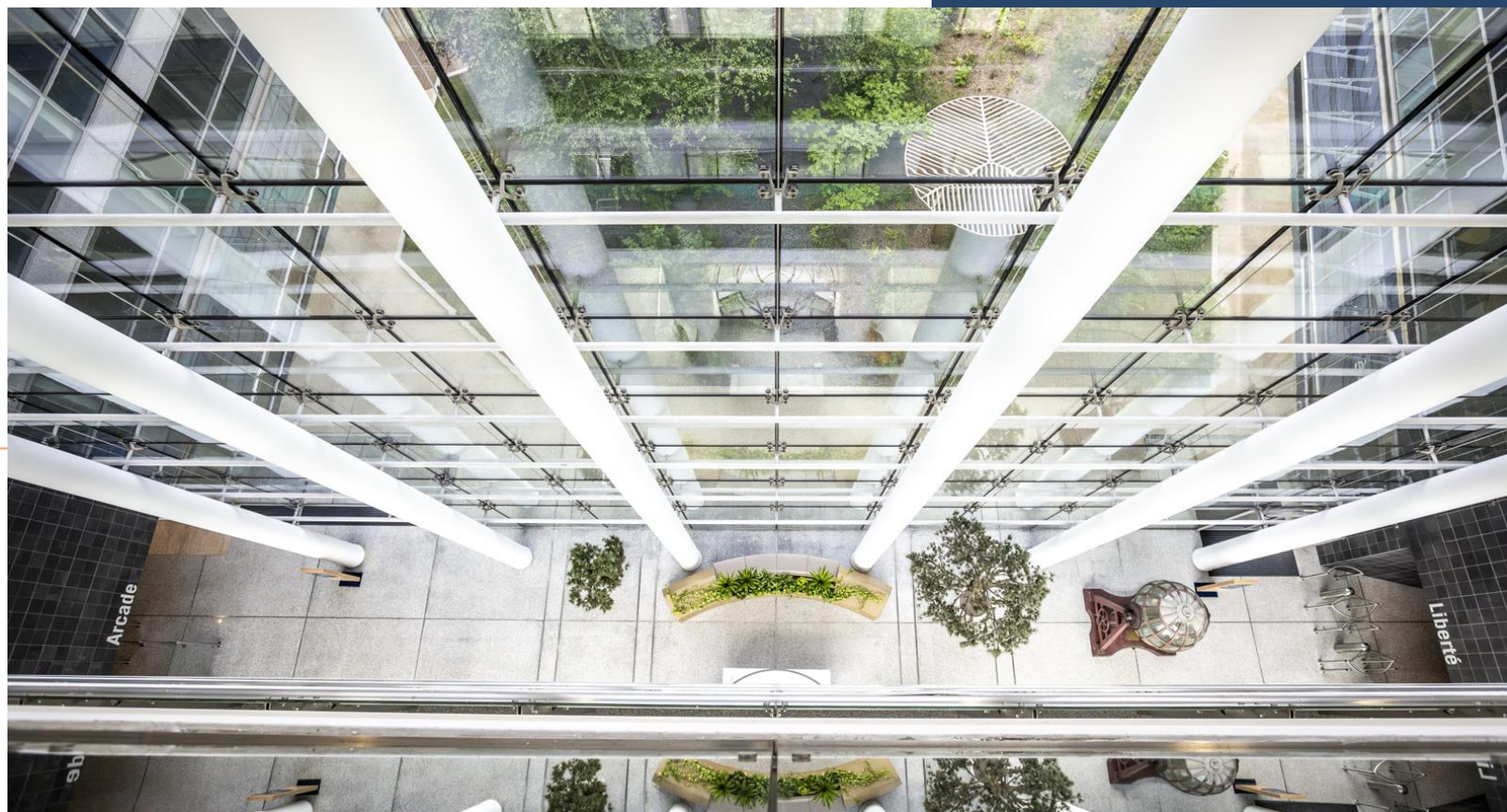


# Résultats annuels 2025

VITURA



2 avril 2026

# LE SOM MAI RE

01 L'essentiel

02 Le marché

03 Le portefeuille

04 Stratégie RSE

05 Finances

# 01



# L'essentiel

**865 M€**

valeur de patrimoine

**170 000 m<sup>2</sup>**

surface totale du patrimoine

**4 immeubles**

de grande taille

**100%**

bureaux

**100%**

certifiés NF HQE™ Exploitation  
et BREEAM In-Use International



# Faits marquants en 2025

## 34 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2025

22% du portefeuille

