

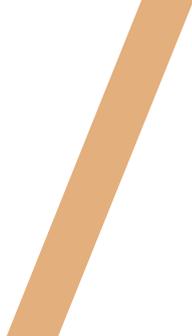


**Rapport
semestriel
2025**

Semestre clos
le 30 juin 2025

VITURA

Sommaire



1. Attestation du responsable	2
2. Rapport semestriel d'activité	3
3. Comptes consolidés semestriels	8
4. Rapport des Commissaires aux Comptes	34

VITURA

Société anonyme au capital de 64 933 290 euros

Siège social : 42, rue Bassano, 75008 Paris

422 800 029 RCS Paris

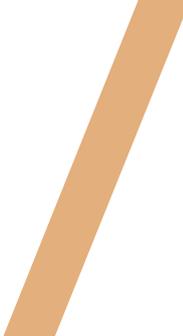
SIRET : 422 800 029 00031

Rapport financier semestriel

Semestre clos le 30 juin 2025

(L 451-1-2 III du Code monétaire et financier ;
Article 222-4 et suivants du RG de l'AMF)

Nous vous présentons le rapport financier semestriel portant sur le semestre clos le 30 juin 2025 établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement Général de l'AMF. Le présent rapport a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société : www.vitura.fr



1.

Attestation du responsable

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris, **le 10 septembre 2025**

Jérôme Anselme
Directeur Général

2.

Rapport semestriel d'activité

2.1 Commentaires de l'activité

2.1.1 Activité locative

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 m², 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^e 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 privatifs. 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.

Taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation global du portefeuille de 77 % inclut les baux signés avec une prise d'effet au deuxième semestre 2025. Le taux d'occupation pour chacun des actifs est le suivant :

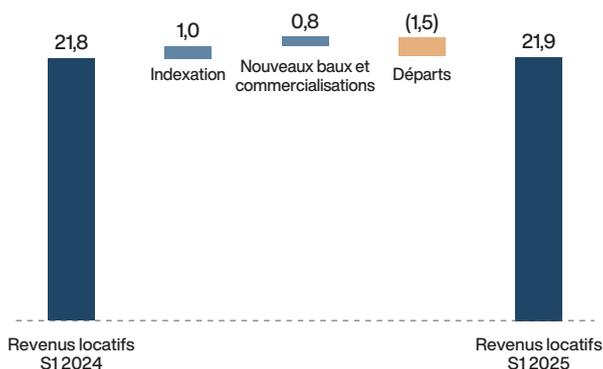
30/06/2025	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Total
Taux d'occupation de l'ensemble des actifs	88 %	80 %	71 %	60 %	77 %

Sans prendre en compte ces signatures, le taux d'occupation s'élève à 65 % au 30 juin 2025. Le taux d'occupation pour chacun des actifs est le suivant :

30/06/2025	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Total
Taux d'occupation de l'ensemble des actifs	82 %	80 %	21 %	60 %	65 %

Évolution des revenus locatifs (30/06/2024 - 30/06/2025)

En millions d'euros



2.1.2 Principaux agrégats qui composent le résultat net de la période

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024	Variation	Détail
Loyers nets	17 522	32 911	13 558	5 293	En 2025, les loyers nets correspondent aux loyers de la période (21,9 m€) et aux refacturations de charges (11,7 m€), desquelles sont soustraites les charges liées aux immeubles (16,1 m€).
Frais de fonctionnement	(2 584)	(6 365)	(3 782)	1 198	Les frais de fonctionnement sont composés de charges administratives et d'honoraires d'asset management.
Variation de la juste valeur des immeubles	(8 269)	(87 322)	(46 116)	36 517	Ce poste est principalement composé de la variation de la valeur des immeubles sur les 6 premiers mois (4,8 m€), des travaux réalisés sur l'exercice (1,9 m€) et de l'impact des franchises (1,4 m€). La valorisation du patrimoine connaît une légère baisse sur le semestre.
Résultat financier	(17 632)	(43 880)	(18 249)	617	L'amélioration du résultat financier s'explique principalement par la variation de la juste valeur des instruments dérivés
Résultat des activités cédées	-	(138 645)	-	-	Ce poste reflète la cession d'une participation majoritaire dans les sociétés détenant les actifs Passy Kennedy et Office Kennedy le 9 juillet 2024.
Résultat net	(10 962)	(243 003)	(54 589)	43 627	

2.2 Ressources financières

2.2.1 Structure de l'endettement au 30 juin 2025

La dette financière nette s'élève à 597 millions d'euros au 30 juin 2025, contre 600 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Société membre du groupe	Actifs financés	Banques partenaires	Montant en principal initial	Modalité de remboursement	Date de contractualisation	Date d'échéance	Option de prorogation	Autres éléments
SAS Prothin	Europlaza Arcs de Seine Rives de Bercy	Aareal Bank AG, Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG	525 000 000	Remboursement in fine / Amortissement contractuel	26-juil.-16	15-juil.-26	Pas d'option prévue	<ul style="list-style-type: none"> Remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Prothin et/ou de Vitura. Remboursement anticipé obligatoire en cas de non-respect d'un ratio financier Aucune indemnité de remboursement anticipé en cas de remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours.
SCI Hanami Rueil	Hanami	La Banque Postale, la Société Générale, National Bank of Kuwait	94 000 000	Remboursement in fine	15-déc.-16	14-août-25	Droit de prorogation d'une année, deux fois	<ul style="list-style-type: none"> Remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Hanami Rueil et/ou de Vitura. Remboursement anticipé obligatoire en cas de non-respect d'un ratio financier Aucune indemnité de remboursement anticipé en cas de remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours.

Prothin

Le refinancement de la dette de Prothin arrivant à échéance le 15 juillet 2026 a été initié auprès du pool bancaire. Le Groupe est confiant quant à l'issue positive de cette demande, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

Hanami

Des demandes de consentement ont été signées avec le pool bancaire afin de reporter la maturité et les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV ratio) au 15 juillet 2025. Une nouvelle demande de consentement a été signée avec le pool en juillet 2025 pour une prorogation au 14 août 2025 (cf. paragraphe 2.4 Événements postérieurs à la clôture). Des négociations sont par ailleurs en cours avec le pool bancaire pour une nouvelle prorogation.

2.2.2 Principales garanties données

Le montant de la dette nominale brute garantie par des sûretés réelles (hypothèques conventionnelles, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaires) s'élève à 597 millions d'euros au 30 juin 2025 (600 millions d'euros à fin 2024).

Ainsi, au 30 juin 2025, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme de sûretés réelles s'élève à 68,43 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu, comme au 31 décembre 2024, pour une limite maximale allant de 65 à 75 % autorisée dans les différentes conventions de crédit.

Les principales garanties données au titre des conventions de crédit sont les suivantes :

- **Sûretés réelles immobilières :**
Sur les immeubles, constitution des sûretés réelles immobilières à savoir privilège de prêteur de deniers et/ou hypothèques conventionnelles venant en premier rang.
- **Cessions de créances professionnelles :**
Cessions au profit des banques de créances professionnelles à titre de garantie par bordereaux « Daily ».
- **Nantissement de titres :**
Nantissement des titres Prothin détenus par Vitura.
Nantissement des parts sociales détenues par Vitura et K Rueil dans le capital de SCI Hanami Rueil.

- **Nantissement de comptes bancaires :**
Nantissements de premier rang et sans concours au profit des banques portant sur le solde créditeur des comptes bancaires ouverts en France.
- **Délégations d'indemnités d'assurance :**
Délégations de toute indemnité d'assurance faisant l'objet de l'opposition à paiement prévue par l'article L.121-13 du Code des assurances.
- **Nantissement de Créance – Contrat de couverture :**
Nantissement portant sur toute créance que viendra à détenir l'emprunteur à l'encontre de la banque de couverture au titre d'un contrat de couverture.
- **Nantissement de Créance – Créance de restitution :**
Nantissement portant sur toute créance de restitution que viendra à détenir l'emprunteur à l'encontre des débiteurs au titre de toute créance de restitution liée au nantissement des créances relatives au contrat de couverture.
- **Nantissement de créance de prêts subordonnés :**
Nantissement de créances de prêts subordonnés portant sur les prêts subordonnés (à savoir toute créance de prêt intragroupe que Vitura détiendra sur ses filiales agissant en qualité d'emprunteur).
- **Lettres d'intention au sens de l'article 2322 du Code civil.**

2.2.3 Principaux ratios financiers

Les seuils de ratio d'endettement (LTV) à respecter selon les conventions de crédit des sociétés Prothin et SCI Hanami Rueil sont de 65 %. Ce ratio est le rapport entre l'encours bancaire et la valeur de marché des immeubles déterminés aux termes de rapports d'expertise mandatés par les prêteurs.

La convention de crédit de Prothin prévoit également un remboursement de 0,5 % de l'encours à chaque date de paiement des intérêts, en cas de dépassement d'un LTV intermédiaire de 60 %. Le ratio de juillet 2023, a déclenché des amortissements s'élevant à 5.2 M€ en 2023, 10.3 M€ en 2024 et 2.5 M€ au 30 juin 2025

En octobre 2024, le ratio LTV hard a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit. Des accords ont été signés avec le pool bancaire en décembre 2024 et en janvier 2025 afin de suspendre les effets liés au non-respect de ce ratio jusqu'à la date de test d'octobre 2025.

Le ratio LTV devrait être respecté en octobre 2025 compte tenu de l'amélioration globale attendue de la juste valeur des actifs de la société et l'amortissement de l'emprunt.

En octobre 2023, le ratio LTV hard de la SCI Hanami Rueil a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit. Toutefois, aucun cas de défaut n'est constaté à la clôture du premier semestre 2025 en raison des demandes de consentement signées avec le pool bancaire afin de reporter la maturité et les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV ratio) au 15 juillet 2025. Une nouvelle demande de consentement a été signée avec le pool en juillet 2025 pour une prorogation au 14 août 2025. (cf. paragraphe 2.4 Événements postérieurs à la clôture). Des négociations sont par ailleurs en cours avec le pool bancaire pour une nouvelle prorogation.

Les seuils de ratio de couverture des intérêts à respecter selon les conventions de crédit des sociétés Prothin et SCI Hanami Rueil sont de 150 %. Ce ratio est le rapport entre le revenu sur la période de référence⁽¹⁾ et les charges d'intérêt⁽²⁾. Ces seuils sont respectés.

