



**RAPPORT
SEMESTRIEL**
2022

semestre clos le 30 juin 2022

VITURA

Sommaire

1 \	Attestation du responsable	4
2 \	Rapport semestriel d'activité	5
3 \	Comptes consolidés semestriels (période close le 30 juin 2022)	9
4 \	Rapport des Commissaires aux Comptes	34

VITURA

Société anonyme au capital de 64 933 290 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 2022

(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 2022 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 21 septembre 2022

Jérôme Anselme
Directeur Général

2. Rapport semestriel d'activité

2.1. COMMENTAIRES DE L'ACTIVITÉ

L'amélioration de la crise sanitaire a induit une reprise économique sur le premier semestre 2022. Néanmoins, les opérations militaires en Ukraine commencées en février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États ont eu des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux notamment une hausse significative du prix de l'énergie, de l'inflation et des taux de la BCE.

Concernant le groupe Vitura, les événements induits n'ont pas eu d'incidence sur sa performance, la valorisation et la liquidité de ses actifs.

Le 14 juin 2022, le Groupe a refinancé la dette de la société SCI Hanami Rueil pour un montant nominal de 94 000 000 euros remboursable in fine le 14 juin 2025. La dette pourra être prorogée de deux années supplémentaires.

Un contrôle fiscal portant sur les périodes allant du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020 est en cours sur la société Vitura.

Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et les sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil, SCI CGR Propco et SCI Office Kennedy (les « Filiales Immobilières ») ont conclu un nouveau contrat de conseil ou advisory services agreement, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour une durée initiale de six ans prenant fin le 1^{er} janvier 2028 (le « Nouvel ASA »). Ce contrat contient une clause d'incentive fees (cf. 5.25).

2.1.1. ACTIVITÉ LOCATIVE

Depuis le 1^{er} janvier 2022, 12 000 m² 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 m² 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.

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

En milliers d'euros

	30/06/22	30/06/21	Variation	Détail
Loyers nets	22 451	30 043	(7 593)	En 2022, les loyers nets correspondent aux loyers de la période (26,9 M€) et aux refacturations de charges (12,4 M€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (16,8 M€). La baisse des loyers nets s'explique par la baisse du taux d'occupation sur le portefeuille immobilier.
Frais de fonctionnement	(4 160)	(7 315)	3 155	En 2022, les frais de fonctionnement sont composés de charges administratives et d'honoraires d'asset management. La baisse des frais s'explique par la baisse de la provision d'incentive fees de l'ASA (2,5 M€).
Autres charges opérationnelles	(6)	(148)	142	La variation négative correspond à la différence de juste valeur des BSA entre le 31 décembre 2020 (502 k€) et le 30 juin 2021 (644 k€).
Autres produits opérationnels	453	-	453	Le solde au 30 juin 2022 s'explique par la sortie des BSA (cf. note 5.12).
Variation de la juste valeur des immeubles	6 248	4 472	1 776	Cet agrégat correspond à une augmentation sur la période de la juste valeur de 8,3 M€ des immeubles compensée par la réalisation de 2,1 M€ de travaux.
Résultat opérationnel	24 986	27 053	(2 066)	
Résultat financier	9 741	(6 214)	15 955	L'augmentation du résultat financier s'explique principalement par l'augmentation de la juste valeur des instruments de couverture.
Résultat net	34 728	20 838	13 889	

Au cours du 1^{er} 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).

Taux d'occupation des immeubles

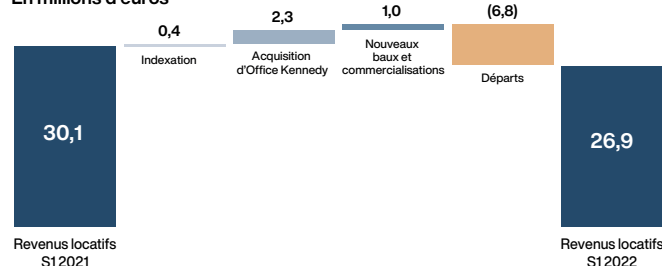
Le taux d'occupation global du portefeuille est de 75,4 % (contre 87,2 % au 30 juin 2021). Le détail des taux d'occupation pour chacun des actifs est le suivant :

En %

30/06/22	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Passy Kennedy	Office Kennedy	Total
Taux d'occupation	78,8	68,8	49,2	85,5	91,5	100,0	75,4

Évolution des revenus locatifs (30/06/21 - 30/06/22)

En millions d'euros



2.2. RESSOURCES FINANCIÈRES

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2022

La dette financière nette s'élève à 795 millions d'euros au 30 juin 2022, contre 767 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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 avec une option de prorogation de deux ans. En 2021, Prothin a renégocié son emprunt de 525 000 000 euros et signé un avenant à la convention de crédit avec un pool de banques internationales. La date d'échéance initiale est ainsi portée au 15 juillet 2026.

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 était le 15 décembre 2021. En 2021, la SCI Hanami Rueil a prolongé l'échéance de sa dette jusqu'au 14 juin 2022. En 2022, la société a refinancé sa dette pour un montant nominal de 94 000 000 euros et une date d'échéance au 14 juin 2025. La société dispose d'un droit de prorogation (sous réserve de respect des conditions de prorogation) de deux années supplémentaires.

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.

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 (cf. note 4.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2022).

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.

SCI OFFICE KENNEDY

Concomitamment à l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy, SCI Office Kennedy a conclu le 19 octobre 2021 (la Date de signature) avec Société Générale un contrat de prêt (le « **Contrat de Prêt SCI Office Kennedy** ») d'un montant en principal de 65 600 000 euros lui permettant de financer le paiement d'une partie du prix d'acquisition d'Office Kennedy et de couvrir les frais liés à l'acquisition et les dépenses afférentes à l'immeuble Office Kennedy. La date d'échéance initiale est le 19 Octobre 2028.

