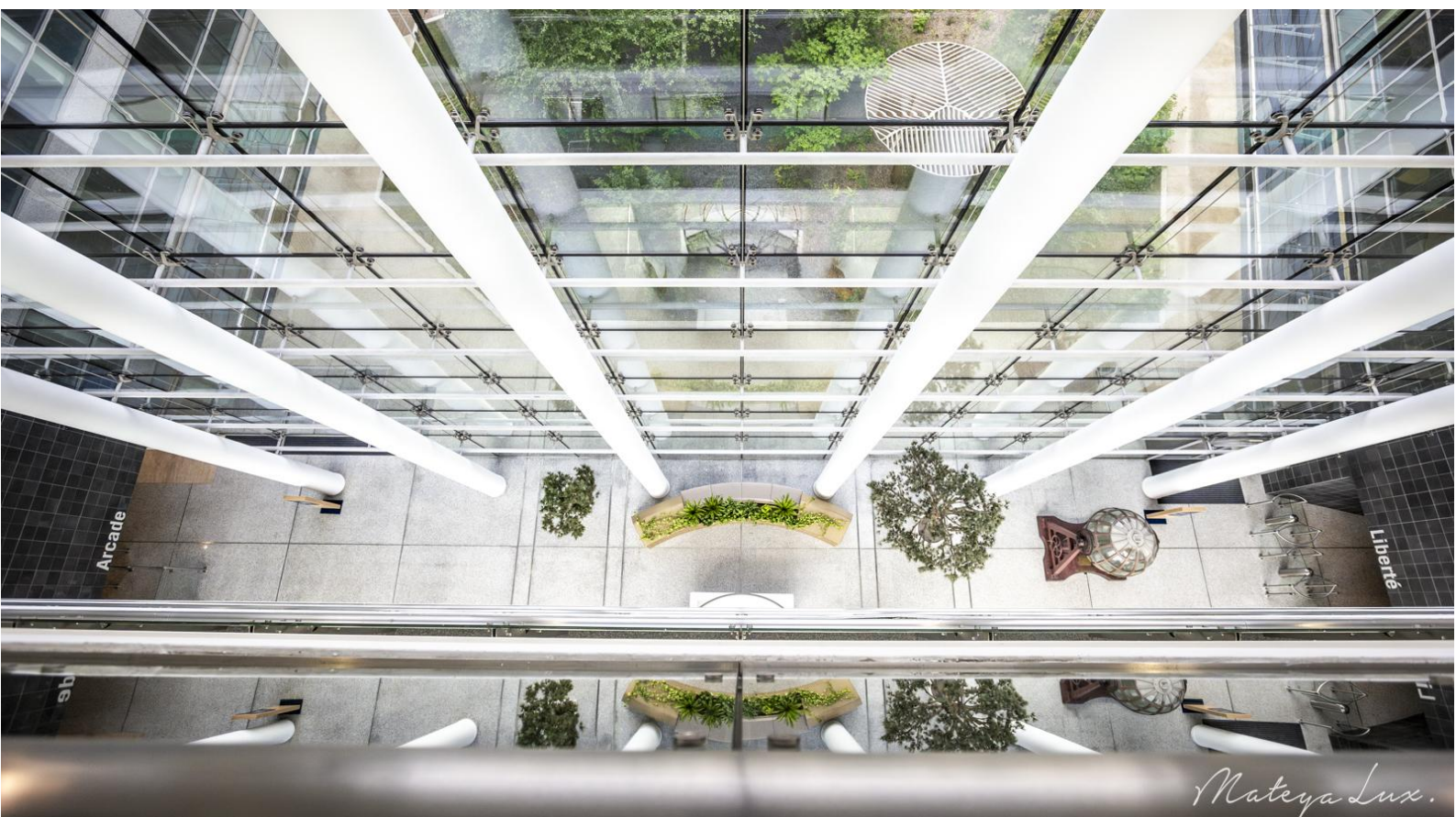


VITURA



Communiqué de presse
Résultats annuels 2025 - Information réglementée
Paris, le 2 avril 2026 – 7h30