Ces covenants sont calculés trimestriellement les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre de chaque année.

2.2.4 Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Vitura a pour objectif de couvrir son exposition au risque de taux. Au 30 juin 2025, 85 % de la dette du Groupe est couverte par des instruments de couverture (CAP) au taux moyen de 0,50 %.

(1) Le revenu sur la période de référence désigne, pour une période de douze mois à venir (pour l'emprunt de Prothin), pour la période des six mois précédents et aux six mois futurs (pour l'emprunt de SCI Hanami Rueil), la somme des revenus locatifs prévisionnels relatifs aux baux signés, réduits des loyers qui seraient en risque avéré (congrés/impayés) et des dépenses opérationnelles non reproductibles aux locataires.

(2) Les charges d'intérêt désignent les sommes : • du montant cumulé des intérêts prévisionnels devant être payés par l'emprunteur au titre du crédit pour la période de référence considérée ; et • des commissions devant être payées par l'emprunteur, pour la période de référence considérée ; et • du montant des échéances de remboursement de l'encours des emprunts.

2.3 Évolution de l'actif net réévalué (ANR)

Les indicateurs publiés par Vitura sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA, European Public Real Estate Association, dont Vitura est membre. La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de le représenter. L'EPRA publie notamment

des « Best Practices Recommendations » (BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information financière afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées par les REIT dans leurs rapports annuels.

2.3.1 Résultat EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Résultat net IFRS	(10 962)	(243 003)	(54 588)
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	8 269	87 322	46 116
Retraitement de la variation de la juste valeur des instruments financiers	4 609	11 972	1 335
Retraitement du résultat des activités cédées	-	138 645	-
Résultat EPRA	1 916	(5 064)	(7 137)
Contribution Kennedy au résultat EPRA ⁽¹⁾	-	7 727	7 586
RÉSULTAT EPRA À PÉRIMÈTRE CONSTANT	1 916	2 663	449
Résultat EPRA à périmètre constant par action	0,1	0,2	-0,4
Retraitement des franchises de loyers	1 537	2 130	(837)
Retraitement des frais financiers linéarisés	858	1 724	937
CASH-FLOW À PÉRIMÈTRE CONSTANT	4 311	6 517	549

(1) Déconsolidation des sociétés CGR Propco et Office Kennedy (porteurs des actifs Passy Kennedy et Office Kennedy) le 09/07/2024.

2.3.2 EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV

Conformément aux Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines publiée par l'EPRA en octobre 2020, la mesure de l'actif net réévalué (ANR) a été revue sous différents scénarios. Trois ANR ont été définis :

- NRV : L'EPRA Net Reinstatement Value vise à représenter la valeur requise pour reconstituer la société et suppose qu'aucune vente d'actifs n'a lieu ;

- NTA : L'EPRA Net Tangible Assets s'attache à refléter la valeur des actifs corporels et suppose que la société achète et vend des actifs, matérialisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables ;

- NDV : L'EPRA Net Disposal Value vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, où les impôts différés, instruments financiers et autres passifs sont liquidés nets de toute taxe qui en résulterait.

2.3.3 EPRA NRV, NTA, NDV, NAV & NNNAV

En milliers d'euros, sauf données par action	30/06/2025					31/12/2024				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Capitaux propres IFRS	257 949	257 949	257 949	257 949	257 949	268 907	268 907	268 907	268 907	268 907
Étalement des franchises de loyer	(13 550)	(13 550)	(13 550)	(13 550)	(13 550)	(17 617)	(17 617)	(17 617)	(17 617)	(17 617)
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juste valeur de la NAV diluée	244 399	251 290								
Valeur de marché des instruments financiers	(7 356)	(7 356)	(7 356)	(7 356)	(7 356)	(11 965)	(11 965)	(11 965)	(11 965)	(11 965)
Juste valeur de la dette à taux d'intérêt fixe	-	-	(10 876)	-	(10 876)	-	-	(2 882)	-	(2 882)
Droit de mutation	69 753	39 922	-	-	-	65 758	35 903	-	-	-
NAV	306 796	276 965	226 167	237 043	226 167	305 083	275 228	236 442	239 325	236 442
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	17 050 030	17 050 030	17 050 030	17 050 030	17 050 030	17 048 694	17 048 694	17 048 694	17 048 694	17 048 694
NAV par action	18,0	16,2	13,3	13,9	13,3	17,9	16,1	13,9	14,0	13,9

2.4 Événements postérieurs à la clôture

Hanami

Une demande de consentement a été signée le 15 juillet 2025 avec le pool bancaire afin de proroger la maturité et les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV) jusqu'au 14 août 2025. Une autre demande de consentement est en cours de signature avec le pool bancaire afin de proroger la maturité et les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV) jusqu'au 15 septembre 2025.

Vitura

La date d'échéance des contrats de prêt d'actionnaires conclus avec les sociétés NW CG 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, ayant pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de la société et des sociétés du Groupe a été prorogée jusqu'au 31 juillet 2026 par avenants en date du 29 juillet 2025.

3.

Comptes consolidés semestriels (période close le 30 juin 2025)

État du résultat global pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

	Notes	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
		6 mois	12 mois	6 mois
<i>En milliers d'euros, sauf données par action</i>				
Revenus locatifs	5.20	21 927	43 103	21 756
Autres prestations	5.21	11 781	14 768	9 685
Charges liées aux immeubles	5.22	(16 186)	(24 960)	(17 884)
Loyers nets		17 522	32 911	13 558
Vente d'immeuble		-	-	-
Frais de fonctionnement	5.23	(2 584)	(6 365)	(4 088)
Dotations nettes aux provisions		-	303	307
Autres charges opérationnelles		-	(5)	-
Autres produits opérationnels		-	-	-
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	5.1	(8 269)	(87 322)	(46 116)
Résultat opérationnel		6 669	(60 478)	(36 340)
Produits financiers		5 215	8 502	11 794
Charges financières		(22 847)	(52 383)	(30 043)
Résultat financier	5.24	(17 632)	(43 880)	(18 249)
Résultat des activités cédées		-	(138 645)	-
Charge d'impôts	5.25	-	-	-
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		(10 962)	(243 003)	(54 588)
RÉSULTAT GLOBAL		(10 962)	(243 003)	(54 588)
dont part revenant au groupe		(10 962)	(243 003)	(54 588)
dont part revenant aux minoritaires		-	-	-
Résultat net de base par action	5.26	(0,64)	(14,25)	(3,20)
Résultat net dilué par action	5.26	(0,64)	(14,25)	(3,20)

État de la situation financière consolidée pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

En milliers d'euros	Notes	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles		3	3	3
Immeubles de placement	5.1	871 910	876 750	913 100
Prêts et créances (part non courante)	5.2	6 828	12 357	11 291
Instruments financiers non courants	5.13	10 368	13 197	17 684
Total actifs non courants		889 109	902 308	942 079
Actifs courants				
Actifs destinés à la vente	5.3			363 101
Créances clients	5.4	9 087	12 153	13 758
Autres créances d'exploitation	5.5	11 277	6 674	12 094
Charges constatées d'avance		268	379	289
Total des créances		20 632	19 206	389 242
Instruments financiers courants	5.13	3 237	5 470	9 960
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.6	23 355	13 488	9 856
Total actifs courants		47 224	38 164	409 058
Total actifs		936 333	940 472	1 351 137
Capitaux propres				
Capital		64 933	64 933	64 933
Réserve légale et primes		60 047	60 047	60 047
Réserves consolidées		143 932	386 930	386 926
Résultat net part du groupe		(10 962)	(243 003)	(54 588)
Total capitaux propres	5.11	257 949	268 907	457 317
Passifs non courants				
Emprunts (part non courante)	5.16	503 710	498 591	502 937
Autres dettes financières (part non courante)	5.15	7 517	7 275	7 379
Total passifs non courants		511 227	505 866	510 316
Passifs courants				
Emprunts part à moins d'un an	5.18	97 189	105 777	107 982
Instruments Financiers		-	-	-
Autres dettes financières (part courante)	5.18	34 780	32 560	30 569
Passifs destinés à la vente	5.16			211 101
Dettes fournisseurs	5.18	7 939	5 177	7 614
Dettes d'impôts sur les bénéfices		-	-	-
Autres dettes d'exploitation	5.17	13 447	7 628	12 083
Produits constatés d'avance	5.19	13 802	14 558	14 154
Total passifs courants		167 157	165 699	383 504
Total passifs		678 384	671 565	893 820
Total capitaux propres et passifs		936 333	940 472	1 351 137

État des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

En milliers d'euros	Notes	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Flux d'exploitation				
Résultat net de l'ensemble consolidé		(10 962)	(243 003)	(54 588)
Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :		-	-	-
Réévaluation d'immeuble		8 269	87 322	46 116
Annulation des dotations aux amortissement		-	-	-
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants		-	-	-
Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :		-	-	-
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)		-	-	-
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)		5 063	14 081	966
Traitement des emprunts au coût amorti		858	2 443	937
Elimination du résultat de cession		-	138 645	-
Marge brute d'autofinancement		3 228	(512)	(6 569)
Variation des autres éléments de BFR		11 332	13 122	11 341
Variation du besoin en fonds de roulement		11 332	13 122	11 341
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles		14 559	12 610	4 772
Flux d'investissement				
Acquisition d'immobilisations		(1 987)	(7 119)	(4 827)
Incidence des variations de périmètre		-	6 093	-
Augmentation nette des dettes sur immobilisations		(845)	(1 664)	(1 774)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement		(2 832)	(2 690)	(6 601)
Flux de financement				
Augmentation de capital		-	-	-
Frais de transaction sur augmentation de capital		-	-	-
Cession des instruments de couverture		-	-	-
Variation de la dette bancaire	5.16	(3 052)	(12 577)	(6 087)
Frais de transaction sur financement/refinancement		-	-	-
Variation nette des dettes sur refinancement		-	-	-
Variation nette des dettes sur actifs cédés		-	-	-
Variation nette des emprunts (part à moins d'un an)	5.16	(1 275)	(2 475)	1 565
Variation nette des autres dettes financières (part non courante)		2 462	6 898	5 012
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres		5	2	(2)
Distribution de dividendes		-	-	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement		(1 861)	(8 152)	488
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie		9 867	1 769	(1 341)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période ⁽¹⁾		13 489	11 720	11 720
Trésorerie des actifs destinés à la vente		-	-	(523)
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE		23 355	13 488	9 856

(1) Dans l'état des flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement. Le groupe considère les activités de financement comme des activités qui entraînent des changements dans la structure d'emprunt et du capital de l'entité.

