

# VITURA



Communiqué de presse  
Résultats annuels 2022 - Information réglementée  
Paris, le 8 mars 2023 – 8h00

## \ Vitura : Résultats annuels 2022 \

- N°1 mondial pour sa démarche responsable au classement 2022 du GRESB
- 23 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2022 dont 7 transactions sur le 4<sup>e</sup> trimestre
- 42 000 m<sup>2</sup> rénovés ou en cours de rénovation
- Valeur du patrimoine hors droits de 1,5 Md€
- NAV de continuation, EPRA NTA de 44,3€/action

« Malgré une année 2022 touchée par le contexte géopolitique, macro-économique, climatique et financier, Vitura a connu une activité soutenue au sein de son portefeuille confirmant ainsi l'attractivité de nos actifs sur le marché. Toujours dans une démarche de création de valeur pour nos actionnaires sur le long terme et d'offrir à nos locataires des lieux de travail premium, nous avons continué à améliorer et valoriser notre patrimoine, pour allier les meilleurs niveaux de services avec les plus hauts standards environnementaux », déclare **Jérôme Anselme, Directeur général de Vitura.**

### Accélération des commercialisations

Au cours de l'année 2022, Vitura a démontré une très bonne dynamique locative avec 23 000 m<sup>2</sup>, soit 13% de la surface totale du portefeuille, qui ont fait l'objet d'une signature, d'une extension ou d'un renouvellement de bail. Le quatrième trimestre s'est montré particulièrement actif avec 7 transactions sécurisées pour un total de 10 000 m<sup>2</sup>.

8 000 m<sup>2</sup> portent sur des nouvelles surfaces ayant donc un impact positif sur le taux d'occupation du groupe, principalement sur Arcs de Seine et Europlaza, immeubles repositionnés au travers de programmes d'investissements réguliers, qui démontrent leur attractivité en affichant des taux d'occupation de respectivement 78% et 81%. Le départ d'Unilocations de l'immeuble Europlaza

explique notamment la baisse de 3 points sur le taux d'occupation du groupe qui atteint 81% au 31 décembre 2022 vs 84% au 31 décembre 2021<sup>(1)</sup>.

Ces nombreuses commercialisations ont permis de maintenir une durée moyenne résiduelle des baux de 5 années.

Les locataires au profil solide, grands comptes pour la plupart, ont obtenu pour plus de 90% d'entre eux, une note Dun & Bradstreet de 1 ou 2. Ils assurent une stabilité des revenus locatifs sur la période, qui s'élèvent à 54,0 millions d'euros en 2022 (vs 55,4 millions d'euros en 2021). Vitura bénéficiera en 2023 d'un effet année pleine des commercialisations de 2022.

## Un patrimoine repensé

L'amélioration continue de la performance et du service sont au cœur du projet de Vitura. Pour répondre avec précision et rapidité aux attentes de ses locataires à court, moyen et long terme, la foncière mobilise des partenaires reconnus en mettant l'humain à la première place, dans l'esprit de sa signature « Workplaces for people. By people. ».

Dans la continuité de son repositionnement qui a débuté en 2016, avec la rénovation des parties communes et du bâtiment B, le campus Arcs de Seine, à Boulogne Billancourt, a connu un nouveau temps fort en 2022, avec la rénovation des 10 000 m<sup>2</sup> du bâtiment C par l'agence G+ Architectes. Début 2023, un fitness et un business center, nouveaux espaces repensés par l'agence Ilimelgo, sont venus s'ajouter aux espaces de restauration et aux jardins privatifs dont bénéficie déjà le campus.

A l'image du travail réalisé sur Europlaza à La Défense, la rénovation d'Arcs de Seine illustre une nouvelle fois la capacité des équipes de Vitura à mener à bien d'ambitieux requalifications de ses actifs.

Rives de Bercy, libéré par le Crédit Foncier en décembre 2022, est actuellement en rénovation. Le projet, confié à l'agence Naço, répondra aux nouvelles attentes des utilisateurs et permettra d'ouvrir le bâtiment sur son propre cœur, c'est-à-dire ses patios et ses jardins, qui deviendront sa nouvelle porte d'entrée, plus proche du métro et des cheminements doux. Wild Trees a également travaillé en étroite coordination avec le cabinet d'architecte, en tant qu'AMO environnement, pour pousser les curseurs environnementaux sur la base de 5 grands enjeux : sobriété carbone, économie circulaire, efficacité énergétique, biodiversité et confort/bien-être. Le chantier de 30 000 m<sup>2</sup> sera livré au premier trimestre 2024.