## Taux d'occupation 81% (vs 69% en 2024)

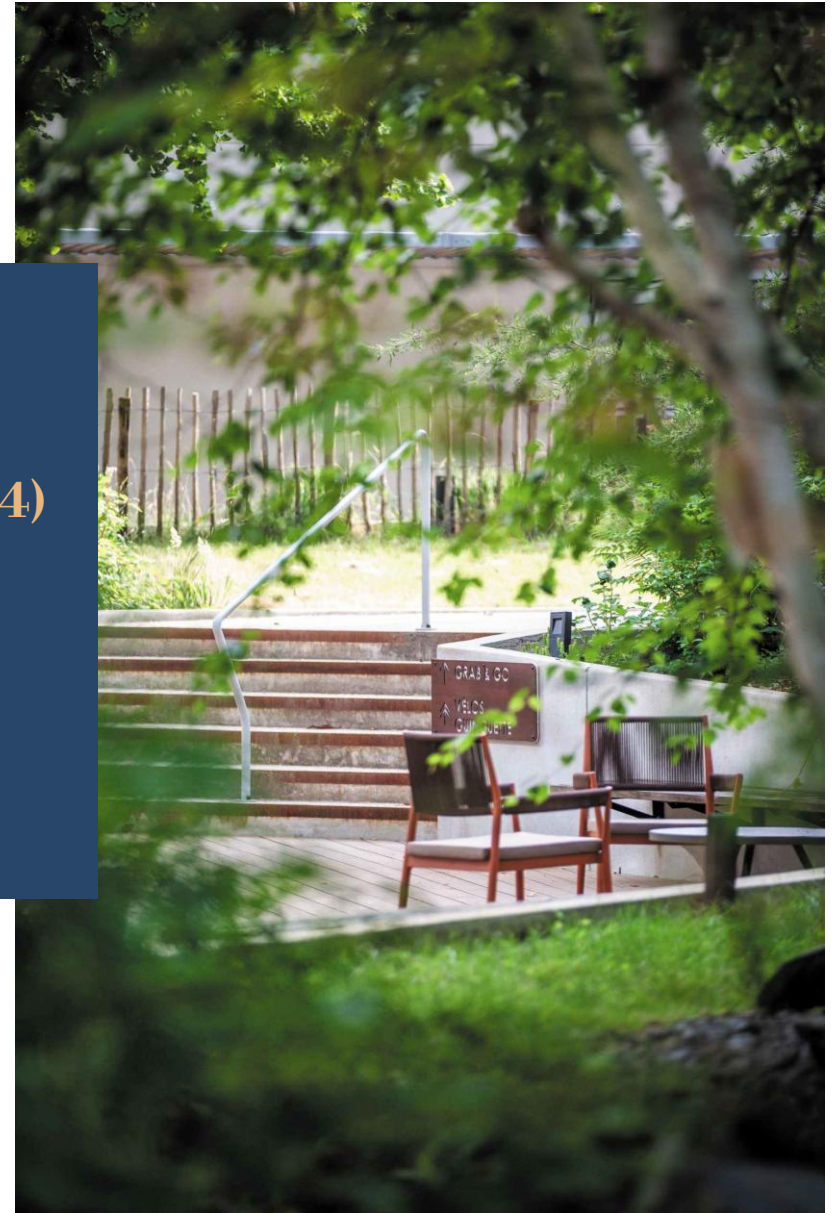
portefeuille core

## Rives de Bercy loué à 71%

15 500m<sup>2</sup> signés en 2025

## Foncière responsable engagée

réduction des consommations d'énergie de 37%



02



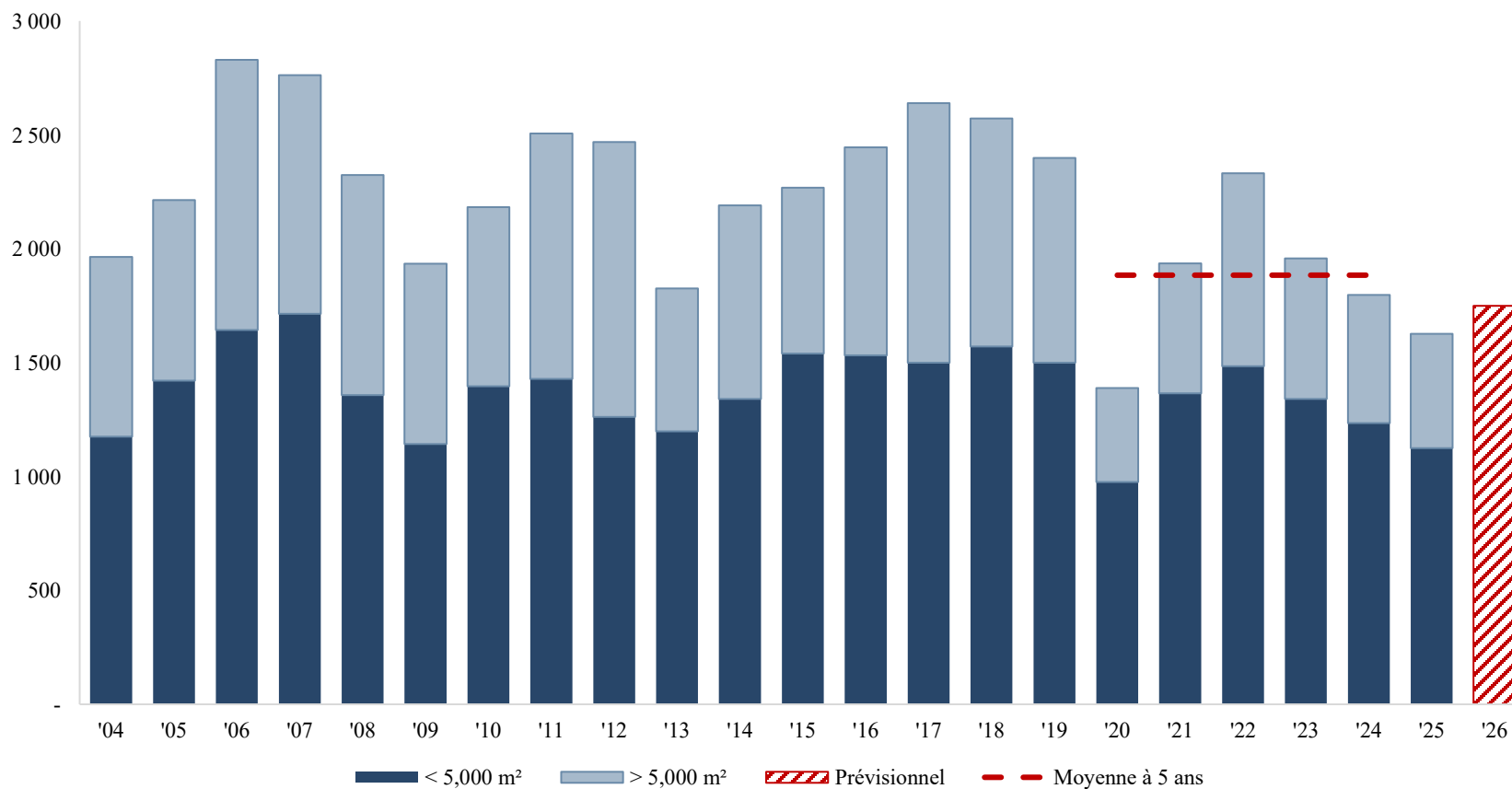
**Le marché**

VITURA

# Marché locatif bureaux Île-de-France en 2025

**44 transactions >5 000m<sup>2</sup>**  
signées en 2025

