

RAPPORT SEMESTRIEL 2021

SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2021



VITURA

SOMMAIRE

Page 04

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Page 05

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Page 09

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS

Page 36

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

VITURA

Société anonyme au capital de 60 444 472 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 2021

(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 2021 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 28 juillet 2021.

Jérôme Anselme,
Directeur Général

2. Rapport semestriel d'activité

2.1. COMMENTAIRES DE L'ACTIVITÉ

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et mondiale en 2020 ainsi que sur le premier semestre de l'exercice 2021.

Au niveau de Vitura, ces événements pourraient avoir un impact à long terme sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

Au 30 juin 2021, la crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité et les comptes de la foncière. Il n'y a eu aucun allègement ou annulation de loyers accordé aux locataires.

2.1.1. ACTIVITÉ LOCATIVE

Malgré un début d'année toujours marqué par la crise sanitaire, Vitura a poursuivi un travail d'asset management dynamique.

Le Crédit Foncier de France continuera d'occuper la moitié des surfaces de l'immeuble Rives de Bercy à compter du 1^{er} juillet 2021, jusqu'au 31 décembre 2022. Les loyers nets 2021 ne seront pas impactés par ce départ en raison des indemnités de résiliation anticipée du bail dues par le locataire.

La tour Europlaza accueillera deux nouveaux locataires sur 1 000 m². Ces signatures prendront effet au cours du 2^e semestre 2021.

Par ailleurs, Canal + a donné son congé et devrait quitter les 10 000 m² loués dans le bâtiment C d'Arcs de Seine le 30 septembre 2021.

Le taux d'occupation de la foncière atteint 87,2 % au 30 juin 2021, contre 93,4 % au 30 juin 2020. En prenant en compte le départ du Crédit Foncier de France, le taux d'occupation de la foncière s'élève à 78,8 %.

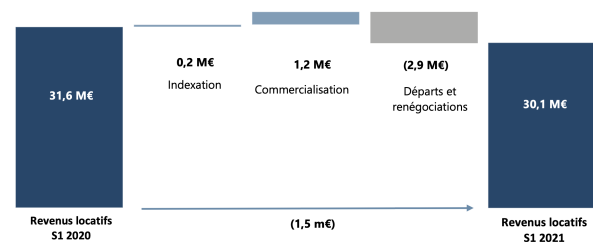
Taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation prend en compte les locaux pour lesquels la Société perçoit un loyer ou des charges locatives dans le cadre d'un contrat de bail.

Il s'élève à 87,2 % au 30 juin 2021, contre 93,4 % au 30 juin 2020. Le détail des taux d'occupation pour chacun des actifs est le suivant :

30/06/21	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Passy Kennedy	Total
Taux d'occupation	85,0 %	75,4 %	100,0 %	85,5 %	100,0 %	87,2 %

Évolution des revenus locatifs (30/06/20 - 30/06/21)



2.1.2. PRINCIPAUX AGRÉGATS QUI COMPOSENT LE RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE

En milliers d'euros

	30/06/21	30/06/20	Variation	Détail
Loyers nets	30 043	30 061	(18)	En 2021, les loyers nets correspondent aux loyers de la période (30,1 m€) et aux refacturations de charges (14,5 m€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (14,5 m€). La variation sur un an des loyers nets est principalement due : i) à la baisse des loyers bruts à périmètre constant (-1,4 m€) ; ii) à la baisse des refacturations de charges à périmètre constant (-0,8 m€) ; iii) à l'augmentation des indemnités de départ perçues en 2021 (+2 m€).
Frais de fonctionnement	(7 315)	(6 995)	(320)	Les frais de fonctionnement sont composés de charges administratives, d'honoraires d'asset management et d'incentive fees.
Autres charges opérationnelles	(148)	(6)	(142)	Les autres charges opérationnelles ne présentent pas de variation significative sur la période.
Autres produits opérationnels		624	(624)	Les autres produits opérationnels correspondaient principalement à un financement forfaitaire par le Groupement RIE en 2020 pour l'achat et les travaux de matériels de cuisine (0,6 m€).
Variation de la juste valeur des immeubles	4 472	(8 377)	12 849	Cet agrégat de 4,5 m€ correspond à une augmentation de la juste valeur de 11,7 m€ portant sur les immeubles de Rives de Bercy, Europlaza et Passy Kennedy (s'expliquant essentiellement par l'amélioration de la situation locative et la valorisation des travaux de rénovation réalisés) compensée par une diminution de 7,3 m€ de la juste valeur des immeubles d'Arcs de Seine et Hanami (hausse du taux de vacance locative).
Résultat opérationnel	27 052	15 307	11 745	
Résultat financier	(6 214)	(6 362)	148	Le résultat financier ne présente pas de variation significative sur la période.
Résultat net	20 838	8 945	11 893	

2.2. RESSOURCES FINANCIÈRES

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021

La dette financière nette s'élève à 728 millions d'euros au 30 juin 2021, contre 705 millions d'euros au 31 décembre 2020 en raison d'une baisse de la trésorerie disponible expliquée par le versement d'un dividende de 2 euros par action en 2021 contre 0,75 euro par action en 2020.

PROTHIN

Prothin a conclu le 26 juillet 2016 une convention de crédit (la « **Convention de Crédit Prothin** ») avec les banques Aareal Bank AG, Natixis, et Natixis Pfandbriefbank AG d'un montant en principal de 525 000 000 euros lui permettant notamment de rembourser son prêt initial et de financer certains travaux et certaines dépenses. La date d'échéance initiale était fixée au 26 juillet 2021. La société a exercé son option de prorogation de 2 ans pour reporter la date d'échéance au 26 juillet 2023.

La Convention de Crédit Prothin prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Prothin et/ou de Vitura. Au titre de la Convention de Crédit Prothin, tout remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours du crédit ne donnera lieu à aucune indemnité de remboursement anticipé.

SCI HANAMI RUEIL

Concomitamment à l'acquisition de K Rueil par Vitura, SCI Hanami Rueil a conclu le 15 décembre 2016 avec la Banque Postale Crédit Entreprises et la Société Générale une convention de crédit (la « **Convention de Crédit Hanami Rueil** ») pour un montant en principal de 100 000 000 euros. La date d'échéance est le 15 décembre 2021.

La Convention de Crédit SCI Hanami Rueil prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Vitura.

Au titre de la Convention de Crédit Hanami Rueil, tout remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours du crédit ne donnera lieu à aucune indemnité de remboursement anticipé.

À la date de publication du présent document, des négociations pour le refinancement de la société SCI Hanami Rueil sont en cours avec les banques. Compte tenu de l'historique des négociations avec les établissements de crédit et des sûretés attachées à ces emprunts, la Direction s'attend à ce que les négociations aboutissent favorablement et par conséquent que cela ne pèse pas significativement sur le risque de liquidité de la société.

