



Communiqué de presse
Information réglementée
Paris, le 24 juillet 2026 – 7h30

\ Vitura : Résultats semestriels 2026 \

- Revenus locatifs en hausse de +8 %, à 23,7 M€, portés par la dynamique locative
- Valeur du patrimoine de 840 M€
- Taux d'occupation du portefeuille *core* de 81 %
- EPRA NTA de 248 M€, soit 14,5 € par action

Des commercialisations d'envergure auprès de locataires fidèles

Les premiers mois de l'année ont été marqués par le renouvellement de 16 000 m² auprès de plusieurs locataires de premier plan au sein d'Arcs de Seine, à Boulogne-Billancourt, ce qui illustre la satisfaction et la fidélité de nos locataires.

Ces signatures portent la durée moyenne résiduelle des baux de cet immeuble à plus de sept ans. Parmi elles, 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 renouvelé son engagement avec un bail ferme de neuf ans.

La stratégie de repositionnement menée par Vitura lui a permis de renforcer l'attractivité de son patrimoine, tout en visant à toujours mieux répondre aux attentes des locataires. La foncière poursuit l'enrichissement de son offre de services et développe des expériences inspirées des meilleurs standards de l'hôtellerie afin de créer des environnements de travail toujours plus qualitatifs, flexibles et adaptés à l'évolution des usages.

Le taux d'occupation global du portefeuille *core* s'élève à 81 %, stable par rapport au 31 décembre 2025, avec une durée moyenne résiduelle des baux allongée à plus de six années.

Une politique énergétique ambitieuse

Dans le prolongement de sa stratégie de performance durable, Vitura mène une politique énergétique volontariste et a déployé sur l'ensemble de son patrimoine une plateforme de collecte automatisée et d'analyse des données. Cet outil permet de centraliser et de fiabiliser le suivi de la consommation de chaque immeuble, offrant une vision précise de leur performance énergétique et des leviers d'amélioration. Il renforce également la capacité du Groupe à répondre aux exigences réglementaires et aux attentes croissantes de ses parties prenantes en matière de reporting ESG.

La foncière renforce également le pilotage de ses consommations énergétiques grâce à des plans de sobriété déployés sur l'ensemble de son patrimoine, tout en poursuivant ses actions de sensibilisation des utilisateurs.

Ces initiatives sur la réduction de l'empreinte énergétique, qui s'inscrit dans la trajectoire de Vitura vers la neutralité carbone à horizon 2050, a permis de réduire la consommation du portefeuille de 37 % depuis 2013, en ligne avec les objectifs du décret tertiaire. Dans un marché où la performance énergétique est devenue un facteur clé de valorisation des actifs, cette démarche contribue à renforcer durablement l'attractivité de ses immeubles auprès des investisseurs comme des locataires.

Résultats semestriels 2026

Les revenus locatifs s'élèvent à 23,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2026, en hausse de +8 % par rapport à 21,9 millions d'euros à la même période en 2025, portés par les commercialisations.

Le résultat EPRA s'élève à 4,0 millions d'euros au 30 juin 2026 vs 1,9 million d'euros au 30 juin 2025 soit +2,1 millions d'euros. Le cash-flow de la période affiche également une hausse de 1,8 million d'euros soit +42 %. Ces augmentations s'expliquent principalement par la croissance du résultat opérationnel.

La valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine *core* ressort à 779 millions d'euros, en légère baisse de -2 % par rapport au 31 décembre 2025, en raison d'une hausse des taux de capitalisation. Avec Hanami, la valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine s'élève à 840 millions d'euros vs 865 millions d'euros au 31 décembre 2025, en baisse de -3 %.

Le résultat net IFRS s'élève à -26,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2026, contre -11,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025. Cette baisse s'explique principalement par la baisse de la valeur des immeubles de placement sur le 1^{er} semestre.