*Demande placée Île-de-France (en milliers de m<sup>2</sup>)*

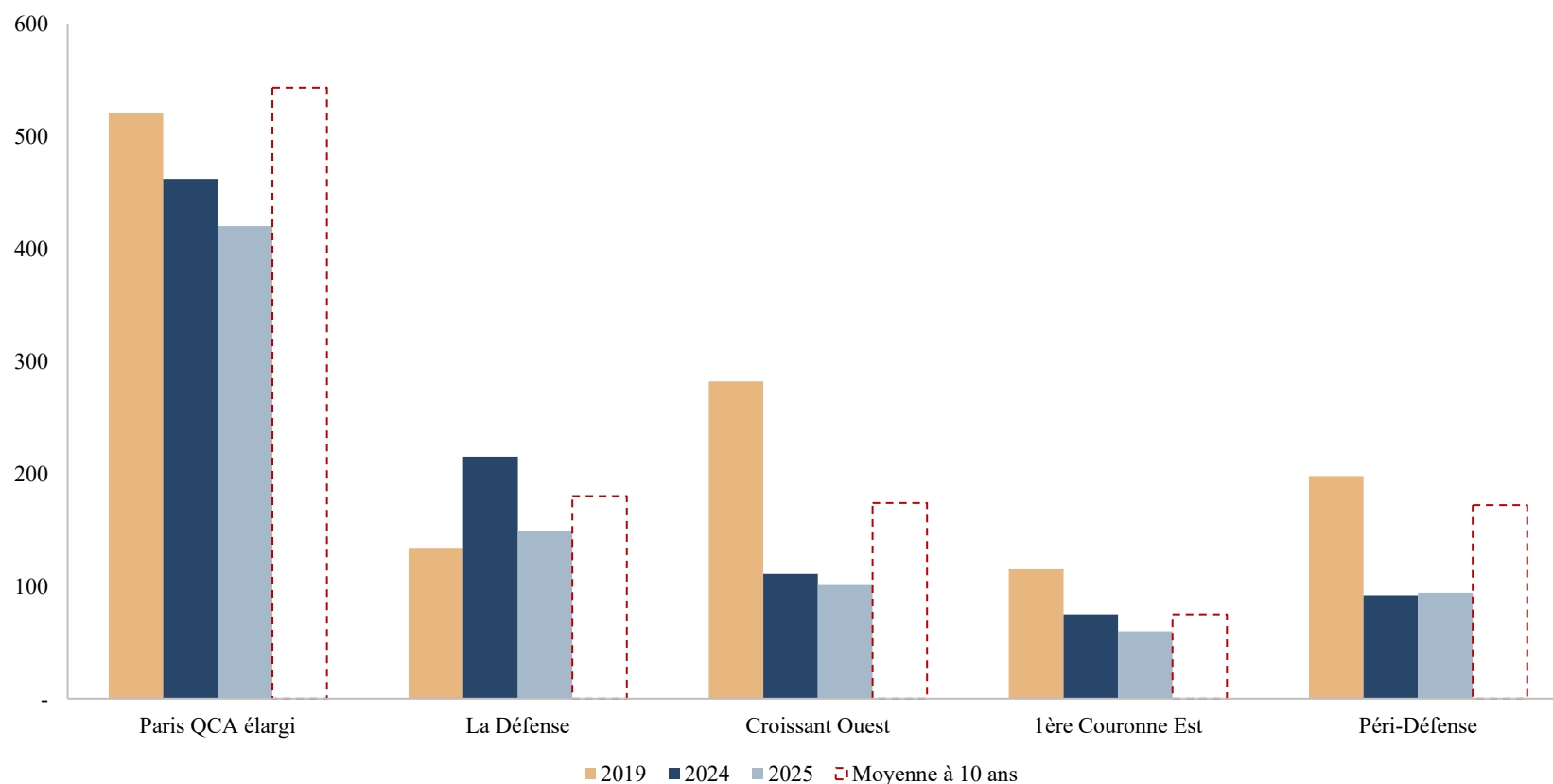


Source : BNP Real Estate

# Marché locatif bureaux Île-de-France en 2025

**1 627 000 m<sup>2</sup>**  
signés en 2025

*Demande placée par sous marché (en milliers de m<sup>2</sup>)*

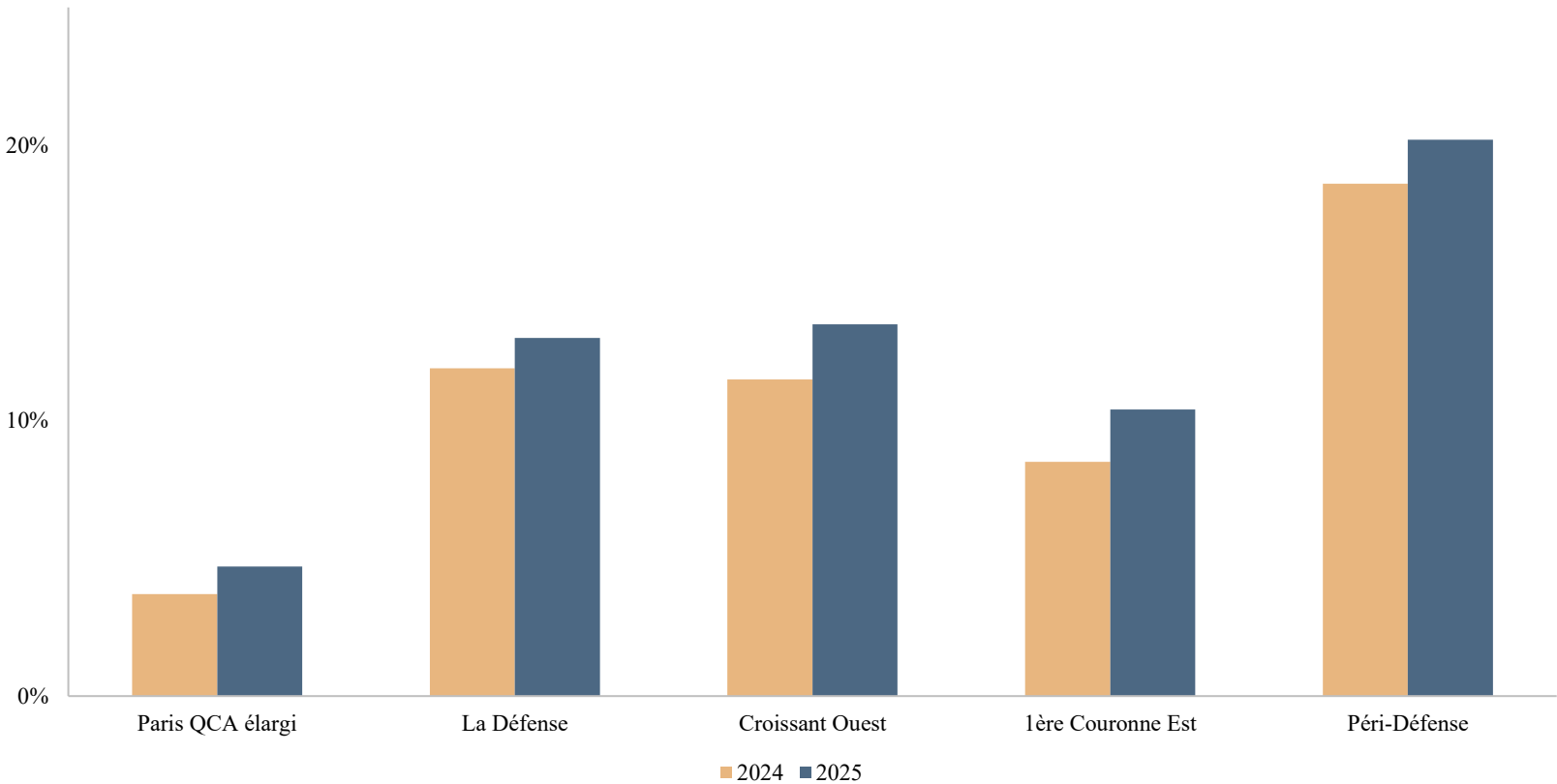


Source : BNP Real Estate

# Marché locatif bureaux Île-de-France en 2025

**11,2%**  
taux de vacance en Île-de-France  
+100 pdb vs 2024

Taux de vacance immédiate par sous marché (en %)



