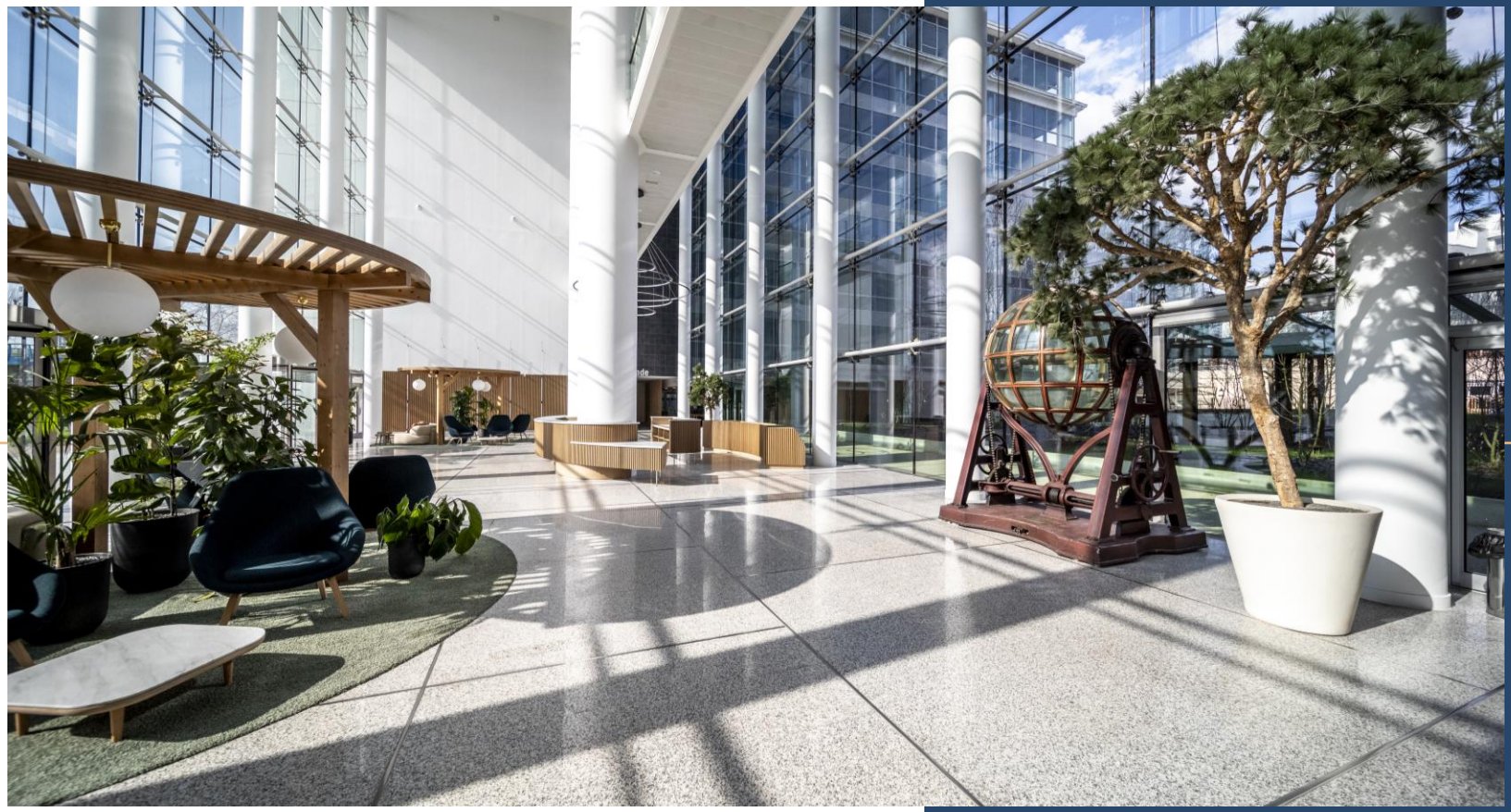
Assemblée Générale mixte

VITURA



25 juin 2025

01

L’essentiel

L'essentiel

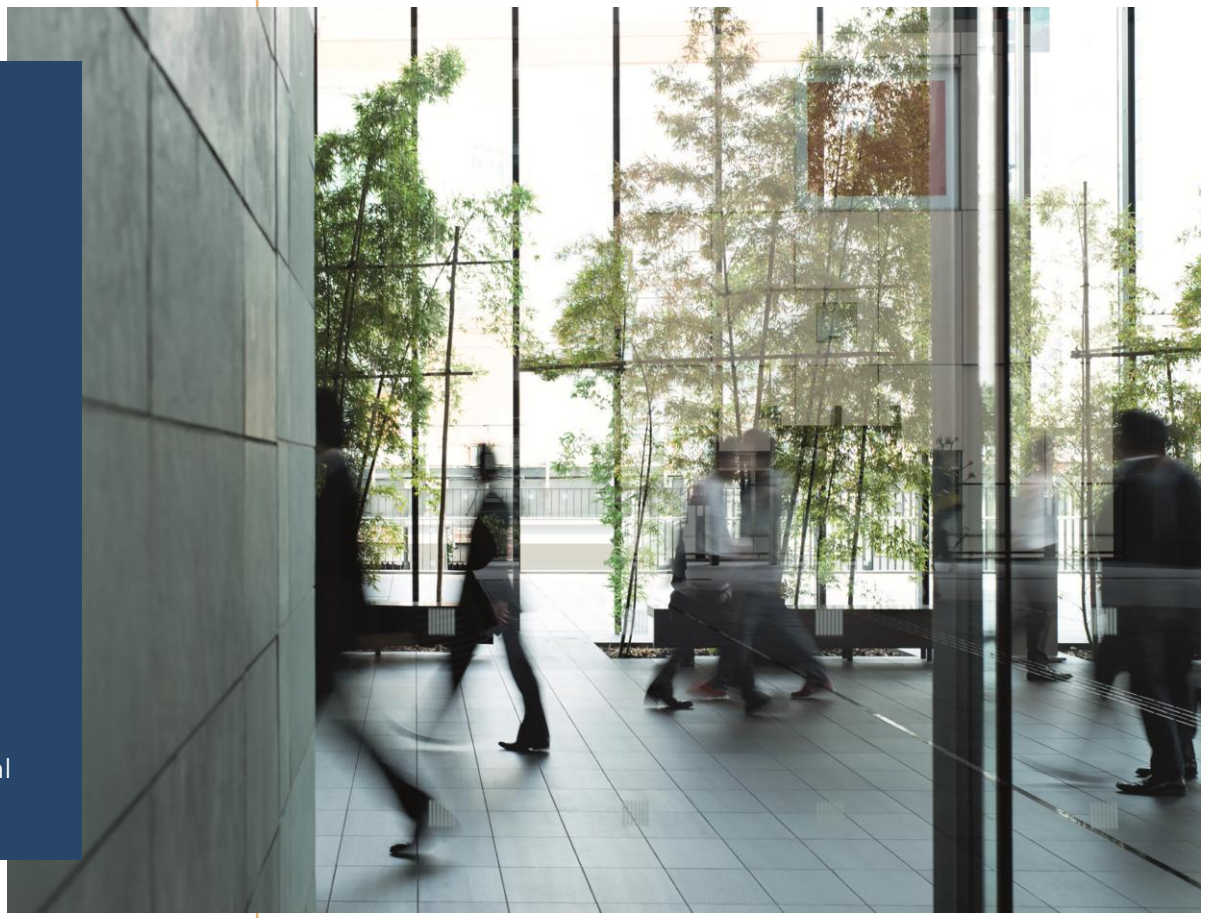
877 M€
valeur de patrimoine

170 000 m²
surface totale du patrimoine

4 immeubles
de grande taille

100%
bureaux

100%
certifiés NF HQE™ Exploitation
et BREEAM In-Use International



VITURA

Faits marquants en 2024

21 500 m² commercialisés en 2024
14% du portefeuille

Rives de Bercy loué à 71%
15 500m² signés sur le 1er 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%

