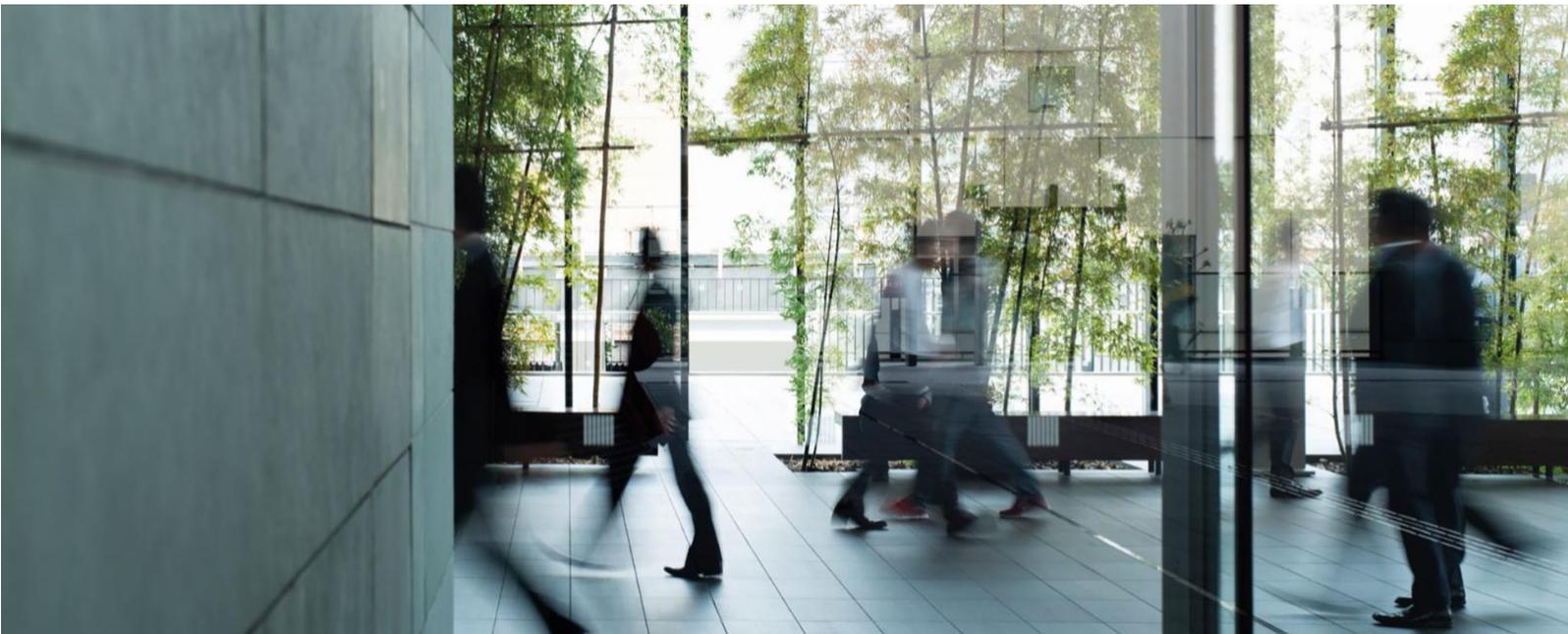


VITURA



Communiqué de presse
Résultats annuels 2021 - Information réglementée
Paris, le 3 mars 2022 – 8h00

\ Vitura : Résultats annuels 2021 \

- N°1 mondial pour sa stratégie responsable au classement 2021 du GRESB
- Taux de recouvrement de 100%
- Acquisition d'un actif à fort potentiel de création de valeur
- Signature d'un Green Loan pour 525 millions d'euros
- Valeur du patrimoine en hausse de +7,7%
- EPRA NTA stable à 49,0 €/action
- Distribution d'un dividende de 1,25 €/action

« Malgré la persistance de la pandémie mondiale et le contexte incertain, 2021 a été une année très active pour Vitura, avec l'acquisition de notre 2^{ème} immeuble de bureaux parisien, de belles transactions locatives et le succès de notre stratégie RSE récompensée par le GRESB et marquée par la signature d'un Green Loan de 525 millions d'euros. Portée par notre nouvelle signature Vitura, nous imaginons les bureaux de demain, responsables, flexibles et qui répondent toujours mieux aux attentes de nos utilisateurs. Nous sommes confiants pour 2022, qui sera à nouveau dynamique avec des projets d'envergure en vue d'améliorer la qualité de notre patrimoine et de créer de la valeur pour nos actionnaires sur le long terme, » déclare Jérôme Anselme, Directeur Général de Vitura.