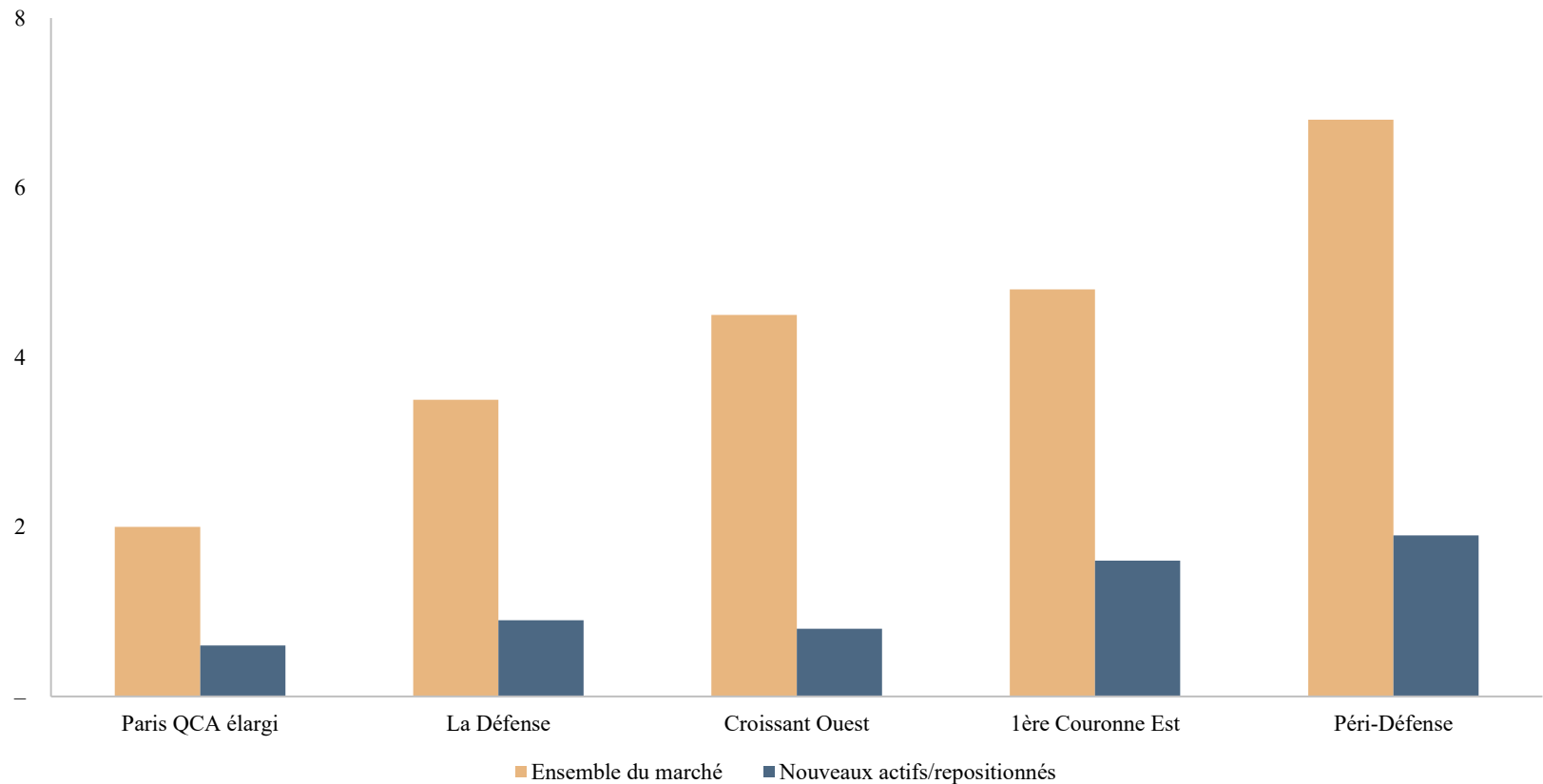
Source : BNP Real Estate

# Marché locatif bureaux Île-de-France en 2025

**0,6 année**

taux de d'absorption théorique<sup>(1)</sup> à Paris  
pour les actifs repositionnés

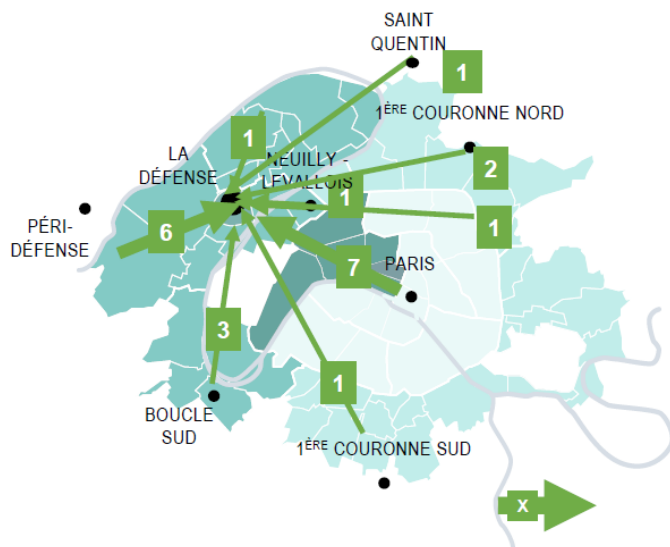
Taux d'absorption théorique<sup>(1)</sup> par sous marché



Source : BNP Real Estate

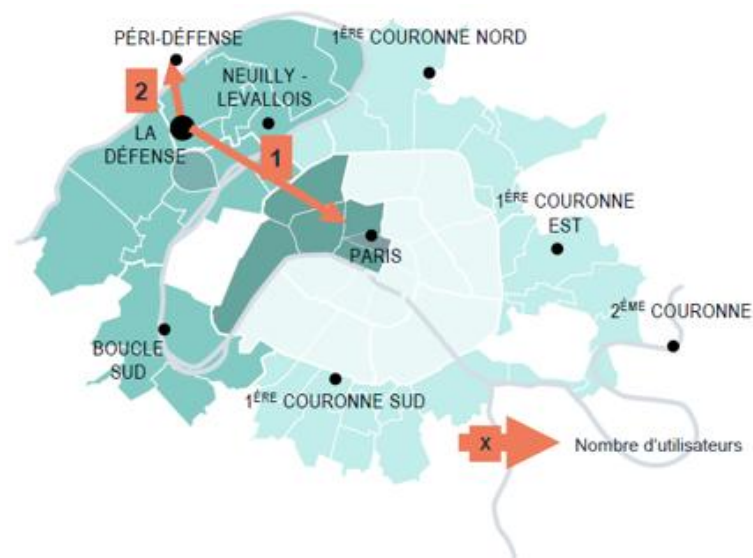
# Marché locatif bureaux La Défense en 2025