État de la variation des capitaux propres consolidés pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserve légale et primes	Actions propres	Réserves consolidées	Capitaux propres - Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble consolidé
Capitaux propres au 31/12/2024	64 933	60 047	(1 046)	144 973	268 907	-	268 907
Résultat global	-	-	-	(10 962)	(10 962)	-	(10 962)
Résultat net	-	-	-	(10 962)	(10 962)	-	(10 962)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-
Transactions en capital avec les propriétaires	-	-	5	-	5	-	5
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation/réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-
Variation sur actions propres détenues	-	-	5	-	5	-	5
Réduction de la réserve légale	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2025	64 933	60 047	(1 040)	134 010	257 949	-	257 949

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserve légale et primes	Actions propres	Réserves consolidées	Capitaux propres - Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble consolidé
Capitaux propres au 31/12/2023	64 933	60 046	(1 047)	387 976	511 908	-	511 908
Résultat global	-	-	-	(54 588)	(54 588)	-	(54 588)
Résultat net	-	-	-	(54 588)	(54 588)	-	(54 588)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-
Transactions en capital avec les propriétaires	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation/réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-
Variation sur actions propres détenues	-	-	(2)	-	-	-	-
Réduction de la réserve légale	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2024	64 933	60 046	(1 050)	333 388	457 317	-	457 317

Annexe aux comptes consolidés semestriels

Note 1	Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2025	13	Note 5	Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2025	22
1.1	Faits significatifs du 1er semestre 2025	13	5.1	Immeubles de placement	22
1.2	Informations financières présentées en comparatif	13	5.2	Prêts et créances (part non courante)	23
1.3	Contexte réglementaire	13	5.3	Créances clients	23
Note 2	Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2025	13	5.4	Autres créances d'exploitation	23
2.1	Présentation des comptes consolidés	13	5.5	Trésorerie et équivalents de trésorerie	23
2.2	Information sectorielle	14	5.6	État des échéances des créances	24
2.3	Immeubles de placement	14	5.7	Juste valeur des actifs financiers	24
2.4	Estimation de la juste valeur des immeubles de placement	15	5.8	Actifs et passifs financiers	25
2.5	Instruments financiers – classification et évaluation des actifs et passifs financiers	15	5.9	Variation de la dépréciation des actifs financiers	25
2.6	Prêts et créances	16	5.10	Capitaux propres consolidés	25
2.7	Créances clients	16	5.11	Emprunts	26
2.8	Capital social	16	5.12	Instruments financiers	26
2.9	Actions propres	16	5.13	Juste valeur des passifs financiers	26
2.10	Option pour le régime « SIIC »	17	5.14	Autres dettes financières	26
2.11	Avantages sociaux	17	5.15	Autres dettes d'exploitation	27
2.12	Emprunts bancaires	17	5.16	Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées	27
2.13	Revenus locatifs	17	5.17	Produits constatés d'avance	28
2.14	Charges locatives et refacturation des charges aux locataires	18	5.18	Revenus locatifs	29
2.15	Autres produits et charges opérationnels	18	5.19	Autres prestations	29
2.16	Actualisation des différés de paiement	18	5.20	Charges liées aux immeubles	29
2.17	Résultat par action	18	5.21	Frais de fonctionnement	29
2.18	Présentation des états financiers	18	5.22	Résultat financier	30
Note 3	Estimations et jugements comptables déterminants	18	5.23	Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt	30
Note 4	Gestion des risques financiers	20	5.24	Résultat par action	30
4.1	Risque lié au refinancement	20	5.25	Engagements hors bilan et sûretés	30
4.2	Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers	20	5.26	Transactions avec des parties liées	31
4.3	Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux	21	5.27	Personnel	32
4.4	Risque lié à la réglementation des baux	21	5.28	Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux Comptes	33
4.5	Risque de contrepartie	21	5.29	Événements postérieurs à la clôture	33
4.6	Risque de liquidité	21			
4.7	Risque de taux d'intérêt	22			
4.8	Risque climatique	22			

Note 1 Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2025

1.1 Faits significatifs du 1^{er} semestre 2025

Le repositionnement particulièrement réussi de Rives de Bercy a permis de séduire très rapidement deux locataires prestigieux. Après Air Liquide en 2024, un nouveau bail portant sur 15 500 m², soit 50 % de l'actif, a été signé en mars 2025, avec le Groupe BPCE.

Cette transaction, qui est la plus importante enregistrée en Île-de-France au cours du premier trimestre 2025, démontre la pertinence de la stratégie menée sur les actifs et leur capacité à répondre aux besoins en grandes et moyennes surfaces des groupes internationaux.

1.2 Informations financières présentées en comparatif

L'information financière dans les comptes consolidés semestriels en normes IFRS pour la période close le 30 juin 2025 présente, au titre des éléments comparatifs :

- les comptes consolidés en normes IFRS de l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2024 ;

- les comptes consolidés en normes IFRS pour la période de six mois qui court du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024.

1.3 Contexte réglementaire

Les comptes consolidés semestriels du Groupe ont été établis conformément aux normes comptables *International Financial Reporting Standards* (IFRS) et *International Accounting Standards* (IAS) applicables aux comptes arrêtés au 30 juin 2025 telles qu'adoptées par l'Union Européenne (ci-après les normes IFRS).

Les distributions de dividendes sont souverainement décidées par l'assemblée générale de la société Vitura à partir de son résultat social et non en fonction du résultat arrêté selon les normes IFRS.

Par ailleurs, du fait de son option pour le régime SIIC, Vitura est tenue de respecter certaines obligations de distribution (cf. note 2.8).

Les comptes consolidés semestriels sont arrêtés par le Conseil d'administration du 29 juillet 2025.

Note 2 Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2025

2.1 Présentation des comptes consolidés

2.1.1 Référentiel

Les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2025 ont été établis conformément aux normes comptables internationales en vigueur, qui intègrent les normes comptables internationales (IAS/IFRS), les interprétations du Comité d'interprétation des normes comptables internationales ou Standing Interpretations Committee (SIC) et du Comité d'interprétation des normes d'information financière internationales ou International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2025 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2024 établi selon le même référentiel.

Sur les périodes présentées, les normes et interprétations adoptées dans l'Union Européenne applicables au Groupe sont similaires aux normes et interprétations d'application obligatoire publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Ainsi, les comptes du Groupe sont établis en conformité avec les normes et interprétations IFRS, telles que publiées par l'IASB.

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des actifs détenus en vue de la vente évalués à la juste valeur, conformément aux normes IAS 40, IAS 32, IFRS 5 et IFRS 9.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires complets ont été établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

2.1.2 Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2025

Les normes ci-après et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2025 sont sans impacts significatifs pour le Groupe :

- Modifications d'IAS 21 - Absence de convertibilité.

2.1.3 Méthode de consolidation

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle, contrôle conjoint ou sous influence notable. La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

2.1.4 Intégration globale

Toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce le contrôle, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de diriger les activités pertinentes, qu'il a une exposition ou des droits à leurs rendements variables et qu'il a la capacité d'agir sur ces rendements, sont consolidées par intégration globale.

Au 30 juin 2025, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

2.1.5 Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2025, le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes :

Société	N° SIREN	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	Périodes prises en compte
Vitura SA	422 800 029	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2025
Prothin SAS	533 212 445	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2025
K Rueil SAS	814 319 513	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2025
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2025

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre.

Depuis le 30 juin 2024, le ratio d'endettement de la société K Rueil dépasse le seuil statutaire de 80 % fixé dans le prospectus, en raison du contexte économique général, de la baisse de valorisation de l'immeuble Hanami et de la vacance partielle prolongée de l'actif. Le ratio d'endettement n'ayant pas été restauré dans les 12 mois, la société K Rueil a obtenu le retrait de son agrément d'OPPCI au 29 juin 2025.

2.1.6 Retraitements de consolidation et éliminations

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3. On entend par regroupement d'entreprises, la prise de contrôle d'une ou plusieurs activités par l'acquéreur. Une activité est définie par la norme IFRS 3 comme la réunion de trois composantes :

- des ressources économiques, qui créent ou qui ont la capacité de contribuer à créer des sorties ;
- tout processus, qui, une fois appliqué aux ressources, crée ou a la possibilité de créer des sorties ;
- des sorties, résultantes des processus appliqués aux ressources susceptibles de générer le rendement attendu.

En l'application de la norme IFRS 3, le prix d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise.

La société Prothin SAS ayant été constituée par la société Vitura le 22 juin 2011, son entrée dans le périmètre n'a pas donné lieu à un écart d'évaluation ni à un écart d'acquisition.

Les sociétés K Rueil et SCI Hanami Rueil sont entrées dans le périmètre de consolidation au 15 décembre 2016. Cette acquisition ne répondait pas à la définition d'un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 et a donc été traitée comme l'acquisition d'un groupe d'actifs. Le coût d'acquisition de ce groupe d'actifs a été réparti entre les actifs et les passifs identifiables transférés au prorata de leur juste valeur respective à la date d'acquisition sans comptabilisation d'un écart d'acquisition.

2.2 Information sectorielle

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a pas identifié de segments opérationnels particuliers dans la mesure où son patrimoine est composé uniquement d'immeubles de bureaux localisés en région parisienne.

En effet la norme précise qu'un tel regroupement est possible si les secteurs sont similaires en ce qui concerne chacun des points suivants :

- la nature des produits et services ;
- la nature des procédés de fabrication ;

- le type ou la catégorie de clients auxquels sont destinés leurs produits et services ;
- les méthodes utilisées pour distribuer leurs produits ou fournir leurs services ;
- s'il y a lieu, la nature de l'environnement réglementaire, par exemple, la banque, l'assurance ou les services publics.

Ainsi l'application d'IFRS 8 n'a pas conduit à la publication d'informations complémentaires significatives.

2.3 Immeubles de placement

Les immeubles donnés en location dans le cadre de contrats de location simple à long terme ou détenus pour valoriser le capital ou les deux et non occupés par le Groupe sont classés en tant qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent les terrains et immeubles détenus en propre.

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont, selon la norme IAS 40, évalués au prix d'achat incluant les coûts de transaction (honoraires juridiques, droits de mutation...).