Une nouvelle identité, reflet de la stratégie d'asset management

L'année 2021 a été marquée par l'adoption en assemblée générale de l'identité de Vitura, un nom qui véhicule les notions de vitalité, d'agilité, et de responsabilité, valeurs qui guident la société au quotidien. La signature associée, « *Workplaces for People. By People* », souligne la relation de confiance et de partenariat nouée avec ses parties prenantes et l'ambition commune de créer de la valeur sur le long terme.

Cette ambition s'est illustrée tout au long de l'année, avec notamment l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy, un actif emblématique de 10 000 m² avec un fort potentiel de création de valeur. Adjacent à celui de Passy Kennedy acquis en 2018, il offre l'opportunité à la foncière d'offrir des prestations modernes et des espaces connexes repensés en lieux de vie et d'échanges pour les locataires.

Une activité locative soutenue

Au cours de l'année 2021, 26 500 m², soit 15% de la surface totale du portefeuille, ont fait l'objet d'une signature de bail, d'une extension ou d'un renouvellement. Cette activité locative a permis de maintenir une durée moyenne résiduelle des baux de 4,9 années et une stabilité des revenus locatifs sur la période. Ils s'élèvent à 63,3 millions d'euros en 2021, en prenant en compte les indemnités de départ versées par les locataires couvrant les revenus locatifs dus au titre de leur bail. Ils s'élèvent à 55,4 millions d'euros sans ces indemnités, comparé à 63,0 millions d'euros en 2020.

Cette dynamique se poursuit en 2022 avec 16 000 m² signés depuis le 30 septembre 2021 (dont 9 000 m² début 2022). Le campus Arcs de Seine accueillera notamment deux nouveaux locataires : le groupe Idex, leader sur le marché des énergies locales et renouvelables et la société BaByliss, filiale du groupe Conair. Le locataire Huawei, un des leaders mondiaux des télécoms, représentant actuellement 7,5% des surfaces du patrimoine, a fait le choix de prolonger sa durée ferme sur le campus jusqu'en 2026.

Le taux d'occupation du portefeuille de Vitura s'élève à 78,5% au 31 décembre 2021, l'immeuble Office Kennedy étant loué à 100%, et 77,3% à périmètre constant, comparé à 90,1% au 31 décembre 2020. Cette diminution s'explique notamment par le départ de Canal + sur le campus Arcs de Seine, de Vinci sur le campus Hanami et le départ partiel du Crédit Foncier de France sur Rives de Bercy. Ce dernier continuera d'occuper 50% des surfaces de l'immeuble jusqu'au 31 décembre 2022, suite à la prolongation de son bail pour une année supplémentaire. Les espaces vacants, déjà rénovés ou en cours de rénovation, font l'objet de plusieurs marques d'intérêt, confirmant l'attractivité et les bons fondamentaux du patrimoine.

L'amélioration continue des actifs est au cœur de la stratégie d'asset management de Vitura. Ainsi, dans le prolongement du repositionnement de la tour Europlaza, le hall principal de l'immeuble Arcs de Seine a été complètement repensé et offre de nouveaux espaces de convivialité qui répondent aux dernières tendances.

La valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine reflète cette résilience et s'élève à 1 560 millions d'euros au 31 décembre 2021, en hausse de +7,7% à périmètre courant et de +0,6% à périmètre constant comparé à 1 448 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de +4,0 % au 31 décembre 2021.

De solides fondamentaux financiers

Le résultat EPRA de Vitura s'élève à 38,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 et à 39,0 millions d'euros à périmètre constant, en baisse de 3,4 millions d'euros à périmètre courant. Cette diminution s'explique principalement par les frais de refinancement et l'impact de la vacance temporaire de certains espaces.

Le cash-flow récurrent s'élève à 45,7 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 46,6 millions d'euros en 2020 soutenu par la solidité financière de nos locataires qui ont versé 100% de leurs loyers.

Le résultat net IFRS part du groupe affiche une nette progression et atteint 36,9 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 16,1 millions d'euros l'année précédente. Cette hausse résulte principalement d'une augmentation de la valeur des immeubles en 2021, après une baisse en 2020.