\ Vitura : Résultats annuels 2025 \

- 34 000 m² de bureaux commercialisés en 2025
- Taux d'occupation du portefeuille core de 81%, en hausse de 12 points
- Résultat EPRA de 8,5 M€ (vs -5,1 M€ en 2024)
- EPRA NTA de 15,9 €/action (vs 16,1 €/action en 2024)
- Statut « 5-star » au classement du GRESB (top 20 % mondial)
- Réduction de la consommation énergétique du patrimoine de -37 % depuis 2013

Une attractivité du portefeuille confirmée par l'arrivée de grandes signatures

Dans le cadre de son ambitieuse stratégie de repositionnement de son patrimoine, Vitura a fait le choix de réinventer ses bureaux pour créer des espaces de travail alliant convivialité, modularité et engagement responsable. Ses actifs répondent aux dernières tendances : accès direct aux mobilités douces, jardins privatifs, et sont parfaitement adaptés aux besoins en grandes et moyennes surfaces des groupes internationaux.

Au cours de l'année 2025, la foncière a accueilli des locataires prestigieux, témoignant de son attractivité. Le Groupe BPCE a rejoint Rives de Bercy, campus de 31 000 m² entièrement repensé à Charenton-Le-Pont, portant son taux d'occupation à 71%. Les équipes du programme de

formation Dauphine Executive Education se sont quant à elles installées à Europlaza, tour au cœur de La Défense, premier quartier d'affaires européen.

Ces commercialisations ont permis d'allonger la durée moyenne résiduelle des baux à plus de six années et d'afficher un rendement EPRA du patrimoine supérieur à 5 %.

Le taux d'occupation global du portefeuille core est de 81 % au 31 décembre 2025, contre 69 % au 31 décembre 2024 soit une hausse de +12 points.

Le début de l'année 2026, a également été marqué par le renouvellement de locataires de premier plan au sein d'Arcs de Seine à Boulogne-Billancourt, pour un total de 16.000 m², soit un tiers de l'immeuble. Huawei, l'un des principaux fournisseurs mondiaux d'infrastructures de technologies de l'information et de la communication (TIC) ainsi que d'appareils intelligents, a notamment prolongé son bail pour une durée ferme de 9 ans. Ces transactions ont permis de porter la durée moyenne résiduelle des baux de l'actif à plus de 7 années, avec un taux d'occupation de 80%.

Le taux de satisfaction des locataires de la foncière et leur fidélité sont également des indicateurs de performance importants. Depuis 2017, 87 % des surfaces louées ont fait l'objet d'une extension ou d'un renouvellement de bail.

Chiffres financiers clés

Les revenus locatifs de 43,8 millions d'euros restent stables, en hausse de près de 2 % sur un an, l'indexation contribuant à hauteur de +3,5 %.

Le résultat EPRA s'élève à 8,5 millions d'euros au 31 décembre 2025 vs 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 à périmètre constant (hors sociétés détenant les actifs Passy Kennedy et Office Kennedy déconsolidées). Cette variation de +5,8 millions d'euros s'explique par la hausse du résultat opérationnel (+3,1 M€) et par la baisse des charges financières (+2,8 M€).

La valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine core ressort à 794 millions d'euros, en hausse de 1,7 % sur un an. Avec Hanami, la valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine s'élève à 865 millions d'euros, en baisse de 1,3 %.

Le résultat net ressort à -21 millions d'euros vs -104 millions d'euros (hors résultat de cession des sociétés détenant les actifs Passy Kennedy et Office Kennedy) en raison de l'amélioration de la variation de juste valeur des immeubles et des instruments financiers.

L'ANR EPRA de continuation (NTA), atteint 271,6 millions d'euros au 31 décembre 2025 soit 15,9 euros par action, stable par rapport au 31 décembre 2024 (275 millions d'euros).

L'endettement net IFRS consolidé du groupe atteint 593 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit -7 millions d'euros par rapport à 2024 en raison de l'amortissement des emprunts sur la période. 85 % de la dette en place est composée de prêts verts.