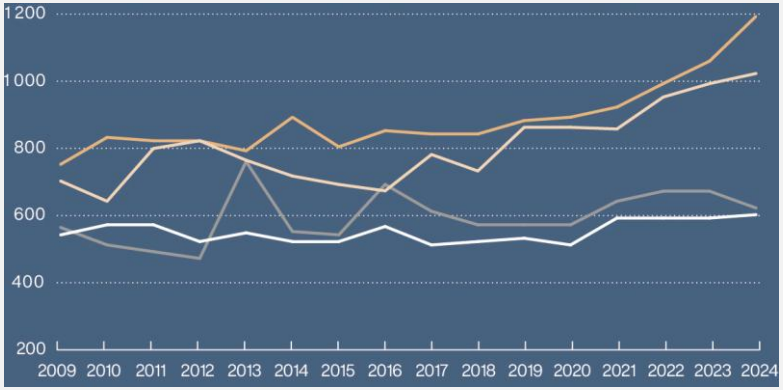
VITURA

02

Le marché

Marché locatif bureaux Île-de-France en 2024

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

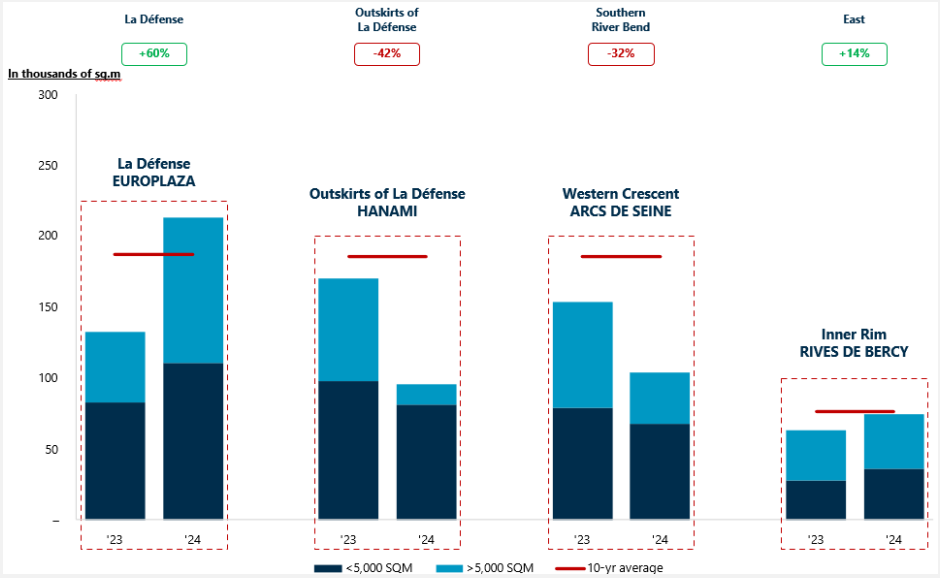
1 200 €/m²
loyer “prime”
Paris QCA

-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

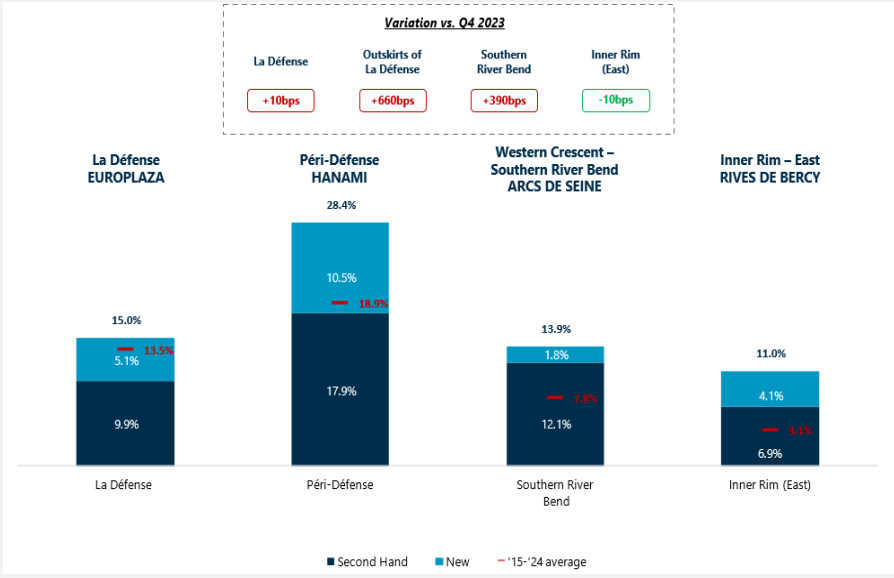
Marché locatif bureaux Île-de-France en 2024

Demande placée par sous marché (en millier de m²)



Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

Taux de vacance immédiate par sous marché (en %)



Sources BNP Paribas Real Estate, Immostat

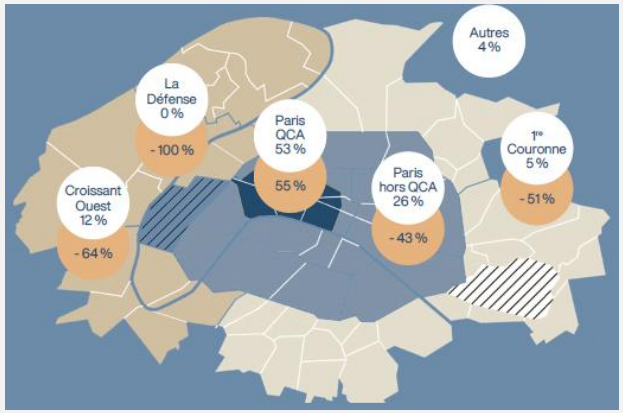
+60%
demande placée vs 2023
La Défense

+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

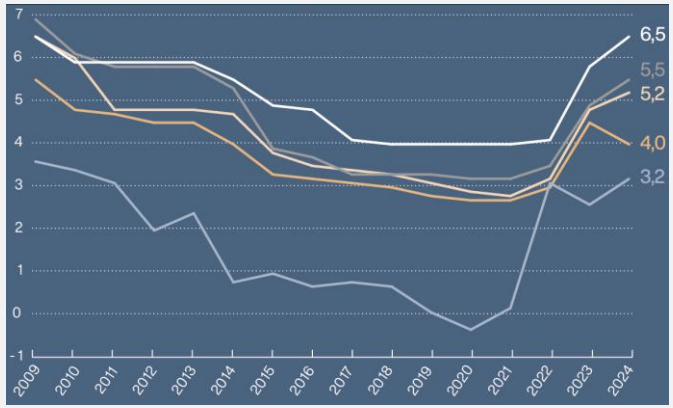


Part en % dans les volumes investis en bureaux Ile-de-France en 2024

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

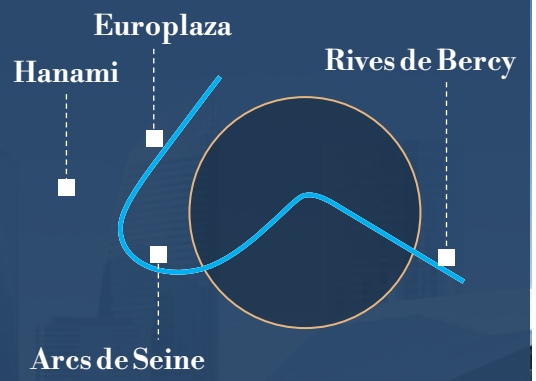
3,4 mds€
investis en Île-de-France
(vs 4,7 mds € en 2023)

53%
des investissements bureaux sont concentrés sur Paris Intra-Muros

44%
d'investisseurs étrangers
(dont 23% de nord-américains)

03

Le portefeuille



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]