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les immeubles ne font par conséquent pas l'objet d'amortissement ou de dépréciation. La juste valeur est calculée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par un évaluateur indépendant qualifié en matière d'évaluation. La méthodologie utilisée par l'évaluateur immobilier indépendant est décrite ci-après (note 2.4).

Les dépenses ultérieures sont imputées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans l'état du résultat global de la période au cours de laquelle elles ont été engagées. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans l'état du résultat global.

Les franchises accordées à partir du 1 janvier 2024 sont enregistrées en variation de juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice comme précisé dans la note 2.6.

2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

2.4.1 Hypothèses et estimations

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, les immeubles sont valorisés à la juste valeur déterminée par des évaluateurs indépendants deux fois par an.

Suite à une rotation opérée en 2023, les évaluateurs indépendants mandatés par la société sont Bnp Paribas Real Estate Valuation, en charge de la valorisation des immeubles Europlaza, Rives de Bercy, et Arcs de Seine, ; Cushman & Wakefield Valuation pour Hanami.

La préparation des états financiers requiert de la part de la Direction et de son expert en évaluation l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter certains éléments d'actif et de passif et les montants des produits et des charges qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent. Le Groupe et son évaluateur sont amenés à revoir ces estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et des autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes, les montants qui figureront dans les futurs états financiers pourraient différer de ces estimations actuelles.

Les travaux de valorisation des évaluateurs reflètent leur meilleure estimation à la date du 30 juin 2025, en fondant leurs hypothèses au regard des éléments récemment observés sur le marché et des méthodes d'évaluation communément acceptées par la profession. Ces évaluations n'ont pas vocation à anticiper toute forme d'évolution du marché.

La Direction estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine. Ces justes valeurs sont à lire en lien avec les sensibilités présentées dans la note 3 ci-dessous.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2024, restent inchangées au 30 juin 2025.

2.4.2 Description des méthodes d'évaluation retenues

Les évaluateurs ont procédé au calcul de la juste valeur des actifs immobiliers selon les normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Dans un premier temps, la valeur locative a été estimée. Dans un second temps, les méthodes *Discounted Cash Flow* (DCF) et/ou par capitalisation sont utilisées pour définir la valeur de marché des immeubles.

Valeur locative de marché estimée

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée. La valeur locative s'établit le plus

souvent par comparaison avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Cette valeur locative est soumise à un taux de réversion afin de prendre en compte les particularités des biens immobiliers.

Valeur de marché

Afin d'estimer la valeur de marché, les experts utilisent les méthodes suivantes :

- Cushman Wakefield Valuation : DCF et capitalisation du revenu. La valeur retenue est la valeur du DCF
- BNP Paribas Real Estate Valuation France : DCF et capitalisation du revenu. La valeur de marché retenue correspond à la moyenne des deux méthodes

Méthode DCF

Cette méthode consiste à actualiser les flux financiers annuels générés par l'actif, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention définie. Les flux financiers sont entendus comme le montant de tous les revenus de l'actif, nets des dépenses non refacturables aux locataires.

Méthode par capitalisation

Cette méthode consiste à capitaliser le revenu annuel d'un bien avec un taux défini par analogie au marché. Le taux utilisé reflète la qualité des covenants ainsi que les risques à long terme rattachés au bien immobilier.

La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Les droits et frais de cession retenus sont estimés au taux de 7,50 %.

2.4.3 Classification de la juste valeur selon la norme IFRS 13

Vitura applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

La norme IFRS 13 prévoit une hiérarchisation des justes valeurs classant selon trois niveaux d'importance les données ayant servi de base à l'évaluation des actifs et passifs concernés.

Les trois niveaux sont les suivants :

Niveau 1 : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

Niveau 2 : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement, soit indirectement ;

Niveau 3 : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

Le niveau de juste valeur des immeubles de placement défini selon l'IFRS 13 est précisé dans la note 5.1.

2.5 Instruments financiers – classification et évaluation des actifs et passifs financiers

La comptabilisation et l'évaluation des actifs et des passifs financiers sont définies par la norme IFRS 9.

Lorsque Vitura n'exerce aucune influence sur une entreprise, Vitura applique la norme IFRS 9 pour l'enregistrement et l'évaluation des instruments de capitaux propres (notamment les actions ordinaires sans droit de remboursement) et des instruments de dettes associés. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés à la juste valeur

soit par le biais du résultat net soit par le biais des autres éléments du résultat global. Pour les investissements en instruments de dettes, en fonction du modèle de gestion (« business model ») et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels (critère du « solely payments of principal and interest »/SPPI ou du « prêt basique »), le groupe valorise les titres au coût amorti ou à la juste valeur par le résultat ou par les autres éléments du résultat global.

2.5.1 Actions de préférence

Pour les actions de préférence détenues dans la SAS Kennedy, Vitura a déterminé qu'il était question d'instruments de dette non détenus uniquement pour percevoir les flux de trésorerie qui correspondent au remboursement du principal et au paiement des intérêts. Ainsi, ces actions de préférence sont comptabilisées comme des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat. De part de la nature du projet Kennedy dont la durée minimum probable de réalisation est de 4 ans soit à horizon fin 2028, ces titres ont été classés en actifs financiers non courants.

2.5.2 Passifs financiers non dérivés

Les passifs financiers non dérivés sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

2.6 Prêts et créances

Les prêts et créances comprennent l'étalement, à plus d'un an, des avantages économiques procurés par les biens, les franchises de loyers, les paliers de loyers, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire et les droits d'entrée perçus par le locataire

2.7 Créances clients

Les créances clients comprennent les montants à recevoir de la part des locataires. Ces créances sont initialement comptabilisées à leur juste valeur et évaluées ultérieurement à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des dépréciations.

Les loyers sont généralement quittancés par avance, de ce fait, les créances clients comprennent des facturations correspondantes à la période suivante.

De ce fait, le décalage entre la date de facturation et la date d'arrêté des comptes consolidés est neutralisé par la comptabilisation de « produits constatés d'avance » correspondant aux loyers quittancés non échus (cf. note 5.19).

La norme IFRS 9 introduit un nouveau modèle de reconnaissance de dépréciation des actifs financiers basé sur les pertes de crédit attendues.

Néanmoins, la norme IFRS 9 prévoit également des mesures de simplification pour les créances commerciales et les créances de location, souvent détenues par des sociétés ne disposant pas de systèmes

2.8 Capital social

Les actions ordinaires sont classées en capitaux propres. Les coûts marginaux directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont constatés en capitaux propres et présentés, en déduction des primes d'émission.

2.9 Actions propres

Vitura a souscrit, le 29 août 2006, un contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas. Ce contrat est conforme au contrat type Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI) et à la charte déontologique de ce même organisme du 14 mars 2005 qui a été approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en date du 22 mars 2005. Vitura a donné un second mandat à la société Exane BNP Paribas le 27 novembre 2017, puis un troisième en date du 16 novembre 2020, puis un quatrième en date du 6 décembre 2021.

Selon les termes de ces contrats, Exane BNP Paribas peut acheter et vendre des titres de la société Vitura pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par le Conseil d'administration dans le cadre de son programme de rachat d'actions.

2.5.3 Instruments financiers dérivés

Vitura n'a pas opté pour la comptabilité de couverture. Les instruments financiers dérivés sont donc évalués à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et les variations sont comptabilisées en résultat.

Vitura applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation (cf. note 2.4).

Le niveau de juste valeur des instruments financiers dérivés défini selon IFRS 13 est précisé dans la note 5.13.

conformément à la norme IFRS 16. Les franchises accordées à partir du 1 janvier 2024 sont enregistrées en variation de juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit. Ces mesures permettent d'éviter le calcul des pertes de crédit attendues sur douze mois et le suivi des changements de la qualité de crédit de la créance. Ainsi :

- pour les créances commerciales qui ne constituent pas des opérations de financement, la dépréciation est égale à la perte de crédit attendue à maturité. Une matrice de dépréciation selon la durée d'impayé peut être utilisée pour estimer ces pertes ;
- pour les créances commerciales qui constituent des opérations de financement et les créances de location, la société fait un choix de méthode comptable entre adopter le modèle simplifié (comme pour les créances commerciales) ou appliquer le modèle général (qui implique de suivre l'évolution de la qualité de crédit de la créance sur sa durée de vie).

Le Groupe a opté pour le modèle simplifié.

Dans le cadre de ces contrats, Vitura détenait 38 040 de ses propres titres (soit 0,22 % des actions) pour un total de 939 milliers d'euros au 30 juin 2025.

Conformément à la norme IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition (net des coûts de transaction directement liés) ou leur valeur d'entrée dans l'état de situation financière consolidée. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession de ces actions sont éliminées dans l'état du résultat global et imputées sur les capitaux propres consolidés.

Parallèlement, les espèces allouées au contrat de liquidité et non investies en actions de la société Vitura à la date de clôture ont été classées en « Autres créances d'exploitation ».

2.10 Option pour le régime « SIIC »

Vitura a opté depuis le 1^{er} avril 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicable aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC). Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 30 juin 2024. De même, les plus-values de cession des immeubles, des titres des filiales soumises au même régime et de titres de filiales de sociétés de personnes sont exonérées.

- La société Prothin, filiale de Vitura, bénéficie aussi de ce régime.
- La société K Rueil est sortie du régime SPPICAV exonéré d'impôt sur les sociétés en date d'effet du 29 juin 2025. Cette sortie du régime SPPICAV entraîne l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun à compter du 1^{er} juillet 2025, et ne devrait pas avoir d'incidence fiscale pour le groupe.
- La société SCI Hanami Rueil, filiale de la société K Rueil est transparente fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des impôts. Il n'y aura aucune incidence fiscale au niveau de la SCI Hanami du fait de la sortie du régime SPPICAV de la société K Rueil.

Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC :

- a) Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- b) Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
 - des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime « SIIC », à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime « SIIC » et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values et des dividendes reçus des SPPICAV détenues à hauteur d'au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant une durée minimale de deux ans à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception. En outre, les bénéfices des opérations réalisées par les sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI sont réputés réalisés directement par les SIIC ou leurs filiales au prorata de leurs droits et sont exonérés au titre du régime SIIC et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes. En cas de sortie du régime, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les SIIC et leurs filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées.

- c) Conformément à l'article 208 C alinéa 2 du CGI, le capital ou les droits de vote de la SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.
- d) En outre, l'article 208 C II ter du CGI prévoit l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices exonérés et effectuées au profit d'associés, autres que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes desdites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. Le prélèvement n'est toutefois pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale du dividende qu'elle perçoit et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions.

