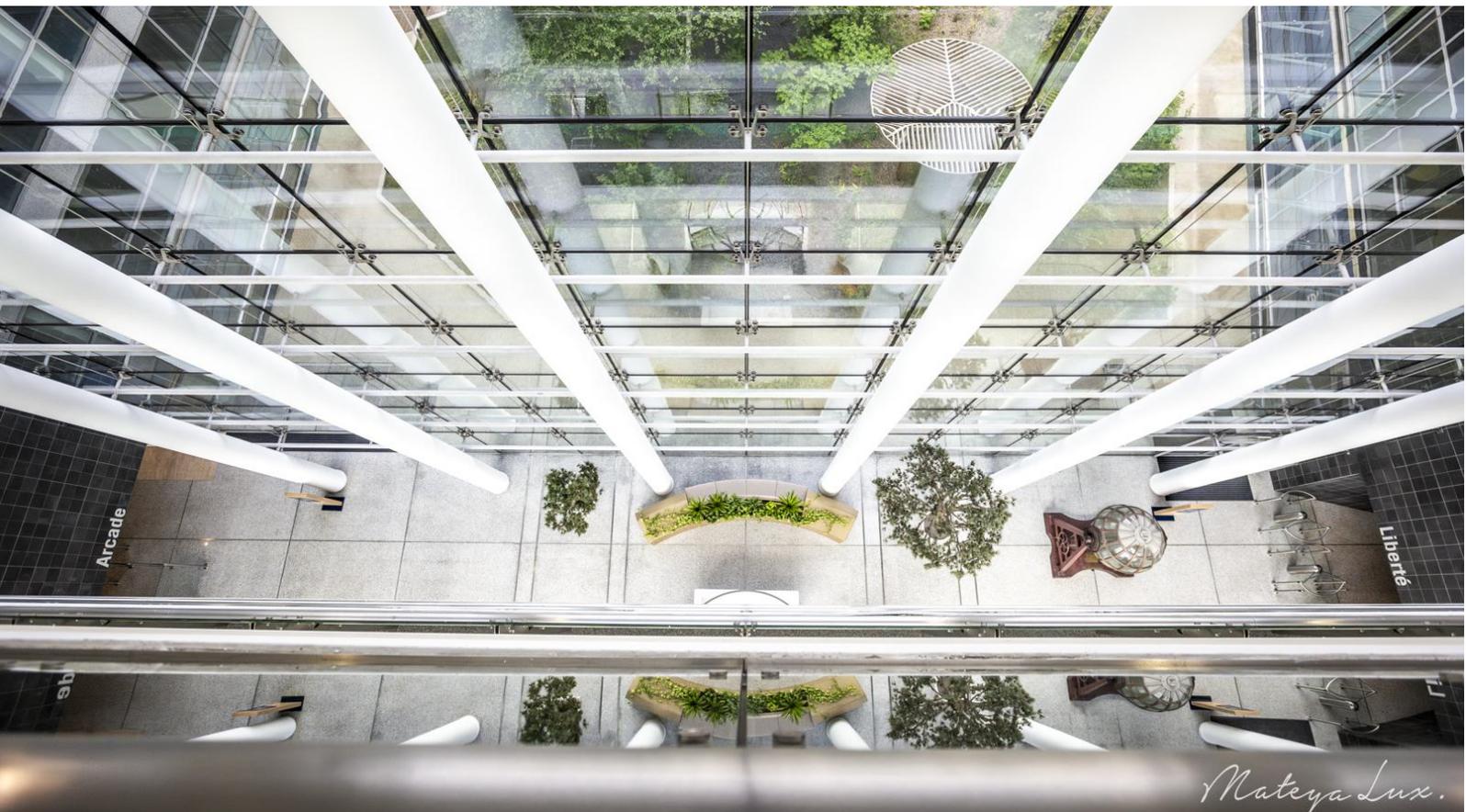


# VITURA



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 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 à périmètre constant	Jun 2024 à périmètre courant	Variation à périmètre 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>Élimination 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
Élimination 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)
Incidence 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