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

Au titre du Contrat de Prêt SCI Office Kennedy, 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 donnera lieu au paiement par SCI Office Kennedy, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à :

- 1,00% du montant en principal ainsi remboursé, pour tout remboursement anticipé intervenant entre la Date de Signature (exclue) et le 12^e mois suivant la Date de Signature (inclus) ;
- 0,75% du montant en principal ainsi remboursé, pour tout remboursement anticipé intervenant entre le 13^e mois suivant la Date de Signature (inclus) et le 24^e mois suivant la Date de Signature (inclus) ;

Étant précisé qu'aucune Indemnité de Remboursement Anticipé ne sera due après la fin du 24^e mois suivant la Date de Signature.

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 830 millions d'euros au 30 juin 2022 tout comme au 31 décembre 2021.

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 2022 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit conclus par les entités du groupe.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit. Les seuils de ratio d'endettement à respecter selon les conventions de crédit des sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil, SCI CGR Propco et SCI Office Kennedy sont respectivement de : 70 %, 65 %, 75 % et 70 %. Les seuils de ratio de couverture des intérêts à respecter selon les conventions de crédit des sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil et SCI CGR Propco sont respectivement : 200 %, 150 % et 125 %.

Le ratio d'endettement au 30 juin 2022 s'élève à 52,1 % à périmètre constant (vs 52,9 % à périmètre courant) en baisse par rapport au 30 juin 2021. La variation du ratio de couverture des intérêts entre le 31 décembre 2021 et le 30 juin 2022 s'explique par l'amortissement de l'emprunt CGR Propco qui passe de 1 % par an en 2021 à 2,5 % par an en 2022.

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Ratio d'endettement			
Emprunt, part à plus d'un an ⁽¹⁾ / patrimoine réévalué ⁽²⁾	52,9 %	53,2 %	52,6 %
Ratio de couverture des intérêts ⁽³⁾			
Revenu sur la période de référence ⁽⁴⁾ / charges d'intérêt ⁽⁵⁾	230 %	307 %	357 %

(1) L'emprunt, part à plus d'un an est présenté en note 5.11 du rapport.

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

(3) En 2021 et 2022, pas de ratio de couverture pour la SCI Office Kennedy.

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

(5) Les charges d'intérêt désignent les sommes : - du montant cumulé des intérêts prévisionnels devant être payés par l'emprunteur au titre du crédit pour la période de référence considérée ; et - des commissions devant être payées par l'emprunteur, pour la période de référence considérée ; et - du montant des échéances de remboursement de l'encours des prêts.

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.

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

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Résultat net IFRS	34 728	36 932	20 838
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(6 248)	(1 348)	(4 472)
Autres retraitements de variations de justes valeurs (instruments financiers et BSA)	(19 682)	(5 527)	65
Retraitement autres honoraires	0	8 648	2 500
Résultat EPRA	8 798	38 706	18 932
Résultat EPRA par action	0,5	2,3	1,2
Retraitement des franchises de loyers	2 527	5 644	2 007
Retraitement des frais financiers linéarisés	956	1 312	965
Cash-flow récurrent Vitura	12 280	45 662	21 905

2.3.2. EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV

Conformément aux Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines publiée par l'EPRA en octobre 2020, la mesure de l'actif net réévalué (ANR) a été revue sous différents scénarios. Trois ANR ont été définis :

- NRV : L'EPRA Net Reinstatement Value vise à 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.

EPRA NRV, NTA, NDV, NAV & NNNAV

En milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/22					31/12/21				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Capitaux propres IFRS	794 459	794 459	794 459	794 459	794 459	772 935	772 935	772 935	772 935	772 935
Étalement des franchises de loyer	(19 159)	(19 159)	(19 159)	(19 159)	(19 159)	(21 973)	(21 973)	(21 973)	(21 973)	(21 973)
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	0	0	0	0	0	453	453	453	453	0
JV NAV diluée	775 300	775 300	775 300	775 300	775 300	751 416	751 416	751 416	751 416	750 963
Valeur de marché des instruments financiers	(24 459)	(24 459)	0	(24 459)	0	(5 330) ⁽¹⁾	(5 330) ⁽¹⁾	0	(5 330) ⁽¹⁾	0
Juste valeur de la dette à taux d'intérêt fixe	0	0	(9 557)	0	(9 557)	0	0	(10 085)	0	(10 085)
Droits sur valorisations d'immeubles	139 611	76 129 ⁽²⁾	0	0	0	131 922	75 494 ⁽²⁾	0	0	0
NAV	890 853	826 870	765 743	750 741	765 743	878 008	821 850	741 330	746 086	740 877
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	17 058 030	17 058 030	17 058 030	17 058 030	17 058 030	16 815 684	16 815 684	16 815 684	16 815 684	16 815 684
NAV par action	52,2	48,5	44,9	44,0	44,9	52,2	48,9	44,1	44,4	44,1

(1) Retraitement sur les instruments financiers corrigés de 2,5M€.

(2) Droits de mutation de 5 % appliqués à l'actif net des filiales propriétaires dans une logique de cession des titres de ces sociétés.

2.4. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

3. Comptes consolidés semestriels (période close le 30 juin 2022)

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2022

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	30/06/22	31/12/21	30/06/21
		6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	5.18	26 855	55 362	30 070
Autres prestations	5.19	12 453	29 558	14 487
Charges liées aux immeubles	5.20	(16 857)	(21 249)	(14 514)
Loyers nets		22 451	63 671	30 043
Vente d'immeuble				
Frais de fonctionnement		(4 160)	(18 204)	(7 315)
Dotations nettes aux provisions & amort		(0)	0	0
Reprise dotations nettes aux provisions & amort		0	0	0
Autres charges opérationnelles	5.21	(6)	40	(148)
Autres produits opérationnels	5.21	453	0	0
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		9 200	24 694	11 764
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(2 952)	(23 346)	(7 292)
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	5.1	6 248	1 348	4 472
Résultat opérationnel		24 986	46 854	27 052
Produits financiers	5.22	19 235	5 487	191
Charges financières	5.22	(9 494)	(15 409)	(6 405)
Résultat financier	5.22	9 741	(9 922)	(6 214)
Charge d'impôts	5.23			
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		34 728	36 932	20 838
dont part revenant aux minoritaires				
Autres éléments du résultat global				
RÉSULTAT GLOBAL		34 728	36 932	20 838
dont part revenant au groupe		34 728	36 932	20 838
dont part revenant aux minoritaires				
Résultat net de base par action	5.24	2,05	2,29	1,31
Résultat net dilué par action	5.24	2,05	2,21	1,28

