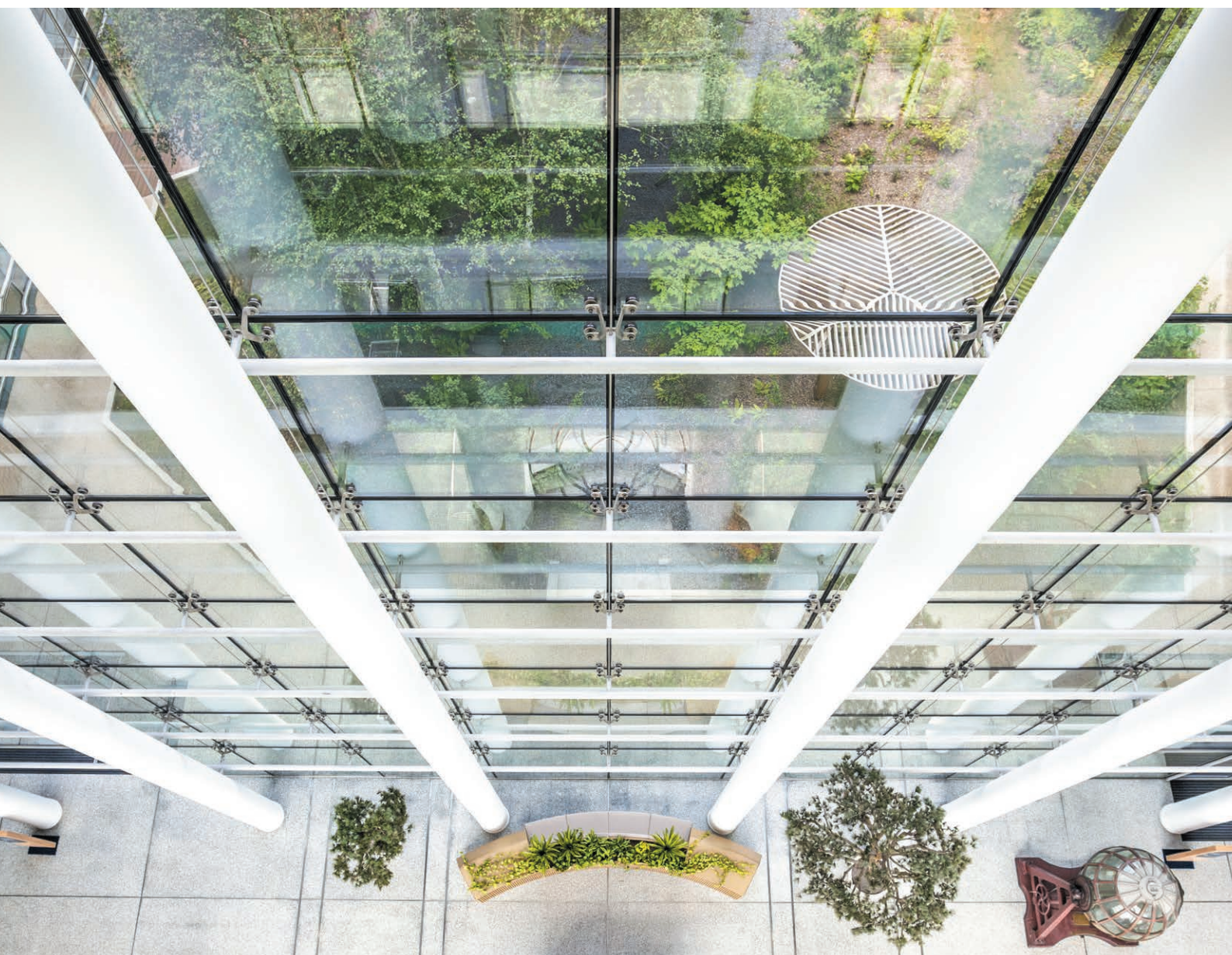


20
26

Rapport
semestriel
Semestre clos le 30 juin 2026



VITURA

Sommaire

1	Attestation du responsable	2
2	Rapport semestriel d'activité	3
3	Comptes consolidés semestriels (période close le 30 juin 2026)	9
4	Rapport des Commissaires aux Comptes	35

VITURA

Société anonyme au capital de 17 087 708 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 2026

(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 2026 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 4 septembre 2026**

Jérôme Anselme

Directeur Général

2

Rapport semestriel d'activité

2.1 Commentaires de l'activité

2.1.1 Activité locative

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.

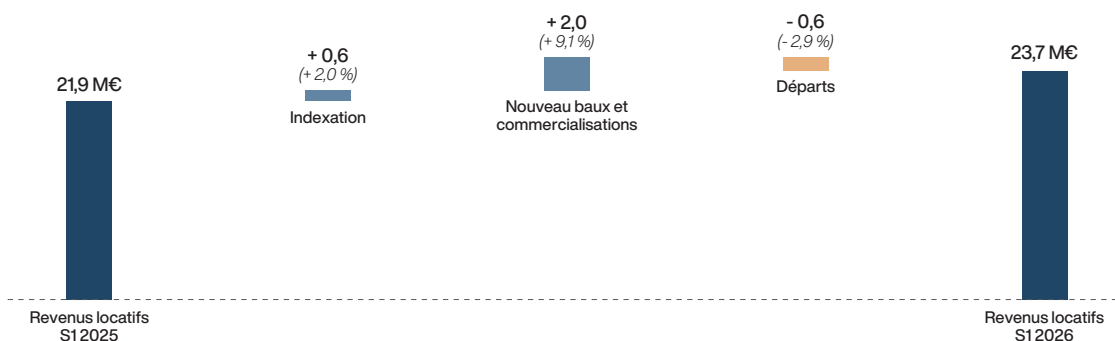
Ces signatures portent la durée moyenne résiduelle des baux de cet immeuble à plus de sept ans. Parmi elles, Huawei, l'un des principaux fournisseurs mondiaux d'infrastructures de technologies de l'information et de la communication (TIC) ainsi que d'appareils intelligents, a renouvelé son engagement 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.