L'endettement net IFRS consolidé du groupe s'élève à 591 millions d'euros soit -2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2025 en raison de l'amortissement des emprunts sur la période. 85 % de la dette en place est composée de prêts verts.

Vitura poursuit activement ses démarches de refinancement auprès des *pools* bancaires. Le Groupe demeure confiant quant à l'issue positive du refinancement de Prothin, dont les échéances ont été reportées au 15 octobre 2026, compte tenu de la qualité des actifs et de la performance locative du portefeuille. La maturité de la dette d'Hanami (15 % de l'encours total) a été allongée jusqu'au 30 septembre 2026.

L'EPRA NTA s'élève à 248 millions d'euros au 30 juin 2026, soit 14,5 euros par action, en légère baisse par rapport à la période précédente, en raison de baisse de valeur des immeubles de placement sur le 1^{er} semestre.

Le rapport d'examen limité des commissaires aux comptes est en cours d'émission.

Chiffres clés

En millions d'euros	30 juin 2026	30 juin 2025	Variation
Revenus locatifs IFRS	23,7	21,9	+8%
Résultat EPRA	4,0	1,9	+111%
Cash-flow	6,1	4,3	+42%
Résultat net IFRS	-26,0	-11,0	-137%

En millions d'euros	30 juin 2026	31 déc. 2025	Variation
Patrimoine (hors droits)	840	865	-3%
Taux d'occupation <i>core</i>	81%	81%	-
EPRA NTA (en euros)	14,5	15,9	-11%
Endettement net IFRS	591	593	-1%

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Relation investisseurs

Charlotte de Laroche

info@vitura.fr \ +33 1 42 25 76 38

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 30 juin 2026 à 840 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).

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

en milliers d'euros

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat net IFRS	(25 958)	(20 755)	(10 962)
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	26 747	20 762	8 269
Retraitement de la variation de la juste valeur des instruments financiers	3 256	8 494	4 609
Résultat EPRA	4 044	8 502	1 916
Retraitement de la linéarisation des avantages accordés (IAS 17)	1 376	1 237	1 537
Retraitement des frais financiers linéarisés	685	1 543	858
Cash-Flow	6 105	11 282	4 311

Autres agrégats du résultat EPRA

en milliers d'euros

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat opérationnel	16 721	32 892	14 938
Résultat financier	(12 677)	(24 391)	(13 022)

ANR EPRA de continuation (NTA)

en milliers d'euros

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Capitaux propres IFRS	222 190	248 147	257 949
Etalement des franchises de loyer ⁽¹⁾	(11 739)	(12 539)	(13 550)
Annulation de la juste valeur des bons de souscription d'actions	0	0	0
Juste valeur de la NAV diluée	210 451	235 608	244 399
Droits de mutation ⁽²⁾	37 610	39 411	39 922
Juste valeur des instruments financiers	(214)	(3 470)	(7 356)
ANR EPRA de continuation (NTA)	247 848	271 549	276 965
ANR EPRA de continuation (NTA) / action	14,5	15,9	16,2

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

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

Taux d'endettement (LTV)

en millions d'euros

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Endettement financier au bilan (comptes statutaires) ⁽¹⁾	591	593	597
Juste valeur des immeubles de placement (hors droits)	840	865	877
Taux d'endettement (en %)	70%	68%	68%

(1) Il s'agit de l'endettement brut du groupe comptabilisé dans les comptes statutaires.