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2022

En milliers d'euros

	Notes	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles		11	17	19
Immeubles de placement	5.1	1 568 050	1 559 790	1 454 490
Immobilisations financières		0	(0)	(0)
Prêts et créances à plus d'un an	5.2	15 405	14 741	15 330
Instruments financiers non courants	5.12	24 559	5 330	3
Total actifs non courants		1 608 024	1 579 877	1 469 842
Actifs courants				
Créances clients	5.3	15 585	11 634	17 491
Autres créances d'exploitation	5.4	12 731	14 032	13 322
Charges constatées d'avance		227	432	239
Total des créances		28 543	26 098	31 052
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	29 850	57 480	40 087
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		29 850	57 480	40 087
Total actifs courants		58 392	83 578	71 139
TOTAL ACTIF		1 666 416	1 663 456	1 540 981
Capitaux propres				
Capital		64 933	64 000	60 444
Réserve légale et prime de fusion		60 046	71 445	41 134
Réserves consolidées		634 752	600 558	600 603
Résultat de l'exercice		34 728	36 932	20 838
Total capitaux propres	5.10	794 459	772 935	723 020
Passifs non courants				
Emprunts (part non courante)	5.11	678 936	727 855	669 648
Autres dettes financières (part non courante)	5.14	9 936	9 429	7 936
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		0	0	0
Instruments Financiers (part non courante)	5.12	0	0	0
Total passifs non courants		688 872	737 284	677 584
Passifs courants				
Emprunts (part courante)	5.11	145 898	96 205	97 971
Instruments Financiers (part courante)	5.12	0	453	718
Dettes fournisseurs	5.16	7 555	22 319	12 838
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part courante)		0	0	0
Autres dettes d'exploitation (part courante)	5.15	12 560	15 459	10 607
Produits constatés d'avance	5.17	17 072	18 801	18 242
Total passifs courants		183 085	153 236	140 377
Total passifs		871 957	890 521	817 961
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 666 416	1 663 456	1 540 981

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2022

En milliers d'euros

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
FLUX D'EXPLOITATION	-	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	34 728	36 932	20 838
Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :	-	-	-
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(6 248)	(1 348)	(4 472)
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	9	6
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	-	-	-
Impôts	-	-	-
Marge brute d'autofinancement	9 760	31 459	17 454
Variation des autres éléments de BFR	(16 073)	9 440	(2 624)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre	-	-	-
Variation du besoin en fonds de roulement	(16 073)	9 440	(2 624)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	(6 313)	40 899	14 830
FLUX D'INVESTISSEMENT	-	-	-
Acquisition d'immobilisations	(2 012)	(110 272)	(1 848)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(6 426)	6 965	(1 405)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(8 438)	(103 307)	(3 253)
FLUX DE FINANCEMENT	-	-	-
Augmentation de capital	8 225	34 526	-
Frais de transaction sur augmentation de capital	-	(659)	-
Variation de la dette bancaire	(731)	62 615	(1 493)
Frais de transaction sur financement/refinancement	(1 080)	(7 378)	(51)
Variation nette des dettes sur refinancement	-	-	-
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	1 628	(713)	3
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	-	-	-
Variation nette des autres dettes financières (part non courante)	507	844	(649)
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(106)	(411)	(366)
Distribution de dividendes	(21 323)	(31 770)	(31 770)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(12 880)	57 053	(34 325)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(27 631)	(5 355)	(22 748)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période ⁽¹⁾	57 480	62 836	62 836
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	29 850	57 480	40 087

(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 2022

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 31/12/2020	60 444	74 206	(324)	599 992	734 318		734 318
Résultat global		(1 259)	0	22 097	20 838	0	20 838
- Résultat net		0	0	20 838	20 838		20 838
- Réduction de la réserve légale ⁽¹⁾		(1 259)	0	1 259	0		0
- Autres éléments du résultat global		0	0	0	0		0
Transactions en capital avec les propriétaires		(31 813)	(366)	43	(32 136)	0	(32 136)
- Distribution de dividendes (2 € par action)		(31 813)	0	43	(31 770)		(31 770)
- Augmentation/réduction de capital en nominal			0	0	0		0
- Variation sur actions propres détenues		0	(366)	0	(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.

	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 31/12/2021	64 000	71 445	(735)	638 226	772 936	- 0	772 936
Résultat global				34 728	34 728		34 728
- Résultat net				34 728	34 728		34 728
- Autres variations							
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	933	(11 399)	(106)	(2 632)	(13 204)		(13 204)
- Distribution de dividendes (1,25 € par action)		(18 691)		(2 632)	(21 323)		(21 323)
- Augmentation/réduction de capital en nominal ⁽¹⁾	933	7 292			8 225		8 225
- Variation sur actions propres détenues			(106)		(106)		(106)
Capitaux propres au 30/06/2022	64 933	60 046	(842)	670 322	794 459	-	794 459

(1) Conformément aux décisions du directeur général du 15 mars 2022 faisant usage de la délégation consentie par le conseil d'administration, émission de 245 596 actions par exercice de 245 359 BSA.