2.1.2 Évolution de revenus locatifs (30/06/2025 - 30/06/2026)

La hausse des revenus locatifs entre 2025 et 2026 s'explique par les effets compensatoires suivants : i) à la hausse, les commercialisations en 2025 et 2026 principalement sur les actifs de la société Prothin ainsi que l'indexation des loyers, ii) à la baisse, les départs de locataires en 2025 et 2026 principalement sur Europlaza et Hanami.



2.1.3 Taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation du portefeuille core s'élève à 81 %. Le taux d'occupation global du portefeuille est de 75 % et le suivant pour chacun des actifs :

30/06/2026	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Total core	Campus Hanami	Total
Taux d'occupation de l'ensemble des actifs	89 %	80 %	71 %	81 %	52 %	75 %

2.1.4 Données financières condensées

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
	6 mois	12 mois	6 mois
<i>En milliers d'euros, sauf données par action</i>			
Revenus locatifs	23 734	43 834	21 927
Autres prestations	15 184	16 482	11 781
Charges liées aux immeubles	(15 279)	(22 558)	(16 186)
Loyers nets	23 639	37 757	17 522
Frais de fonctionnement	(2 343)	(4 865)	(2 584)
Dotations nettes aux provisions	(4 574)	-	-
Autres charges opérationnelles	-	-	-
Autres produits opérationnels	-	-	-
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 NET	(25 958)	(20 755)	(10 962)

Données financières condensées compte IFRS

En milliers d'euros

	30/06/2026	31/12/2025
Bilan actif		
Immeubles de placement	839 510	865 230
Autres actifs non courants	10 028	10 184
Actifs non courants	849 538	875 414
Créances clients	15 002	13 899
Autres créances	10 330	9 957
Instruments financiers courants	1 398	5 348
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 216	16 297
Actifs courants	51 946	45 502
Total actif	901 484	920 916
Bilan passif		
Capital social	17 088	64 933
Primes et réserves	231 061	203 969
Résultat de la période	(25 958)	(20 755)
Capitaux propres	222 190	248 147
Passifs non courants	42 040	7 559
Passifs financiers courants	600 725	637 130
Autres dettes courantes	36 528	28 080
Autres passifs	679 293	672 768
Total passif	901 484	920 916

2.2 Ressources financières

2.2.1 Structure de l'endettement au 30 juin 2026

La dette financière nette s'élève à 591 millions d'euros au 30 juin 2026, contre 596 millions d'euros au 31 décembre 2025. Les caractéristiques des conventions de crédit de chacune des filiales sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Les ratios financiers associés à ces conventions de crédit sont détaillés dans le paragraphe 2.2.3 Principaux ratios financiers.

Société membre du groupe	Actifs financés	Banques partenaires	Montant en principal initial en €	Encours de la dette en € ⁽¹⁾	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	501 145 571	Remboursement in fine / Amortissement contractuel	26-juil.-16	15-oct.-26	Pas d'option prévue	- 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	89 566 000	Remboursement in fine	15-déc.-16	30-sept.-26	Droit de prorogation d'une année, deux fois	- 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.

(1) Comptes courants d'associés exclus.

Prothin

Un accord a été signé le 13 juillet 2026 avec le pool bancaire afin de repousser la maturité de la dette du 15 juillet 2026 au 15 octobre 2026 et de poursuivre les négociations sur un refinancement à plus long terme auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs (cf. paragraphe 2.4 Événements postérieurs à la clôture). Le Groupe est confiant quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille et de leur taux d'occupation (81% en moyenne).

Hanami

Un accord a été signé avec le pool bancaire le 30 juin puis le 22 juillet 2026 afin de reporter la maturité et de suspendre les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV) jusqu'au 30 septembre 2026 (cf. paragraphe 2.4 Événements postérieurs à la clôture).

Dans le cadre des discussions engagées avec les banques prêteuses en vue d'une restructuration de l'endettement financier, la société SAS K Rueil, qui détient l'intégralité des titres de la SCI Hanami Rueil, a consenti aux banques une promesse unilatérale de vente portant sur les titres de cette filiale pour un prix de 1 euro. Cette promesse est exerçable jusqu'au 31 décembre 2026 en cas d'exigibilité du crédit.

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 591 millions d'euros au 30 juin 2026 (596 millions d'euros à fin 2025)

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 « Dailly ».

- **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 Hanami 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.

Au 30 juin 2026, le ratio d'endettement de Prothin est respecté.

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 cet amortissement. Ce dernier a été limité à 3,3 M€ en 2025 afin d'augmenter la capacité d'investissement du Groupe.

En octobre 2023, le ratio d'endettement d'Hanami a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit. Un accord a été signé avec le pool bancaire le 30 juin puis le 22 juillet 2026 afin de reporter la maturité et

de suspendre les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV) jusqu'au 30 septembre 2026 (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 Hanami sont de 150 %. Ce ratio est le rapport entre le revenu sur la période de référence ⁽¹⁾ et les charges d'intérêt ⁽²⁾.

Aucun cas de défaut n'est constaté à la dernière date de vérification.

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. 64 % de la dette du Groupe est couverte par des instruments de couverture (CAP) au taux moyen de 1,0 %.

⁽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 d'Hanami), 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 refacturables 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 Indicateurs financiers

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.