SCI CGR PROPCO

Concomitamment à la réalisation de l'Acquisition Passy Kennedy, SCI CGR Propco a conclu le 5 décembre 2018 (la Date de signature) avec Société Générale un contrat de prêt (le « **Contrat de Prêt SCI CGR Propco** ») d'un montant en principal de 148 500 000 euros lui permettant de financer le

paiement d'une partie du prix d'acquisition de Passy Kennedy et de couvrir les frais liés à l'acquisition et les dépenses afférentes à l'immeuble Passy Kennedy. La date d'échéance initiale est le 5 décembre 2022. La société dispose d'un droit de prorogation d'une année.

Le Contrat de Prêt SCI CGR Propco prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société SCI CGR Propco et/ou de Vitura.

Au titre du Contrat de Prêt SCI CGR Propco, tout remboursement anticipé volontaire de tout ou partie de l'encours du crédit ou obligatoire dans certains cas de tout ou partie de l'encours du crédit ne donnera pas lieu au paiement par SCI CGR Propco, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé.

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 769 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 770 millions d'euros à fin 2020.

Ainsi, au 30 juin 2021, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme de sûretés réelles s'élève à 52,6 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu, contre également 53 % au 31 décembre 2020, pour une limite maximale allant de 70 à 75 % autorisée dans les différentes conventions de crédit.

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

- *Sûretés réelles immobilières :*

Sur les immeubles, constitution des sûretés réelles immobilières à savoir privilège de prêteur de deniers et/ou hypothèques conventionnelles venant en premier rang.

- *Cessions de créances professionnelles :*

Cessions au profit des banques de créances professionnelles à titre de garantie par bordereaux « 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 des parts sociales détenues par Vitura et EURL CGR Holdco dans le capital de SCI CGR Propco.

- *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.

PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

La situation financière de Vitura au 30 juin 2021 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit.

	30/06/21	31/12/20	30/06/20
Ratio d'endettement			
Emprunt ⁽¹⁾ / patrimoine réévalué ⁽²⁾	52,6 %	53,0 %	52,6 %
Ratio de couverture des intérêts			
Revenu sur la période de référence ⁽³⁾ / charges d'intérêt ⁽⁴⁾	357 %	455 %	501 %

(1) L'emprunt est présenté en note 5.11 du rapport.

(2) Le patrimoine réévalué est présenté en note 5.1 du rapport.

(3) Le revenu sur la période de référence désigne, pour une période de douze mois à venir (pour l'emprunt de Prothin et Passy Kennedy), pour la période des six mois précédents aux six mois suivants (pour l'emprunt Hanami), la somme des revenus locatifs prévisionnels relatifs aux baux signés, hors taxes, réduits des loyers qui seraient en risque avéré (congrès/impayés) et des dépenses opérationnelles refacturables aux locataires et les dépenses opérationnelles non refacturables.

(4) Les charges d'intérêt désignent : les charges (y compris celles récupérables) pour des montants toutes taxes comprises, liées à l'exploitation, à la conservation, la maintenance, au fonctionnement, à la gestion et à l'administration des Immeubles (notamment la rémunération versée au titre du contrat d'asset management et au titre du contrat de gestion immobilière) et au fonctionnement de l'emprunteur.

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.

AUTRES FINANCEMENTS

Il n'existe pas de projet de mise en place d'autres financements d'investissement en cours pour lesquels les organes de direction ont déjà pris des engagements fermes.

EPRA NRV, NTA, NDV, NAV & NNNAV

En milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/2021					31/12/2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Capitaux propres IFRS	723 020	723 020	723 020	723 020	723 020	734 318	734 318	734 318	734 318	734 318
Étalement des franchises de loyer	(24 233)	(24 233)	(24 233)	(24 233)	(24 233)	(26 241)	(26 241)	(26 241)	(26 241)	(26 241)
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	644	644	644	644		502	502	502	502	
JV NAV diluée	699 431	699 431	699 431	699 431	698 786	708 579	708 579	708 579	708 579	708 077
Valeur de marché des instruments financiers	360	360		360		541	541		541	
Juste valeur de la dette à taux d'intérêt fixe			(1 293)		(1 293)			(3 605)		(3 605)
Droits sur valorisations d'immeubles	109 164					108 691				
NAV	808 954	699 791	698 138	699 791	697 493	817 811	709 120	704 974	709 120	704 472
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	15 880 356	15 880 356	15 880 356	15 880 356	15 880 356	15 890 097	15 890 097	15 890 097	15 890 097	15 890 097
NAV par action	50,94	44,07	43,96	44,07	43,92	51,47	44,63	44,37	44,63	44,33

2.3. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

Les indicateurs publiés par Vitura sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA, European Public Real Estate Association, dont Vitura est membre. La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « Best Practices Recommendations » (BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information financière afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées par les REIT dans leurs rapports annuels.

2.3.1. RÉSULTAT EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/21	31/12/20	30/06/20
Résultat net IFRS	20 838	16 094	8 945
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(4 472)	25 974	8 377
Autres retraitements de variations de justes valeurs	65	2	(49)
Retraitement autres honoraires	2 500		2 533
Résultat EPRA	18 932	42 070	19 807
Résultat EPRA par action	1,2	2,6	1,2
Retraitement des franchises de loyers	2 007	2 373	1 414
Retraitement des frais financiers linéarisés	965	2 163	981
Cash-flow récurrent Vitura	21 905	46 606	22 202

2.3.2. EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV

Conformément aux Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines publiée par l'EPRA en octobre 2019, la mesure de l'actif net réévalué (ANR) a été revue sous différents scénarios. Trois ANR ont été définis :

- NRV : L'EPRA Net Reinstatement Value vise à représenter la valeur requise pour reconstituer la société et suppose qu'aucune vente d'actifs n'a lieu.
- NTA : L'EPRA Net Tangible Assets s'attache à refléter la valeur des actifs corporels et suppose que la société achète et vend des actifs, matérialisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.
- NDV : L'EPRA Net Disposal Value vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, où les impôts différés, instruments financiers et autres passifs sont liquidés nets de toute taxe qui en résulterait.

2.4. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

2.5. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET DES PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES 6 MOIS RESTANTS DE L'EXERCICE

Depuis le premier trimestre 2020, le Groupe est confronté à l'épidémie de Coronavirus (COVID-19) et à son caractère évolutif. Cette crise impacte les facteurs de risques auxquels le Groupe est exposé, tels que présentés dans le chapitre 4 « Facteurs de risques » du document d'enregistrement universel enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 avril 2021 sous le numéro D.21-0262. Au 30 juin 2021, la crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité et les comptes de la foncière. Il n'y a eu aucun allègement ou annulation de loyers accordée aux locataires. A noter par ailleurs le départ du mono-locataire Crédit Foncier de France au 1^{er} juillet 2021 sur 50 % des surfaces de Rives de Bercy et de Canal + du bâtiment C de Arcs de Seine au 4^e trimestre 2021. Ces départs ayant été anticipés par la foncière pour limiter l'impact sur les résultats du groupe et sur le taux d'occupation du portefeuille notamment par la mise un œuvre de programmes d'investissements en vue de répondre aux nouvelles attentes et besoins des utilisateurs.