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 2022	14	5	Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2022	24
1.1	Faits significatifs du 1 ^{er} semestre 2022	14	5.1	Immeubles de placement	24
1.2	Informations financières présentées en comparatif	14	5.2	Prêts et créances (part non courante)	24
1.3	Contexte réglementaire	14	5.3	Créances clients	24
2	Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2022	15	5.4	Autres créances d'exploitation	25
2.1	Présentation des comptes consolidés	15	5.5	Trésorerie et équivalents de trésorerie	25
2.2	Information sectorielle	16	5.6	État des échéances des créances	25
2.3	Immeubles de placement	16	5.7	Juste valeur des actifs financiers	26
2.4	Estimation de la juste valeur des immeubles de placement	17	5.8	Actifs et passifs financiers	26
2.5	Instruments financiers – classification et évaluation des actifs et passifs financiers	18	5.9	Variation de la dépréciation des actifs financiers	26
2.6	Capital social	18	5.10	Capitaux propres consolidés	27
2.7	Actions propres	18	5.11	Emprunts	27
2.8	Option pour le régime « SIIC »	19	5.12	Instruments financiers	27
2.9	Avantages sociaux	19	5.13	Juste valeur des passifs financiers	28
2.10	Emprunts bancaires	20	5.14	Autres dettes financières à plus d'un an	28
2.11	Revenus locatifs	20	5.15	Autres dettes d'exploitation	28
2.12	Charges locatives et refacturation des charges aux locataires	20	5.16	Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées	29
2.13	Autres produits et charges opérationnels	20	5.17	Produits constatés d'avance	29
2.14	Actualisation des différés de paiement	20	5.18	Revenus locatifs	29
2.15	Résultat par action	20	5.19	Autres prestations	29
2.16	Présentation des états financiers	20	5.20	Charges liées aux immeubles	29
3	Estimations et jugements comptables déterminants	21	5.21	Autres produits et charges opérationnels	30
4	Gestion des risques financiers	22	5.22	Résultat financier	30
4.1	Risque lié au refinancement	22	5.23	Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt	30
4.2	Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers	22	5.24	Résultat par action	30
4.3	Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux	22	5.25	Engagements hors bilan et sûretés	30
4.4	Risque lié à la réglementation des baux	22	5.26	Transactions avec des parties liées	32
4.5	Risque de contrepartie	22	5.27	Personnel	32
4.6	Risque de liquidité	22	5.28	Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes	33
4.7	Risque de taux d'intérêt	23	5.29	Évènements post-clôture	33

1. Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2022

1.1. FAITS SIGNIFICATIFS DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

L'amélioration de la crise sanitaire a induit une reprise économique sur le premier semestre 2022. Néanmoins, les opérations militaires en Ukraine commencées en février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États ont eu des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux notamment une hausse significative du prix de l'énergie, de l'inflation et des taux de la BCE.

Concernant le groupe Vitura, les événements induits n'ont pas eu d'incidence sur sa performance, la valorisation et la liquidité de ses actifs.

Un contrôle fiscal portant sur les périodes allant du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020 est en cours sur la société Vitura.

Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et les sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil, SCI CGR Propco et SCI Office Kennedy (les « Filiales Immobilières ») ont conclu un nouveau contrat de conseil ou advisory services agreement, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour une durée initiale de six ans prenant fin le 1^{er} janvier 2028 (le « Nouvel ASA »). Ce contrat contient une clause d'incentive fees (cf. 5.25).

Le 14 juin 2022, le Groupe a refinancé la dette de la société SCI Hanami Rueil pour un montant nominal de 94 000 000 euros remboursable in fine le 14 juin 2025. La dette pourra être prorogée de deux années supplémentaires.

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 2022 présente, au titre des éléments comparatifs :

- les comptes consolidés en normes IFRS de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2021.
- les comptes consolidés en normes IFRS pour la période de 6 mois qui court du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021.

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 2022 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 SIIC, 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 27 juillet 2022.

2. Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2022

2.1. PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2022 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 2022 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2021 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 ».

S'engager pour le climat est un des quatre axes de la stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE). Son plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique repose sur trois objectifs principaux : diminuer les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine de - 54 % en 2030 par rapport à 2013 ; viser la neutralité carbone en 2050 ; rendre ses actifs immobiliers résilients au changement climatique et engager ses parties prenantes clés dans sa démarche.

L'atteinte de ces objectifs se traduit principalement dans les comptes du groupe par la prise en compte des dépenses d'investissements afin d'améliorer la performance énergétique des immeubles.

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 2022

Les normes ci-après et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2022 sont sans impacts significatifs pour le Groupe :

- Modifications IAS 37, IAS 16 et IFRS 3.
- Améliorations annuelles - 2018 - 2020.

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.

- Modifications d'IAS 1 - Principes et méthodes comptables.
- Modifications d'IAS 8 - Définition des estimations comptables.

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

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 2022, le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes :

	N° SIREN	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	Périodes prises en compte
Vitura SA	422 800 029	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022
Prothin SAS	533 212 445	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022
K Rueil OPPCI	814 319 513	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022
CGR Holdco EURL	833 876 568	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022
CGR Propco SCI	834 144 701	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022
Office Kennedy SCI	901 719 716	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre. Compte tenu de la création de la SCI Office Kennedy en date du 12 juillet 2021, le périmètre de consolidation au 30 juin 2022 est identique à celui du 31 décembre 2021 mais différent de celui du 30 juin 2021.

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, ainsi que pour SCI Office Kennedy qui a été constituée le 12 juillet 2021.

Les sociétés K Rueil et SCI Hanami Rueil sont entrées dans le périmètre de consolidation au 15 décembre 2016. Cette acquisition ne répondait pas à la définition d'un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 et a donc été traitée comme l'acquisition d'un groupe d'actifs. Le coût d'acquisition de ce groupe d'actifs a été 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.

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 2022, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

2.2. 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 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.

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, Hanami et Office Kennedy.

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 2022, 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.

Dans les rapports de l'expert Cushman & Wakefield, il est précisé que l'incertitude économique et financière notamment liée à la hausse des taux et au contexte de guerre en Ukraine pourrait affecter les marchés immobiliers en France, mais que le marché immobilier offre assez de transparence et de transactions pour les expertises au 30 juin 2022.