Europlaza
52 700 m²
320 m€
TO 91%

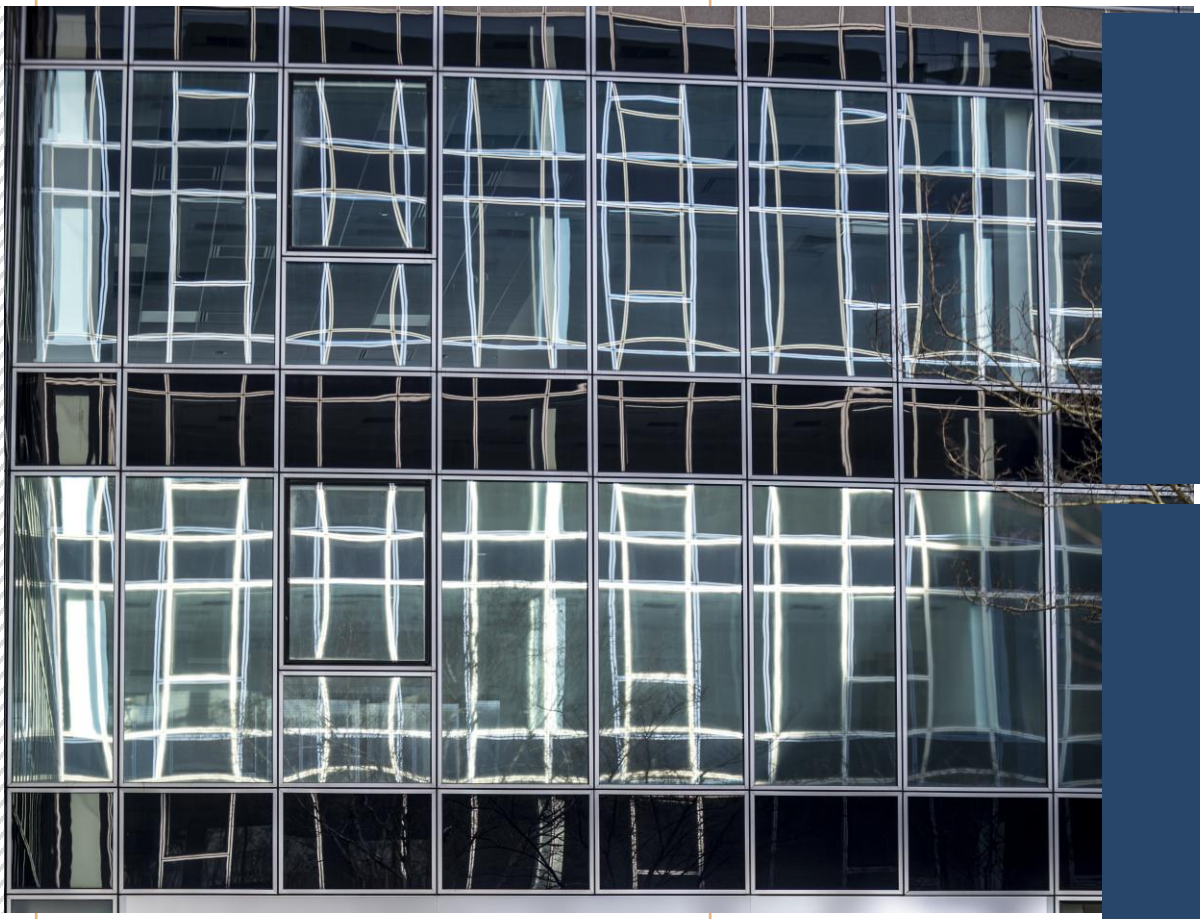
Arcs de Seine
48 000 m²
353 m€
TO 80%

Hanami
34 200 m²
96 m€
TO 67%

Rives de Bercy
34 500 m²
107 m€
TO 21%

(1) Weighted Average Lease Term

Asset management dynamique



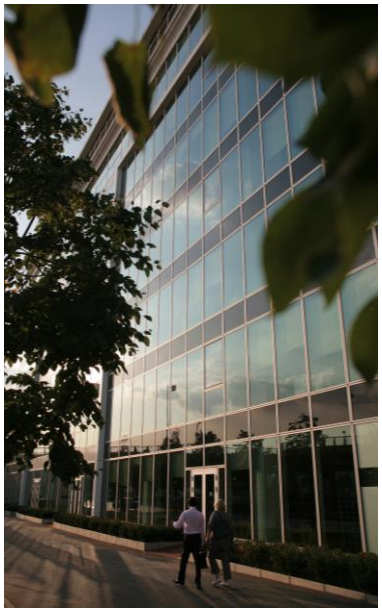
21 500 m²
commercialisés en 2024
14% des surfaces du portefeuille

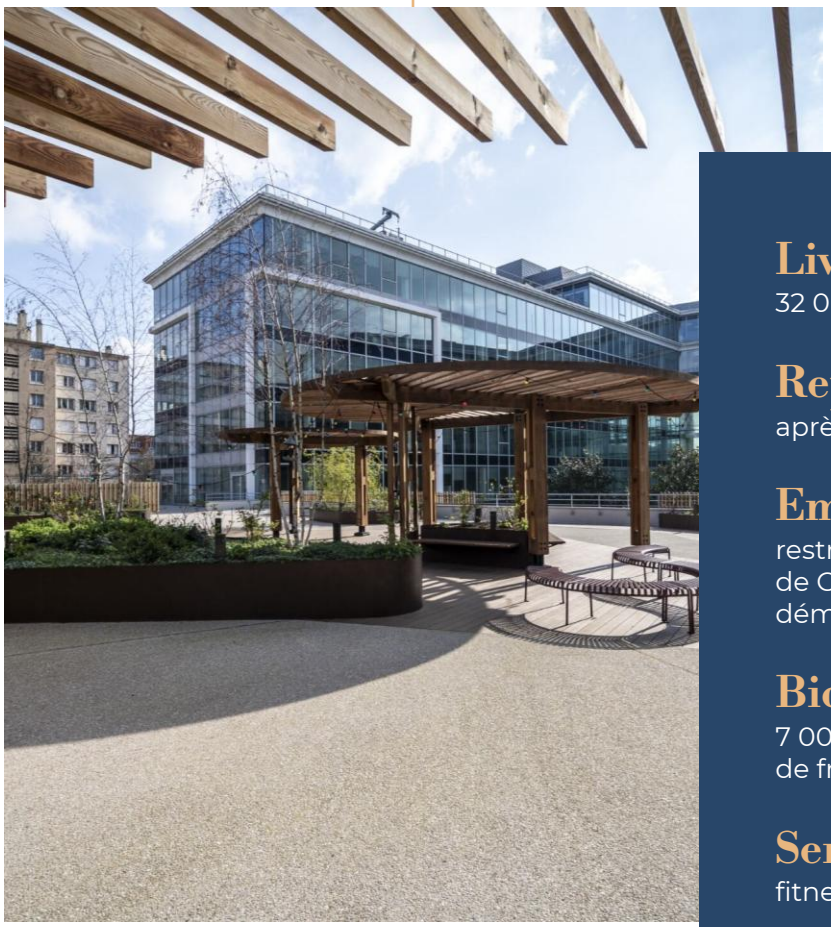
15 500 m²
commercialisés début 2025
10% des surfaces du portefeuille