2.11 Avantages sociaux

IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

Le Groupe, dont les effectifs ne comptent que deux salariés, a considéré comme non significatif le montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies et n'a donc pas réalisé de valorisation de son engagement en la matière au 30 juin 2025.

2.12 Emprunts bancaires

À la date de comptabilisation initiale, les emprunts bancaires sont évalués à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement attribuables à l'opération.

Par la suite, ils sont évalués à leur coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme avec une échéance inférieure à douze mois est classée en dettes courantes.

2.13 Revenus locatifs

Le Groupe est bailleur dans le cadre de contrats de location simple. Les biens donnés en location dans le cadre de contrats de location simple sont comptabilisés dans les immeubles de placement dans l'état de situation financière consolidée.

Les revenus locatifs sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Conformément à la norme IFRS 16, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et

la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui (le plus souvent au bout de six ans de location). Ainsi, afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises de loyers, les paliers, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire et les droits d'entrée perçus par le locataire font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation et de remise en état reçues des locataires sortant sont comptabilisées en résultat opérationnel dans le poste « Autres prestations ».

2.14 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires ainsi que les charges mises conventionnellement à la charge des locataires sont comptabilisées dans l'état du résultat global au sein du poste « Charges liées aux immeubles ».

Parallèlement, les refacturations des charges locatives aux locataires et des charges mises conventionnellement à la charge des locataires sont constatées dans l'état du résultat global en produit au sein du poste « Autres prestations ».

Cette présentation est conforme à la norme IFRS 15, considérant que le Groupe agit en tant que principal car son « obligation de performance » est de fournir les biens ou services sous-jacents à ses locataires. Le Groupe :

- a la responsabilité de satisfaire la promesse ;
- a le risque d'inventaire ;
- contrôle la fixation des prix.

La quote-part de charges locatives relatives aux locaux vacants est comptabilisée en charges.

Ces charges locatives incluent les taxes relatives aux immeubles, soit la taxe foncière, la taxe sur les bureaux ainsi que la taxe sur les surfaces de stationnement.

2.15 Autres produits et charges opérationnels

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante.

2.16 Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est considéré comme significatif.

- les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers ;

- il n'y a pas de provision passive significative relevant de la norme IAS 37.

2.17 Résultat par action

L'indicateur clé de résultat par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Les actions d'autocontrôle ne sont pas considérées comme des actions en circulation et viennent donc minorer le nombre d'actions prises en compte pour le résultat net par action.

Le résultat par action dilué est calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions existantes au cours de la période, ajustées des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

2.18 Présentation des états financiers

Les actifs et passifs dont la maturité est inférieure à douze mois sont classés dans l'état de situation financière consolidée en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges de l'état du résultat global sont présentées selon leur nature.

Dans l'état des flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

Note 3 Estimations et jugements comptables déterminants

Pour l'établissement des comptes consolidés semestriels, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations risquant d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante concernent essentiellement la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier et l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers. La juste valeur du patrimoine est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par un évaluateur indépendant selon la méthodologie décrite en note 2.4.

Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Dans ce contexte, les évaluations du patrimoine du Groupe, effectuées par les évaluateurs indépendants, pourraient varier significativement selon l'évolution du taux de rendement, ce taux résultant de l'observation des taux pratiqués sur le marché de l'immobilier.

\ ÉVOLUTION DU TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL PAR IMMEUBLE DONNÉES AU 30/06/2025

Immeuble	Évolution du taux de rendement de sortie au 30/06/2025 (DCF)					
	Taux de rendement de sortie	0,50 %	0,25 %	0,00 %	(0,25) %	(0,50) %
Europlaza	6,25 %	315	319	323	327	332
Arcs de Seine	5,75 %	343	346	350	353	356
Rives de Bercy	6,75 %	106	107	108	109	111
Campus Hanami	7,50 %	88	89	91	93	95
Total		852	862	872	882	893
Impact sur la valorisation du portefeuille		(2,2) %	(1,1) %	-	1,2 %	2,5 %

Sources : BNP Real Estate et Cushman & Wakefield.

Immeuble	Évolution du taux d'actualisation des revenus au 30/06/2025 (DCF)					
	Taux d'actualisation des revenus	0,50 %	0,25 %	0,00 %	(0,25) %	(0,50) %
Europlaza	6,75 %	317	320	323	326	329
Arcs de Seine	6,00 %	343	346	350	353	356
Rives de Bercy	6,75 %	106	107	108	109	111
Campus Hanami	8,75 %	88	89	91	93	94
Total		854	863	872	881	890
Impact sur la valorisation du portefeuille		(2,0) %	(1,0) %	0,0 %	1,0 %	2,1 %

Sources : BNP Real Estate et Cushman & Wakefield.

Immeuble	Évolution du taux de capitalisation au 30/06/2025 (Capitalisation)					
	Taux de capitalisation	0,50 %	0,25 %	0,00 %	(0,25) %	(0,50) %
Europlaza	6,00 % - 6,20 %	310	316	323	330	339
Arcs de Seine	5,50 % - 5,75 %	336	342	350	357	366
Rives de Bercy	6,50 % - 6,65 %	105	107	108	110	112
Campus Hanami	N/a	91	91	91	91	91
Total		842	856	872	889	908
Impact sur la valorisation du portefeuille		(3,5) %	(1,8) %	0,0 %	1,9 %	4,1 %

Sources : BNP Real Estate

Immeuble	Évolution de la valeur locative de marché au 30/06/2025 (Capitalisation & DCF)					
	Valeur locative de marché bureau	- 20 €/m ²	- 10 €/m ²	-	10 €/m ²	20 €/m ²
Europlaza	470 €/m ²	313	318	323	328	333
Arcs de Seine	500 €/m ²	339	344	350	355	360
Rives de Bercy	290 €/m ²	103	106	108	111	113
Campus Hanami	275 €/m ²	86	88	91	94	96
Total		841	857	872	887	902
Impact sur la valorisation du portefeuille		(3,5) %	(1,7) %	0,0 %	1,7 %	3,5 %

Sources : BNP Real Estate

Dans le cadre de l'évaluation du portefeuille de Vitura, il convient de préciser que la valorisation des immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy faite par la BNP Real Estate représente la moyenne des deux méthodes : la capitalisation et le DCF. À l'inverse, l'immeuble Hanami, dont la valorisation est faite par Cushman & Wakefield utilise

uniquement la méthode DCF. Ces données étant liées au marché, elles peuvent varier significativement dans le contexte actuel. Ainsi, elles peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation de la juste valeur du patrimoine immobilier, aussi bien à la hausse qu'à la baisse.

Concernant les instruments de couverture, analysés en note 4.7, une variation des taux d'intérêt entraînerait les valorisations suivantes :

INSTRUMENT DE COUVERTURE

En milliers d'euros	Instrument de couverture										
	Nominal	Banque	Taux couvert	Taux fixe	Date de commencement	Date d'échéance finale	-1 %	-0,5 %	Évaluation au 30/06/2025	+0,5 %	+1 %
Cap	380 750	Natixis	Euribor 3 mois	0,00 % - 0,25 % - 1,00 %	15/10/2024	15/07/2026	4 848	6 513	8 313	10 148	11 977
Cap		Natixis	Euribor 3 mois	0,50 %	15/04/2025	15/07/2025	570	570	569	569	569
Cap	123 000 - 126 724 ⁽¹⁾	Natixis	Euribor 3 mois	0,00 %	15/07/2025	15/10/2025	302	462	622	782	941
Cap		Natixis	Euribor 3 mois	1,25 %	15/10/2025	15/01/2026	3	56	190	341	492
Total	507 474						5 722	7 601	9 694	11 840	13 979

(1) L'évolution des montants se fait en fonction des dates d'échéance.

Note 4 Gestion des risques financiers

4.1 Risque lié au refinancement

Le Groupe assure un suivi constant des emprunts mis en place pour financer les acquisitions des actifs immobiliers.

Société membre du groupe	Actifs financés	Banques partenaires	Montant en principal initial	Modalité de remboursement	Date de contractualisation	Date d'échéance	Option de prorogation	Autres éléments
SAS Prothin	Europlaza Arcs de Seine Rives de Bercy	Aareal Bank AG, Natixis, Pfandbriefbank AG	525 000 000	Remboursement in fine / Amortissement contractuel	26-juil.-16	15-juil.-26	Pas d'option prévue	<ul style="list-style-type: none"> Remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Prothin et/ou de Vitura. Remboursement anticipé obligatoire en cas de non-respect d'un ratio financier. Aucune indemnité de remboursement anticipé en cas de remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours.
SCI Hanami Rueil	Hanami	La Banque Postale, la Société Générale, National Bank of Kuwait	94 000 000	Remboursement in fine	15-déc.-16	14-août-25	Droit de prorogation d'une année, deux fois	<ul style="list-style-type: none"> Remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Hanami Rueil et/ou de Vitura. Remboursement anticipé obligatoire en cas de non-respect d'un ratio financier Aucune indemnité de remboursement anticipé en cas de remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours.

Prothin

Le refinancement de la dette de Prothin arrivant à échéance le 15 juillet 2026 a été initié. Le Groupe est confiant quant à l'issue positive de cette demande, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

Hanami

Des demandes de consentement ont été signées avec le pool bancaire afin de reporter la maturité et les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV ratio) au 15 juillet 2025. Une nouvelle demande de consentement a été signée avec le pool en juillet 2025 pour une prorogation au 14 août 2025 (cf. paragraphe 5.29 Événements postérieurs à la clôture). Des négociations sont par ailleurs en cours avec le pool bancaire pour une nouvelle prorogation.

4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers

Le portefeuille du Groupe est évalué par des évaluateurs indépendants. La valeur de ce portefeuille dépend du rapport entre l'offre et la demande du marché et de nombreux facteurs susceptibles de variation significative, ainsi que de l'évolution de l'environnement économique.

Tous les actifs sont des immeubles de bureaux d'une surface comprise entre 34 200 et 52 700 m², localisés dans la première couronne parisienne.

Une évolution défavorable de la demande sur ce type de produits serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité et la situation financière du Groupe.

La situation économique actuelle nourrit la volatilité des prix et des valeurs. Par conséquent, une cession dans le court terme des biens pourrait ne pas refléter la valeur fournie par l'évaluateur.