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 2021, restent inchangées au 30 juin 2022.

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 de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée. La valeur locative s'établit le plus souvent par comparaison avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

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, puis un quatrième en date du 6 décembre 2021.

Selon les termes de ces contrats, Exane BNP Paribas peut acheter et vendre des titres de la société Vitura pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par le Conseil d'administration dans le cadre de son programme de rachat d'actions.

Dans le cadre de ces contrats, Vitura détenait 29 678 de ses propres titres (soit 0,17 % des actions) pour un total de 1 117 milliers d'euros au 30 juin 2022.

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 2022.

De même, les plus-values de cession des immeubles, des titres des filiales soumises au même régime et de titres de filiales de sociétés de personnes sont exonérées.

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

En complément, la société K Rueil est une SPICAV 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.

La SCI Office Kennedy est transparente fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des Impôts.

Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC

- a) Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- b) Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

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

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

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

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

2.9. 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 trois 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 2022.

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.

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 la période, 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	24,53	5,33 %	410,0	416,5	423,4	430,6	438,2	446,3	454,8	463,8	473,3
Arcs de Seine	23,37	4,97 %	404,9	412,5	420,6	429,2	438,3	448,0	458,2	469,2	480,9
Rives de Bercy	11,03	6,97 %	136,8	139,2	141,7	144,3	147,1	150,0	153,1	156,3	159,7
Campus Hanami	10,78	5,50 %	149,4	152,7	156,2	159,8	163,6	167,6	171,8	176,2	180,8
Passy Kennedy	12,53	3,80 %	242,6	250,5	258,9	267,8	277,3	287,4	298,3	309,9	322,5
Office Kennedy	5,02	3,50 %	84,7	0,0	91,8	95,7	103,5	104,4	109,3	0,0	120,2
TOTAL	87,26	5,01 %	1 428,3	1 371,5	1 492,5	1 527,5	1 568,1	1 603,7	1 645,4	1 575,4	1 737,3

Impact sur la valorisation du portefeuille

(8,91) %	(12,54) %	(4,82) %	(2,59) %	0,00 %	2,27 %	4,93 %	0,47 %	10,79 %
----------	-----------	----------	----------	--------	--------	--------	--------	---------

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									
Instrument de couverture	Nominal	Taux couvert	Taux fixe	- 1%	- 0,5 %	Évaluation au 30/06/2022	+ 0,5 %	+ 1 %	
Cap	148 500	Euribor 3 mois	0,60 %	1	14	56	140	350	
Cap	65 600	Euribor 3 mois	0,25 %-0,5 %-2 %	2 200	3 283	4 527	5 901	7 370	
Cap	393 750	Euribor 3 mois	0,5% - 1%	8 624	13 091	18 317	24 071	30 409	
Cap	131 250	Euribor 3 mois	2,00%	20	64	157	319	567	
Cap	35 250	Euribor 3 mois	1,25%	289	491	751	1 064	1 424	
Cap	35 250	Euribor 3 mois	1,25%	289	491	751	1 064	1 424	
TOTAL	809 600	-	-	11 424	17 434	24 559	32 558	41 545	

4. Gestion des risques financiers

4.1. RISQUE LIÉ AU REFINANCEMENT

Le 30 novembre 2021, le groupe Vitura a renégocié l'emprunt de Prothin de 525 millions d'euros et signé une nouvelle convention de crédit. La convention a permis au Groupe d'emprunter 525 millions d'euros remboursables in fine le 15 juillet 2026.

Suite à l'acquisition de la société SCI Office Kennedy, le groupe Vitura a signé le 19 octobre 2021 une convention de crédit d'un montant de 65,6 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de sept ans, remboursable à concurrence d'un montant de 3 % du montant initial à partir du cinquième anniversaire de la date de signature de la convention et le solde restant in fine.

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 dont l'échéance a été prolongée au 14 juin 2022. À cette même date, la société a refinancé sa dette pour un montant nominal de 94 000 000 euros remboursable in fine le 14 juin 2025 (avec deux ans de prorogation possible).

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. Des négociations avec la banque prêteuse sur les conditions de prorogation de l'emprunt de la société SCI CGR Propco sont en cours de finalisation. La direction est confiante sur le fait que ces négociations aboutiront favorablement et considère, dans ce contexte, que cela ne pèse pas significativement sur le risque de liquidité de la société.

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 9 200 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'arrêtés des comptes consolidés semestriels sont au nombre de 8 et représentent 61,22 % des revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2022. 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 se trouve en note 4.7. À la dernière échéance de paiement des intérêts, les ratios bancaires sont respectés pour toutes les filiales au 30 juin 2022.

4.7. RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Le groupe Vitura a procédé au refinancement en 2021 de l'emprunt relatif aux actifs détenus par la SAS Prothin. L'emprunt souscrit initialement en 2012, prolongé en 2016 pour 525 millions d'euros, est soumis depuis novembre 2021 à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge de 1,65 % si les conditions suivantes sont réunies:

- Taux d'occupation supérieur à 70 % ;
- LTV inférieur à 55 % ;
- Durée moyenne résiduelle des baux supérieure à trois ans.

Le taux de marge étant ramené à 2,25 % dans le cas contraire.

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 dont l'échéance a été prolongée au 14 juin 2022. À cette même date, la société a refinancé sa dette pour un montant nominal de 94 000 000 euros remboursable in fine le 14 juin 2025 (deux ans de prorogation possibles), soumis à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge à 1,80 % (1,65 % en cas de prorogation).

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, la 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. L'emprunt est soumis à un taux variable Euribor trois mois plus une marge de 1,20 %. L'Euribor est considéré à zéro s'il est publié avec un chiffre négatif. Des négociations avec la banque prêteuse sur les conditions de prorogation de l'emprunt de la société SCI CGR Propco sont en cours de finalisation. La direction est confiante sur le fait que ces négociations aboutiront favorablement et considère, dans ce contexte, que cela ne pèse pas significativement sur le risque de liquidité de la société.