\\ RÉSULTAT EPRA ET CASH FLOW

En milliers d'euros, sauf données par action	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
Résultat EPRA par action	0,2	0,5	0,1
Retraitement des franchises de loyers	1 376	1 237	1 537
Retraitement des frais financiers linéarisés	685	1 543	858
Cash-flow	6 105	11 282	4 311

En milliers d'euros, sauf données par action	30/06/2026					31/12/2025				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNNAV
Capitaux propres IFRS	222 190	222 190	222 190	222 190	222 190	248 147	248 147	248 147	248 147	248 147
Étalement des franchises de loyer	(11 739)	(11 739)	(11 739)	(11 739)	(11 739)	(12 539)	(12 539)	(12 539)	(12 539)	(12 539)
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juste valeur de la NAV diluée	210 452	210 452	210 452	210 452	210 452	235 608	235 608	235 608	235 608	235 608
Valeur de marché des instruments financiers	(214)	(214)	(214)	(214)	(214)	(3 470)	(3 470)	(3 470)	(3 470)	(3 470)
Juste valeur de la dette à taux d'intérêt fixe	-	-	(18 955)	-	(18 955)	-	-	(11 330)	-	(11 330)
Droit de mutation	67 162	37 610	-	-	-	69 213	39 411	-	-	-
NAV	277 400	247 848	191 283	210 238	191 283	301 351	271 549	220 808	232 138	220 808
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	17 047 938	17 047 938	17 047 938	17 047 938	17 047 938	17 047 673	17 047 673	17 047 673	17 047 673	17 047 673
NAV par action	16,3	14,5	11,2	12,3	11,2	17,7	15,9	13,0	13,6	13,0

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 mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer l'entité en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs ;

- 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.

2.4 Événements postérieurs à la clôture

Prothin

Un accord a été signé le 13 juillet 2026 avec le pool bancaire afin de repousser la maturité de la dette au 15 octobre 2026 et de poursuivre les négociations sur un refinancement à plus long terme 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 du portefeuille et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

Hanami

Un accord a été signé avec le pool bancaire en juillet afin de reporter la maturité et de suspendre les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV) jusqu'au 30 septembre 2026.

3

Comptes consolidés semestriels (période close le 30 juin 2026)

État du résultat global pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
	Notes	6 mois	12 mois	6 mois
<i>En milliers d'euros, sauf données par action</i>				
Revenus locatifs	5.18	23 734	43 834	21 927
Autres prestations	5.19	15 184	16 482	11 781
Charges liées aux immeubles	5.20	(15 279)	(22 558)	(16 186)
Loyers nets		23 639	37 757	17 522
Vente d'immeuble		-	-	-
Frais de fonctionnement	5.21	(2 343)	(4 865)	(2 584)
Dotations nettes aux provisions	5.3	(4 574)	-	-
Autres charges opérationnelles		-	-	-
Autres produits opérationnels		-	-	-
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	5.1	(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	5.22	(15 933)	(32 885)	(17 632)
Résultat des activités cédées		-	-	-
Charge d'impôts		-	-	-
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		(25 958)	(20 755)	(10 962)
RÉSULTAT GLOBAL		(25 958)	(20 755)	(10 962)
dont part revenant au groupe		(25 958)	(20 755)	(10 962)
dont part revenant aux minoritaires		-	-	-
Résultat net de base par action	5.24	(1,52)	(1,22)	(0,64)
Résultat net dilué par action	5.24	(1,52)	(1,22)	(0,64)

État de la situation financière consolidée pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

En milliers d'euros	Notes	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles		3	3	3
Immeubles de placement	5.1	839 510	865 230	871 910
Prêts et créances	5.2	6 114	6 270	6 828
Instruments financiers	5.12	3 911	3 911	10 368
Total actifs non courants		849 538	875 414	889 109
Actifs courants				
Créances clients	5.3	15 002	13 899	9 087
Autres créances d'exploitation	5.4	10 112	9 636	11 277
Charges constatées d'avance		218	321	268
Total des créances		25 332	23 856	20 632
Instruments financiers	5.12	1 398	5 348	3 237
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	25 216	16 297	23 355
Total actifs courants		51 946	45 502	47 224
Total actifs		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
Réserves consolidées		176 000	143 923	143 932
Résultat net part du groupe		(25 958)	(20 755)	(10 962)
Total capitaux propres	5.10	222 190	248 147	257 949
Passifs non courants				
Emprunts	5.11	-	-	503 710
Autres dettes financières	5.14	42 040	7 559	7 517
Total passifs non courants		42 040	7 559	511 227
Passifs courants				
Emprunts part à moins d'un an	5.11	595 439	600 018	97 189
Instruments Financiers		-	-	-
Autres dettes financières	5.14	5 286	37 112	34 780
Dettes fournisseurs		6 981	6 605	7 939
Dettes d'impôts sur les bénéfices		-	-	-
Autres dettes d'exploitation	5.15	15 022	7 598	13 447
Produits constatés d'avance	5.17	14 525	13 877	13 802
Total passifs courants		637 254	665 209	167 157
Total passifs		679 293	672 768	678 384
Total capitaux propres et passifs		901 484	920 916	936 333

État des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

En milliers d'euros	Notes	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Flux d'exploitation				
Résultat net de l'ensemble consolidé		(25 958)	(20 755)	(10 962)
Réévaluation d'immeuble		26 747	20 762	8 269
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)		-	-	-
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
Elimination du résultat de cession		-	-	-
Marge brute d'autofinancement		5 424	10 959	3 228
Variation des autres éléments de BFR		8 328	420	11 332
Variation du besoin en fonds de roulement		8 328	420	11 332
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles		13 752	11 379	14 559
Flux d'investissement				
Acquisition d'immobilisations	5.1	(1 575)	(7 393)	(1 987)
Incidence des variations de périmètre		-	-	-
Augmentation nette des dettes sur immobilisations		(650)	(116)	(845)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement		(2 225)	(7 509)	(2 832)
Flux de financement				
Nouveaux emprunts et dettes financières		2 553	4 552	2 221
Remboursement d'emprunts	5.16	(5 049)	(3 926)	(3 052)
Variation nette des intérêts financiers	5.16	(215)	(1 967)	(1 275)
Variation nette des dépôts et cautionnements		102	284	241
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)		-	-	-
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)		-	-	-
Variation nette des autres dettes financières		-	-	-
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres		1	(4)	5
Distribution de dividendes		-	-	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement		(2 608)	(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 ⁽¹⁾		16 297	13 488	13 489
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE		25 216	16 297	23 355