4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière du Groupe.

4.4 Risque lié à la réglementation des baux

En matière de législation relative aux baux commerciaux, certaines dispositions légales peuvent limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers. Est notamment concernée la

réglementation d'ordre public relative à la durée des baux et à l'indexation des loyers. Le Groupe est exposé en cas de changement de la réglementation ou de modification de l'indice retenu.

4.5 Risque de contrepartie

Des politiques sont mises en place pour s'assurer que les contrats de location sont conclus avec des clients dont l'historique de solvabilité est adapté.

Le Groupe est dépendant de certains locataires, qui au jour d'arrêté des comptes consolidés semestriels sont au nombre de 6 et représentent 62 % des revenus locatifs perçus au cours de la période. Les clients représentant plus de 10 % du revenu locatif individuellement

sont : KPMG Avocats pour 3 245 k€, Huawei pour 3 892 k€ et Axens pour 3 090 k€. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multi-utilisateurs, les difficultés financières d'un de ces locataires, la demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou le départ de l'un de ces locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

4.6 Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, une capacité à lever des fonds grâce à un montant adapté de lignes de crédit et une capacité à dénouer des positions de marché. Les emprunts du Groupe ont été conclus auprès de groupements d'établissements de crédit de renom. Une description des différentes lignes de crédit se trouve en note 4.1.

Au 30 juin 2025, tel que présenté en note 5.12, le Groupe affiche un endettement bancaire de 597 millions d'euros dont 90 millions d'euros à échéance à moins d'un an relatif à Hanami.

Les seuils de ratio d'endettement (LTV hard) à respecter selon les conventions de crédit des sociétés Prothin et SCI Hanami Rueil sont de 65 %. Ce ratio est le rapport entre l'encours bancaire et la valeur de marché des immeubles déterminés aux termes de rapports d'expertise mandatés par les prêteurs.

La convention de crédit de Prothin prévoit également un remboursement de 0,5 % de l'encours à chaque date de paiement des intérêts, en cas de dépassement d'un LTV intermédiaire de 60 %. Le ratio de juillet 2023, a déclenché des amortissements s'élevant à 5,2 M€ en 2023, 10,3 M€ en 2024 et 2,5 M€ en 2025.

Les seuils de ratio de couverture des intérêts à respecter selon les conventions de crédit des sociétés Prothin et SCI Hanami Rueil sont de 150 %. Ce ratio est le rapport entre le revenu sur la période de référence.

Ces seuils sont respectés. Ces covenants sont calculés trimestriellement les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre de chaque année.

Au 30 juin 2025, aucun cas de défaut n'est constaté. À noter que :

Prothin

En octobre 2024, le ratio LTV hard a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit. Des accords ont été signés avec le pool bancaire en décembre 2024 et en janvier 2025 afin de suspendre les effets liés au non-respect de ce ratio jusqu'à la date de test d'octobre 2025.

Le ratio LTV devrait être respecté en octobre 2025 compte tenu de l'amélioration globale attendue de la juste valeur des actifs de la société et l'amortissement de l'emprunt.

Hanami

En octobre 2023, le ratio LTV hard de la SCI Hanami Rueil a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit. Des demandes de consentement ont été signées avec le pool bancaire afin de reporter la maturité et les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV ratio) au 15 juillet 2025. Une nouvelle demande de consentement a été signée avec le pool en juillet 2025 pour une prorogation au 14 août 2025 (cf. paragraphe 2.4 Événements postérieurs à la clôture). Des négociations sont par ailleurs en cours avec le pool bancaire pour une nouvelle prorogation. Si les négociations n'aboutissaient pas, une procédure collective pourrait être envisagée par la SCI. Vitura détenant en direct 0,54% du capital de la SCI, le montant qu'elle serait amenée à supporter serait inférieur à 0,9 millions d'euros.

Vitura

Vitura a par ailleurs conclu le 4 janvier 2024 et le 14 février 2024 des contrats de prêt d'actionnaires pour 30 M€, avec les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, ayant pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de la Société et des sociétés du Groupe. Les prêts d'actionnaires ont été prorogés jusqu'au 30 avril 2026 puis jusqu'au 31 juillet 2026 (cf. paragraphe 5.3.1 Événements postérieurs à la clôture) afin de couvrir les besoins de trésorerie nécessaires du Groupe.

Le Conseil d'administration a arrêté les comptes consolidés semestriels du Groupe selon le principe de continuité d'exploitation compte tenu des faits décrits ci-avant.

4.7 Risque de taux d'intérêt

Le groupe Vitura a procédé au refinancement en 2021 de l'emprunt relatif aux actifs détenus par la SAS Prothin. L'emprunt souscrit initialement en 2012, prolongé en 2016 pour 525 millions d'euros, est soumis depuis novembre 2021 à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge de 1,65 % si les conditions suivantes sont réunies :

- taux d'occupation supérieur à 70 % ;
- LTV inférieur à 55 % ;
- durée moyenne résiduelle des baux supérieure à trois ans.

Le taux de marge étant ramené à 2,25 % dans le cas contraire.

Suite à l'acquisition de la société SCI Hanami Rueil, le Groupe Vitura a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros dont l'échéance a été prolongée au 14 juin 2022. À cette même date, la société a refinancé sa dette pour un montant nominal de 94 000 000 euros soumis à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge à 1,80 % (1,65 % en cas de prorogation).

Le Groupe Vitura détient au 30 juin 2025 quatre contrats de couverture :

Établissement financier	Natixis	Natixis	Natixis	Natixis
Type de couverture	Cap	Cap	Cap	Cap
Montant nominal (en milliers d'euros)	380 750	123 000 - 126 724		
Taux fixe	0,00 % - 0,25 % - 1,00 %	0,50 %	0,00 %	1,25 %
Taux couvert	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois
Date de commencement	15/10/2024	15/04/2025	15/07/2025	15/10/2025
Date d'échéance finale	15/07/2026	15/07/2025	15/10/2025	15/01/2026

4.8 Risque climatique

S'engager pour le climat est un des quatre axes de la stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE). Son plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique repose sur trois objectifs principaux :

- diminuer les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine de - 54 % en 2030 par rapport à 2013 ;
- viser la neutralité carbone en 2050 notamment au travers de chantiers bas carbone ;
- rendre ses actifs immobiliers résilients au changement climatique et engager ses parties prenantes clés dans sa démarche.

Les principaux engagements pris par le Groupe ont été appréhendés dans les états financiers. Ces éléments ne sauraient être chiffrés avec une parfaite exactitude, ces derniers étant difficiles à dissocier des autres facteurs ayant influé sur les évolutions de la période. L'impact dans les comptes se reflète au travers :

- d'une hausse des dépenses d'investissements dans les actifs immobiliers afin d'améliorer la performance énergétique des immeubles ;
- des modalités d'évaluation des actifs et passifs du Groupe ;
- de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40 des enjeux climatiques.

Note 5 Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2025

5.1 Immeubles de placement

\ VALEUR COMPTABLE DES IMMEUBLES

La variation de la valeur comptable des immeubles de placement se présente comme suit par immeuble :

En milliers d'euros	Rives de Bercy	Europlaza	Arcs de Seine	Campus Hanami	Total
31/12/2024	107 000	320 200	353 400	96 150	876 750
Augmentations	1100	836	(8)	59	1987
Indemnité perçue	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(484)	1764	(4 159)	(5 390)	(8 269)
Autres variations ⁽¹⁾	784	200	267	191	1442
Cessions	-	-	-	-	-
30/06/2025	108 400	323 000	349 500	91 010	871 910

(1) Étalement des franchises depuis le 1^{er} janvier 2024.

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 30 juin 2025 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 30/06/2025 (hors droits)		Surface locative brute ⁽¹⁾ au 30/06/2025 (hors droits)		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en milliers d'euros	%	m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza	323 000	37 %	52 656	31 %	27 379	37 %
Arcs de Seine	349 500	40 %	48 041	28 %	25 935	35 %
Rives de Bercy	108 400	12 %	34 178	20 %	10 664	14 %
Campus Hanami	91 010	11 %	34 466	20 %	11 023	15 %
Total	871 910	100 %	169 341	100 %	75 002	100 %

(1) La surface locative brute comprend la surface des bureaux et archives et les quotes-parts de parties communes.

(2) Le loyer facial annuel inclut le loyer actuel quittancé aux locataires concernant les surfaces occupées au 30 juin 2025 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants.

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, la juste valeur du patrimoine immobilier relève du niveau 3 selon la classification de la norme IFRS 13.

5.2 Prêts et créances (part non courante)

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Dépôts de garantie versés	54	53	27
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	6 774	12 304	11 265
Prêts et créances (part non courante)	6 828	12 357	11 291

Les avantages consentis aux locataires à plus d'un an correspondent à la part à plus d'un an de l'étalement sur la durée ferme du bail des franchises, paliers de loyers et droits d'entrée perçus par le locataire, conformément à la règle comptable précisée dans la note 2.11.

5.3 Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Créances clients	9 087	12 153	13 758
Dépréciation créances clients	-	-	-
Créances clients	9 087	12 153	13 758

5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	6 778	2 723	7 434
TVA	1 594	1 348	2 299
Fournisseurs débiteurs et autres créances	2 875	2 578	2 339
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	30	25	22
Autres créances d'exploitation	11 277	6 674	12 094

5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie » est constitué soit de comptes de banques, soit de dépôts bancaires ayant la nature d'équivalents de trésorerie.

La trésorerie se compose de comptes bancaires courants à hauteur de 23 355 milliers d'euros.

5.6 État des échéances des créances

Échéances des créances au 30 juin 2025 :

En milliers d'euros	30/06/2025					
	Montant net de dépréciation des créances	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	dont créances échues depuis moins de 6 mois	dont créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	dont créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	6 828	6 828	-	-	-	-
Total des créances non courantes	6 828	6 828	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	9 087	6 705	2 382	1 004	399	978
Autres créances d'exploitation	11 277	11 277	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	268	268	-	-	-	-
Total des créances courantes	20 632	18 250	2 382	1 004	399	978
Total des créances	27 460	25 078	2 382	1 004	399	978

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 9 087 milliers d'euros au 30 juin 2025.