Le groupe Vitura a conclu le 19 octobre 2021 une convention de crédit d'un montant de 65,6 millions d'euros pour financer l'acquisition de l'immeuble Office Kennedy. Il s'agit d'un emprunt de sept ans, remboursable à concurrence d'un montant de 3 % du montant initial à partir du cinquième anniversaire de la date de signature de la convention et le solde restant in fine. L'emprunt est soumis à un taux variable Euribor trois mois plus une marge de 2,35 % (ramenée à 1,70 % post stabilisation de l'actif). L'Euribor est considéré à zéro s'il est publié avec un chiffre négatif.

Le groupe Vitura détient au 30/06/2022 six contrats de couverture :

En milliers d'euros

Établissement financier	Société générale	Société générale	Natixis	Natixis	Société générale	La Banque Postale
Type de couverture	Cap	Cap	Cap	Cap	Cap	Cap
Montant nominal (en milliers d'euros)	148 500	65 600	393 750	131 250	35 250	35 250
Taux fixe	0,60 %	0,25 %-0,5 %-2 %	0,5 % - 1 %	2,00 %	1,25 %	1,25 %
Taux couvert	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois
Date de commencement	05/12/18	19/10/21	26/07/21	26/07/21	15/06/22	15/06/22
Date d'échéance finale	05/12/22	19/10/28	15/07/26	26/07/23	15/06/25	15/06/25

5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2022

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	Office Kennedy	Total
31/12/21	144 790	438 550	434 570	164 510	273 850	103 520	1 559 790
Capex	(2 058)	1 554	1 778	188	548	-	2 012
Indemnité perçue	-	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	4 368	(1 854)	1 952	(1 078)	2 881	(20)	6 248
30/06/22	147 100	438 250	438 300	163 620	277 279	103 500	1 568 050

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 30 juin 2022 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 30/06/2022 (hors droits)		Surface locative brute ⁽¹⁾ au 30/06/2022		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en millions d'euros	%	m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza	438	28,0 %	52 078	26,2 %	24 529	28,7 %
Arcs de Seine	438	28,0 %	47 222	23,8 %	23 367	27,3 %
Rives de Bercy	147	9,4 %	31 942	16,1 %	11 026	12,9 %
Campus Hanami	164	10,4 %	34 381	17,3 %	10 916	12,8 %
Passy Kennedy	277	17,7 %	23 813	12,0 %	11 079	13,0 %
Office Kennedy	104	6,60 %	9 188	4,6 %	4 559	5,3 %
TOTAL	1 568	100,0 %	198 624	100,00 %	85 475	100,0 %

(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 30/06/2022.

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

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Dépôts de garantie versés	64	64	64
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	15 340	14 677	15 266
Prêts et créances (part non courante)	15 405	14 741	15 330

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

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Créances clients	15 585	11 634	17 491
Dépréciation créances clients			
Créances clients	15 585	11 634	17 491

5.4. AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	3 819	7 295	8 967
Notaire	1 060	24	0
TVA	2 969	5 343	2 306
Fournisseurs débiteurs et autres créances	4 695	1 158	1 797
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	187	213	251
Autres créances d'exploitation	12 731	14 032	13 322

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 29 850 milliers d'euros.

5.6. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

Échéances des créances au 30 juin 2022 :

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
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	15 405	15 405	-	-	-	-
Total des créances non courantes	15 405	15 405	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients*	15 585	13 695	1 890	600	230	1 060
Autres créances d'exploitation	12 731	12 731	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	227	227	-	-	-	-
Total des créances courantes	28 543	26 653	1 890	600	230	1 060
Total des créances	43 946	42 056	1 890	600	230	1 060

(*) Le montant des créances clients est donné en tout ou partie, en garantie des emprunts.

Échéances des créances au 31 décembre 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
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	14 741	14 741	-	-	-	-
Total des créances non courantes	14 741	14 741	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients*	11 634	8 947	2 687	(220)	1 962	945
Autres créances d'exploitation	14 032	14 032	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	432	432	-	-	-	-
Total des créances courantes	26 098	23 411	2 687	(220)	1 962	945
Total des créances	40 839	38 152	2 687	(220)	1 962	945

(*) Le montant des créances clients est donné en tout ou partie, en garantie des emprunts.

5.7. JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS

La juste valeur des actifs financiers au 30 juin 2022 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	30/06/22		31/12/21		30/06/21		Niveau de juste valeur (**)
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat « Cap » (*)	24 559	24 559	5 330	5 330	3	3	Niveau 2
Total actifs non courants	24 559	24 559	5 330	5 330	3	3	

(*) Instruments financiers dérivés.

(**) 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.

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	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	24 559	5 330	3
Prêts et créances			
Prêts et créances à plus d'un an	15 405	14 741	15 330
Créances courantes	28 315	25 666	30 813
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 850	57 480	40 087
Total actifs financiers	98 128	103 217	86 233
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	0	453	718
Passifs financiers évalués au coût amorti			
Passifs non courants	688 872	737 284	677 584
Passifs courants	166 013	133 983	121 416
Total passifs financiers	854 885	871 720	799 719

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

	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions (en euros)	Capital (en milliers d'euros)	Réserves légales et primes (en milliers d'euros)	Réserves consolidées et résultat net (en milliers d'euros)	Total (en milliers d'euros)
Capitaux propres au 31/12/2021	16 842 112	3,8	64 000	71 445	637 491	772 938
Distribution de dividendes				(18 691)	(2 632)	(21 323)
Autres éléments du résultat global						
Acompte sur dividendes						
Résultat de l'exercice					34 728	34 728
Augmentation de capital en nominal ⁽¹⁾	245 596		933	7 292		8 225
Variation des actions propres détenues					(106)	(106)
Capitaux propres au 30/06/2022	17 087 708	3,8	64 933	60 046	669 479	794 459

(1) Conformément aux décisions du directeur général du 15 mars 2022 faisant usage de la délégation consentie par le conseil d'administration, émission de 245 596 actions par exercice de 245 351 BSA (cf. notes 5.12 et 5.25).