Dans ce contexte, le Groupe est particulièrement attentif aux risques financiers et à leur gestion. Ces risques et notamment le risque lié au refinancement ont été actualisés sur la base des données disponibles au 30 juin 2021 (Cf. note 4 « Gestion des risques financiers » des comptes consolidés semestriels).

3. Comptes consolidés semestriels (période close le 30 juin 2021)

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2021

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	30/06/21	31/12/20	30/06/20
		6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	5.18	30 070	63 032	31 567
Autres prestations	5.19	14 487	21 845	13 211
Charges liées aux immeubles	5.20	(14 514)	(21 552)	(14 717)
Loyers nets		30 043	63 324	30 061
Vente d'immeuble				
Frais de fonctionnement	5.21	(7 315)	(8 983)	(6 995)
Dotations nettes aux provisions & amortissements				
Autres charges opérationnelles	5.22	(148)	(61)	(6)
Autres produits opérationnels	5.22		600	624
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		11 764	29 129	10 688
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(7 292)	(55 103)	(19 065)
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	5.1	4 472	(25 974)	(8 377)
Résultat opérationnel		27 052	28 906	15 307
Produits financiers		191	230	
Charges financières		(6 405)	(13 042)	(6 362)
Résultat financier	5.23	(6 214)	(12 812)	(6 362)
Charge d'impôts	5.24			
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		20 838	16 094	8 945
dont part revenant au groupe		20 838	16 094	8 945
dont part revenant aux minoritaires				
Autres éléments du résultat global				
RÉSULTAT GLOBAL		20 838	16 094	8 945
dont part revenant au groupe		20 838	16 094	8 945
dont part revenant aux minoritaires				
Résultat net de base par action	5.25	1,31	1,01	0,56
Résultat net dilué par action	5.25	1,28	0,98	0,54

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2021

En milliers d'euros

	Notes	30/06/21	31/12/20	30/06/20
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles		19	25	31
Immeubles de placement	5.1	1 454 490	1 448 170	1 460 380
Prêts et créances (part non courante)	5.2	15 330	17 780	20 220
Instruments financiers non courants	5.12	3	8	38
Total actifs non courants		1 469 842	1 465 983	1 480 669
Actifs courants				
Créances clients	5.3	17 491	11 474	14 595
Autres créances d'exploitation	5.4	13 322	11 459	12 955
Charges constatées d'avance		239	366	188
Total des créances		31 052	23 299	27 738
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	40 087	62 836	47 062
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		40 087	62 836	47 062
Total actifs courants		71 139	86 135	74 800
TOTAL ACTIF		1 540 981	1 552 118	1 555 469
Capitaux propres				
Capital		60 444	60 444	79 532
Réserve légale et primes		41 134	74 206	55 118
Réserves consolidées		600 603	583 574	583 645
Résultat net part du groupe		20 838	16 094	8 945
Total capitaux propres	5.10	723 020	734 318	727 240
Passifs non courants				
Emprunts (part non courante)	5.11	669 648	671 322	763 883
Autres dettes financières (part non courante)	5.14	7 936	8 585	11 117
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)				
Instruments financiers (part non courante)	5.12		658	637
Total passifs non courants		677 584	680 565	775 637
Passifs courants				
Emprunts part à moins d'un an	5.11	97 971	96 821	3 871
Instruments financiers (part courante)	5.12	718		
Dettes fournisseurs	5.16	12 838	10 056	14 920
Dettes d'impôts sur les bénéfices				
Autres dettes d'exploitation	5.15	10 607	8 916	12 427
Produits constatés d'avance	5.17	18 242	21 442	21 375
Total passifs courants		140 377	137 235	52 593
Total passifs		817 961	817 800	828 229
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 540 981	1 552 118	1 555 469

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2021

En milliers d'euros

	30/06/21	31/12/20	30/06/20
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	20 838	16 094	8 945
Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(4 472)	25 974	8 377
Annulation des dotations aux amortissement			
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants			
Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	6	13	6
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture			
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	65	2	(65)
Traitement des emprunts au coût amorti	1 016	2 265	1 151
Provisions pour risques et charges			
Impôts			
Marge brute d'autofinancement	17 454	44 347	18 414
Variation des autres éléments de BFR	(2 624)	(1 708)	1 155
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre			
Variation du besoin en fonds de roulement	(2 624)	(1 708)	1 155
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	14 830	42 639	19 569
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(1 848)	(10 224)	(4 837)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(1 405)	650	(785)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(3 253)	(9 573)	(5 622)
FLUX DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital			
Variation de la dette bancaire	(1 493)	(1 500)	(750)
Frais de transaction sur financement/refinancement	(51)	(102)	(51)
Variation nette des dettes sur refinancement			
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	3	38	(22)
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)			
Variation nette des autres dettes financières (part non courante)	(649)	(1 502)	1 030
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(366)	(124)	(53)
Distribution de dividendes	(31 770)	(11 919)	(11 919)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(34 325)	(15 110)	(11 766)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(22 748)	17 956	2 182
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période ⁽¹⁾	62 836	44 880	44 880
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE	40 087	62 836	47 062

(1) À la clôture de chacune des périodes présentées, il n'y a pas de trésorerie au passif.

ÉTAT DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2021

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 31/12/2019	79 532	66 462	(200)	584 474	730 268		730 268
Résultat global				8 945	8 945		8 945
- Résultat net				8 945	8 945		8 945
Transactions en capital avec les propriétaires		(11 344)	(53)	(575)	(11 973)		(11 973)
- Distribution de dividendes (0,75 € par action)		(11 344)		(575)	(11 919)		(11 919)
- Augmentation/réduction de capital en nominal							
- Variation sur actions propres détenues			(53)		(53)		(53)
Capitaux propres au 30/06/2020	79 532	55 118	(253)	592 843	727 240		727 240
Capitaux propres au 31/12/2020	60 444	74 206	(324)	599 992	734 318		734 318
Résultat global		(1 259)		22 097	20 838		20 838
- Résultat net				20 838	20 838		20 838
- Réduction de la réserve légale ⁽¹⁾		(1 259)		1 259			
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires		(31 813)	(366)	43	(32 136)		(32 136)
- Distribution de dividendes (2 € par action)		(31 813)		43	(31 770)		(31 770)
- Augmentation de capital en nominal							
- Variation sur actions propres détenues			(366)		(366)		(366)
Capitaux propres au 30/06/2021	60 444	41 134	(690)	622 132	723 020		723 020

(1) L'Assemblée générale, a décidé d'affecter une partie du résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à la réserve légale.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS