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

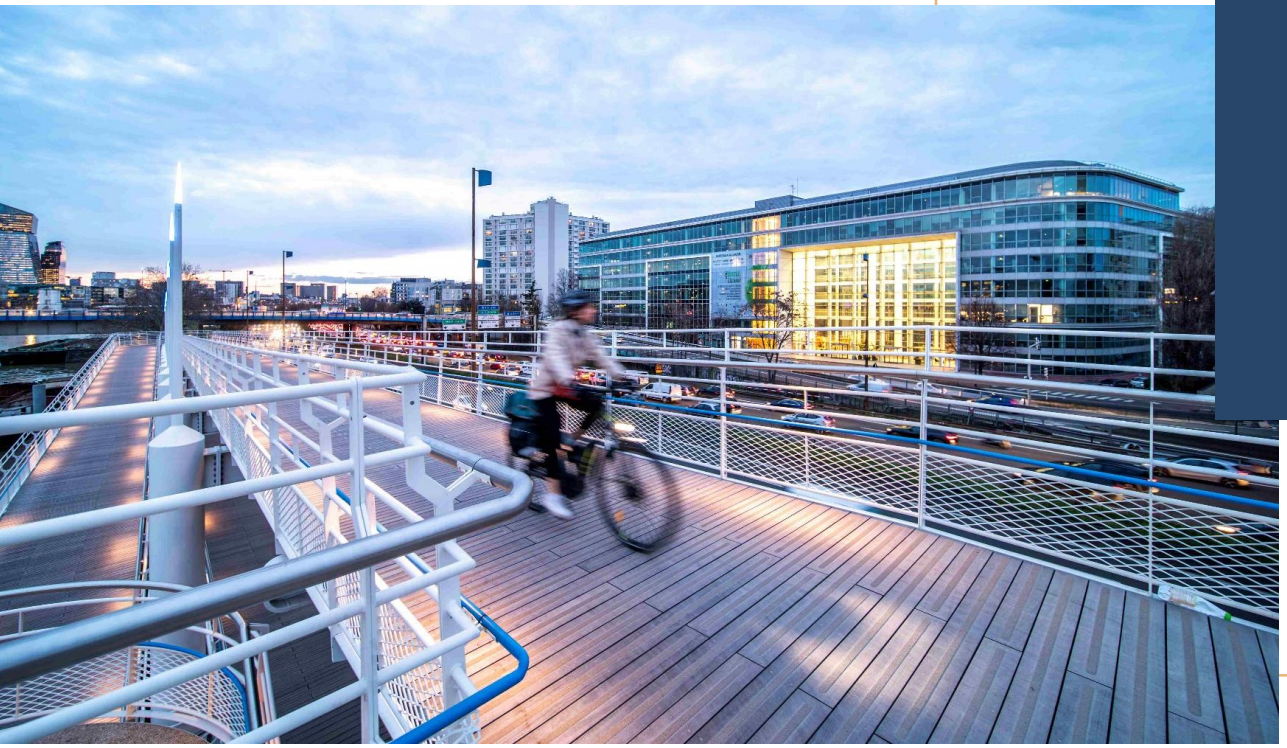
Repositionnement de l'actif
après Europlaza et Arcs de Seine

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

Biodiversité
7 000 m² d'espaces paysagers privatifs, 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

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

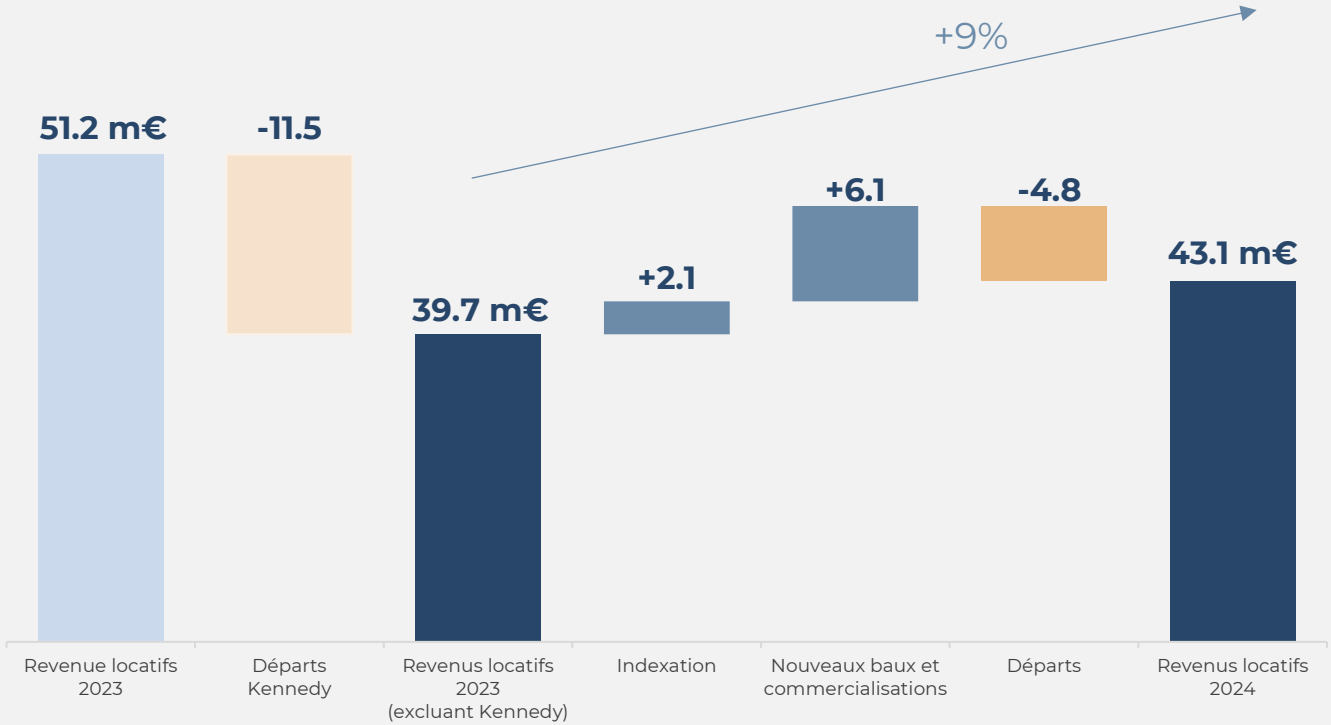
100%
des actifs certifiés HQE Exploitation et BREEAM In-Use International