Actions d'autocontrôle

En euros (sauf le nombre de titres)

	Montant au 30/06/2022	Montant au 31/12/2021	Montant au 30/06/2021
Coût d'acquisition	1 116 907	999 208	924 266
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	29 678	26 425	26 084

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	0	0		0	
- Taux variable	829 759	145 159	0	620 476	64 124
Intérêts courus non échus	3 128	3 128			
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(8 053)	(2 389)	(1 874)	(3 597)	(194)
Total au 30/06/2022	824 834	145 898	(1 874)	616 879	63 930

Des négociations avec la banque prêteuse sur les conditions de prorogation d'un an de l'emprunt de la société SCI CGR Propco, d'un montant en principal de 148,5 millions d'euros dont l'échéance initiale est le 5 décembre 2022, sont en cours de finalisation. La direction est confiante sur le fait que ces négociations aboutiront favorablement et considère, dans ce contexte, que cela ne pèse pas significativement sur le risque de liquidité de la société.

Les ratios bancaires sont respectés pour toutes les filiales au 30 juin 2022. Le ratio d'endettement (LTV) moyen du groupe s'élève à 52,9 % en 2022 et le ratio de couverture des intérêts (DSC) s'élève à 230 % en 2022.

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

5.12. INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau synthétique des instruments financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/22	31/12/21
Contrat « Cap »	24 559	5 330
Instruments financiers actif	24 559	5 330
Bons de souscription d'actions	-	453
Instruments financiers passif	-	609

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

Les BSA 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, et 245 351 bons de souscription ont été exercés en mars 2022. Le solde, qui devait être exercé au plus tard au 30 juin 2022 ne l'a pas été.

5.13. JUSTE VALEUR DES PASSIFS FINANCIERS

La juste valeur des passifs financiers au 30 juin 2022 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	30/06/22		31/12/21		30/06/21		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt ⁽³⁾	821 706	831 262	822 560	832 646	765 403	766 696	Niveau 2
Contrat « Swap » ⁽¹⁾	0	0	0	0	74	74	Niveau 2
Bons de souscription d'actions ⁽¹⁾	0	0	453	453	644	644	Niveau 1
Total passifs non courants	821 706	831 262	823 013	833 099	766 121	767 414	

(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

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
Personnel	122	177	90
Rémunérations	85	-	85
TVA, impôts divers et charges sociales à payer ⁽¹⁾	6 968	2 396	7 952
Appels de charges locatives	-	-	-
Locataires	2 436	3 534	1 533
Dettes diverses	15	45	11
Notaire	54	0	0
Autres dettes d'exploitation	9 681	6 153	9 671
Autres dettes sur immobilisations	2 880	9 306	936
Dettes sur immobilisations	2 880	9 306	936
Autres dettes	12 560	15 459	10 607

(1) Dont IFRIC 21 au 30 juin 2022.

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 30/06/2022	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée		
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
Passifs non courants					
Emprunts part à plus d'un an	678 936	684 600		620 476	64 124
Autres dettes financières à plus d'un an ⁽¹⁾	9 936	9 936			9 936
Total passifs non courants	688 872	694 536		620 476	74 060
Passifs courants					
Emprunts part à moins d'un an	145 898	148 286	148 286		
Dettes fournisseurs	7 555	7 555	7 555		
Autres dettes d'exploitation	12 560	12 560	12 560		
Autres passifs financiers	0	0	0		
Total passifs courants	166 013	168 401	168 401		

(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.

5.17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du troisième trimestre 2022 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

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs immeuble « Europlaza »	8 546	17 024	8 515
Revenus locatifs immeuble « Arcs de Seine »	5 476	12 864	6 853
Revenus locatifs immeuble « Rives de Bercy »	1 795	6 139	5 281
Revenus locatifs immeuble « Campus Hanami »	3 968	8 352	4 385
Revenus locatifs immeuble « Passy Kennedy »	4 792	10 066	5 036
Revenus locatifs immeuble « Office Kennedy »	2 279	917	0
TOTAL	26 855	55 362	30 070

Les loyers facturés s'élèvent à 26 855 milliers d'euros et correspondent aux loyers IFRS (30 945 milliers d'euros) minorés des avantages accordés aux locataires (4 090 milliers d'euros).

5.19. AUTRES PRESTATIONS

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
	6 mois	12 mois	6 mois
Refacturations de charges locatives et d'entretien	5 836	10 214	5 305
Refacturations d'impôts	6 342	6 477	6 800
Autres refacturations locataires et produits divers	268	447	313
Indemnités	-	12 362	2 040
Produits divers	5	58	28
Autres prestations	12 453	29 558	14 486

Les charges et taxes refacturées aux locataires en 2022 s'élèvent à 12 453 milliers d'euros.

Le poste « indemnités » correspond aux montants reçus suite aux départs anticipés de locataires.

5.20. CHARGES LIÉES AUX IMMEUBLES

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/22	31/12/21	30/06/21
	6 mois	12 mois	6 mois
Charges locatives	6 023	10 098	5 477
Impôts	7 560	6 872	7 029
Entretien	43	0	0
Honoraires	873	934	313
Charges locatives et impôts sur locaux vacants	2 318	3 221	1 658
Autres charges	40	124	37
Charges liées aux immeubles	16 857	21 249	14 514

Au 30 juin 2021, les charges locatives relatives à l'immeuble Rives de Bercy ont été 100% refacturées au mono-locataire Crédit Foncier, sans impact sur les charges et produits de l'exercice. Au 30 juin 2022, les charges liées aux immeubles intègrent 565 milliers d'euros de charges locatives liées à l'immeuble Office Kennedy.