(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 2026

En milliers d'euros	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 31/12/2025	64 933	60 047	(1 049)	124 218	248 147	-	248 147
Résultat global	(47 846)	(4 985)	-	26 873	(25 958)	-	(25 958)
Résultat net	-	-	-	(25 958)	(25 958)	-	(25 958)
Autres variations	(47 846)	(4 985)	-	52 831	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-
Transactions en capital avec les propriétaires	-	-	1	-	1	-	1
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation/réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-
Variation sur actions propres détenues	-	-	1	-	1	-	-
Réduction de la réserve légale	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2026	17 088	55 061	(1 048)	151 091	222 190	-	222 190

En milliers d'euros	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

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 2026	14	Note 5	Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2026	23
1.1	Faits significatifs du 1 ^{er} semestre 2026	14	5.1	Immeubles de placement	23
1.2	Informations financières présentées en comparatif	14	5.2	Prêts et créances (part non courante)	24
1.3	Contexte réglementaire	14	5.3	Créances clients	24
			5.4	Autres créances d'exploitation	24
			5.5	Trésorerie et équivalents de trésorerie	24
Note 2	Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2026	14	5.6	Variation de la dépréciation des actifs financiers	25
2.1	Présentation des comptes consolidés	14	5.7	État des échéances des créances	25
2.2	Information sectorielle	15	5.8	Juste valeur des actifs financiers	25
2.3	Immeubles de placement	15	5.9	Actifs et passifs financiers	26
2.4	Estimation de la juste valeur des immeubles de placement	16	5.10	Capitaux propres consolidés	26
2.5	Instruments financiers – classification et évaluation des actifs et passifs financiers	16	5.11	Emprunts	27
2.6	Prêts et créances	17	5.12	Instruments financiers	27
2.7	Créances clients	17	5.13	Juste valeur des passifs financiers	27
2.8	Capital social	17	5.14	Autres dettes financières	28
2.9	Actions propres	17	5.15	Autres dettes d'exploitation	28
2.10	Option pour le régime « SIIC »	18	5.16	Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées	28
2.11	Avantages sociaux	18	5.17	Produits constatés d'avance	29
2.12	Emprunts bancaires	18	5.18	Revenus locatifs	30
2.13	Revenus locatifs	18	5.19	Autres prestations	30
2.14	Charges locatives et refacturation des charges aux locataires	19	5.20	Charges liées aux immeubles	30
2.15	Autres produits et charges opérationnels	19	5.21	Frais de fonctionnement	30
2.16	Actualisation des différés de paiement	19	5.22	Résultat financier	31
2.17	Résultat par action	19	5.23	Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt	31
2.18	Présentation des états financiers	19	5.24	Résultat par action	31
			5.25	Engagements hors bilan et sûretés	31
Note 3	Estimations et jugements comptables déterminants	19	5.26	Transactions avec des parties liées	32
			5.27	Personnel	33
			5.28	Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux Comptes	34
			5.29	Événements postérieurs à la clôture	34
Note 4	Gestion des risques financiers	21			
4.1	Risque lié au refinancement	21			
4.2	Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers	21			
4.3	Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux	22			
4.4	Risque lié à la réglementation des baux	22			
4.5	Risque de contrepartie	22			
4.6	Risque de liquidité	22			
4.7	Risque de taux d'intérêt	23			
4.8	Risque climatique	23			

Note 1 Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2026

1.1 Faits significatifs du 1^{er} semestre 2026

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.

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 2026 présente, au titre des éléments comparatifs :

- Les comptes consolidés en normes IFRS de l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2025.

- Les comptes consolidés en normes IFRS pour la période de six mois qui court du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025.

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 2026 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 SIIIC, Vitura est tenue de respecter certaines obligations de distribution (cf. note 2.10).

Les comptes consolidés semestriels sont arrêtés par le Conseil d'administration du 23 juillet 2026.

Note 2 Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2026

2.1 Présentation des comptes consolidés

2.1.1 Référentiel

Les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2026 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 2026 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2025 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.

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 2026

Les normes ci-après et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2026 sont sans impacts significatifs pour le Groupe :

- Modifications d'IFRS 7 et IFRS 9, Classification et évaluation des instruments financiers.
- Améliorations annuelles des normes IFRS 1, 7, 9, 10 et IAS 7.

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 2026, 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 2026, 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 2026
Prothin SAS	533 212 445	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2026
K Rueil SASU	814 319 513	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2026
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2026

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

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 donc 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.

Pour les franchises accordées à compter de 2024, ces étalements sont enregistrés en variation de valeur des immeubles de placement 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 2026, 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 2025, restent inchangées au 30 juin 2026.

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, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire et les droits d'entrée perçus par le locataire conformément

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'arrêt des comptes consolidés est neutralisé par la comptabilisation de « produits constatés d'avance » correspondant aux loyers quittancés non échus (cf. note 5.17).

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.

à la norme IFRS 16. Les franchises accordées à partir du 1 janvier 2024 sont enregistrées en variation de la 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 39 770 de ses propres titres (soit 0,23 % des actions) pour un total de 890 milliers d'euros au 30 juin 2026.

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 2026. 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 SPICAV exonéré d'impôt sur les sociétés en date d'effet du 29 juin 2025. Cette sortie du régime SPICAV 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 SPICAV 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 SPICAV 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 2026.

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 l'exercice.

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 l'exercice, 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, 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 de sortie ;
- du taux de capitalisation des revenus ;
- du taux d'actualisation ; et
- de la Valeur Locative de Marché (VLM). Les différents indicateurs ci-dessus sont définis dans le Glossaire

ÉVOLUTION DU TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL PAR IMMEUBLE DONNÉES AU 30/06/2026

Immeuble	Évolution du taux de rendement de sortie au 30/06/2026 (DCF) ⁽¹⁾					
	Taux de rendement de sortie	0,50 %	0,25 %	0,00 %	(0,25) %	(0,50) %
Europlaza	6,40 %	307	310	314	318	322
Arcs de Seine	5,80 %	343	347	352	357	362
Rives de Bercy	6,90 %	111	113	114	115	117
Campus Hanami	8,25 %	58	59	60	61	63
Total		820	829	840	851	863
Impact sur la valorisation du portefeuille		(2,4) %	(1,2) %	-	1,3 %	2,8 %

(1) Sources : BNP Real Estate et Cushman & Wakefield.