L'encours de crédit souscrit par Prothin s'élève à 506 millions d'euros à la clôture 2025. Le refinancement de la dette, arrivant à échéance en juillet 2026, a été initié auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs. Le groupe est confiant quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs, de la performance locative et du taux d'occupation du portefeuille de 81 %.

Vitura mène différentes actions pour améliorer la situation locative du campus Hanami. Des discussions sont en cours avec le pool bancaire afin de prolonger l'échéance de la dette de juin 2026 (l'encours représente 15 % de la dette du groupe).

Le Conseil d'Administration du 1^{er} avril 2026 a arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2025 et les rapports d'audit des commissaires aux comptes sont en cours d'émission.

Un engagement RSE pro-actif reconnu

En 2025, Vitura a poursuivi sa trajectoire vers la neutralité carbone d'ici 2050 et affiche -56 % d'émissions de CO₂ depuis 2013, au-delà de l'objectif de -53 % fixé pour 2030.

Grâce à une approche concertée sur le terrain, et à la forte relation de proximité entre Vitura et ses locataires, la consommation énergétique a baissé de -37 % depuis 2013.

Cette démarche continue et engagée est récompensée. Vitura s'est vu à nouveau décerner le statut « 5-star » au classement 2025 du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Chaque année, le GRESB évalue et compare les performances des actifs immobiliers à travers le monde, fournissant ainsi des informations fiables aux marchés financiers.

Vitura a également reçu, cette année encore, deux Gold Awards de l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière.

Chiffres clés

En millions d'euros	2025	2024	Variation
Revenus locatifs IFRS	43,8	43,1	+1,7%
Résultat EPRA	8,5	-5,1	+268%
Résultat EPRA à périmètre constant	8,5	2,7	+219%
Cash-flow à périmètre constant	11,3	6,5	+73%
Patrimoine (hors droits)	865	877	-1,3%
Taux d'occupation core	81%	69 %	+12 pts
Résultat net	-20,8	-104,4	+80%
EPRA NTA (en euros)	15,9	16,1	-0,01%
Endettement net IFRS	593	600	-7

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Relation investisseurs
Charlotte de Laroche
info@vitura.fr

Contact presse
Aliénor Miens
alienor.miens@margie.fr \ +33 6 64 32 81 75

À propos de Vitura

Créée en 2006, Vitura est une SIIC spécialisée dans les bureaux au sein de Paris et du Grand Paris. La valeur totale du portefeuille a été estimée au 31 décembre 2025 à 865 millions d'euros hors droits.

Fortement engagée dans une démarche de développement durable, son positionnement de leader est reconnu par les agences de notation extra-financières. Vitura figure dans le top 20% du classement 2025 du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) et a été 4 fois n°1 mondial. Vitura a également obtenu deux Gold Awards de l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière.

Vitura est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006.

Pour en savoir plus, consultez notre site Internet : www.vitura.fr

Retrouvez-nous sur : 

ANNEXES

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

Cash-flow IFRS à périmètre constant		
<i>en milliers d'euros</i>	2025	2024
Résultat net IFRS	(20 755)	(243 003)
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	20 762	87 322
Retraitement de la variation de la juste valeur des instruments financiers	8 494	11 972
Retraitement du résultat des activités cédées	0	138 645
Résultat EPRA	8 502	(5 064)
Contribution Kennedy au résultat EPRA ⁽¹⁾	0	7 727
Résultat EPRA à périmètre constant	8 502	2 662
Retraitement de la linéarisation des avantages accordés (IAS 17)	1 237	2 130
Retraitement des frais financiers linéarisés	1 543	1 724
Cash-Flow à périmètre constant	11 282	6 517

(1) Déconsolidation des sociétés CGR Propco et Office Kennedy (porteurs des actifs Passy Kennedy et Office Kennedy) en 2024*

Autres agrégats du résultat EPRA - à périmètre constant		
<i>en milliers d'euros</i>	2025	2024
Résultat opérationnel	32 892	29 841
Résultat financier	(24 391)	(27 179)