5.21. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante, principalement la variation de juste valeur des bons de souscription d'action détaillée en note 5.12.

5.22. RÉSULTAT FINANCIER

Il se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/22 6 mois	31/12/21 12 mois	30/06/21 6 mois
Produits financiers	19 235	5 487	191
Charges financières	(9 494)	(15 409)	(6 405)
Résultat financier	9 741	(9 922)	(6 214)

Les charges financières se composent de charges d'intérêts, de coûts de couverture des CAP et de commissions sur les emprunts bancaires.

Les produits financiers se composent des gains de juste valeur des CAP ainsi que des revenus de placement.

5.23. 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.

5.24. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice consolidé net attribuable aux actionnaires de la société Vitura par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires net des actions propres de la société Vitura au 30 juin 2022 soit 2,05 euro.

En application de l'IAS 33, les actions potentielles (BSA) étaient considérées comme dilutives au 30 juin 2021 et au 31 décembre 2021. Au 30 juin 2022, il n'y a plus de BSA (cf note 5.26). Le montant du résultat par action dilué est de 2,05 euro.

En milliers d'euros

	30/06/22 6 mois	31/12/21 12 mois	30/06/21 6 mois
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	34 728	36 932	20 838
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	16 958 581	16 101 274	15 882 481
Résultat par action (en euros)	2,05	2,29	1,31
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	34 728	36 883	20 981
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	16 958 581	16 663 163	16 446 616
Résultat dilué par action (en euros)	2,05	2,21	1,28

5.25. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET SÛRETÉS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

En milliers d'euros

	Échéances	30/06/22 6 mois	31/12/21 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) *	De 2022 à 2028	832 886	831 990
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			

* 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 sur une période de trois ans retraitée 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.

Les contrats cités précédemment ont pris fin en décembre 2021. Le 15 décembre 2021, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et les sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil, SCI CGR Propco et SCI Office Kennedy (les « Filiales Immobilières ») ont conclu un nouveau contrat de conseil ou *advisory services agreement*, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour une durée initiale de six ans prenant fin le 1^{er} janvier 2028 (le « Nouvel ASA ») et dont les principaux termes figurent ci-après.

Rémunération et alignement des intérêts du Conseil et du Groupe

À titre de rémunération, le Conseil bénéficiera :

- D'une commission de conseil de base égale à 0,675 % de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe, qui est payable d'avance par trimestre.
- D'une rémunération variable (autrement appelée « incentive fee ») a, par ailleurs, été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« Accroissement de Valeur »). L'Accroissement de Valeur est déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe sur une période de six ans (sauf résiliation anticipée) retraités à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période. La rémunération variable correspond à 12 % de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 7 % annualisée est atteinte (le « Seuil Initial »). La clause de rattrapage figurant dans

les anciens ASA a été supprimée. La Rémunération Variable sera payée au terme du Nouvel ASA ou de manière anticipée en cas de sortie (« Sortie ») c'est-à-dire (i) en cas de cession ou de transfert de la totalité des actifs immobiliers détenus par les Filiales Immobilières, (ii) en cas de cession ou de transfert de 100 % des titres composant le capital social des Filiales Immobilières ou (iii) en cas de vente d'actions de Vitura par Northwood Investors et ses affiliés ramenant sa participation directe et indirecte au capital de Vitura à moins de 51 %. Aucune rémunération ne sera spécifiquement due en cas de cession ou d'acquisition d'actifs immobiliers, la rémunération variable étant structurée de telle sorte qu'elle ait pour objet de motiver la création de valeur à long terme.

ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros

Principales caractéristiques	Échéances	30/06/22	31/12/21
		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		9 597	9 206

Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple

Au 30 juin 2022, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 30 juin 2022 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		
	30/06/22	31/12/21	30/06/21
2022	56 283	55 797	49 936
2023	43 499	42 325	35 585
2024	28 721	26 509	23 093
2025	24 735	22 351	19 587
2026	23 476	21 055	17 363
2027	17 270	15 145	12 012
2028	6 724	5 775	4 747
2029	6 779	6 185	6 185
2030	6 779	6 185	5 950
2031	6 142	5 950	5 950
2032	-	-	-

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

5.26. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

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 € 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, et 245 351 bons de souscription ont été exercés en mars 2022. Le solde, qui devait être exercé au plus tard au 30 juin 2022 ne l'a pas été.

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 2021, une somme de 195 000 euros a été versée à titre de rémunération.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, une somme maximale de 195 000 euros a été allouée au titre des rémunérations.

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.

5.27. PERSONNEL

L'effectif du Groupe est composé de trois salariés au 30 juin 2022, soit le même nombre de salariés qu'au 31 décembre 2021.

5.28. 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 2022 sont les suivants :

En milliers d'euros

	KPMG		Denjean				Deloitte				Total					
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21	30/06/22	30/06/21
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	122	109	89	91	29	28	100	100	13	10	100	100	164	147	92	93
- Holding	47	47	34	34	29	28	100	100					76	75	43	47
- Filiales	75	62	55	55					13	10	100	100	88	72	49	46
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes *	14	11	11	9					- 0				14	11	8	7
- Holding	14	11	11	9									14	11	8	7
- Filiales									- 0					- 0		
TOTAL	136	120	100	100	29	28	100	100	13	- 0	100	100	178	158	100	100

* Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) fournis à la demande de l'entité et requis par les textes légaux et réglementaires, est relatif à la vérification volontaire de la DPEF (déclaration de performance extra-financière).

5.29. ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

4. 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 : 64 933 291 €

Denjean & Associés

35, avenue Victor Hugo
75016 Paris

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE 2022

Période du 1^{er} Janvier 2022 au 30 juin 2022

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 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Paris-La Défense, le 28 juillet 2022

KPMG Audit FS I

Sandy
Associé



Paris, le 28 juillet 2022

Denjean & Associés

Céline Kien
Associée



VITURA