Immeuble	Évolution du taux d'actualisation des revenus au 30/06/2026 (DCF) ⁽¹⁾					
	Taux d'actualisation des revenus	0,50 %	0,25 %	0,00 %	(0,25) %	(0,50) %
Europlaza	7,00 %	308	311	314	317	320
Arcs de Seine	6,00 %	345	348	352	355	359
Rives de Bercy	7,10 %	112	113	114	115	116
Campus Hanami	9,75 %	58	59	60	61	63
Total		823	831	840	848	857
Impact sur la valorisation du portefeuille		(2,0) %	(1,0) %	-	1,0 %	2,1 %

(1) Sources : BNP Real Estate et Cushman & Wakefield.

Immeuble	Évolution du taux de capitalisation au 30/06/2026 (Capitalisation) ⁽¹⁾					
	Taux de capitalisation	0,50 %	0,25 %	0,00 %	(0,25) %	(0,50) %
Europlaza	6.15 % - 6.40 %	301	307	314	319	329
Arcs de Seine	5.55 % - 5.80 %	336	344	352	360	370
Rives de Bercy	6.55 % - 6.80 %	109	111	114	116	119
Campus Hanami	N/a	60	60	60	60	60
Total		807	823	840	856	878
Impact sur la valorisation du portefeuille		(3,9) %	(2,0) %	-	2,0 %	4,6 %

(1) Sources : BNP Real Estate

Immeuble	Évolution de la valeur locative de marché au 30/06/2026 (Capitalisation & DCF) ^{(1) (2)}					
	Valeur locative de marché bureau	(€20)	(€10)	-	€10	€20
Europlaza	470 €/m ²	305	310	314	318	323
Arcs de Seine	500 €/m ²	341	347	352	357	362
Rives de Bercy	290 €/m ²	108	111	114	117	119
Campus Hanami	250 €/m ²	56	58	60	62	65
Total		811	825	840	854	868
Impact sur la valorisation du portefeuille		(3,4) %	(1,7) %	-	1,7 %	3,4 %

Sources : BNP Real Estate et Cushman & Wakefield.

(1) Méthode de valorisation par actualisation des flux futurs (discounted cash flow - DCF).

(2) Méthode de valorisation par capitalisation

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 dans la note ci dessous, une variation des taux d'intérêt entraînerait les valorisations suivantes :

INSTRUMENT DE COUVERTURE

	Instrument de couverture										
En milliers d'euros	Nominal	Banque	Taux couvert	Taux fixe	Date de commencement	Date d'échéance finale	- 1 %	- 0,5 %	Évaluation au 30/06/2026	+ 0,5 %	+ 1 %
Cap	380 750	Natixis	Euribor 3 mois	0.00 % - 0.75 %	15/10/2024	15/07/2026	1399	1398	1398	1398	1398
TOTAL	380 750						1399	1398	1398	1398	1398

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, tels que détaillé dans le tableau suivant. Les ratios financiers sont détaillés en 4.7.

Société membre du groupe	Actifs financés	Banques partenaires	Montant en principal initial en €	Encours de la dette en € ⁽¹⁾	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	501 145 571	Remboursement in fine / Amortissement contractuel	26-juil.-16	15-oct.-26	Pas d'option prévue	- 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	89 566 000	Remboursement in fine	15-déc.-16	30-sept.-26	Droit de prorogation d'une année, deux fois	- 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.

(1) Comptes courants d'associés exclus.

Prothin

Un accord a été signé le 13 juillet 2026 avec le pool bancaire afin de repousser la maturité de la dette du 15 juillet 2026 au 15 octobre 2026 et de poursuivre les négociations sur un refinancement à plus long terme auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs (cf. paragraphe 5.29 Événements postérieurs à la clôture). Le Groupe est confiant quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

Hanami

Un accord a été signé avec le pool bancaire le 30 juin puis le 22 juillet 2026 afin de reporter la maturité et de suspendre les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV) jusqu'au 30 septembre 2026 (cf. paragraphe 5.29 Événements postérieurs à la clôture).

Dans le cadre des discussions engagées avec les banques prêteuses en vue d'une restructuration de l'endettement financier, la société SAS K Rueil, qui détient l'intégralité des titres de la SCI Hanami Rueil, a consenti aux banques une promesse unilatérale de vente portant sur les titres de cette filiale pour un prix de 1 euro. Cette promesse est exerçable jusqu'au 31 décembre 2026 en cas d'exigibilité du crédit.

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. En 2026, les cinq principaux locataires représentent 57 % des revenus locatifs. Les clients représentant plus de 10 % du revenu locatif individuellement sont : KPMG Avocats pour 3,3 M€, Huawei pour 3,9 M€ et Axens pour 3,1 M€. Bien que les actifs du Groupe

fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multi-utilisateur, 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, de disposer de lignes de crédit adaptée permettant de lever des fonds et d'être en mesure de 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 4.7 et 5.11.

Les conventions de crédit des sociétés Prothin et Hanami prévoient un seuil de ratio d'endettement (LTV) de 65 % correspondant au rapport entre l'encours bancaire et la valeur de marché des immeubles, déterminée sur la base d'expertise mandatées par les prêteurs.

Ces conventions exigent également un ratio de couverture des intérêts d'au moins 150 %. Ce ratio correspond au rapport entre le revenu et les charges d'intérêts sur la période de référence. Ces ratios de couverture des intérêts sont respectés à la dernière date de vérification.

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

Au 30 juin 2026, aucun cas de défaut n'est constaté.