Taux d'occupation

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

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	23 734	43 834	21 927
Autres prestations	15 184	16 482	11 781
Charges liées aux immeubles	(15 202)	(22 558)	(16 186)
Loyers nets	23 716	37 757	17 522
Vente d'immeuble	0	0	0
Charges administratives	(2 421)	(4 865)	(2 584)
Dotations nettes aux provisions & amortissements	(4 574)	0	0
Autres charges opérationnelles	0	0	0
Autres produits opérationnels	0	0	0
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	(26 747)	(20 762)	(8 269)
Résultat opérationnel	(10 026)	12 130	6 669
Produits financiers	1 184	9 731	5 215
Charges financières	(17 117)	(42 617)	(22 847)
Résultat financier	(15 933)	(32 885)	(17 632)
Résultat des activités cédées	0	0	0
Charge d'impôts	0	0	0
RESULTAT NET	(25 958)	(20 755)	(10 962)
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>(25 958)</i>	<i>(20 755)</i>	<i>(10 962)</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global	0	0	0
RESULTAT GLOBAL	(25 958)	(20 755)	(10 962)
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>(25 958)</i>	<i>(20 755)</i>	<i>(10 962)</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base	(1,52)	(1,22)	(0,64)
Résultat net dilué	(1,52)	(1,22)	(0,64)

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles	0	3	3
Immeubles de placement	839 513	865 230	871 910
Prêts et créances à plus d'un an	6 114	6 270	6 828
Instruments financiers non courants	3 911	3 911	10 368
Total actifs non courants	849 538	875 414	889 109
Actifs courants			
Créances clients	15 002	13 899	9 087
Autres créances d'exploitation	10 112	9 636	11 277
Charges constatées d'avance	218	321	268
Total des créances	25 332	23 856	20 632
Instruments financiers courants	1 398	5 348	3 237
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 216	16 297	23 355
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	26 614	21 645	26 592
Total actifs courants	51 946	45 502	47 224
TOTAL ACTIF	901 484	920 916	936 333
Capitaux propres			
Capital	17 088	64 933	64 933
Réserve légale et primes	55 061	60 047	60 047
Report à nouveau	176 000	143 923	143 932
Résultat de l'exercice	(25 958)	(20 755)	(10 962)
Total capitaux propres	222 190	248 147	257 949
Passifs non courants			
Emprunts part à plus d'un an	0	0	503 710
Autres dettes financières à plus d'un an	7 661	7 559	7 517
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0	0
Instruments Financiers	0	0	0
Total passifs non courants	7 661	7 559	511 227
Passifs courants			
Emprunts part à moins d'un an	595 439	600 018	97 189
Instruments financiers	0	0	0
Autres dettes financières (part non courante)	38 379	37 112	34 780
Dettes fournisseurs	6 981	6 605	7 939
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0	0
Autres dettes d'exploitation	16 308	7 598	13 447
Produits constatés d'avance	14 525	13 877	13 802
Total passifs courants	671 632	665 208	167 157
Total passifs	679 293	672 768	678 384
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	901 484	920 916	936 333

Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/26	31/12/25	30/06/25
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	(25 958)	(20 755)	(10 962)
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	26 747	20 762	8 269
Annulation des dotations aux amortissement	0	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	0	0	0
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	3 950	9 408	5 063
Traitement des emprunts au coût amorti	685	1 543	858
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	0	0
Intérêts moratoires	0	0	0
Elimination du résultat de cession	0	0	0
Marge brute d'autofinancement	5 424	10 959	3 228
Variation des autres éléments de BFR	8 964	420	11 332
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre			
Variation du besoin en fonds de roulement	8 964	420	11 332
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	14 387	11 379	14 559
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(1 575)	(7 393)	(1 987)
Incidence des variations de périmètre	0	0	0
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	0	(116)	(845)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(1 575)	(7 509)	(2 832)
FLUX DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital	0	0	0
Frais de transaction sur augmentation de capital	0	0	0
Variation de la dette bancaire	(5 049)	(3 926)	(3 052)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	0	0	0
Augmentation nette des dettes sur refinancement	0	0	0
Acquisition d'instruments de couverture	0	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	(1 967)	0
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	(215)	0	(1 275)
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	1 369	4 836	2 462
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	1	(4)	5
Distribution de dividendes	0	0	0
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(3 893)	(1 061)	(1 861)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	8 919	2 809	9 867
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	16 297	13 488	13 488
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	25 216	16 297	23 355

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