



Communiqué de presse  
Résultats semestriels 2022 - Information réglementée  
Paris, le 28 juillet 2022 – 8h00

## \ Vitura : Information financière du 1<sup>er</sup> semestre 2022 \

- Valeur du patrimoine de 1 568 millions d'euros
- Revenus locatifs de 26,9 millions d'euros
- Taux d'endettement de 52,9%
- EPRA NTA de 827 millions d'euros soit 48,5€ par action

### **Maintien de l'activité locative**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, 12 000 m<sup>2</sup> ont fait l'objet d'une signature de bail, d'un renouvellement ou d'une extension. Parmi ces sept transactions, Huawei, l'un des leaders mondiaux des télécoms, installé dans le campus Arcs de Seine à Boulogne Billancourt, a fait le choix de prolonger la durée ferme de son bail jusqu'en 2026. La commercialisation se poursuit avec 2 000 m<sup>2</sup> de baux en cours de signature avec de nouveaux entrants ou des locataires en place. Ces résultats démontrent notamment la relation de confiance et de proximité créée avec les locataires.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, les investissements sur le patrimoine se sont poursuivis, avec la livraison de trois grandes terrasses arborées au sein du campus Hanami, imaginées et conçues par l'architecte Ilmelgo, et la rénovation de l'immeuble Rives de Bercy et de ses jardins, confiée au cabinet Naço. Un Business Center et une salle de fitness viendront compléter l'offre de services offerts aux utilisateurs du campus Arcs de Seine, illustrant encore une fois la volonté de la foncière de repenser sans cesse les espaces collaboratifs et conviviaux de ses immeubles.

Au 30 juin 2022, la valeur du patrimoine atteint 1 568 millions d'euros, en hausse de +0,5% par rapport à la dernière valeur d'expertise (1 560 millions d'euros au 31 décembre 2021).

## Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2022

Au cours du premier semestre 2022, dans un environnement marqué par une forte remontée des taux et une volatilité importante sur les marchés financiers, Vitura a signé un refinancement hypothécaire de 94 millions d'euros adossé au campus Hanami. Un refinancement de 525 millions d'euros portant sur un portefeuille de 131 000 m<sup>2</sup> avait déjà été signé en novembre 2021 permettant d'étendre la maturité de 75% de l'endettement total et de renforcer la solidité financière de la foncière. Avec l'emprunt de 66 millions euros mis en place en octobre dernier pour l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy, l'endettement consolidé atteint 830 millions d'euros au 30 juin 2022, représentant un ratio d'endettement de 52,9%, stable par rapport au 30 juin 2021. Le taux de couverture est de 97% et le coût moyen de la dette s'élève à 1,6% au 30 juin 2022 (+20bps par rapport au 30 juin 2021).

Les revenus locatifs atteignent 26,9 millions d'euros contre 30,1 millions d'euros au 30 juin 2021.

Le résultat EPRA s'élève à 8,8 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 18,9 millions d'euros au 30 juin 2021. Hors indemnités exceptionnelles reçues en 2021, la baisse de 8 millions d'euros s'explique principalement par le départ de Canal+ sur le campus Arcs de seine en octobre 2021, ainsi que par le départ du Crédit Foncier de France, en juillet 2021, sur 50% des surfaces de Rives de Bercy. L'acquisition de l'immeuble Office Kennedy a contribué aux revenus locatifs et au résultat EPRA du 1<sup>er</sup> semestre 2022 à hauteur de respectivement 2,3 millions d'euros et 1,1 million d'euros. A noter que les dernières commercialisations réalisées auront un impact plein sur le deuxième semestre 2022.

Le taux d'occupation atteint 75,4% au 30 juin 2022 contre 78,5% au 31 décembre 2021.

L'EPRA NTA se maintient à 827 millions d'euros soit 48,5 euros par action contre 822 millions d'euros au 31 décembre 2021 soit 48,9 euros par action.

La solidité financière des locataires de la foncière lui a permis de collecter 100% des loyers et charges dus au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## Efficiences énergétique du patrimoine

Pour lutter contre le réchauffement climatique, Vitura agit de manière pro-active sur l'efficacité énergétique de ses immeubles et sur la gestion raisonnée des ressources. Le travail réalisé jusqu'à présent sur la collecte et le pilotage des données ESG lui a permis de réduire les consommations d'énergie de son patrimoine de -33% depuis 2013, en bonne voie pour atteindre son objectif de réduction de -40% d'ici 2030.