1	Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2021	14	5	Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2021	25
1.1	Faits significatifs du 1 ^{er} semestre 2021	14	5.1	Immeubles de placement	25
1.2	Informations financières présentées en comparatif	14	5.2	Prêts et créances (part non courante)	25
1.3	Contexte réglementaire	14	5.3	Créances clients	25
2	Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2021	15	5.4	Autres créances d'exploitation	26
2.1	Présentation des comptes consolidés	15	5.5	Trésorerie et équivalents de trésorerie	26
2.2	Information sectorielle	16	5.6	État des échéances des créances	27
2.3	Immeubles de placement	17	5.7	Juste valeur des actifs financiers	27
2.4	Estimation de la juste valeur des immeubles de placement	17	5.8	Actifs et passifs financiers	28
2.5	Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers	18	5.9	Variation de la dépréciation des actifs financiers	28
2.6	Capital social	18	5.10	Capitaux propres consolidés	28
2.7	Actions propres	18	5.11	Emprunts	29
2.8	Option pour le régime « SIIC »	19	5.12	Instruments financiers	29
2.9	Avantages sociaux	20	5.13	Juste valeur des passifs financiers	29
2.10	Emprunts bancaires	20	5.14	Autres dettes financières à plus d'un an	29
2.11	Revenus locatifs	20	5.15	Autres dettes d'exploitation	30
2.12	Charges locatives et refacturation des charges aux locataires	20	5.16	Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées	30
2.13	Autres produits et charges opérationnels	20	5.17	Produits constatés d'avance	31
2.14	Actualisation des différés de paiement	20	5.18	Revenus locatifs	31
2.15	Résultat par action	21	5.19	Autres prestations	31
2.16	Présentation des états financiers	21	5.20	Charges liées aux immeubles	31
3	Estimations et jugements comptables déterminants	22	5.21	Frais de fonctionnement	31
4	Gestion des risques financiers	23	5.22	Autres produits et charges opérationnels	31
4.1	Risque lié au refinancement	23	5.23	Résultat financier	32
4.2	Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers	23	5.24	Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt	32
4.3	Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux	23	5.25	Résultat par action	32
4.4	Risque lié à la réglementation des baux	23	5.26	Engagements hors bilan et sûretés	32
4.5	Risque de contrepartie	23	5.27	Transactions avec des parties liées	33
4.6	Risque de liquidité	23	5.28	Personnel	34
4.7	Risque de taux d'intérêt	24	5.29	Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes	35
			5.30	Évènements post-clôture	35

1. Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2021

1.1. FAITS SIGNIFICATIFS DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

L'Assemblée Générale du 12 mai 2021 a décidé d'adopter comme nouvelle dénomination sociale "Vitura".

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont continué d'impacter l'économie française et mondiale sur le début de l'exercice 2021.

Au 30 juin 2021, ces risques n'ont pas eu d'incidence sur l'activité de Vitura, ni d'impact significatif sur les comptes. Il n'y a eu aucun allègement ou annulation de loyers accordé aux locataires.

A long terme, ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires, et feront l'objet d'un suivi au second semestre 2021.

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 2021 présente, au titre des éléments comparatifs :

- les comptes consolidés en normes IFRS de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2020.
- les comptes consolidés en normes IFRS pour la période de 6 mois qui court du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020.

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 2021 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 SIC, Vitura est tenue de respecter certaines obligations de distribution (cf. note 2.8).

Les comptes consolidés semestriels sont arrêtés par le conseil d'administration du 22 juillet 2021.

2. Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2021

2.1. PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2021 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 2021 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2020 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, certains instruments financiers et des actifs détenus en vue de la vente évaluée à la juste valeur, conformément aux normes IAS 40, IAS 32, IFRS 5 et IFRS 9.

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

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 2021

Les normes ci-après et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021 sont sans impacts significatifs pour le Groupe :

- Modifications d'IFRS 4 - Prolongation de l'exemption temporaire d'IFRS 9.
- Modifications d'IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 - Réforme des taux d'intérêts de référence - Phase 2.

Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur - Textes adoptés par l'Union Européenne à la date de clôture

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants qui sont applicables au Groupe. Néanmoins certains textes non adoptés pourraient être anticipés par les sociétés :

- Modifications d'IFRS 3 - Références au cadre conceptuel.
- Modifications d'IAS 16 - Revenus et pré-utilisation d'un actif corporel.
- Modifications d'IFRS 16 - Aménagements de loyers au delà du 30 juin 2021.
- Modifications d'IAS 12 - Impôts différés liés aux actifs et aux passifs issus d'une transaction unique.
- Améliorations annuelles - 2018 - 2020.

Ces interprétations et amendements n'ont pas été anticipés par le Groupe et ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés.

CHANGEMENT DE PRÉSENTATION DU COMPTE DE RÉSULTAT

Afin de mieux appréhender la performance locative du patrimoine immobilier du Groupe, la présentation du compte de résultat (ainsi que le comparatif au 30 juin 2020) a été modifiée : la commission de conseil et l'incentive fee définies au titre du « Contrat d'Asset Management » ont été reclassées du poste « Charges liées aux immeubles » au poste « Frais de fonctionnement ». Le changement a été effectué dans les comptes au 31 décembre 2020.

Les impacts sur le compte de résultat se présentent comme suit :

En milliers d'euros			
	30/06/21	30/06/20 après changement de présentation	30/06/20 avant changement de présentation
Charges locatives	14 514	14 717	14 717
Commission de conseil			2 688
Incentive fee			2 533
Charges liées aux immeubles	14 514	14 717	19 938
Charges administratives	2 095	1 774	1 774
Commission de conseil	2 720	2 688	
Incentive fee	2 500	2 533	
Frais de fonctionnement	7 315	6 995	1 774

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.

PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin 2021, le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes :

	N° SIREN	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	Périodes prises en compte
Vitura	422 800 029	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2021
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2021
OPPCI K Rueil	814 319 513	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2021
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2021
EURL CGR Holdco	833 876 568	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2021
SCI CGR Propco	834 144 701	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2021

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

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 créée 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. Il en est de même pour les sociétés EURL CGR Holdco et SCI CGR Propco qui ont été constituées en décembre 2017.

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

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 2021, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 et a donc été traitée comme l'acquisition d'un groupe d'actifs. Le coût d'acquisition de ce groupe d'actifs a été réparti entre les actifs et les passifs identifiables transférés au prorata de leur juste valeur respective à la date d'acquisition sans comptabilisation d'un écart d'acquisition.

2.2. INFORMATION SECTORIELLE

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a qu'un seul segment opérationnel 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.

2.4. ESTIMATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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.

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR Committee of European Securities Regulators) de juillet 2009, le Groupe change d'expert en évaluation immobilière tous les 3 ans (4 ans pour l'actif d'Hanami), afin de bénéficier d'une nouvelle analyse des qualités et de la valeur de marché d'un patrimoine. Suite à une rotation opérée en 2019, les évaluateurs indépendants mandatés par la société sont Cushman & Wakefield Valuation, en charge de la valorisation des immeubles Europlaza, Rives de Bercy, et Arcs de Seine et CBRE Valuation pour Passy Kennedy et 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 2021, 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.

Ces évaluations ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19. Aucun des rapports d'expertise ne contient de clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise. 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 2020, restent inchangées au 30 juin 2021.

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 ESTIMÉE

La valeur locative est définie par comparaison avec la valeur locative par mètre carré des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise, afin de déterminer une valeur de marché par mètre carré pour les différents types de locaux (bureaux, RIE, parkings...). 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 ;
- CBRE Valuation : capitalisation du revenu.

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 %.

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.