Arrivées de locataires vers La Défense



Source : BNP Real Estate

Départs de locataires depuis La Défense



Source : BNP Real Estate

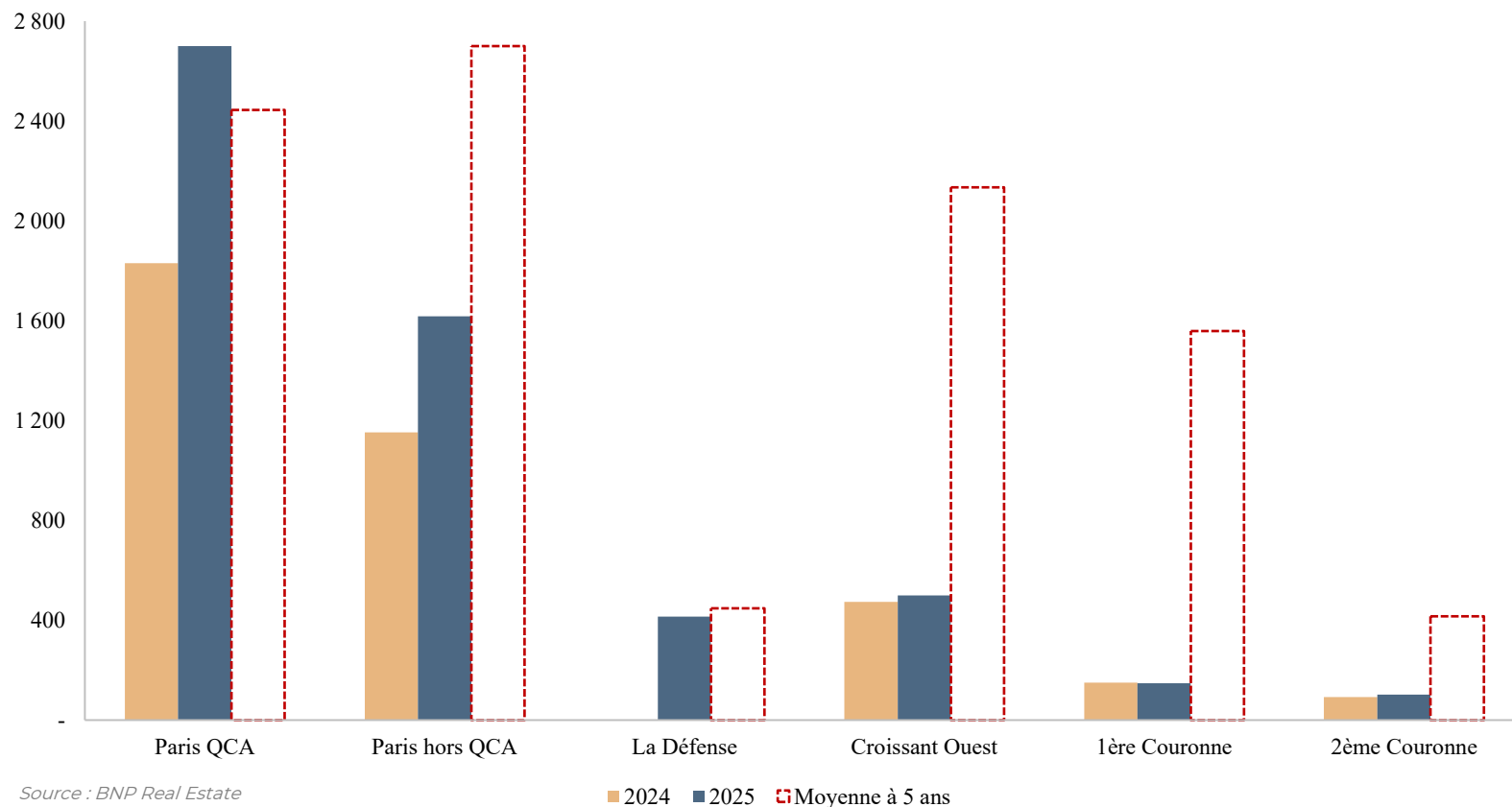
**100 000 m<sup>2</sup> ou 62%**

des nouveaux locataires de La Défense en 2025 proviennent d'autres secteurs

# Investissement bureaux Île-de-France en 2025

**5,6 mds€**  
investis en Île-de-France  
(+51% vs 2024)

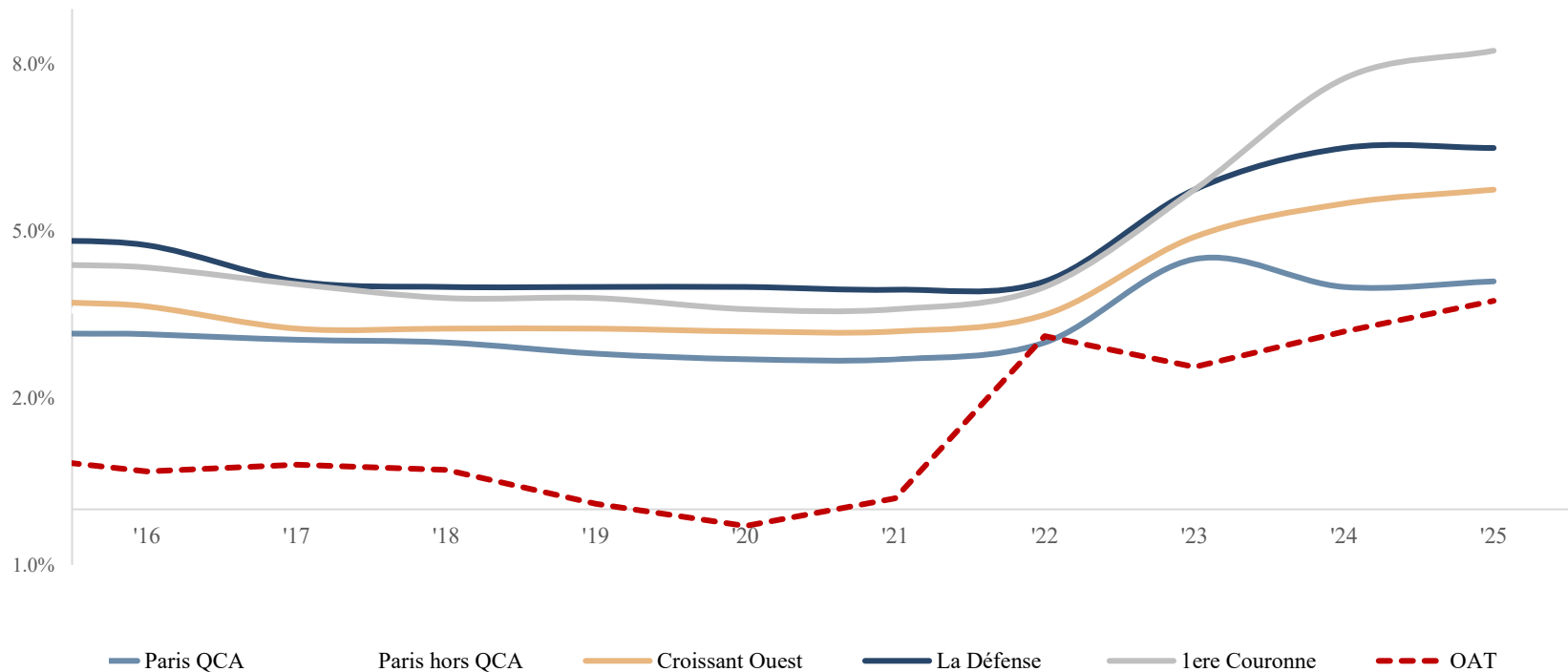
Volumes investis en Ile-de-France - Bureaux