L'EPRA NTA atteint 824,1 millions d'euros contre 779,3 millions d'euros au 31 décembre 2020. Cette croissance s'explique par le résultat IFRS consolidé de la période (+35,6 millions d'euros), la distribution du dividende (-31,8 millions d'euros) et l'augmentation de capital réalisée en octobre 2021 (+33,4 millions d'euros). Il s'élève à 49,0 euros par action au 31 décembre 2021.

L'endettement net IFRS consolidé du groupe atteint 830 millions d'euros au 31 décembre 2021 en hausse de +62 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Cette variation s'explique notamment par un financement de 66 millions d'euros pour l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy. Une opération de refinancement responsable de 525 millions d'euros a également été signée en novembre 2021 venant étendre la maturité de la dette et renforcer la structure financière du groupe. Le ratio d'endettement reste stable à 53,2%, pour une maturité moyenne de près de 4 années, et un taux d'intérêt moyen de 1,6%.

Un engagement fort en matière de développement durable

Depuis toujours, Vitura est engagée durablement dans les sujets Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG).

Cette année, Vitura s'est de nouveau distinguée pour l'excellence de sa démarche en matière de développement durable, un engagement salué par des organismes reconnus dans ce domaine. Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) a ainsi récompensé la société en lui attribuant le statut de Leader mondial lors de son classement 2021 dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux, avec un score de 96/100, en progression de deux points par rapport à l'année précédente.

Plus récemment, l'engagement de Vitura en faveur de la transition énergétique s'est illustré par sa décision de raccorder son campus Hanami au réseau de géothermie en cours de construction. Le raccordement d'Hanami dès 2023 permettra d'offrir à ses locataires une énergie renouvelable, compétitive et de réduire l'émission de 430 tonnes de CO2 par an.

Vitura a également choisi de formaliser son engagement en faveur de l'environnement en faisant certifier par l'AFNOR le Système de Management Environnemental (SME) de ses activités de foncière selon la norme internationale ISO 14001.

Distribution en 2022 : 1,25 € par action

Lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 18 mai 2022, Vitura proposera une distribution de 1,25 euro par action. Ce dividende permettra à la Société de poursuivre sa démarche d'amélioration continue en maintenant un niveau élevé d'investissements sur son patrimoine.

Chiffres clés

<i>En millions d'euros, à périmètre courant</i>	2021	2020	Variation
Revenus locatifs IFRS	55,4	63,0	-12,2%
Revenus locatifs corrigés ⁽¹⁾	63,3	63,0	0%
Résultat EPRA	38,7	42,1	-8,0%
Patrimoine (hors droits)	1 560	1 448	+7,7%
Taux d'occupation	78,5%	90,1%	-11,6 pt
Taux d'endettement	53,2%	53,0%	+0,2 pts
EPRA NTA (en euros)	49,0	49,0	0%

(1) Les revenus locatifs s'élevaient à 63,3 millions d'euros en prenant en compte les indemnités de départs versées par les locataires couvrant les revenus locatifs dus au titre de leur bail.

Le Conseil d'administration de Vitura s'est réuni le 2 mars 2022 pour arrêter les comptes consolidés audités de l'année close au 31 décembre 2021. Retrouvez la documentation relative à la présentation des résultats de la société sur www.vitura.fr

Agenda

- 18 mai 2022 : Assemblée générale
- 19 mai 2022 : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2022
- 25 mai 2022 : Paiement du dividende

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Relation investisseurs
Charlotte de Laroche
+33 1 42 25 76 42
info@vitura.fr

Contact presse
Aliénor Miens / Marion Bouchut
+33 6 34 45 34 09
marion.bouchut@havas.com

À propos de Vitura

Créée en 2006, Vitura est une SIIC spécialisée dans les bureaux au sein de Paris et du Grand Paris. La valeur totale du portefeuille a été estimée au 31 décembre 2021 à 1 560 millions d'euros hors droits.

Fortement engagé dans une démarche de développement durable, Vitura a obtenu en 2021 son statut de n°1 mondial au classement du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) parmi les sociétés cotées de bureaux, mais également deux Gold Awards de l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière.

Vitura est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 559 millions d'euros au 2 mars 2022.