Prêts et créances

Les prêts et créances comprennent l'étalement, à plus d'un an, des avantages économiques procurés par les biens, les franchises de loyers, les paliers de loyers, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire et les droits d'entrée perçus par le locataire conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15.

Créances clients

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

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

De ce fait, le décalage entre la date de facturation et la date d'arrêté des comptes consolidés est neutralisé par la comptabilisation de « produits constatés d'avance » correspondant aux loyers quittancés non échus (cf. note 5.17).

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 sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit. Ces mesures permettent d'éviter le calcul des pertes de crédit attendues sur 12 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.

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.

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.

2.6. 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.

2.7. 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.

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.

Dans le cadre de ces contrats, Vitura détenait 26 084 de ses propres titres (soit 0,16 % des actions) pour un total de 924 milliers d'euros au 30 juin 2021.

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 ».

2.8. 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 2021. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

Prothin, filiale de Vitura, bénéficie aussi de ce régime.

En complément, la société K Rueil est une SPPICAV exonérée d'impôt sur les sociétés.

Les sociétés SCI Hanami Rueil et SCI CGR Propco, filiales respectivement de la société K Rueil et de Vitura sont transparentes fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des Impôts.

L'EURL CGR Holdco n'a pas opté pour le régime SIIC.

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 exonérés d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime « SIIC », à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime « SIIC » et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values et des dividendes reçus des SPPICAV détenues à hauteur d'au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant une durée minimale de deux ans à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En outre, les bénéfices des opérations réalisées par les sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI sont réputés réalisés directement par les SIIC ou leurs filiales au prorata de leurs droits et sont exonérés au titre du régime SIIC et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes.

En cas de sortie du régime, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les SIIC et leurs filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées.

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

2.9. 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 quatre 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 2021.

2.10. 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.

Lorsque des instruments dérivés sont incorporés dans le contrat d'emprunt, l'ensemble est traité conformément à ce qui est indiqué dans le paragraphe « Instruments financiers hybrides » de la note 2.5.

2.11. 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 « Prestations diverses ».

2.12. 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.

2.13. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

2.14. 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.

2.15. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

2.16. 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.

3. Estimations et jugements comptables déterminants

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

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

l'évaluation du patrimoine effectuée par un évaluateur indépendant selon la méthodologie décrite en note 2.4.

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

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

En millions d'euros			Évolution du taux de rendement potentiel								
Immeuble	Valeur locative de marché	Taux de rendement potentiel	0,500 %	0,375 %	0,250 %	0,125 %	0,000 %	(0,125) %	(0,250) %	(0,375) %	(0,500) %
Europlaza	24,56	5,31%	404,0	410,4	417,2	424,3	432,0	439,7	448,1	456,9	466,3
Arcs de Seine	23,10	4,82 %	405,5	413,1	421,2	429,7	438,8	448,3	458,4	469,3	480,9
Rives de Bercy	9,64	6,20 %	134,9	137,2	139,6	142,0	144,6	147,4	150,2	153,2	156,4
Campus Hanami	10,77	5,35 %	150,9	154,2	158,0	161,7	165,8	169,9	174,4	178,9	183,9
Passy Kennedy	11,75	3,75 %	240,0	247,2	255,6	263,8	273,3	282,6	293,5	304,3	316,9
TOTAL	79,82	5,09 %	1 335,3	1 362,2	1 391,5	1 421,4	1 454,5	1 487,8	1 524,7	1 562,6	1 604,4

Impact sur la valorisation du portefeuille	(8,20) %	(6,35) %	(4,33) %	(2,27) %	0,00 %	2,29 %	4,82 %	7,43 %	10,31 %
--	----------	----------	----------	----------	--------	--------	--------	--------	---------

Sources : CBRE et Cushman & Wakefield.

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

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

En milliers d'euros		Nominal	Taux couvert	Taux fixe	- 1 %	- 0,5 %	Evaluation au 30/06/2021	+ 0,5 %	+ 1 %
Instrument de couverture									
Cap	15 000	Euribor 3 mois	2,00 %						
Swap	25 000	Euribor 3 mois	0,10 %	(215)	(161)	(108)	(54)	(1)	
Cap	148 500	Euribor 3 mois	0,60 %			3	41	248	
TOTAL					(215)	(161)	(105)	(14)	247

4. Gestion des risques financiers

4.1. RISQUE LIÉ AU REFINANCEMENT

Le 26 juillet 2016, le groupe Vitura a renégocié l'emprunt de 405 millions d'euros et signé une nouvelle convention de crédit. La convention a permis au Groupe d'emprunter 525 millions d'euros. L'emprunt se compose de deux tranches : une tranche de 445 millions et une tranche de 80 millions. Il s'agit d'un emprunt de 5 ans remboursable *in fine*, soit le 26 juillet 2021 avec une option de prorogation de 2 ans.

Cette option est soumise au respect de ratios d'endettement et de couverture à des dates spécifiques. Ces conditions sont respectées par le groupe Vitura qui a exercé cette option.

Suite à l'acquisition de la société SCI Hanami Rueil le groupe Vitura a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 5 ans remboursable à hauteur de 0,375 % du principal à chaque échéance de paiement et le solde restant *in fine*, soit le 15 décembre 2021. A la date de publication du présent rapport financier semestriel, des négociations avec les banques prêteuses sur les conditions du refinancement de la société SCI Hanami Rueil sont en cours avec les banques. Compte tenu de l'historique des négociations avec les établissements de crédit et des sûretés attachées à ces emprunts, la Direction s'attend à ce que les négociations aboutissent favorablement et par conséquent que cela ne pèse pas significativement sur le risque de liquidité de la société.

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, le groupe Vitura a signé le 5 décembre 2018 une convention de crédit d'un montant de 148,5 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 4 ans avec option de prorogation d'une année, remboursable à hauteur de 1% du principal en année 3, de 2,5 % en année 4 (et 5 en cas de prorogation) et le solde restant *in fine*.

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 23 800 et 52 100 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 RÈGLEMENTATION DES BAUX

En matière de législation relative aux baux commerciaux, certaines dispositions légales peuvent limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers. Est notamment concernée la réglementation d'ordre public relative à la durée des baux et à l'indexation des loyers. Le Groupe est exposé en cas de changement de la réglementation ou de modification de l'indice retenu.

4.5. RISQUE DE CONTREPARTIE

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

Le Groupe est dépendant de certains locataires, qui au jour d'arrêté des comptes consolidés semestriels sont au nombre de 4 et représentent 46,9 % des revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2021 et plus de 8 % individuellement. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multi-utilisateurs, les difficultés financières d'un de ces locataires, la demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou le départ de l'un de ces locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

4.6. RISQUE DE LIQUIDITÉ

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, une capacité à lever des fonds grâce à un montant adapté de lignes de crédit et une capacité à dénouer des positions de marché.

Les emprunts du Groupe ont été conclus auprès de groupements d'établissements de crédit.

Une description des différentes lignes de crédit et des clauses d'exigibilité anticipée prévues par les conventions de crédit se trouve en notes 4.1, 4.7 et 5.26. À la dernière échéance de paiement des intérêts, les covenants bancaires étaient respectés.