# Investissement bureaux Île-de-France en 2025

**4,1%**  
Taux « prime » Paris QCA

Taux de rendement « prime » - Bureaux (en %)

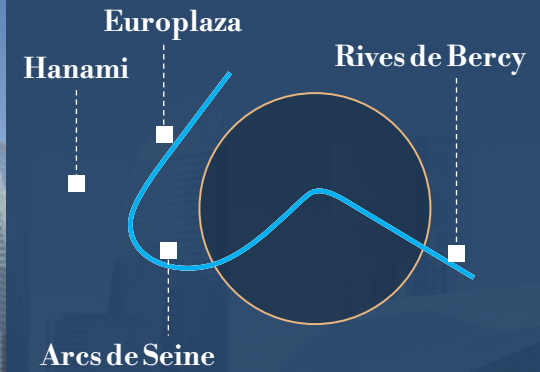


Source : BNP Real Estate

03



## Le portefeuille



Des lieux de vie responsables, dotés des fonctionnalités, équipements et services qui permettent de libérer les potentiels et de répondre aux attentes actuelles et de moyen terme des locataires.

# Présentation du portefeuille core

**81%**

taux d'occupation

**794 M€**

hausse de +1,7 % vs 2024

**+3,1%**

hausse des revenus locatifs

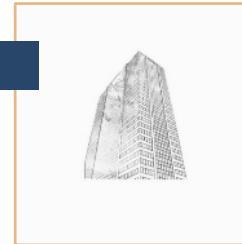
**6,9 années**

WALT<sup>(1)</sup>



## Arcs de Seine

48 000 m<sup>2</sup>  
354 m€  
TO 80%



## Europlaza

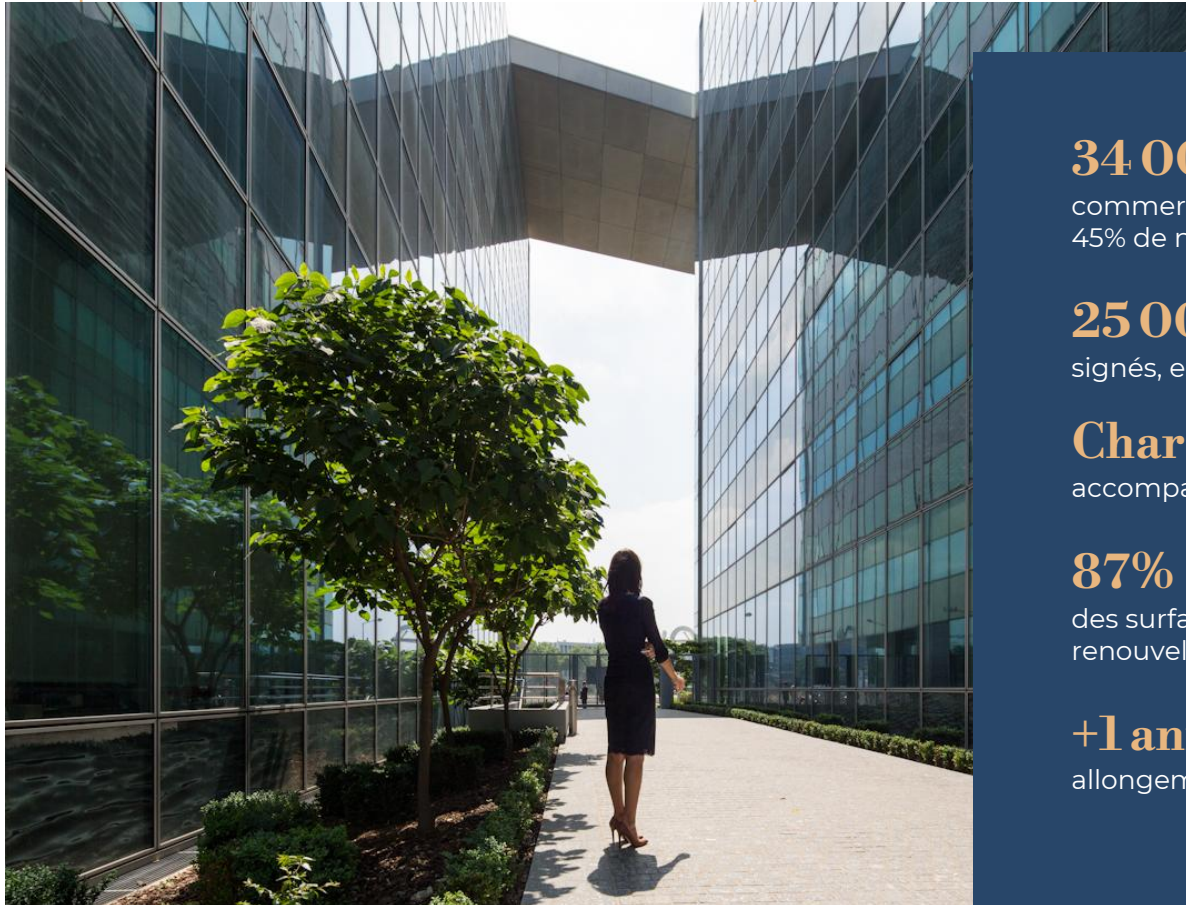
52 700 m<sup>2</sup>  
326 m€  
TO 88%



## Rives de Bercy

34 500 m<sup>2</sup>  
114 m€  
TO 71%

# Asset management **dynamique**



**34 000 m<sup>2</sup>**

commercialisés en 2025  
45% de nouveaux entrants

**25 000 m<sup>2</sup> / an**

signés, en moyenne sur 10 ans

**Charges locatives maîtrisées**

accompagnement avec un conseil en énergie

**87%**

des surfaces ont fait l'objet d'une extension ou d'un renouvellement de bail sur 10 ans

**+1 année**

allongement WALT en 12 mois

# Rives de Bercy Entre Seine et jardins



**22 200 m<sup>2</sup> commercialisés**

6 700 m<sup>2</sup> en 2024, 15 500 m<sup>2</sup> en 2025

**71% taux d'occupation**

commercialisation 12 mois après la livraison

**Locataires de renom**

Air Liquide & BPCE

# La rencontre des excellences



**Dauphine** | PSL   
UNIVERSITÉ PARIS

## Installation de « Dauphine Executive Education » sur Europlaza

signature d'un bail de 9 ans

## Collaboration étroite entre propriétaire, locataire et architecte

rénovation des plateaux

## 2 500 m<sup>2</sup> dont 1 300m<sup>2</sup> avec accès direct sur le patio et les jardins

440 places de formation / 20 salles

« Les conditions de travail de nos salariés sont transformées. Ils apprécient d'avoir à leur disposition une salle de sport, un restaurant de qualité, un lounge et une cafétéria. Vis-à-vis de nos clients, ce site est une vitrine formidable, dans un écosystème porteur.»