À noter que :

Prothin

Un accord a été signé le 13 juillet 2026 avec le pool bancaire afin de repousser la maturité de la dette du 15 juillet 2026 au 15 octobre 2026 et de poursuivre les négociations sur un refinancement à plus long terme auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs (cf. paragraphe 5.29 Événements postérieurs à la clôture). Si ces négociations n'aboutissaient pas, l'entité pourrait demander une nouvelle prorogation. En cas d'exigibilité du crédit, l'entité pourrait ne plus être en mesure de régler ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité. Le Groupe est confiant quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

Hanami

Un accord a été signé avec le pool bancaire le 30 juin puis le 22 juillet 2026 afin de reporter la maturité et de suspendre les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV) jusqu'au 30 septembre 2026 (cf. paragraphe 5.29 Événements postérieurs à la clôture).

Dans le cadre des discussions engagées avec les banques prêteuses en vue d'une restructuration de l'endettement financier, la société SAS K Rueil, qui détient l'intégralité des titres de la SCI Hanami Rueil, a consenti aux banques une promesse unilatérale de vente portant sur les titres de cette filiale pour un prix de 1 euro. Cette promesse est exerçable jusqu'au 31 décembre 2026 en cas d'exigibilité du crédit.

Une nouvelle prorogation de l'emprunt pourrait être envisagée. Dans le cas contraire, l'entité pourrait ne plus être en mesure de régler ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité et être amenée à recourir à une procédure collective. Vitura ne supportera pas les conséquences d'une éventuelle procédure collective en raison de la cession des 0,54 % du capital de la SCI Hanami en décembre 2025.

Vitura

Vitura a par ailleurs conclu les 4 janvier 2024 et 14 février 2024 des contrats de prêt d'actionnaires pour un montant total de 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, destinés à couvrir les besoins de financement à court terme de la Société et des entités du Groupe. Ces prêts d'actionnaires ont été prorogés en date du 1^{er} avril 2026 jusqu'au 31 juillet 2027 afin d'assurer la couverture des besoins de trésorerie nécessaires du Groupe.

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

4.7 Risque de taux d'intérêt

Le groupe Vitura est exposé au risque de taux d'intérêt dans le cadre des financements contractés par ses filiales.

Le refinancement de l'emprunt relatif aux actifs détenus par Prothin a été réalisé en 2021. L'emprunt, initialement souscrit en 2012 et prolongé en 2016 pour un montant de 525 millions d'euros, est depuis novembre 2021 indexé sur un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) auquel s'ajoute :

- une marge de 1,65 % lorsque les conditions suivantes sont satisfaites :
 - taux d'occupation supérieur à 70 %,
 - LTV inférieur à 55 %,
 - durée moyenne résiduelle des baux supérieure à trois ans ;
- une marge portée à 2,25 % lorsqu'une de ces conditions n'est pas remplie.

À la suite de l'acquisition de la SCI Hanami Rueil, le Groupe Vitura a conclu le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. Cette dette a été refinancée le 14 juin 2022 et par avenants en décembre 2025 et juin 2026. Cette dette est soumise à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge à 1,95 %. Les caractéristiques des instruments de couverture de taux sont décrites en note 3.

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 :

- de dépenses d'investissements dans les actifs immobiliers afin d'améliorer la performance énergétique des immeubles ;
- de 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 2026

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
31/12/2025	114 400	326 300	353 500	71 030	865 230
Augmentations	1 197	372	6	-	1 575
Indemnité perçue	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(1 560)	(13 036)	(1 432)	(10 718)	(26 747)
Autres variations ⁽¹⁾	(236)	264	(474)	(102)	(548)
Cessions	-	-	-	-	-
30/06/2026	113 800	313 900	351 600	60 210	839 510

(1) Etalement des franchises à compter du 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 2026 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

	Valeur d'expertise au 30/06/2026 (hors droits)		Surface locative brute ⁽¹⁾ au 30/06/ 2026 (hors droits)		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
Actifs	en milliers d'euros	%	m²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza	313 900	37 %	52 656	31 %	27 374	37 %
Arcs de Seine	351 600	42 %	48 041	28 %	25 900	35 %
Rives de Bercy	113 800	14 %	34 466	20 %	10 124	14 %
Campus Hanami	60 210	7 %	34 178	20 %	10 678	14 %
Total	839 510	100 %	169 340	100 %	74 076	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 2026 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	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Dépôts de garantie versés	30	30	54
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	6 084	6 240	6 774
Prêts et créances (part non courante)	6 114	6 270	6 828

Les avantages consentis aux locataires à plus d'un an correspondent à la part restante à étaler sur la durée ferme du bail des franchises, paliers de loyers et droits d'entrée à plus d'un an, perçus par le locataire, conformément à la règle comptable précisée dans la note 2.13. Pour les franchises accordées à compter du 1^{er} janvier 2024, ces étalements trouvent leur contrepartie en variation de valeur des immeubles de placement.

5.3 Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Créances clients	19 576	13 899	9 087
Dépréciation créances clients	(4 574)	-	-
Créances clients	15 002	13 899	9 087

5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	5 628	6 272	6 778
TVA	1 222	1 438	1 594
Fournisseurs débiteurs et autres créances	3 239	1 904	2 875
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	23	22	30
Autres créances d'exploitation	10 112	9 636	11 277

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 25 216 milliers d'euros.

5.6 Variation de la dépréciation des actifs financiers

Une dotation pour dépréciation sur les créances clients de 4,5 million d'euros a été constatée au 30 juin 2026.

5.7 État des échéances des créances

Échéances des créances au 30 juin 2026 :

	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
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2026					
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	6 114	6 114	-	-	-	-
Total des créances non courantes	6 114	6 114	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	15 002	6 913	8 089	6 702	740	647
Autres créances d'exploitation	10 112	10 112	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	218	218	-	-	-	-
Total des créances courantes	25 332	17 243	8 089	6 702	740	647
Total des créances	31 445	23 357	8 089	6 702	740	647

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.25 s'élève à 15 002 milliers d'euros au 30 juin 2026.