ANR EPRA de continuation (NTA)		
<i>en milliers d'euros</i>	2025	2024
Capitaux propres IFRS	248 147	268 907
Étalement des franchises de loyer ⁽¹⁾	(12 539)	(17 617)
Annulation de la juste valeur des bons de souscription d'actions	0	0
Juste valeur de la NAV diluée	235 608	251 290
Droits de mutation ⁽²⁾	39 411	35 903
Juste valeur des instruments financiers	(3 470)	(11 965)
ANR EPRA de continuation (NTA)	271 549	275 228
ANR EPRA de continuation (NTA) / action	15.9	16.1

(1) Il s'agit du stock d'avantages accordés aux locataires comptabilisé à l'actif dans les comptes consolidés IFRS aux postes « Prêts et créances à plus d'un an » et « Autres créances d'exploitation ».

(2) Il s'agit des droits d'enregistrement de 5% appliqués à l'actif net des filiales propriétaires dans une logique de cession des titres de ces sociétés.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement correspond au pourcentage de l'endettement financier (au bilan des comptes statutaires) sur la valeur des immeubles de placement hors droits.

Le taux d'endettement core est de 63 %.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au pourcentage de la surface louée sur la surface totale (bureaux), des locaux pour lesquels la société perçoit (ou percevra sans condition suspensive) un loyer dans le cadre d'un contrat de bail signé au cours de l'exercice.

Le taux d'occupation core de 81 % comprend les actifs stratégiques (hors Hanami).

Compte de résultat IFRS consolidé

en milliers d'euros, sauf données par actions

	31/12/2025	31/12/2024
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	43 834	43 103
Autres prestations	16 482	14 768
Charges liées aux immeubles	(22 558)	(24 960)
Loyers nets	37 757	32 911
Vente d'immeuble	0	0
Charges administratives	(4 865)	(6 365)
Autres charges opérationnelles	0	298
Autres produits opérationnels	0	0
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	(20 762)	(87 322)
Résultat opérationnel	12 130	(60 478)
Produits financiers	9 731	8 502
Charges financières	(42 617)	(52 383)
Résultat financier	(32 885)	(43 880)
Résultat des activités cédées	0	(138 645)
Charge d'impôts	0	0
RESULTAT NET	(20 755)	(243 003)
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>(20 755)</i>	<i>(243 003)</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	(20 755)	(243 003)
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>(20 755)</i>	<i>(243 003)</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base	(1.22)	(14.25)
Résultat net dilué	(1.22)	(14.25)

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/2025	31/12/2024
<u>Actifs non courants</u>		
Immobilisations corporelles	3	3
Immeubles de placement	865 230	876 750
Prêts et créances à plus d'un an	6 270	12 357
Instruments financiers non courants	3 911	13 197
Total actifs non courants	875 414	902 308
<u>Actifs courants</u>		
Créances clients	13 899	12 153
Autres créances d'exploitation	9 636	6 674
Charges constatées d'avance	321	379
Total des créances	23 856	19 206
Instruments financiers courants	5 348	5 470
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 297	13 488
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	21 645	18 958
Total actifs courants	45 502	38 164
TOTAL ACTIF	920 916	940 472
<u>Capitaux propres</u>		
Capital	64 933	64 933
Réserve légale et primes	60 047	60 047
Report à nouveau	143 923	386 930
Résultat de l'exercice	(20 755)	(243 003)
Total capitaux propres	248 147	268 907
<u>Passifs non courants</u>		
Emprunts part à plus d'un an	0	498 591
Autres dettes financières à plus d'un an	7 559	7 275
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0
Instruments Financiers	0	0
Total passifs non courants	7 559	505 866
<u>Passifs courants</u>		
Emprunts part à moins d'un an	600 018	105 777
Instruments financiers	0	0
Autres dettes financières (part non courante)	37 112	32 560
Dettes fournisseurs	6 605	5 177
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0
Autres dettes d'exploitation	7 598	7 628
Produits constatés d'avance	13 877	14 558
Total passifs courants	665 208	165 699
Total passifs	672 768	671 565
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	920 916	940 472

Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/25	31/12/24
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	(20 755)	(243 003)
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	20 762	87 322
Annulation des dotations aux amortissement	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	0	0
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	9 408	14 081
Traitement des emprunts au coût amorti	1 543	2 443
Provisions pour risques et charges	0	0
Impôts	0	0
Intérêts moratoires	0	0
Elimination du résultat de cession	0	138 645
Marge brute d'autofinancement	10 959	(512)
Variation des autres éléments de BFR	420	13 122
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		
Variation du besoin en fonds de roulement	420	13 122
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	11 379	12 610
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(7 393)	(7 119)
Incidence des variations de périmètre	0	6 093
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(116)	(1 664)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(7 509)	(2 690)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	0	0
Frais de transaction sur augmentation de capital	0	0
Variation de la dette bancaire	(3 926)	(12 577)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	0	0
Augmentation nette des dettes sur refinancement	0	0
Acquisition d'instruments de couverture	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	(1 967)	(2 475)
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	4 836	6 898
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(4)	2
Distribution de dividendes	0	0
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(1 61)	(8 152)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2 809	1 769
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	13 488	11 720
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	16 297	13 488

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

Compte de résultat – Normes françaises

en milliers d'euros

	31/12/25 12 mois	31/12/24 12 mois
Production vendue de services	490	263
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	490	263
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges	0	0
Autres produits	34	59
Total des produits d'exploitation	524	322
Achats matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	1 555	3 085
Impôt, taxes et versements assimilés	71	70
Salaires et traitements	399	555
Charges sociales	226	226
Dotations aux amortissements sur immobilisations	0	0
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	83	215
Total charges d'exploitation	2 336	4 153
RESULTAT D'EXPLOITATION	(1 812)	(3 831)
Produits financiers de participations	315	514
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	272	0
Total des produits financiers	587	514
Intérêts et charges assimilés	4 552	3 947
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	6 477	20 424
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	204	0
Autres charges financières	101	0
Total des charges financières	11 334	24 371
RESULTAT FINANCIER	(10 746)	(23 858)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(12 557)	(27 689)
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	6 093
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges exceptionnels	0	0
Total produits exceptionnels	-	6 094
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	6
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	89 731
Total charges exceptionnelles	-	89 736
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	(83 643)
Impôts sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES PRODUITS	1 111	6 929
TOTAL DES CHARGES	13 668	118 261
BENEFICE OU PERTE	(12 557)	(111 332)

Bilan – Normes françaises

en milliers d'euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/25	31/12/24
Immobilisations corporelles				
Autres immobilisations corporelles	34	(31)	3	3
Immobilisations financières				
Participations & créances rattachées	215 174	(43 117)	172 057	173 961
Prêts	-	-	-	-
Autres	970	(769)	202	230
ACTIF IMMOBILISÉ	216 178	(43 917)	172 262	174 194
Créances				
Clients comptes rattachés	1 693	-	1 693	1 127
Autres créances	7 909	-	7 909	8 136
Charges constatées d'avance	81	-	81	98
Disponibilités				
Valeur mobilières de placement	754	-	754	7 118
	-	-	-	-
ACTIF CIRCULANT	10 438	-	10 438	16 479
TOTAL ACTIF	226 616	(43 917)	182 699	190 674

en euros

PASSIF	31/12/25	31/12/24
Capital		
Capital social (dont versé : 66 862 500)	64 933	64 933
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	54 814	54 814
Écarts de réévaluation	152 342	152 342
Réserves		
Réserve légale	6 694	6 694
Autres réserves	-	-
Résultat		
Report à nouveau	(121 854)	-10 522
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(12 557)	(111 332)
CAPITAUX PROPRES	144 373	156 930
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour charges	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
Emprunts		
Emprunts et dettes financières divers	37 112	32 560
Fournisseurs et autres dettes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	539	451
Dettes fiscales et sociales	675	733
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	-
DETTES	38 326	33 744
TOTAL PASSIF	182 699	190 674