Sean Kilbride, directeur du département de formation continue de l'Université Paris-Dauphine-PSL

04



## Stratégie RSE

# Chiffres clés sur la performance RSE du patrimoine



**100%**

données énergétiques collectées et analysées

**-37%**

consommation énergétique depuis 2013

**Décret Tertiaire**

en ligne avec les objectifs de -40% en 2030

**Comités Verts**

sur 100% des actifs

**38 500 m<sup>2</sup>**

espaces extérieurs

**460 emplacements vélo**

sur l'ensemble du portefeuille

# Reconnaissance du secteur

## Deux Gold Awards de l'EPRA

Pour la qualité de l'information financière et extra-financière publiée.

*L'EPRA a pour objectif de promouvoir, de développer et de représenter les sociétés immobilières cotées au niveau européen. Elle a pour mission de favoriser la publication cohérente d'informations financières et non financières dans le secteur immobilier.*



## Five stars du GRESB

Après avoir été classée quatre fois de suite « Global Sector Leader » dans la catégorie des sociétés immobilières cotées. La société figure parmi les meilleures performances du secteur immobilier depuis 2014.

*Le GRESB est un indice reconnu qui analyse les pratiques et les politiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) des sociétés immobilières. Le GRESB s'est imposé comme une référence internationale en matière d'évaluation des performances ESG dans le secteur immobilier.*