38 500 m²
espaces extérieurs

05

Finances

A périmètre constant, des revenus locatifs en hausse en 2024



Profil de dette

600 millions €
endettement bancaire

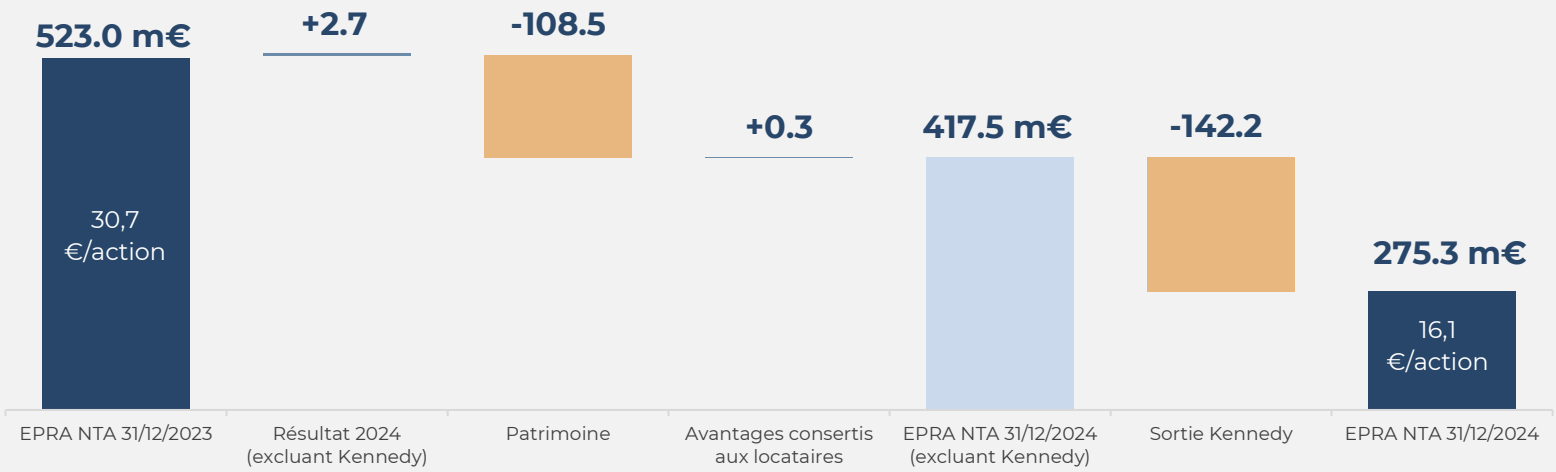
1,4 an
maturité de la dette

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

06

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE & RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

07

EXPOSÉ DES RESOLUTIONS ET RÉSULTAT DES VOTES

Résolution n°1

À caractère ordinaire

La 1ère résolution soumet à l'approbation des actionnaires les comptes annuels pour l'exercice écoulé faisant ressortir une perte de (111 331 875,88) euros.

Résolution n°2

À caractère ordinaire

La 2ème résolution soumet à l'approbation des actionnaires les comptes consolidés pour l'exercice écoulé se soldant par une perte nette (part du Groupe) de (243 003 464,41) euros.

Résolution n°3

À caractère ordinaire

La 3ème résolution propose une affectation du résultat déficitaire de l'exercice de la manière suivante :

Origine :

- résultat déficitaire de l'exercice : (111.331.875,88) euros ;
- report à nouveau antérieur : (10.521.856,32) euros.

Affectation :

- Report à nouveau :
  - Au report à nouveau, soit (111.331.875,88) euros,
  - Solde du report à nouveau, soit (121.853.732,20) euros

Résolution n°4

À caractère ordinaire

La 4ème résolution vise les conventions réglementées passés au cours de l'exercice écoulé et mentionnés dans le rapport spécial des commissaires aux comptes : notamment approbation de la prorogation des contrats de prêts d'actionnaires consentis par les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l., NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaires détenant plus de 10 % du capital.

Résolution n°5

À caractère ordinaire

La 5ème résolution soumet à l'approbation des actionnaires la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que décrite dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'administration figurant dans le document d'enregistrement universel.

Résolution n°6

À caractère ordinaire

La 6ème résolution soumet à l'approbation des actionnaires l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 conformément à l'article L.22-10-34 I du Code de commerce :

- la Société n'a versé ni attribué aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Résolution n°7

À caractère ordinaire

La 7ème résolution soumet à l'approbation des actionnaires la nomination, aux fonctions d'administrateur, de Madame Charlotte de Laroche, en remplacement de Madame Sophie Kramer, démissionnaire

- Madame Charlotte de Laroche exercera ses fonctions pour une durée de 4 années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Résolution n°8

À caractère ordinaire

La 8ème résolution soumet à l'approbation des actionnaires le renouvellement du mandat de Monsieur John Kukral en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Résolution n°9

À caractère ordinaire

La 9ème résolution soumet à l'approbation des actionnaires le renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Marc Besson en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Résolution n°10

À caractère ordinaire

La 10ème résolution soumet à l'approbation des actionnaires le renouvellement du mandat de Madame Natalie Bonicelli en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Résolution n°11

À caractère ordinaire

La 11ème résolution vise l'autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans les limites fixées par les actionnaires et dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce.

- Elle permet d'agir dans la limite de 10 % du capital pour un prix maximum de 30 euros par action.

Résolution n°12

À caractère extraordinaire

La 12ème résolution vise l'autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce.

Résolution n°13

À caractère extraordinaire

La 13ème résolution permet au Conseil d'administration d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise par élévation du nominal et/ou attribution d'actions gratuites ordinaires.

Résolution n°14

À caractère extraordinaire

La 14ème résolution porte sur la délégation à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

- Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres délégations.

- La durée de validité de la délégation est fixée à 26 mois.