4.7. RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Le groupe Vitura a procédé à un refinancement en date du 26 juillet 2016 suite au remboursement de l'emprunt contracté le 26 juillet 2012. La nouvelle convention d'emprunt signée a permis au groupe d'emprunter 525 millions d'euros composé de deux tranches : une tranche de 445 millions (Tranche A) et une tranche de 80 millions (Tranche B).

94 % de la tranche A est soumis à un taux fixe de 1,35 % si le taux d'occupation est supérieur à 75 % et de 1,50 % dans le cas contraire. Le solde restant de la tranche A (soit 6 %) est soumis à un taux variable (Euribor 6 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge de 1,35 % si le taux d'occupation est supérieur à 75 % et de 1,50 % sinon. Le taux Euribor était négatif du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021.

La tranche B est soumise aux mêmes conditions que la quote-part de la tranche A soumise au taux variable.

Suite à l'acquisition de la société SCI Hanami Rueil, le Groupe Vitura a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. L'emprunt est composé de trois tranches : une tranche d'un montant de 50 millions d'euros soumise à un taux fixe de 1,52 %, comprenant une marge de 1,45 % ; une tranche de 25 millions d'euros soumise à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) et une dernière tranche de 25 millions d'euros soumise à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à - 0,4 %). Les deux taux variables sont complétés par une marge de 1,45 %.

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, la SCI CGR Propco a signé le 5 décembre 2018 une convention de crédit d'un montant de 148,5 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 4 ans avec option de prorogation d'une année, remboursable à hauteur de 1% du principal en année 3, de 2,5 % en année 4 (et 5 en cas de prorogation) et le solde restant in fine. L'emprunt est soumis à un taux variable Euribor 3 mois plus une marge de 1,20 %. L'Euribor est considéré à zéro s'il est publié avec un chiffre négatif.

Le groupe Vitura détient au 30/06/2021 trois contrats de couverture :

En milliers d'euros

Établissement financier	Société Générale	Société Générale	Société Générale
Type de couverture	Cap	Swap	Cap
Montant nominal (en milliers d'euros)	15 000	25 000	148 500
Taux fixe	2,00 %	0,10 %	0,60 %
Taux couvert	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois
Date de commencement	15/10/2019	15/12/2016	05/12/2018
Date d'échéance finale	15/12/2021	15/12/2021	05/12/2022

5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2021

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	Passy Kennedy	Total
31/12/20	143 710	427 720	442 220	168 530	265 990	1 448 170
Augmentations	191	254	937	226	242	1 848
Indemnité perçue						
Diminutions						
Cessions						
Variation de la juste valeur	739	3 996	(4 367)	(2 926)	7 028	4 472
30/06/21	144 640	431 970	438 790	165 830	273 260	1 454 490

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 30 juin 2021 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 30/06/2021 (hors droits)		Surface locative brute ⁽¹⁾ au 30/06/2021		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en millions d'euros	%	m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999 ⁽³⁾)	432	29,70 %	52 078	27,49 %	24 561	30,53 %
Arcs de Seine (2000 ⁽³⁾)	439	30,17 %	47 222	24,93 %	23 096	28,71 %
Rives de Bercy (2003 ⁽³⁾)	145	9,94 %	31 942	16,86 %	11 338	14,09 %
Campus Hanami (2010/2016 ⁽³⁾)	166	11,40 %	34 381	18,15 %	10 585	13,16 %
Passy Kennedy (2013/2016 ⁽³⁾)	273	18,79 %	23 813	12,57 %	10 870	13,51 %
TOTAL	1 454	100,00 %	189 436	100,00 %	80 450	100,00 %

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

(2) Le loyer facial annuel inclut le loyer actuel quittancé aux locataires concernant les surfaces occupées ainsi que le loyer de marché pour les surfaces vacantes au 30/06/2021.

(3) Année de construction ou de réhabilitation.

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

	30/06/21	31/12/20	30/06/20
Dépôts de garantie versés	64	33	34
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	15 266	17 747	20 186
Prêts et créances (part non courante)	15 330	17 780	20 220

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

5.3. CRÉANCES CLIENTS

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/21	31/12/20	30/06/20
Créances clients	17 491	11 474	14 595
Dépréciation créances clients			
Créances clients	17 491	11 474	14 595

5.4. AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/21	31/12/20	30/06/20
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	8 967	8 494	7 014
TVA	2 306	1 983	2 581
Impôts			
Fournisseurs débiteurs et autres créances	1 797	809	3 167
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	251	172	194
Autres créances d'exploitation	13 321	11 459	12 955

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 40 087 milliers d'euros.

5.6. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

Échéances des créances au 30 juin 2021 :

En milliers d'euros

	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
	30/06/21					
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	15 330	15 330				
Total des créances non courantes	15 330	15 330				
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	17 491	14 339	3 152	3 381	-210	-20
Autres créances d'exploitation	13 321	13 321				
Charges constatées d'avance	239	239				
Total des créances courantes	31 051	27 899	3 152	3 381	-210	-20
Total des créances	46 381	43 229	3 152	3 381	(210)	(20)

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 17 491 milliers d'euros au 30 juin 2021.

Échéances des créances au 31 décembre 2020 :

En milliers d'euros

	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
	31/12/20					
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	17 780	17 780				
Total des créances non courantes	17 780	17 780				
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	11 474	9 925	1 549	1 044	494	11
Autres créances d'exploitation	11 459	11 459				
Charges constatées d'avance	366	366				
Total des créances courantes	23 299	21 750	1 549	1 044	494	11
Total des créances	41 079	39 530	1 549	1 044	494	11

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 11 474 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

5.7. JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS

La juste valeur des actifs financiers au 30 juin 2021 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	30/06/21		31/12/20		30/06/20		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat "Cap" ⁽¹⁾	3	3	8	8	38	38	Niveau 2
Total actifs non courants	3	3	8	8	38	38	

(1) Instruments financiers dérivés.

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

Les caractéristiques des actifs non courants sont décrites en note 4.7 et 5.12.

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

5.8. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

En milliers d'euros

Tableau synthétique des actifs et passifs financiers	30/06/21	31/12/20	30/06/20
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	3	8	38
Prêts et créances			
Prêts et créances à plus d'un an	15 330	17 780	20 220
Créances courantes	30 813	22 933	27 550
Trésorerie et équivalents de trésorerie	40 087	62 836	47 062
Total actifs financiers	86 233	103 557	94 870
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	718	658	637
Passifs financiers évalués au coût amorti			
Passifs non courants	677 584	679 907	775 000
Passifs courants	121 416	115 793	31 218
Total passifs financiers	799 719	796 358	806 855

5.9. VARIATION DE LA DÉPRÉCIATION DES ACTIFS FINANCIERS

Aucune dépréciation portant sur des actifs financiers n'a été constatée dans les comptes de la période.