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

ANNEXES

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	55 362	63 032
Autres prestations	29 558	21 845
Charges liées aux immeubles	(21 249)	(21 552)
Loyers nets	63 671	63 324
Vente d'immeuble	0	0
Charges administratives	(18 204)	(8 983)
Autres charges opérationnelles	40	(61)
Autres produits opérationnels	0	600
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	24 694	29 129
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(23 346)	(55 103)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>1 348</i>	<i>(25 974)</i>
Résultat opérationnel	46 855	28 906
Produits financiers	5 487	230
Charges financières	(15 409)	(13 042)
Résultat financier	(9 922)	(12 812)
Charge d'impôts	0	0
RESULTAT NET	36 932	16 094
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>36 932</i>	<i>16 094</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	36 932	16 094
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>36 932</i>	<i>16 094</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base	2,29	1,00
Résultat net dilué	2,21	0,97

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/2021	31/12/2020
<u>Actifs non courants</u>		
Immobilisations corporelles	17	25
Immeubles de placement	1 559 790	1 448 170
Prêts et créances à plus d'un an	14 741	17 780
Instruments financiers non courants	5 330	8
Total actifs non courants	1 579 878	1 465 983
<u>Actifs courants</u>		
Créances clients	11 634	11 474
Autres créances d'exploitation	14 032	11 459
Charges constatées d'avance	432	366
Total des créances	26 098	23 299
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 480	62 836
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	57 480	62 836
Total actifs courants	83 578	86 135
TOTAL ACTIF	1 663 456	1 552 118
<u>Capitaux propres</u>		
Capital	64 000	60 444
Réserve légale et primes	71 445	74 206
Report à nouveau	600 558	583 574
Résultat de l'exercice	36 932	16 094
Total capitaux propres	772 935	734 318
<u>Passifs non courants</u>		
Emprunts part à plus d'un an	727 855	671 322
Autres dettes financières à plus d'un an	9 429	8 585
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0
Instruments Financiers	0	658
Total passifs non courants	737 284	680 565
<u>Passifs courants</u>		
Emprunts part à moins d'un an	96 205	96 821
Instruments financiers	453	0
Dettes fournisseurs	22 319	10 056
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0
Autres dettes d'exploitation	15 459	8 916
Produits constatés d'avance	18 801	21 442
Total passifs courants	153 237	137 235
Total passifs	890 521	817 800
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 663 456	1 552 118

Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/21	31/12/20
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	36 932	16 094
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(1 348)	25 974
Annulation des dotations aux amortissements	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	9	13
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	(5 527)	2
Traitement des emprunts au coût amorti	1 393	2 265
Provisions pour risques et charges	0	0
Impôts	0	0
Intérêts moratoires	0	0
Marge brute d'autofinancement	31 459	44 347
Variation des autres éléments de BFR	9 440	(1 708)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		
Variation du besoin en fonds de roulement	9 440	(1 708)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	40 899	42 639
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(110 272)	(10 224)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	6 965	650
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(103 307)	(9 573)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	34 526	0
Frais de transaction sur augmentation de capital	(659)	0
Variation de la dette bancaire	62 615	(1 500)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	(7 378)	(102)
Augmentation nette des dettes sur refinancement	0	0
Acquisition d'instruments de couverture	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	(713)	38
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	844	(1 502)
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(411)	(124)
Distribution de dividendes	(31 770)	(11 919)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	57 053	(15 110)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 355)	17 956
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	62 836	44 880
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	57 480	62 836

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

Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	31/12/21 12 mois	31/12/20 12 mois
Production vendue de services	299 500	248 600
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	299 500	248 600
Reprise sur amortissements, dépréciations, provisions, transferts de charges	0	0
Autres produits	37 713	33 083
Total des produits d'exploitation	337 213	281 683
Achats matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	2 475 567	1 602 280
Impôt, taxes et versements assimilés	50 333	36 536
Salaires et traitements	408 558	254 999
Charges sociales	194 170	163 553
Dotations aux amortissements sur immobilisations	8 536	3 435
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	195 203	200 131
Total charges d'exploitation	3 332 368	2 260 934
RESULTAT D'EXPLOITATION	(2 995 155)	(1 979 251)
Produits financiers de participations	5 639 541	802 677
Autres intérêts et produits assimilés	3 287	0
Différences positives de change	0	0
Total des produits financiers	5 642 828	802 677
Intérêts et charges assimilés	944	634
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	55 782	0
Différences négatives de change	0	0
Total des charges financières	56 726	634
RESULTAT FINANCIER	5 586 102	802 042
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 590 947	(1 177 208)
Produits exceptionnels sur opérations en capital	56 974	6 619
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges exceptionnels	0	0
Total produits exceptionnels	56 974	6 619
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	21 001	98 759
Total charges exceptionnelles	21 001	98 759
RESULTAT EXCEPTIONNEL	35 973	(92 140)
Impôts sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES PRODUITS	6 037 015	1 090 979
TOTAL DES CHARGES	3 410 096	2 360 327
BENEFICE OU PERTE	2 626 920	(1 269 348)

Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/21	31/12/20
Immobilisations corporelles				
Autres immobilisations corporelles	34 218	(17 676)	16 542	25 078
Immobilisations financières				
Participations & créances rattachées	194 448 994	-	194 448 994	201 434 031
Prêts	-	-	-	-
Autres	1 236 047	- 55 782	1 180 265	748 879
ACTIF IMMOBILISÉ	195 719 259	(73 459)	195 645 800	202 207 988
Créances				
Clients comptes rattachés	393 639	-	393 639	298 320
Autres créances	91 477 562	-	91 477 562	63 242 363
Disponibilités				
Valeur mobilières de placement	1 210 697	-	1 210 697	21 628 362
	9 000 000	-	9 000 000	-
ACTIF CIRCULANT	102 081 898	-	102 081 898	85 169 045
Charges constatées d'avance	48 380	-	48 380	26 587
TOTAL ACTIF	297 849 537	(73 459)	297 776 078	287 403 620

en euros

PASSIF	31/12/21	31/12/20
Capital		
Capital social (dont versé : 66 862 500)	64 000 026	60 444 472
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	66 212 886	67 055 023
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
Réserves		
Réserve légale	6 694 261	7 953 220
Autres réserves	-	-
Résultat		
Report à nouveau	43 010	10 389
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	2 626 920	(1 269 348)
CAPITAUX PROPRES	291 918 966	286 535 620
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour charges	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
Emprunts		
Emprunts et dettes financières divers	4 711 000	0
Fournisseurs et autres dettes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	732 328	541 635
Dettes fiscales et sociales	413 784	325 306
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	1 059
DETTES	5 857 112	868 000
TOTAL PASSIF	297 776 078	287 403 620

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Cash-flow récurrent

<i>en milliers d'euros</i>	2021	2020
Résultat net IFRS	36 932	16 094
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1 348)	25 974
Autres retraitements de variations de justes valeurs	(5 527)	2
Retraitement autres honoraires ⁽¹⁾	8 648	0
Résultat EPRA	38 706	42 070
Retraitement de la linéarisation des avantages accordés (IAS 17)	5 644	2 373
Retraitement des frais financiers linéarisés	1 312	2 163
Cash-Flow récurrent	45 662	46 606

(1) Il s'agit des honoraires ayant un caractère non récurrent dus au titre du "Contrat d'Asset Management".

IAP ANR EPRA de continuation (NTA)

<i>en milliers d'euros</i>	2021	2020
Capitaux propres IFRS	772 935	734 318
Étalement des franchises de loyer ⁽¹⁾	(21 973)	(26 241)
Annulation de la juste valeur des bons de souscription d'actions	453	502
Juste valeur de la NAV diluée	751 416	708 579
Droits de mutation ⁽²⁾	75 494	70 228
Juste valeur des instruments financiers	(2 850)	541
ANR EPRA de continuation (NTA)	824 059	779 347
ANR EPRA de continuation (NTA) / action	49,0	49,0

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

(2) Il s'agit des droits d'enregistrement de 5% appliqués à l'actif net des filiales propriétaires dans une logique de cession des titres de ces sociétés. L'EPRA NTA 2020 est corrigé de ces droits.

IAP Taux de rendement (EPRA NIY & EPRA « topped-up » NIY)

<i>en milliers d'euros</i>	2021	2020
Valeur brute des immeubles de placement (B)	1 691 709	1 556 783
<i>Valeur nette des immeubles de placement</i>	<i>1 559 787</i>	<i>1 448 170</i>
<i>Frais et droits de mutations</i>	<i>131 922</i>	<i>108 613</i>
Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)	62 683	64 099
Taux de rendement "EPRA NIY" (A)/(B)	3,7%	4,1%
Ajustements: franchises facturées (C)	5 195	8 312
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY" [(A)+(C)]/(B)	4,0%	4,7%

IAP Taux d'endettement (LTV)

<i>en millions d'euros</i>	2021	2020
Endettement financier au bilan (comptes statutaires) ⁽¹⁾	830	768
Juste valeur des immeubles de placement (hors droits)	1 560	1 448
Taux d'endettement (en %)	53,2%	53,0%

(1) Il s'agit de l'endettement brut du groupe au 31/12/2021 comptabilisé dans les comptes statutaires.

IAP Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au pourcentage de la surface louée sur la surface totale, des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer dans le cadre d'un contrat de bail.