Pour aller plus loin, chacun des immeubles du patrimoine a récemment fait l'objet d'audits énergétiques afin d'identifier les sources d'économies d'énergie et d'optimisation des équipements techniques.

Des campagnes de sensibilisation sont organisées tout au long de l'année auprès des locataires de la foncière sur les principaux enjeux ESG pour réduire ensemble le niveau de consommation d'énergie des parties privatives.

Vitura s'est par ailleurs dotée des ressources et outils nécessaires pour répondre aux réglementations en vigueur sur les sujets RSE.

## Distribution du dividende

Le 25 mai 2022, la société a procédé au paiement d'un dividende de 1,25 euro par action, approuvé par les actionnaires à l'occasion de l'assemblée générale du 18 mai 2022.

Retrouvez-nous sur :



**Pour plus d'informations, merci de contacter :**

Relation investisseurs  
Charlotte de Laroche  
+33 1 42 25 76 38  
[info@vitura.fr](mailto:info@vitura.fr)

Contact presse  
Aliénor Miens / Marion Bouchut  
+33 6 34 45 34 09  
[marion.bouchut@havas.com](mailto: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 30 juin 2022 à 1 568 millions d'euros hors droits.

Fortement engagé dans une démarche de développement durable, Vitura a obtenu le statut de n°1 mondial au dernier classement du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) parmi les sociétés cotées de bureaux, ainsi que 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 506 millions d'euros au 27 juillet 2022.

Pour en savoir plus, consultez notre site Internet : [www.vitura.fr](http://www.vitura.fr)

# ANNEXES

## Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	26 855	55 362	30 070
Autres prestations	12 453	29 558	14 487
Charges liées aux immeubles	(16 857)	(21 249)	(14 514)
<b>Loyers nets</b>	<b>22 451</b>	<b>63 671</b>	<b>30 043</b>
Vente d'immeuble		0	
Charges administratives	(4 160)	(18 204)	(7 315)
Autres charges opérationnelles	(6)	40	(148)
Autres produits opérationnels	453	0	0
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	9 200	24 694	11 024
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(2 952)	(23 346)	(6 553)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>6 248</i>	<i>1 348</i>	<i>4 472</i>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>24 986</b>	<b>46 855</b>	<b>27 052</b>
Produits financiers	19 235	5 487	191
Charges financières	(9 494)	(15 409)	(6 405)
<b>Résultat financier</b>	<b>9 741</b>	<b>(9 922)</b>	<b>(6 214)</b>
<b>Charge d'impôts</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>34 728</b>	<b>36 932</b>	<b>20 838</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>34 728</i>	<i>36 932</i>	<i>20 838</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>34 728</b>	<b>36 932</b>	<b>20 838</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>34 728</i>	<i>36 932</i>	<i>20 838</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Résultat net de base</b>	<b>2,05</b>	<b>2,29</b>	<b>1,31</b>
<b>Résultat net dilué</b>	<b>2,05</b>	<b>2,21</b>	<b>1,27</b>

## Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
<b>Actifs non courants</b>			
Immobilisations corporelles	11	17	19
Immeubles de placement	1 568 050	1 559 790	1 454 490
Prêts et créances à plus d'un an	15 405	14 741	15 330
Instruments financiers non courants	24 559	5 330	3
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1 608 024</b>	<b>1 579 878</b>	<b>1 469 842</b>
<b>Actifs courants</b>			
Créances clients	15 585	11 634	17 491
Autres créances d'exploitation	12 731	14 032	13 322
Charges constatées d'avance	227	432	239
<b>Total des créances</b>	<b>28 543</b>	<b>26 098</b>	<b>31 052</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 850	57 480	40 087
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>29 850</b>	<b>57 480</b>	<b>40 087</b>
<b>Total actifs courants</b>	<b>58 392</b>	<b>83 578</b>	<b>71 139</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 666 416</b>	<b>1 663 456</b>	<b>1 540 981</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	64 933	64 000	60 444
Réserve légale et primes	60 046	71 445	41 134
Report à nouveau	634 752	600 558	600 603
Résultat de l'exercice	34 728	36 932	20 838
<b>Total capitaux propres</b>	<b>794 459</b>	<b>772 935</b>	<b>723 020</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts part à plus d'un an	678 936	727 855	669 648
Autres dettes financières à plus d'un an	9 936	9 429	7 936
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0	0
Instruments Financiers	0	0	0
<b>Total passifs non courants</b>	<b>688 872</b>	<b>737 284</b>	<b>677 584</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts part à moins d'un an	145 898	96 205	97 972
Instruments financiers	0	453	718
Dettes fournisseurs	7 555	22 319	12 838
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0	0
Autres dettes d'exploitation	12 560	15 459	10 607
Produits constatés d'avance	17 072	18 801	18 242
<b>Total passifs courants</b>	<b>183 085</b>	<b>153 237</b>	<b>140 377</b>
<b>Total passifs</b>	<b>871 957</b>	<b>890 521</b>	<b>817 961</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 666 416</b>	<b>1 663 456</b>	<b>1 540 981</b>

## Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net de l'ensemble consolidé	34 728	36 932	20 838
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(6 248)	(1 348)	(4 472)
Annulation des dotations aux amortissement	0	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	6	9	6
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	(19 682)	(5 527)	65
Traitement des emprunts au coût amorti	956	1 393	1 016
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	0	0
Intérêts moratoires	0	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>9 760</b>	<b>31 459</b>	<b>17 454</b>
Variation des autres éléments de BFR	(16 073)	9 440	(2 624)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre			
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>(16 073)</b>	<b>9 440</b>	<b>(2 624)</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>(6 313)</b>	<b>40 899</b>	<b>14 830</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations	(2 012)	(110 272)	(1 848)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(6 426)	6 965	(1 405)
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(8 438)</b>	<b>(103 307)</b>	<b>(3 253)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital	8 225	34 526	0
Frais de transaction sur augmentation de capital	0	(659)	0
Variation de la dette bancaire	(731)	62 615	(1 493)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	(1 080)	(7 378)	(51)
Augmentation nette des dettes sur refinancement	0	0	0
Acquisition d'instruments de couverture	0	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	1 628	(713)	3
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	507	844	(649)
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(106)	(411)	(366)
Distribution de dividendes	(21 323)	(31 770)	(31 770)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>(12 880)</b>	<b>57 053</b>	<b>(34 325)</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(27 631)</b>	<b>(5 355)</b>	<b>(22 748)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	57 480	62 836	62 836
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>29 850</b>	<b>57 480</b>	<b>40 087</b>

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

## Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

### IAP Cash-flow récurrent

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net IFRS	34 728	20 838
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(6 248)	(4 472)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	(19 682)	65
Retraitement autres honoraires <sup>(1)</sup>	0	2 500
<b>Résultat EPRA</b>	<b>8 798</b>	<b>18 932</b>

(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>	30/06/2022	30/06/2021
Capitaux propres IFRS	794 459	723 020
Étalement des franchises de loyer <sup>(1)</sup>	(19 159)	(24 233)
Annulation de la juste valeur des bons de souscription d'actions	0	644
<b>Juste valeur de la NAV diluée</b>	<b>775 300</b>	<b>699 431</b>
Droits de mutation <sup>(2)</sup>	76 129	70 834
Annulation de la juste valeur des instruments financiers	(24 559)	360
<b>ANR EPRA de continuation (NTA)</b>	<b>826 870</b>	<b>770 625</b>
<b>ANR EPRA de continuation (NTA) / action</b>	<b>48,5</b>	<b>48,5</b>

(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 30 juin 2021 est corrigé de ces droits.

### IAP Taux d'endettement (LTV)

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Endettement financier au bilan (comptes statutaires) <sup>(1)</sup>	830	766
Juste valeur des immeubles de placement (hors droits)	1 568	1 455
<b>Taux d'endettement (en %)</b>	<b>52,9%</b>	<b>52,6%</b>

(1) Il s'agit de l'endettement brut du groupe au 30/06/2022 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.