Résolution n°15

À caractère extraordinaire

La 15ème résolution porte sur la délégation à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange.

- Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.
    - Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 16ème résolution (résolution émission avec suppression du DPS par une offre visée à l'article L.411- 2 1° du Code monétaire et financier/ « placement privé »).
- La durée de validité de la délégation est fixée à 26 mois.
- La résolution prévoit également que le Conseil pourrait accorder aux actionnaires un délai de priorité pour souscrire aux actions émises.
- Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le Conseil d'administration pourra fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée.

Résolution n°16

À caractère extraordinaire

La 16ème résolution porte sur la délégation à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (« placement privé »).

- Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 30 % du capital par an.
    - Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 15ème résolution (résolution émission avec suppression du DPS par offre au public)
- La durée de validité de la délégation est fixée à 26 mois.
- Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le Conseil d'administration pourra fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée.

Résolution n°17

À caractère extraordinaire

La 17ème résolution permet au Conseil d'administration, pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des 14ème, 15ème et 16ème résolutions, d'augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite des plafonds fixés par l'assemblée, en cas de demande excédentaire.

Résolution n°18

À caractère extraordinaire

La 18ème résolution porte sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

- Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 20 % du capital au jour de la présente assemblée.
    - Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente assemblée.
- Cette délégation a pour objet de faciliter les opérations de croissance externe.

Résolution n°19

À caractère extraordinaire

L'inscription à l'ordre du jour des résolutions en matière de délégations financières impose de soumettre à l'assemblée une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.

La 19ème résolution permet au Conseil d'administration d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail

- Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation ne pourra être supérieur à 780 000 euros.

- La durée de validité de la délégation est fixée à 26 mois.

.

Résolution n°20

À caractère extraordinaire

La 20ème résolution porte sur la modification de l'article 1 des statuts pour indiquer le changement de dénomination social intervenu en 2021.

Résolution n°21

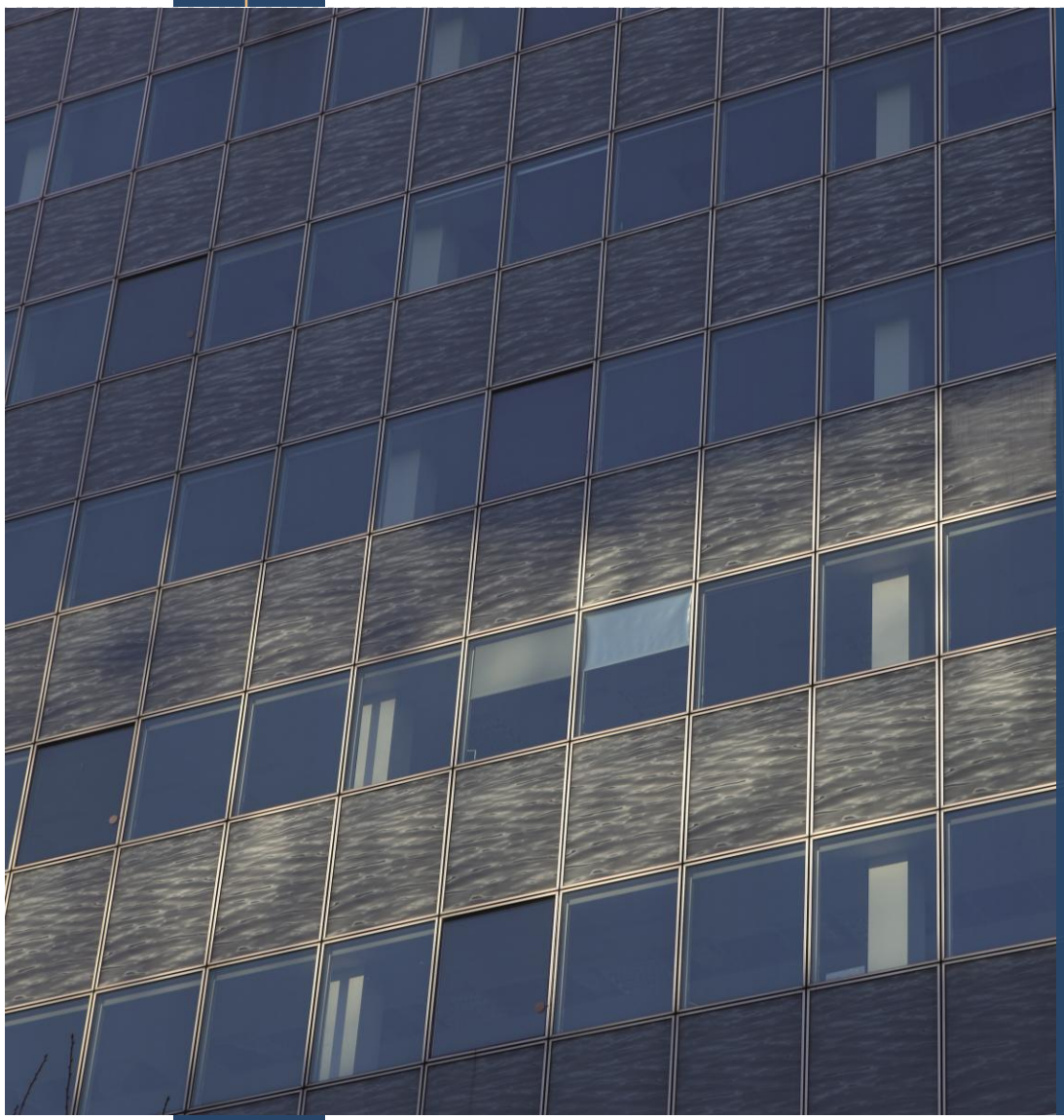
À caractère extraordinaire

La 21ème résolution porte sur la modification de l'article 15 des statuts à l'effet d'autoriser la consultation écrite et la participation par tout moyen de télécommunication pour toutes les décisions du Conseil d'administration, selon les modalités autorisées avec la loi n°2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France.