Échéances des créances au 31 décembre 2024 :

En milliers d'euros	31/12/2024					
	Montant net de dépréciation des créances	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	dont créances échues depuis moins de 6 mois	dont créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	dont créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	12 357	12 357	-	-	-	-
Total des créances non courantes	12 357	12 357	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	12 153	12 038	115	68	92	(45)
Autres créances d'exploitation	6 674	6 674	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	379	379	-	-	-	-
Total des créances courantes	19 206	19 091	115	68	92	(45)
Total des créances	31 563	31 448	115	68	92	(45)

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 12 153 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

5.7 Juste valeur des actifs financiers

La juste valeur des actifs financiers au 30 juin 2025 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros	30/06/2025		30/06/2024		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat « Cap » ⁽¹⁾	9 694	9 694	32 106	32 106	Niveau 2
Actions de préférence SAS KENNEDY	3 911	3 911	-	-	
Total actifs financiers à la juste valeur	13 605	13 605	32 106	32 106	

(1) Instruments financiers dérivés.

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf. note 2.4.1).

Les caractéristiques des actifs financiers sont décrites en note 4.7

La juste valeur des autres actifs financiers, composés essentiellement de créances, correspond à leur valeur comptable.

5.8 Actifs et passifs financiers

Le tableau synthétique des actifs et passifs financiers se présente comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2025	30/06/2024
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat (part courante et non courante)	13 605	27 645
Placements détenus jusqu'à leur échéance	-	-
Prêts et créances	-	-
Actifs financiers destinés à la vente	-	4 984
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 355	9 856
Total actifs financiers	36 960	42 485
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	-	-
Passifs financiers évalués au coût amorti	-	-
Passifs financiers destinés à la vente	-	208 245
Passifs non courants	511 227	510 316
Passifs courants	131 969	138 551
Total passifs financiers	643 195	857 113

5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers

Aucune dotation n' a été constatée sur la période.

5.10 Capitaux propres consolidés

COMPOSITION ET ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions (en euros)	Capital en milliers d'euros	Réserves légales et primes en milliers d'euros	Réserves consolidées et résultat net en milliers d'euros	Total en milliers d'euros
Capitaux propres au 31/12/2024	17 087 708	3,8	64 933	60 046	143 927	268 907
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-
Acompte sur dividendes	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	(10 962)	(10 962)
Augmentation de capital en nominal	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-	-	-
Variation des actions propres détenues	-	-	-	-	5	5
Capitaux propres au 30/06/2025	17 087 708	3,8	64 933	60 046	132 970	257 949

ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

<i>En euros</i>	Montant au 30/06/2025	Montant au 31/12/2024	Variation
Coût d'acquisition	938 768	1 015 739	(76 971)
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	38 040	39 014	(974)

5.11 Emprunts

L'échéancier des emprunts contractés par le Groupe, évalués au coût amorti, diminué des coûts de transaction, se présente ainsi :

En milliers d'euros	Emprunt bancaire	Moins d'un an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires courants							
Taux fixe	-	-	-	-	-	-	-
Taux variable	596 635	92 868	503 767	-	-	-	-
Intérêts courus non échus	5 691	5 691	-	-	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(1 427)	(1 370)	(57)	-	-	-	-
Total au 30/06/2025	600 898	97 189	503 710	-	-	-	-

5.12 Instruments financiers

Le tableau synthétique des instruments financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Contrat « Cap » (échéance à plus d'un an)	6 457	9 286
Actions de préférence SAS KENNEDY	3 911	3 911
Instruments financiers actif non courant	10 368	13 197
Contrat « Cap » (échéance à moins d'un an)	3 237	5 470
Instruments financiers actif courant	3 237	5 470

Les caractéristiques des contrats « CAP » sont décrites en note 4.7.

5.13 Juste valeur des passifs financiers

La juste valeur des passifs financiers au 30 juin 2025 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros	30/06/2025		31/12/2024		30/06/2024		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt ⁽¹⁾	595 208	619 130	597 402	619 215	807 576	824 237	Niveau 2
Total passifs financiers	595 208	619 130	597 402	619 215	807 576	824 237	

(1) Hors intérêts courus non échus.

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf note 2.4).

Les caractéristiques des passifs sont décrites en notes 4.7 et 5.12. Il n'y a pas d'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur pour les passifs financiers autres que ceux mentionnés ci-dessus.

5.14 Autres dettes financières

Les autres dettes financières se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Dépôt de garantie (échéance à mois d'un an)	-	-
Emprunts et comptes courants actionnaires	34 780	32 560
Autres dettes financières courantes	34 780	32 560
Dépôt de garantie (échéance à plus d'un an)	7 517	7 275
Autres dettes financières non courantes	7 517	7 275
Total autres dettes financières	42 297	39 836

5.15 Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Personnel	266	331	339
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	7 209	3 540	7 341
Avoirs à établir et autres dettes clients	5 119	2 061	2 736
Dettes diverses	-	-	263
Autres dettes	12 594	5 932	10 679
Autres dettes sur immobilisations	854	1 696	1 404
Dettes sur immobilisations	854	1 696	1 404
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	13 447	7 628	12 083

5.16 Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées

L'échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées se présente comme suit :

En milliers d'euros	Montant au bilan au 30/06/2025	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée					Échéances à plus de 5 ans
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 2 ans	Échéances à plus de 2 ans et moins de 3 ans	Échéances à plus de 3 ans et moins de 4 ans	Échéances à plus de 4 ans et moins de 5 ans	
Passifs non courants								
Emprunts part à plus d'un an	503 710	503 710	-	503 710	-	-	-	-
Autres dettes financières à plus d'un an ⁽¹⁾	7 517	7 517	-	-	-	-	-	7 517
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres passifs financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Total passifs non courants 30/06/2025	511 227	511 227	-	503 710	-	-	-	7 517
Passifs courants								
Emprunts part à moins d'un an	97 189	97 189	97 189	-	-	-	-	-
Autres dettes financières ⁽²⁾	34 780	34 780	34 780	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs	7 939	7 939	7 939	-	-	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	13 447	13 447	13 447	-	-	-	-	-
Total passifs courants 30/06/2025	153 355	153 355	153 355	-	-	-	-	-

(1) Les autres dettes financières à plus d'un an correspondent aux dépôts de garanties versés par les locataires. Leur échéance a été définie comme supérieure à 5 ans car la politique du Groupe consiste à prolonger les baux quand ils arrivent à leur échéance.

(2) Les autres dettes financières à moins d'un an comprennent la dette de Vitura envers Northwood pour 32 632 milliers d'euros.

En milliers d'euros	Montant au bilan au 31/12/2024	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée					Échéances à plus de 5 ans
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 2 ans	Échéances à plus de 2 ans et moins de 3 ans	Échéances à plus de 3 ans et moins de 4 ans	Échéances à plus de 4 ans et moins de 5 ans	
Passifs non courants								
Emprunts part à plus d'un an	498 591	498 591		498 591	-	-	-	-
Autres dettes financières à plus d'un an ⁽¹⁾	7 275	7 275	-	-	-	-	-	7 275
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres passifs financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Total passifs non courants 31/12/2024	505 866	505 866	-	498 591	-	-	-	7 275
Passifs courants								
Emprunts part à moins d'un an	105 777	105 777	105 777	-	-	-	-	-
Autres dettes financières ⁽²⁾	32 560	32 560	32 560	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs	5 177	5 177	5 177	-	-	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	7 628	7 628	7 628	-	-	-	-	-
Total passifs courants 31/12/2024	151 142	151 142	-	-	-	-	-	-

(1) Les autres dettes financières à plus d'un an correspondent aux dépôts de garanties versés par les locataires. Leur échéance a été définie comme supérieur à 5 ans car la politique du Groupe consiste à prolonger les baux quand ils arrivent à leur échéance.

(2) Les autres dettes financières à moins d'un an comprennent la dette de Vitura envers Northwood pour 30 412 milliers d'euros.

En milliers d'euros	31/12/2024	Remboursement contractuel	Reclassement ⁽¹⁾	Traitement des emprunts au coût amorti	Variation nette des emprunts (part à moins d'un an)	30/06/2025
Passifs non courants						
Emprunts part à plus d'un an	499 333		4 434			503 767
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(742)			685		(57)
Passifs courants						
Emprunts part à moins d'un an	100 354	(3 052)	(4 434)			92 868
Intérêts courus non échus	6 966				(1 275)	5 691
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(1 543)			173		(1 370)
TOTAL	604 368	(3 052)	-	858	(1 275)	600 898

(1) Reclassement économique lié au nouvel avenant signé entraînant la modification de l'amortissement contractuel initial.

5.17 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du troisième trimestre 2025 facturés d'avance.

5.18 Revenus locatifs

Les loyers, après impact des avantages consentis aux locataires se composent comme suit par immeuble :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs immeuble « Europlaza »	9 091	18 302	8 992
Revenus locatifs immeuble « Arcs de Seine »	8 688	17 357	9 104
Revenus locatifs immeuble « Rives de Bercy »	726	366	-
Revenus locatifs immeuble « Campus Hanami »	3 422	7 078	3 661
Revenus locatifs	21 927	43 103	21 757

Les loyers facturés s'élèvent à 21 927 milliers d'euros et correspondent aux loyers IFRS (26 896 milliers d'euros) minorés des avantages accordés aux locataires (4 970 milliers d'euros).

5.19 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
	6 mois	12 mois	6 mois
Refacturations de charges locatives et d'entretien	4 916	7 775	4 584
Refacturations d'impôts	5 173	5 054	4 963
Autres refacturations locataires et produits divers	7	141	95
Indemnités	1 668	1 760	24
Produits divers	16	38	19
Autres prestations	11 781	14 768	9 685

Les charges et taxes refacturées aux locataires en 2025 s'élèvent à 10 089 milliers d'euros.

5.20 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
	6 mois	12 mois	6 mois
Charges locatives et entretien	5 031	9 203	4 517
Impôts	6 062	5 271	4 127
Honoraires	1 424	2 174	1 163
Charges locatives et impôts sur locaux vacants	3 668	8 000	7 770
Autres charges	-	311	306
Charges liées aux immeubles	16 186	24 960	17 884

5.21 Frais de fonctionnement

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
	6 mois	12 mois	6 mois
Charges administratives	1 826	3 509	2 209
Commission de conseil	758	2 855	1 878
Frais de fonctionnement	2 584	6 365	4 088

Les commissions de conseil et Incentive fees sont définies au titre du contrat d'asset management avec la société Northwood Investors Asset Management SAS. Les modalités de calcul ont évolué au titre du nouveau contrat entré en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour une durée initiale de six ans prenant fin le 1^{er} janvier 2028.