Échéances des créances au 31 décembre 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
<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025					
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	6 270	6 270	-	-	-	-
Total des créances non courantes	6 270	6 270	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	13 899	12 315	1 584	1 105	53	427
Autres créances d'exploitation	9 636	9 636	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	321	321	-	-	-	-
Total des créances courantes	23 856	22 272	1 584	1 105	53	427
Total des créances	30 126	28 542	1 584	1 105	53	427

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 13 899 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

5.8 Juste valeur des actifs financiers

La juste valeur des actifs financiers au 30 juin 2026 est présentée ci-dessous :

	30/06/2026		31/12/2025		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
<i>En milliers d'euros</i>	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat « Cap » ⁽¹⁾	1 398	1 398	5 348	5 348	Niveau 2
Actions de préférence SAS KENNEDY	3 911	3 911	3 911	3 911	
Total actifs financiers à la juste valeur	5 309	5 309	9 259	9 259	

(1) Instruments financiers dérivés.

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf. note 2.4.3).

Les caractéristiques des contrats de CAP sont décrites en note 3.

5.9 Actifs et passifs financiers

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

Tableau synthétique des actifs et passifs financiers En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat (part courante et non courante)	5 309	9 259
Placements détenus jusqu'à leur échéance	-	-
Prêts et créances	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 216	16 297
Total actifs financiers	30 525	25 556
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	-	-
Passifs financiers évalués au coût amorti	-	-
Passifs non courants	42 040	7 559
Passifs courants	600 725	637 130
Total passifs financiers	642 765	644 689

5.10 Capitaux propres consolidés

COMPOSITION ET ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	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 31/12/2025	17 087 708	3,8	64 933	60 046	123 168	248 147
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	(47 846)	(4 985)	52 831	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-
Acompte sur dividendes	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	(25 958)	(25 958)
Augmentation de capital en nominal	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-2,8	-	-	-	-
Variation des actions propres détenues	-	-	-	-	1	1
Capitaux propres au 30/06/2026	17 087 708	1,0	17 088	55 061	150 043	222 190

ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

En d'euros	Montant au 30/06/2026	Montant au 31/12/2025	Variation
Coût d'acquisition	890 100	919 149	(29 049)
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	39 770	40 035	(265)

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	590 712	590 712	-	-	-	-	-
Intérêts courus non échus	4 785	4 785	-	-	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(57)	(57)	-	-	-	-	-
Total au 30/06/2026	595 439	595 439	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires courants							
Taux fixe	-	-	-	-	-	-	-
Taux variable	595 761	595 761	-	-	-	-	-
Intérêts courus non échus	4 999	4 999	-	-	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(742)	(742)	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2025	600 018	600 018	-	-	-	-	-

Les caractéristiques des emprunts sont décrites dans les notes 4.1 et 4.7.

5.12 Instruments financiers

Le tableau synthétique des instruments financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Contrat « Cap » (échéance à plus d'un an)	-	-
Actions de préférence SAS KENNEDY	3 911	3 911
Instruments financiers actif non courant	3 911	3 911
Contrat « Cap » (échéance à moins d'un an)	1 398	5 348
Instruments financiers actif courant	1 398	5 348

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 2026 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros	30/06/2026		31/12/2025		30/06/2025		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur ⁽²⁾	Valeur comptable	Juste valeur ⁽²⁾	Valeur comptable	Juste valeur ⁽²⁾	
Emprunt ⁽¹⁾	590 654	614 608	595 019	614 818	595 208	619 130	Niveau 2
Total passifs financiers	590 654	614 608	595 019	614 818	595 208	619 130	

(1) Hors intérêts courus non échus.

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf note 2.4), hors intérêts courus non échus.

Les caractéristiques des passifs sont décrites en notes 4.7. 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	30/06/2026	31/12/2025
Dépôt de garantie (échéance à moins d'un an)	-	-
Emprunts et comptes courants actionnaires	5 286	37 112
Autres dettes financières courantes	5 286	37 112
Dépôt de garantie (échéance à plus d'un an)	7 661	7 559
Emprunts et comptes courants actionnaires	34 378	37 112
Autres dettes financières non courantes	42 040	7 559
Total autres dettes financières	47 326	44 671

5.15 Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Personnel	122	209	266
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	7 861	2 166	7 209
Avoirs à établir et autres dettes clients	6 120	3 489	5 119
Dettes diverses	-	155	-
Autres dettes	14 103	6 019	12 594
Autres dettes sur immobilisations	920	1 579	854
Dettes sur immobilisations	920	1 579	854
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	15 022	7 598	13 447

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 30/06/2026	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée					
			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	Échéances à plus de 5 ans
Passifs non courants								
Emprunts part à plus d'un an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres dettes financières à plus d'un an ⁽¹⁾	42 040	42 040	-	34 378	-	-	-	7 661
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres passifs financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Total passifs non courants 30/06/2026	42 040	42 040	-	34 378	-	-	-	7 661
Passifs courants								
Emprunts part à moins d'un an ⁽²⁾	595 439	595 439	595 439	-	-	-	-	-
Autres dettes financières	5 286	5 286	5 286	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs	6 981	6 981	6 981	-	-	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	15 022	15 022	15 022	-	-	-	-	-
Total passifs courants 30/06/2026	622 729	622 729	622 729	-	-	-	-	-

(1) Les autres dettes financières à plus de 5 ans 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. Les autres dettes financières entre un an et deux ans correspondent à la dette de Vitura envers Northwood pour 34 378 milliers d'euros.

(2) Renvoi à la partie 2.12 Emprunts bancaires.

			Valeur contractuelle non actualisée					
	Montant au bilan au 31/12/ 2025	Valeur contractuelle non actualisée	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	Échéances à plus de 5 ans
En milliers d'euros								
Passifs non courants								
Emprunts part à plus d'un an	-	-		-	-	-	-	-
Autres dettes financières à plus d'un an ⁽¹⁾	7 559	7 559	-	-	-	-	-	7 559
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres passifs financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Total passifs non courants 31/12/2025	7 559	7 559	-	-	-	-	-	7 559
Passifs courants								
Emprunts part à moins d'un an	600 018	600 018	600 018	-	-	-	-	-
Autres dettes financières ⁽²⁾	37 112	37 112	37 112	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs	6 605	6 605	6 605	-	-	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	10 212	10 212	10 212	-	-	-	-	-
Total passifs courants 31/12/2025	653 947	653 947	653 947	-	-	-	-	-

(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 33 343 milliers d'euros.