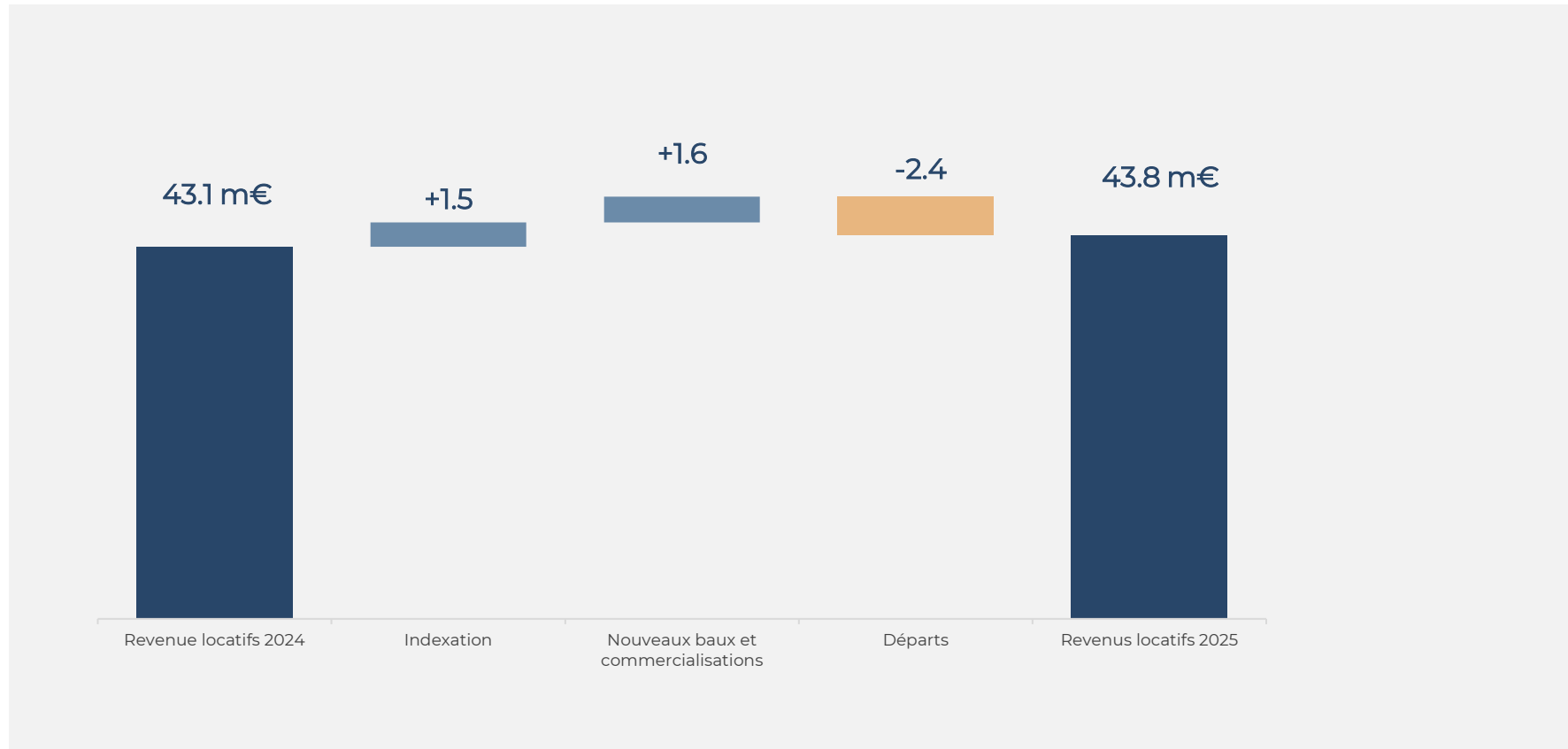


05



**Finances**

## Des revenus locatifs en hausse en 2025



# Profil de dette du portefeuille core



**504 millions d'euros**

endettement bancaire

**Refinancements**

négociations en cours

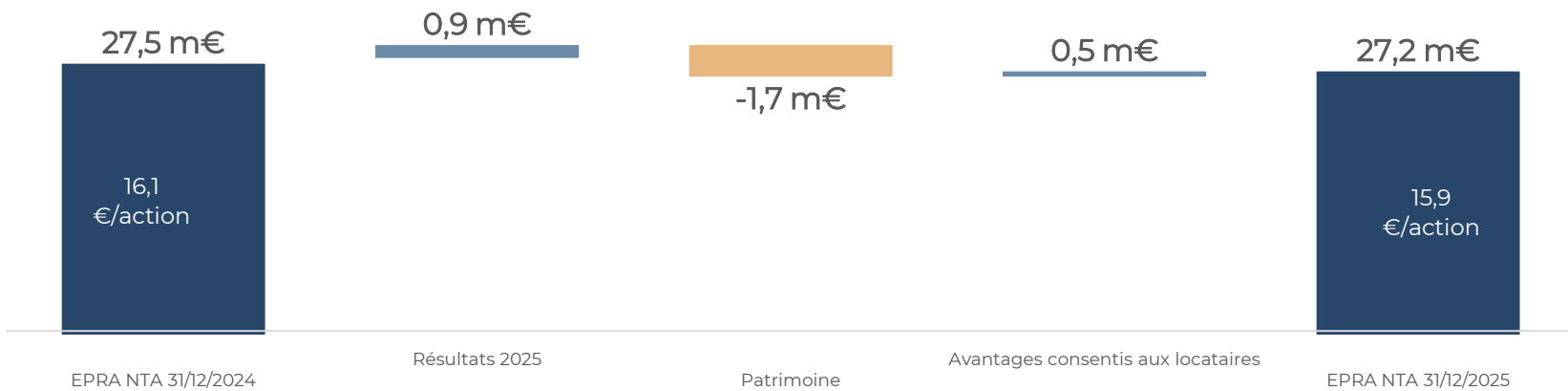
**2,6%**

coût de la dette (marge + intérêts capés)

**63%**

ratio d'endettement

# Évolution de l'EPRA NTA



# Perspectives



**Développement  
de la foncière**

**Asset management dynamique**  
commercialisation des espaces vacants

**Création de valeur sur les actifs**

**Démarche environnementale**  
toujours plus active



# Questions réponses

06



# Annexes

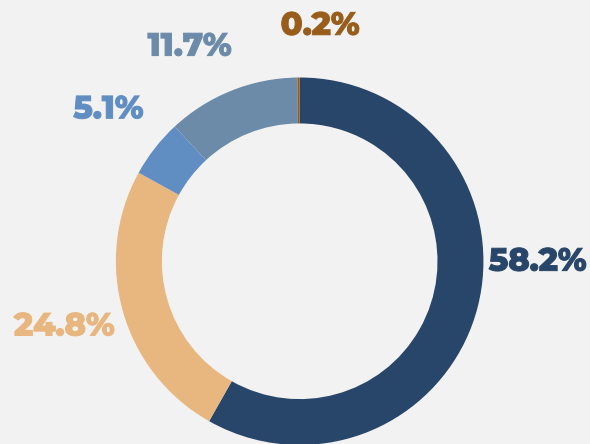
# Résultat net

<i>En milliers d'euros</i>	2025	2024	Δ 25 / 24
Revenus locatifs	43 834	43 103	730
Autres prestations	16 482	14 768	1 714
Charges liées aux immeubles	(22 558)	(24 960)	2 402
<b>Loyers nets</b>	<b>37 757</b>	<b>32 911</b>	<b>4 846</b>
Frais de fonctionnement	(4 865)	(6 365)	1 500
Dotations nettes aux provisions	-	303	(303)
Autres charges opérationnelles	-	(5)	5
Total des variations de juste valeur des immeubles de placement	(20 762)	(87 322)	66 560
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12 130</b>	<b>(60 478)</b>	<b>72 608</b>
Produits financiers	9 731	8 502	1 229
Charges financières	(42 617)	(52 383)	9 766
<b>Résultat financier</b>	<b>(32 884)</b>	<b>(43 880)</b>	<b>10 996</b>
Résultat des activités cédées	-	(138 645)	138 645
<b>Résultat net</b>	<b>(20 755)</b>	<b>(243 003)</b>	<b>222 248</b>

# Résultat EPRA et Cash-Flow récurrent

<i>En milliers d'euros</i>	2025	2024	Δ 25 / 24
Résultat net	(20 755)	(243 003)	222 248
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	20 762	87 322	(66 560)
Retraitement de la variation de la juste valeur des instruments financiers	8 494	11 972	(3 478)
Retraitement du résultat des activités cédées	-	138 645	(138 645)
<b>Résultat EPRA</b>	<b>8 502</b>	<b>(5 064)</b>	<b>13 566</b>
Contribution Kennedy au résultat EPRA <sup>(1)</sup>	-	7 727	(7 727)
<b>Résultat EPRA à périmètre constant</b>	<b>8 502</b>	<b>2 663</b>	<b>5 839</b>
Retraitement des franchises de loyers	1 237	2 130	(893)
Retraitement des frais financiers linéarisés	1 543	1 724	(181)
<b>Cash-Flow à périmètre constant</b>	<b>11 282</b>	<b>6 517</b>	<b>4 765</b>

# Actionnariat et gouvernance



■ Northwood Investors    ■ GIC  
■ AXA    ■ Flottant  
■ Actions auto-détenues

Le capital de VITURA est réparti entre des investisseurs internationaux de référence, qui assurent la solidité financière de l'entreprise, et un panel d'actionnaires institutionnels et privés

# Identité boursière

NOM	VITURA
Place de cotation	Euronext Paris
ISIN	FR0010309096
Mnemo	VTR
CFI	ESVUFB
Types	REIT
Taille	Eurolist compartiment B
Indices	CAC All Shares
	IEIF SIIC France
Service titres	BNPP Securities Services

## Relation investisseurs

42, rue de Bassano  
75008 Paris  
Tél. : +33 (0)1 42 25 76 42  
Email : info@vitura.fr

## Services titres

BNPP Securities Services  
Grands Moulins de Pantin  
9 rue du Débarcadère  
93761 Pantin Cedex  
Tél. : +33 (0)1 42 98 10 00

# DIS CLAIMER

Ce document a été préparé par VITURA aux seules fins de la présentation du 2 avril 2026.

Ce document ne doit pas être reproduit ou diffusé, en tout ou partie, par une personne autre que la Société. La Société n'assume aucune responsabilité au titre de l'usage de ce document.

Les informations figurant dans ce document n'ont pas fait l'objet d'une vérification et aucune déclaration, garantie ou engagement, explicite ou implicite, n'est donnée sur celles-ci, et aucune assurance ne peut être donnée sur le caractère juste, exact, complet ou correct des informations ou opinions que ce document contient.

La Société, ses actionnaires, ses conseils ou représentants ou toute autre personne n'encourront aucune responsabilité pour tout dommage résultant de l'utilisation de ce document ou de son contenu ou résultant de toute autre façon de ce document. En cas de décalage entre les informations figurant dans ce document et les documents publics, ces derniers prévalent.

Ce document ne constitue pas une offre de vendre ou une invitation ou une sollicitation d'une offre de souscription ou d'achat de titres, et ne pourra servir de base à ou être utilisé pour toute offre, invitation ou autre contrat ou engagement dans toutes juridictions.

# VITURA



2 avril 2026