net de base</b>                                         | <b>(0,64)</b>   | <b>(14,25)</b>   | <b>(3,20)</b>   |
| <b>Résultat net dilué</b>                                           | <b>(0,64)</b>   | <b>(14,25)</b>   | <b>(3,20)</b>   |

## Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

|                                                      | 30/06/2025     | 31/12/2024     | 30/06/2024       |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b><u>Actifs non courants</u></b>                    |                |                |                  |
| Immobilisations corporelles                          | 3              | 3              | 3                |
| Immeubles de placement                               | 871 910        | 876 750        | 913 100          |
| Prêts et créances à plus d'un an                     | 6 828          | 12 357         | 11 291           |
| Instruments financiers non courants                  | 10 368         | 13 197         | 17 684           |
| <b>Total actifs non courants</b>                     | <b>889 109</b> | <b>902 308</b> | <b>942 079</b>   |
| <b><u>Actifs courants</u></b>                        |                |                |                  |
| Actifs destinés à la vente                           | 0              | 0              | 363 101          |
| Créances clients                                     | 9 087          | 12 153         | 13 758           |
| Autres créances d'exploitation                       | 11 277         | 6 674          | 12 094           |
| Charges constatées d'avance                          | 268            | 379            | 289              |
| <b>Total des créances</b>                            | <b>20 632</b>  | <b>19 206</b>  | <b>389 242</b>   |
| Instruments financiers courants                      | 3 237          | 5 470          | 9 960            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie              | 23 355         | 13 488         | 9 856            |
| <b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b> | <b>26 592</b>  | <b>18 958</b>  | <b>19 816</b>    |
| <b>Total actifs courants</b>                         | <b>47 211</b>  | <b>38 164</b>  | <b>409 058</b>   |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                   | <b>936 333</b> | <b>940 472</b> | <b>1 351 137</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                                     | 143 932        | 386 930        | 386 926          |
| Résultat de l'exercice                               | (10 962)       | (243 003)      | (54 588)         |
| <b>Total capitaux propres</b>                        | <b>257 949</b> | <b>268 907</b> | <b>457 317</b>   |
| <b><u>Passifs non courants</u></b>                   |                |                |                  |
| Emprunts part à plus d'un an                         | 503 710        | 498 591        | 502 937          |
| Autres dettes financières à plus d'un an             | 7 517          | 7 275          | 7 379            |
| Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an     | 0              | 0              | 0                |
| Instruments Financiers                               | 0              | 0              | 0                |
| <b>Total passifs non courants</b>                    | <b>511 227</b> | <b>505 866</b> | <b>510 316</b>   |
| <b><u>Passifs courants</u></b>                       |                |                |                  |
| Emprunts part à moins d'un an                        | 97 189         | 105 777        | 107 982          |
| Instruments financiers                               | 0              | 0              | 0                |
| Autres dettes financières (part non courante)        | 34 780         | 32 560         | 30 569           |
| Passifs destinés à la vente                          | 0              | 0              | 211 101          |
| Dettes fournisseurs                                  | 7 939          | 5 177          | 7 614            |
| Dettes d'impôts sur les bénéfices                    | 0              | 0              | 0                |
| Autres dettes d'exploitation                         | 13 447         | 7 628          | 12 083           |
| Produits constatés d'avance                          | 13 802         | 14 558         | 14 154           |
| <b>Total passifs courants</b>                        | <b>167 157</b> | <b>165 699</b> | <b>383 504</b>   |
| <b>Total passifs</b>                                 | <b>678 384</b> | <b>671 565</b> | <b>893 820</b>   |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>             | <b>936 333</b> | <b>940 472</b> | <b>1 351 137</b> |

## Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

|                                                                                                      | 30/06/25       | 31/12/24       | 30/06/24       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>FLUX D'EXPLOITATION</b>                                                                           |                |                |                |
| Résultat net de l'ensemble consolidé                                                                 | (10 962)       | (243 003)      | (54 588)       |
| <i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>                               |                |                |                |
| Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement                                            | 8 269          | 87 322         | 46 116         |
| Annulation des dotations aux amortissements                                                          | 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              | 0              | 0              |
| Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture                                               | 0              | 0              | 0              |
| Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)                                           | 5 063          | 14 081         | 966            |
| Traitement des emprunts au coût amorti                                                               | 858            | 2 443          | 937            |
| Provisions pour risques et charges                                                                   | 0              | 0              | 0              |
| Impôts                                                                                               | 0              | 0              | 0              |
| Intérêts moratoires                                                                                  | 0              | 0              | 0              |
| Elimination du résultat de cession                                                                   | 0              | 138 645        | 0              |
| <b>Marge brute d'autofinancement</b>                                                                 | <b>3 228</b>   | <b>(512)</b>   | <b>(6 569)</b> |
| Variation des autres éléments de BFR                                                                 | 11 332         | 13 122         | 11 341         |
| Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre                                             |                |                |                |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>                                                     | <b>11 332</b>  | <b>13 122</b>  | <b>11 341</b>  |
| <b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>                               | <b>16 707</b>  | <b>12 610</b>  | <b>4 772</b>   |
| <b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>                                                                         |                |                |                |
| Acquisition d'immobilisations                                                                        | (1 987)        | (7 119)        | (4 827)        |
| Incidences des variations de périmètre                                                               | 0              | 6 093          | 0              |
| Augmentation nette des dettes sur immobilisations                                                    | (845)          | (1 664)        | (1 774)        |
| <b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>                           | <b>(2 832)</b> | <b>(2 690)</b> | <b>(6 601)</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                                                                       | (3 052)        | (12 577)       | (6 087)        |
| 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)                                               | 0              | 0              | 1 565          |
| Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)                                                 | (1 275)        | (2 475)        | 0              |
| Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)                                 | 2 462          | 6 898          | 5 012          |
| Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)                                   | 0              | 0              | 0              |
| Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres                                             | 5              | 2              | (2)            |
| Distribution de dividendes                                                                           | 0              | 0              | 0              |
| <b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>                                  | <b>(1 861)</b> | <b>(8 152)</b> | <b>488</b>     |
| <b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>                                       | <b>9 867</b>   | <b>1 769</b>   | <b>(1 341)</b> |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *                                | 13 488         | 11 720         | 11 719         |
| Trésorerie des actifs destinés à la vente                                                            | 0              | 0              | (523)          |
| <b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>                            | <b>23 355</b>  | <b>13 488</b>  | <b>9 855</b>   |

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