	31/12/2025	Remboursement contractuel	Traitement des emprunts au coût amorti	Variation nette des emprunts	30/06/2026
En milliers d'euros					
Passifs non courants					
Emprunts part à plus d'un an					-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE					-
Passifs courants					-
Emprunts part à moins d'un an	595 761	(5 049)			590 712
Intérêts courus non échus	4 999			(215)	4 784
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(742)		685		(57)
TOTAL	600 018	(5 049)	685	(215)	595 439

5.17 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du troisième trimestre 2026 facturés d'avance.

5.18 Revenus locatifs

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

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
En milliers d'euros	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs immeuble « Europlaza »	9 747	18 328	9 091
Revenus locatifs immeuble « Arcs de Seine »	8 434	17 365	8 688
Revenus locatifs immeuble « Rives de Bercy »	2 437	1 435	726
Revenus locatifs immeuble « Campus Hanami »	3 117	6 705	3 422
Revenus locatifs	23 734	43 834	21 927

Les loyers facturés s'élèvent à 23 734 milliers d'euros.

5.19 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
En milliers d'euros	6 mois	12 mois	6 mois
Refacturations de charges locatives et d'entretien ⁽¹⁾	4 889	8 930	4 916
Refacturations d'impôts ⁽¹⁾	5 912	5 231	5 173
Autres refacturations locataires et produits divers ⁽¹⁾	-	7	7
Indemnités ⁽²⁾	4 382	2 280	1 668
Produits divers	1	34	16
AUTRES PRESTATIONS	15 184	16 482	11 780

(1) Les charges et taxes refacturées aux locataires en 2026 s'élèvent à 10 801 milliers d'euros.

(2) Le poste « indemnités » correspond aux montants versés par les locataires autres que les loyers, charges et taxes.

5.20 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
En milliers d'euros	6 mois	12 mois	6 mois
Charges locatives et entretien	5 178	9 210	5 031
Impôts	6 347	5 247	6 062
Honoraires	872	1 975	1 424
Charges locatives et impôts sur locaux vacants	2 882	6 125	3 668
Autres charges			
Charges liées aux immeubles	15 279	22 558	16 186

5.21 Frais de fonctionnement

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
En milliers d'euros	6 mois	12 mois	6 mois
Charges administratives	1 559	3 178	1 826
Commission de conseil	784	1 687	758
Frais de fonctionnement	2 343	4 865	2 584

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 2026 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 :

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
<i>En milliers d'euros</i>	6 mois	12 mois	6 mois
Produits financiers	1 184	9 731	5 215
Charges financières	(17 117)	(42 617)	(22 847)
Résultat financier	(15 933)	(32 886)	(17 632)

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 SIIC 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 2026 (soit 1,52 euro).

Au 30 juin il n'y pas d'actions ordinaires potentiellement dilutives.

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
<i>En milliers d'euros</i>	6 mois	12 mois	6 mois
Résultat net part du Groupe	(25 958)	(20 755)	(10 962)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	17 047 745	17 049 169	17 049 443
Résultat par action (en euros)	(1,52)	(1,22)	(0,64)
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs	(25 958)	(20 755)	(10 962)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	17 047 745	17 049 169	17 049 443
Résultat dilué par action (en euros)	(1,52)	(1,22)	(0,64)

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

		30/06/2026	31/12/2025
<i>En milliers d'euros</i>	Échéances	6 mois	12 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 2026 à 2030	595 496	600 760
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	30/06/2026	31/12/2025
		6 mois	12 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	-	6 974	8 398

Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple

Au 30 juin 2026, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 30 juin 2026 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		
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
2025	-	-	44 019
2026	50 032	49 883	51 956
2027	42 696	42 275	37 965
2028	29 398	28 796	21 631
2029	26 858	26 269	20 431
2030	23 485	22 958	18 227
2031	21 119	20 600	14 996
2032	11 061	10 890	5 633
2033	5 902	5 902	5 731
2034	6 387	6 387	6 197
2035	-	-	-

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, des 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 31 juillet 2027 par avenant n°6 en date du 1^{er} avril 2026. Les charges comptabilisées au titre du premier semestre 2026 sont de 1966 742 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 euros ont été tirés), 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 31 juillet 2027 par avenant n°6 en date du 1^{er} avril 2026. Les charges comptabilisées au titre du premier semestre 2026 sont de 586 189 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 2026, soit le même nombre de salariés qu'au 31 décembre 2025.

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 2026, une somme maximale de 240 000 euros a été allouée à titre de rémunération.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, une somme de 205 000 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 Egho

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 2026 sont les suivants :

En milliers d'euros	KPMG				Denjean				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	133	132	100	100	28	28	100	100	161	161	100	100
Holding	62	62	47	47	28	28	100	100	91	91	56	56
Filiales	71	70	53	53	-	-	-	-	71	70	44	44
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Holding	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	133	132	100	100	28	28	100	100	161	161	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

Prothin

Un accord a été signé le 13 juillet 2026 avec le pool bancaire afin de repousser la maturité de la dette au 15 octobre 2026 et de poursuivre les négociations sur un refinancement à plus long terme 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 du portefeuille et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

Hanami

Un accord a été signé avec le pool bancaire en juillet afin de reporter la maturité et de suspendre les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV) jusqu'au 30 septembre 2026.



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 : 17 087 708 €

Denjean & Associés

35, avenue Victor Hugo
75016 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle 2026

Période du 1^{er} Janvier 2026 au 30 juin 2026

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre 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., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, 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 27 juillet 2026

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Paris, le 27 juillet 2026

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée



VITURA

Actionnaires et Relations Investisseurs

42, rue de Bassano - 75008 Paris

Tél. : 01 42 25 76 42

info@vitura.fr

www.vitura.fr/