5.10. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Composition et évolution des capitaux propres

En milliers d'euros

	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions		Capital	Réserves légales et primes	Réserves consolidées et résultat net	Total
		en euros	en milliers d'euros				
Capitaux propres au 31/12/2020	15 906 440	4	60 444	74 206	599 667	734 317	
Distribution de dividendes				(31 813)	43	(31 770)	
Réduction de la réserve légale ⁽¹⁾				(1 259)	1 259		
Autres éléments du résultat global							
Acompte sur dividendes							
Résultat de l'exercice					20 838	20 838	
Augmentation de capital en nominal							
Diminution de capital en nominal							
Variation des actions propres détenues					(366)	(366)	
Capitaux propres au 30/06/2021	15 906 440	4	60 444	41 134	621 442	723 020	

(1) L'Assemblée générale, a décidé de d'affecter une partie du résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à la réserve légale.

Actions d'autocontrôle

En euros (sauf le nombre de titres)

	Montant au 30/06/2021	Montant au 31/12/2020	Montant au 30/06/2020
Coût d'acquisition	924 266	552 109	560 011
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	26 084	16 343	14 004

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 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires courants et non courants					
- Taux fixe	463 328	46 813		416 515	
- Taux variable	303 055	49 411	3 712	249 931	
Intérêts courus non échus	2 216	2 216			
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(979)	(468)	(359)	(151)	
Total au 30/06/2021	767 619	97 971	3 353	666 295	

Les ratios bancaires sont respectés au 30 juin 2021. Le ratio d'endettement (LTV) s'élève à 52,6 % et le ratio de couverture des intérêts (DSC) s'élève à 357 %.

Les caractéristiques de l'emprunt 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

	30/06/21	31/12/20
Contrat "Cap"	3	8
Instruments financiers actif	3	8
Bons de souscription d'actions	644	502
Contrat "Swap"	74	156
Instruments financiers passif	718	658

Les caractéristiques des contrats « cap » et « swap » sont décrites en note 4.7.

Les BSA et le Swap sont qualifiés d'instruments financiers dérivés, et sont évalués à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et les variations sont comptabilisées en résultat (cf.note 2.5).

Le 14 avril 2016, Vitura a émis 865 000 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 0,01 € au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS. Ces BSA ont été souscrits pour un total de 8 650 € en date du 22 avril 2016, 303 672 bons de souscription ont été exercés en mars 2019. Le solde devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société

Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,005 action nouvelle de la Société. Le prix de souscription d'une action sera calculé sur la base de la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes calculés sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

5.13. JUSTE VALEUR DES PASSIFS FINANCIERS

La juste valeur des passifs financiers au 30 juin 2021 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	30/06/21		31/12/20		30/06/20		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt ⁽³⁾	765 403	766 696	765 930	769 535	765 617	770 647	Niveau 2
Contrat "Swap" ⁽¹⁾	74	74	156	156	208	208	Niveau 2
Bons de souscription d'actions ⁽¹⁾	644	644	502	502	429	429	Niveau 1
Total passifs	766 121	767 414	766 588	770 193	766 254	771 284	

(1) Instruments financiers dérivés.

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

(3) Hors intérêts courus non échus.

Les caractéristiques des passifs sont décrites en notes 4.7 et 5.12.

Il n'y a pas d'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur pour les passifs financiers autres que ceux mentionnés ci-dessus.

5.14. AUTRES DETTES FINANCIÈRES À PLUS D'UN AN

Il s'agit des dépôts de garantie versés par les locataires. Ils sont classés en dettes non courantes en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux arrivant à échéance au cours des douze prochains mois.

5.15. AUTRES DETTES D'EXPLOITATION

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/21	31/12/20	30/06/20
Personnel	90	107	59
Jetons de présence	85		85
TVA, impôts divers et charges sociales à payer ⁽¹⁾	7 952	3 388	8 714
Appels de charges locatives		1 139	1 102
Locataires	1 533	1 957	1 748
Dettes diverses	11	-19	60
Autres dettes d'exploitation	9 671	6 572	11 767
Autres dettes sur immobilisations	936	2 344	659
Dettes sur immobilisations	936	2 344	659
Autres dettes	10 607	8 917	12 427

(1) Dont IFRIC 21 au 30 juin.

Le poste « Appels de charges locatives » correspondait au solde des fonds versés par les locataires en vue de participer au financement de gros matériels communs.

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 30/06/2021	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée		Échéances à plus de 5 ans
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 5 ans	
Passifs non courants					
Emprunts part à plus d'un an	669 648	670 159		670 159	
Autres dettes financières à plus d'un an ⁽¹⁾	7 936	7 936			7 936
Total passifs non courants	677 584	678 095		670 159	7 936
Passifs courants					
Emprunts part à moins d'un an	97 971	98 439	98 439		
Dettes fournisseurs	12 838	12 838	12 838		
Autres dettes d'exploitation	10 607	10 607	10 607		
Autres passifs financiers ⁽²⁾	718	718	718		
Total passifs courants	122 134	122 603	122 603		

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

(2) Les autres passifs financiers correspondent aux bons de souscription d'actions exerçables au plus tard le 30 juin 2022 ainsi qu'au contrat « swap » décrits en notes 4.7 et 5.12.

5.17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du troisième trimestre 2021 facturés d'avance.

5.18. REVENUS LOCATIFS

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

En milliers d'euros

	30/06/21 6 mois	31/12/20 12 mois	30/06/20 6 mois
Revenus locatifs immeuble "Europlaza"	8 515	16 164	7 545
Revenus locatifs immeuble "Arcs de Seine"	6 853	16 403	8 666
Revenus locatifs immeuble "Rives de Bercy"	5 281	10 597	5 298
Revenus locatifs immeuble "Campus Hanami"	4 385	9 777	5 014
Revenus locatifs immeuble "Passy Kennedy"	5 036	10 091	5 045
	30 070	63 032	31 567

Les loyers facturés s'élèvent à 30 070 milliers d'euros et correspondent aux loyers IFRS (35 727 milliers d'euros) minorés des avantages accordés aux locataires (5 657 milliers d'euros).

5.19. AUTRES PRESTATIONS

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/21 6 mois	31/12/20 12 mois	30/06/20 6 mois
Refacturations de charges locatives et d'entretien	5 305	11 213	5 523
Refacturations d'impôts	6 800	7 256	7 269
Autres refacturations locataires et produits divers	313	353	293
Indemnités	2 040	2 937	34
Produits divers	28	86	92
Autres prestations	14 486	21 845	13 211

5.20. CHARGES LIÉES AUX IMMEUBLES

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/21 6 mois	31/12/20 12 mois	30/06/20 6 mois
Charges locatives	5 477	11 029	5 559
Impôts	7 029	7 436	7 387
Honoraires	313	1 106	573
Entretien		68	4
Charges locatives et impôts sur locaux vacants	1 658	1 871	1 184
Autres charges	37	43	9
Charges liées aux immeubles	14 514	21 552	14 717

5.21. FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement se composent comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/21	30/06/20
Charges administratives	2 095	1 774
Commission de conseil	2 720	2 688
Incentive fee	2 500	2 533
Frais de fonctionnement	7 315	6 995

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 incentive fees sont notamment calculées en fonction de l'évolution de l'actif net réévalué du Groupe.