Les incentive fees sont notamment calculées en fonction de l'évolution de l'actif net réévalué du Groupe. En raison de la baisse des valeurs immobilières et malgré la stabilisation des marchés financiers, la direction de Vitura n'est pas en mesure au 30 Juin 2025 d'estimer le montant d'une potentielle incentive fee qui serait exigible par Northwood Investors dans le cadre de son contrat d'ASA.

5.22 Résultat financier

Il se détaille comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
	6 mois	12 mois	6 mois
Produits financiers	5 215	8 502	11 794
Charges financières	(22 847)	(52 383)	(30 043)
Résultat financier	(17 632)	(43 880)	(18 249)

Les produits financiers se composent des intérêts sur CAP. Les charges financières sont quant à elles principalement composées d'intérêts sur emprunts.

5.23 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt

A l'exception de Krueil SAS, toutes les entités consolidées contribuant au résultat consolidé relèvent du régime SIC et ne génèrent pas d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

5.24 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice consolidé net attribuable aux actionnaires de la société Vitura par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires net des actions propres de la société Vitura au 30 juin 2025 (soit 0,64 euro).

En application de l'IAS 33, les actions potentielles (BSA) sont considérées comme dilutives. Néanmoins au 30 juin il n'y pas d'actions ordinaires potentiellement dilutives.

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
	6 mois	12 mois	6 mois
Résultat net part du Groupe	(10 962)	(243 003)	(54 588)
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	17 049 443	17 048 514	17 048 183
Résultat par action (en euros)	(0,64)	(14,25)	(3,20)
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs	(10 962)	(243 003)	(54 588)
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	17 049 443	17 048 514	17 048 183
Résultat dilué par action (en euros)	(0,64)	(14,25)	(3,20)

5.25 Engagements hors bilan et sûretés

L'ensemble des engagements significatifs sont mentionnés ci-après et il n'existe aucun engagement complexe.

\ ENGAGEMENTS DONNÉS

En milliers d'euros	Échéances	30/06/2025	31/12/2024
		6 mois	6 mois
Engagements liés au périmètre du groupe consolidé	-	-	-
Engagements de prises de participations	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques	-	-	-
Engagements hors bilan liés au financement de la société	-	-	-
Garanties financières données (dont Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers) ⁽¹⁾	De 2025 à 2029	602 325	606 653
Engagement hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur	-	-	-
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activités	-	-	-
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues	-	-	-

(1) Solde, à la date de clôture, des emprunts et des lignes de crédit tirées garantis par des hypothèques.

\ ENGAGEMENTS REÇUS

Principales caractéristiques <i>En milliers d'euros</i>	Échéances	30/06/2025	31/12/2024
		6 mois	6 mois
Engagements liés au périmètre du groupe consolidé	-	-	-
Engagements de prises de participations	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques	-	-	-
Engagements hors bilan liés au financement de la société	-	-	-
Garanties financières reçues	-	-	-
Engagement hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur	-	-	-
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	-	-	-
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues	-	9 020	9 202

Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple

Au 30 juin 2025, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 30 juin 2025 à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers futurs minimaux par année		
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
2024	-	-	44 382
2025	44 019	44 264	43 200
2026	51 956	46 029	41 420
2027	37 965	33 885	29 031
2028	21 631	17 410	13 048
2029	20 431	17 889	13 021
2030	18 227	15 216	10 473
2031	14 996	11 901	8 303
2032	5 633	2 340	-
2033	5 731	2 438	-
2034	6 197	2 494	-

Ces loyers correspondent à la facturation à venir hors incidence des étalements des avantages consentis aux locataires sur les périodes antérieures.

5.26 Transactions avec des parties liées
5.26.1 Transactions avec les sociétés liées

Les transactions avec les parties liées sont essentiellement constituées des contrats d'asset management conclus avec Northwood Investors France Asset Management S.A.S. Le 15 décembre 2021, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et les sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil, (les « Filiales Immobilières ») ont conclu un nouveau contrat de conseil ou advisory services agreement, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour une durée initiale de six ans prenant fin le 1^{er} janvier 2028 (le « Nouvel ASA ») et dont les principaux termes figurent ci-après. Rémunération et alignement des intérêts du Conseil et du Groupe.

À titre de rémunération, le Conseil bénéficiera :

- une commission de conseil de base égale à 0,675 % de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe, qui est payable d'avance par trimestre ;
- une rémunération variable (autrement appelée « incentive fee ») a, par ailleurs, été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« Accroissement de Valeur »).

L'Accroissement de Valeur est déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe sur une période de six ans (sauf résiliation anticipée) retraités à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période. La rémunération variable correspond à 12 % de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 7 % annualisée est atteinte (le « Seuil Initial »).

La clause de rattrapage figurant dans les anciens ASA a été supprimée. La Rémunération Variable sera payée au terme du Nouvel ASA ou de manière anticipée en cas de sortie (« Sortie ») c'est-à-dire (i) en cas de cession ou de transfert de la totalité des actifs immobiliers détenus par les Filiales Immobilières, (ii) en cas de cession ou de transfert de 100 % des titres composant le capital social des Filiales Immobilières ou (iii) en cas de vente d'actions de Vitura par Northwood Investors et ses affiliés ramenant sa participation directe et indirecte au capital de Vitura à moins de 51 %. Aucune rémunération ne sera spécifiquement due en cas de cession ou d'acquisition d'actifs immobiliers, la rémunération variable étant structurée de telle sorte qu'elle ait pour objet de motiver la création de valeur à long terme.

La conclusion le 4 janvier 2024 entre Vitura et les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaires détenant plus de 10 % du capital de la Société, de contrats de prêts pour un montant global maximum de 20 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers, moyennant des intérêts calculés au taux de 15 % payables in fine et dont la date d'échéance initiale du 30 avril 2024 a été prorogée jusqu'au 30 avril 2026 par avenants en date du 2 avril 2025 (cf. paragraphe 5.29 Événements postérieurs à la clôture). Les charges comptabilisées au titre de cet emprunt au titre du premier semestre 2025 sont de 1 710 822 euros ;

- la conclusion le 14 février 2024 entre Vitura et les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaires détenant plus de 10 % du capital de la Société, de contrats de prêts pour un montant global maximum de 10 000 000 euros (dont 6 000 000 ont été tirés au 30 juin 2025), chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers, moyennant des intérêts calculés au taux de 15 % payables in fine et dont la date d'échéance initiale du 30 avril 2024 a été prorogée jusqu'au 30 avril 2026 par avenants en date du 2 avril 2025 (cf. paragraphe 5.29 Événements postérieurs à la clôture). Les charges comptabilisées au titre de cet emprunt au titre du premier semestre 2025 sont de 509 721 euros ;
- l'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société NW CGR 1 S.à.r.l., actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 493 281 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré ;
- l'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société NW CGR 2 S.à.r.l., actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 493 281 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré ;
- l'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 493 281 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré ;
- l'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société Euro Bernini Private Limited, actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 668 059 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré.

5.27 Personnel

L'effectif du Groupe est composé de deux salariés au 30 juin 2025, soit le même nombre de salariés qu'au 31 décembre 2024.

5.26.2 Transactions avec les principaux dirigeants Rémunération du Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration n'est pas rémunéré.

Rémunération du Directeur général

Le Directeur général n'est pas rémunéré.

Autres engagements

Il n'existe au sein de la Société aucun autre accord portant engagement de verser des indemnités de départ au profit de dirigeants ou de salariés, en cas de démission ou de licenciement sans cause réelle et sérieuse, ou encore en cas d'offre publique visant les titres de la société.

Rémunération des mandataires sociaux

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, une somme maximale de 240 000 euros a été allouée à titre de rémunération.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, une somme de 215 000 euros a été versée à titre de rémunération.

Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction

Néant.

Opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction

Néant.

Entités ayant un membre du key personnel commun avec le Groupe

Le Groupe a des key personnel communs avec Northwood Investors. Parmi eux, certains sont administrateurs.

5.28 Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes sont :

KPMG Audit FS I

Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris-La Défense Cedex

Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 10 mai 2023.

Denjean et Associés

35 avenue Victor Hugo
75116 Paris

Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 10 mai 2023.

Les honoraires comptabilisés au titre de la période close le 30 juin 2025 sont les suivants :

En milliers d'euros	KPMG				Denjean				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	132	197	100	100	28	45	100	100	161	242	100	100
Holding	62	109	47	55	28	45	100	100	91	154	56	64
Filiales	70	88	53	45	-	-	-	-	70	88	44	36
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Holding	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	132	197	100	100	28	45	100	100	161	367	100	100

(1) Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) fournis à la demande de l'entité et requis par les textes légaux et réglementaires, est relatif à la vérification volontaire de la DPEF (déclaration de performance extra-financière).

5.29 Événements postérieurs à la clôture

Hanami

Une demande de consentement a été signée le 15 juillet 2025 avec le pool bancaire afin de proroger la maturité et les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV) jusqu'au 14 août 2025. Une autre demande de consentement est en cours de signature avec le pool bancaire afin de proroger la maturité et les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV) jusqu'au 15 septembre 2025.

Vitura

La date d'échéance des contrats de prêt d'actionnaires conclus avec les sociétés NW CG 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l., NW CGR 3 S.à.r.l., ayant pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de la Société et des sociétés du Groupe a été prorogée jusqu'au 31 juillet 2026 par avenants en date du 29 juillet 2025.

4.

Rapport des Commissaires aux Comptes

KPMG AUDIT FS I

Tour EQHO
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris-La Défense Cedex - France

Vitura S.A.
Siège social : 42, rue de Bassano - 75008 Paris
Capital social : 64 933 291€

Denjean & Associés

35, avenue Victor Hugo
75016 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle 2025

Période du 1^{er} Janvier 2025 au 30 juin 2025

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société Vitura., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4.6 de l'annexe qui expose le risque de liquidité.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Paris-La Défense, le 31 juillet 2025

KPMG Audit FS I

Sandy Tzinmann

Associée



Paris, le 31 juillet 2025

Denjean & Associé

Clarence Vergote

Associée



VITURA

Actionnaires et Relations Investisseurs

42, rue de Bassano - 75008 Paris

info@vitura.fr

www.vitura.fr/