Résolution n°22

À caractère ordinaire

La 22ème résolution concerne les pouvoirs pour formalités.



Merci de votre attention

08

Annexes

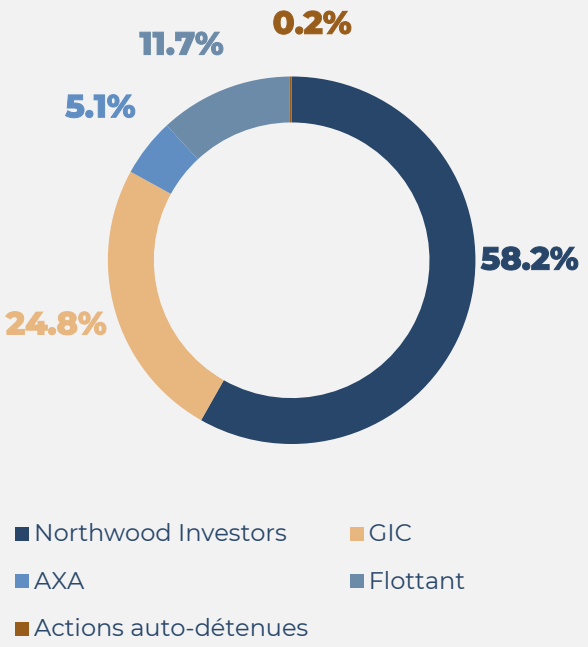
Résultat EPRA et Cash-Flow récurrent à périmètre constant

En milliers d'euros	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

En milliers d'euros	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



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

Agenda Financier

RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE 2025

30 juillet 2025

DISCLAIMER

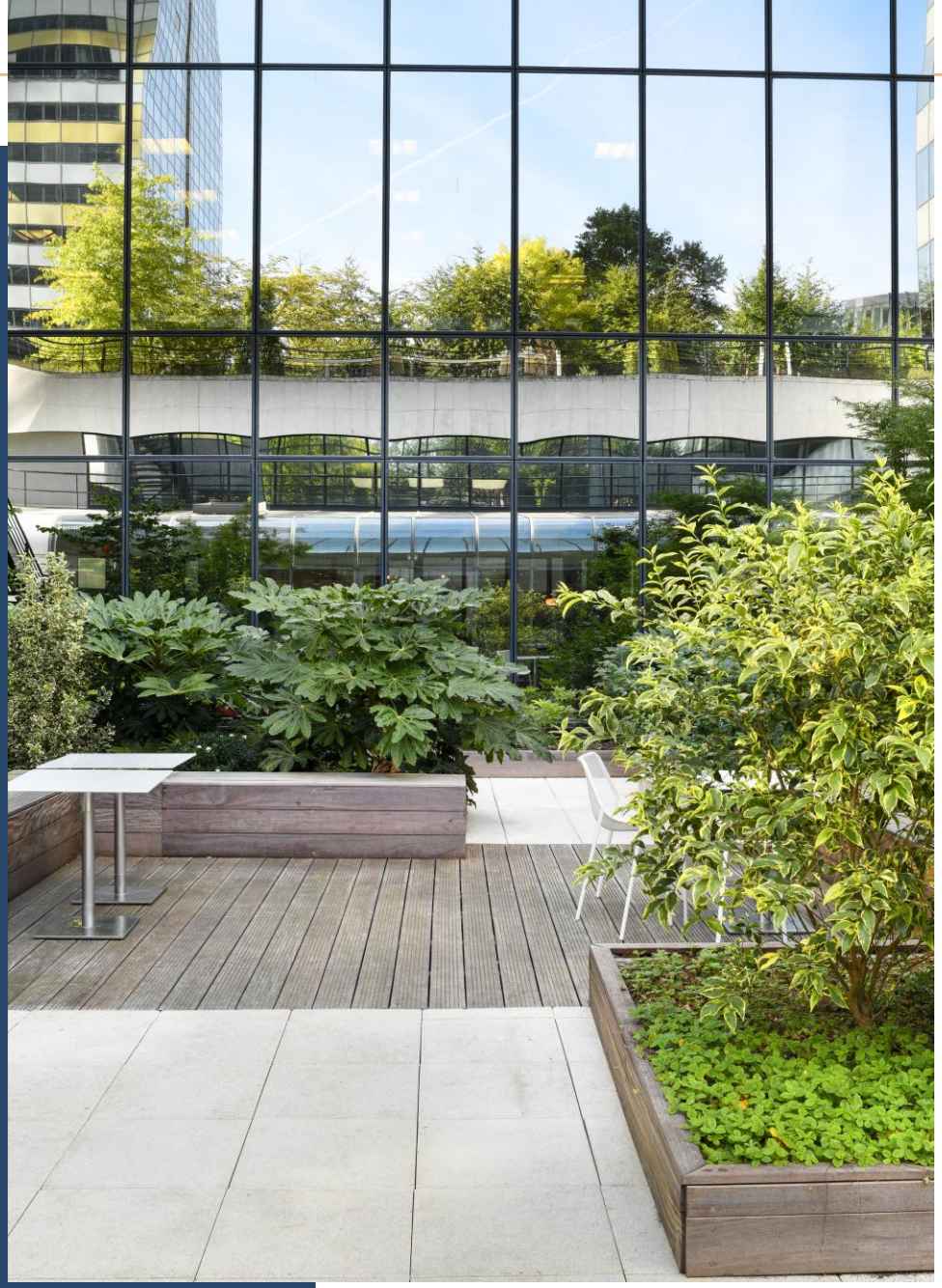
Ce document a été préparé par VITURA aux seules fins de la présentation du 25 juin 2025.
Ce document ne doit pas être reproduit ou diffusé, en tout ou partie, par une personne autre que la Société. La Société n'assume aucune responsabilité au titre de l'usage de ce document.

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



25 juin 2025