5.22. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

Les autres charges opérationnelles comprennent principalement au 30 juin 2021 la variation de juste valeur des bons de souscription d'actions détaillée en note 5.12.

5.23. RÉSULTAT FINANCIER

Il se détaille comme suit :

En milliers d'euros	30/06/21	31/12/20	30/06/20
	6 mois	12 mois	6 mois
Produits financiers	191	230	
Charges financières	(6 405)	(13 042)	(6 362)
Résultat financier	(6 214)	(12 812)	(6 362)

Les charges financières se composent essentiellement de charges d'intérêts et commissions sur les emprunts bancaires pour 6 296 milliers d'euros.

5.24. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS ET PREUVE D'IMPÔT

Toutes les entités consolidées contribuant au résultat consolidé relèvent du régime SIIC ou du régime SPPICAV et ne génèrent pas d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

5.25. 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 d'actions ordinaires net des actions propres de la société Vitura au 30 juin 2021 soit 1,31 euro.

En application de l'IAS 33, les actions potentielles (BSA) sont considérées comme dilutives au 30 juin 2021. Le montant du résultat par action dilué est de 1,28 euro.

En milliers d'euros	30/06/21	31/12/20	30/06/20
	6 mois	12 mois	6 mois
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	20 838	16 094	8 945
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	15 882 481	15 892 045	15 893 038
Résultat par action (en euros)	1,31	1,01	0,56
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	20 981	16 142	8 921
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	16 446 616	16 456 180	16 457 173
Résultat dilué par action (en euros)	1,28	0,98	0,54

5.26. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET SÛRETÉS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

En milliers d'euros

Échéances	30/06/21	31/12/20	
	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 2021 à 2023	768 598	770 088
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.

ADVISORY SERVICES AGREEMENT

Aux termes du contrat de conseil ou « advisory services agreement », conclu entre Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et Prothin, modifié le 23 décembre 2016 entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2016 et ce pour une durée initiale de 6 ans (l'« ASA Prothin ») une rémunération variable du Conseil a 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 (en ne tenant compte dans le calcul que de la quote-part que la Net Asset Value de la société Prothin représente par rapport à la Net Asset Value globale de Vitura et ses filiales ou affiliés) sur une période de trois ans retraités à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période. La rémunération variable correspond à un maximum de 10 % de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 6 % de TRI annualisée est atteinte (le « Seuil Initial »). Une clause de rattrapage répartit la portion de l'Accroissement de Valeur excédant le Seuil Initial à part égale entre le Conseil et Prothin jusqu'au seuil où la rémunération variable a atteint 10 % de l'Accroissement de Valeur réalisée à ce seuil. Au-delà de ce seuil, la rémunération variable totale est de 10 % de l'Accroissement de Valeur.

Le 23 décembre 2016, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et SCI Hanami Rueil ont conclu un contrat de conseil ou *advisory services agreement*, entrée en vigueur le 23 décembre 2016 pour une durée initiale de 6 ans (l'« ASA SCI Hanami Rueil ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

Le 5 décembre 2018, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et SCI CGR Propco ont conclu un contrat de conseil ou *advisory service agreement*, entré en vigueur le 5 décembre 2018 pour une durée initiale de 6 ans (l'« ASA SCI CGR Propco ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

Une fois arrivés à échéance, les contrats cités précédemment seront renouvelés. Les conditions de ces derniers sont en cours de discussion à la date de publication du présent document.

L'impact dans les comptes de cette rémunération variable est présenté en note 5.21.

ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros

Principales caractéristiques	Échéances	30/06/21	31/12/20
		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'activités			
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues		15 983	16 201

Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple :

Au 30 juin 2021, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 30 juin 2021 à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

En milliers d'euros

	Loyers futurs minimaux par année		
	30/06/21	31/12/20	30/06/20
2021	58 994	64 796	54 902
2022	49 936	45 158	34 152
2023	35 585	34 391	23 977
2024	23 093	21 756	17 768
2025	19 587	19 419	17 203
2026	17 363	17 192	15 695
2027	12 012	11 949	13 403
2028	4 747	4 758	6 976
2029	6 185	6 185	5 997
2030	5 950	5 950	5 992
2031	5 950	5 950	

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

5.27. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

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 14 avril 2016, Vitura a émis 865 000 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 0,01 euro au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS. Ces BSA ont été souscrits pour un total de 8 650 euros en date du 22 avril 2016, 303 672 bons de souscription ont été exercés en mars 2019. Le solde devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,005 action nouvelle de la Société. Le prix de souscription d'une action sera calculé sur la base de la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes calculés sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

En milliers d'euros

	30/06/21	31/12/20	30/06/20
	6 mois	12 mois	6 mois
Impact sur le résultat opérationnel			
Frais de fonctionnement : Honoraires d'asset management et de conseil	2 720	5 383	2 688
Frais de fonctionnement : Incentive fee	2 500		2 533
Impact sur le résultat financier			
Charges financières			
Total compte de résultat	5 220	5 383	5 221
Impact sur le bilan actif			
Charges constatées d'avance			
Autres créances d'exploitation			
Total bilan actif			
Impact sur le bilan passif			
Emprunts part à plus d'un an			
Dettes fournisseurs	9 073	6 073	9 113
Total bilan passif	9 073	6 073	9 113

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Les principaux dirigeants sont le président du Conseil d'administration, le Directeur général et les membres du Conseil d'administration.

Rémunérations du président du Conseil d'administration

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

Rémunérations 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 2020, une somme de 195 000 euros a été versée au titre de rémunération.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, une somme maximale de 240 000 euros a été allouée au 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 la société Northwood Investors. Parmi eux, certains sont administrateurs.

5.28. PERSONNEL

L'effectif du Groupe est composé de quatre salariés au 30 juin 2021, contre trois salariés au 31 décembre 2020.

5.29. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris-La Défense Cedex
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017.

Denjean et Associés

35 avenue Victor Hugo
75116 Paris
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017.

Les honoraires comptabilisés au titre de la période close le 30 juin 2021 sont les suivants :

En milliers d'euros

	KPMG				Denjean				Deloitte				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20	30/06/21	30/06/20
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	109	115	91	94	28	25	100	100	10	11	100	100	147	151	93	95
- Holding	47	51	39	41	28	25	100	100					75	76	47	49
- Filiales	62	65	52	53					10	11	100	100	72	75	46	46
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes⁽¹⁾	11	7	9	6						2			11	10	7	5
- Holding	11	7	9	6									11	7	7	5
- Filiales										2				2		
TOTAL	120	123	100	100	28	25	100	100	10	13	100	100	158	160	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).

5.30. ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

6. 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 : 60 444 472 €

Denjean & Associés

35, avenue Victor Hugo
75016 Paris

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE 2021

Période du 1^{er} Janvier 2021 au 30 juin 2021

Mesdames, Messieurs les 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 Vitura S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

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.

II - VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi 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 2021

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Paris, le 27 juillet 2021

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée



VITURA