Dans la poursuite de son objectif de création de valeur à long terme, la foncière étudie un projet de repositionnement des immeubles Passy Kennedy et Office Kennedy, afin de les réunir au sein d'un seul et même campus de 34 000 m<sup>2</sup> en bord de Seine, au sein du Quartier Central des Affaires élargi. Répondant aux attentes du marché, le campus offrira une multitude de services (lieux de restauration, fitness, espaces de bien-être et de convivialité, mobilité douce...) et atteindra les meilleurs standards environnementaux.

La valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine ressort à 1 506 millions d'euros, en baisse de 3% sur 12 mois en raison d'une légère hausse des taux de capitalisation sur l'ensemble des secteurs.

## De solides fondamentaux financiers

L'endettement net IFRS consolidé du groupe atteint 827 millions d'euros au 31 décembre 2022, stable sur l'exercice. Une opération de refinancement hypothécaire de 94 millions d'euros a été réalisée en juin 2022 venant étendre la maturité de la dette et renforcer la structure financière du groupe. Ce prêt est adossé au campus Hanami, ensemble immobilier de 34 000 m<sup>2</sup> situé à Rueil-Malmaison.

Près des deux tiers de notre dette sont composés de prêts verts et nous avons pour objectif de porter cette part à 100%.

Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêt, le groupe a mis en place de nouvelles couvertures de taux pour se protéger contre les variations de l'Euribor, les coûts d'acquisition s'élèvent

---

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation de 81% au 31 décembre 2022 exclut l'actif Rives de Bercy en restructuration. Il s'élève à 68% en intégrant l'immeuble (vs 78,5% au 31 décembre 2021).

à 8 millions d'euros sur la période. Au 31 décembre 2022, la dette est couverte à 100% au taux moyen de 0,70%.

Le ratio d'endettement reste stable à 54,9%, pour une maturité moyenne de 3,5 années.

Hors éléments exceptionnels, le résultat EPRA de Vitura s'élève à 18,9 millions d'euros au 31 décembre 2022 vs 28,7 millions d'euros au 31 décembre 2021. Cette variation de -9,8 millions d'euros s'explique principalement par la hausse des charges financières de la période (-5,0 millions d'euros) et par le coût de la vacance (-4,6 millions d'euros).

Le cash-flow récurrent s'élève à 24,5 millions d'euros au 31 décembre 2022, soutenu par la solidité financière des locataires.

Le résultat net IFRS part du groupe est de -4,2 millions d'euros contre 36,9 millions d'euros au 31 décembre 2021. Cette variation résulte essentiellement d'une baisse de la valeur des immeubles en 2022 (-67 millions d'euros), en ligne avec le marché, après une hausse en 2021. La valeur de marché des instruments financiers a eu, quant à elle, un impact de +49 millions d'euros sur la période.

L'ANR de continuation, EPRA NTA, atteint 756 millions d'euros au 31 décembre 2022 vs 822 millions d'euros au 31 décembre 2021. Cette baisse s'explique principalement par la variation de valeur des actifs immobiliers (-67 millions d'euros), la distribution du dividende (-21 millions d'euros), le résultat EPRA 2022 (+14 millions d'euros) et l'augmentation de capital réalisée en mars 2021 (+8 millions d'euros). Il s'élève à 44,3 euros par action au 31 décembre 2022.

## **Une anticipation environnementale qui porte ses fruits et la création de communautés RSE**

L'excellence environnementale fait partie des valeurs fondamentales de Vitura depuis sa création en 2006. Chaque année, elle renforce sa position de leader avec un plan d'actions toujours plus exigeant et innovant. La foncière s'est vu décerner les plus hauts niveaux de certification par les agences de notation extra-financière, et emporte en 2022, et pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, le titre de n°1 mondial au classement duGRESB parmi les sociétés cotées de bureau. La concurrence est pourtant de plus en plus relevée puisque, contraintes par la réglementation, toutes les foncières se sont mises en mouvement.

La foncière engage également ses parties prenantes à ses côtés à travers un Système de Management Environnemental certifié ISO 14001.

En 2022, Vitura est allé plus loin dans sa démarche. Partant du constat que l'information ESG devra être aussi accessible, fiable et vérifiable que l'information financière, Vitura a automatisé la collecte des données énergétique sur l'ensemble de ses sites en nouant un partenariat avec Stonal, l'un des leaders de ce marché. Par ailleurs, dans un contexte de tension sur l'approvisionnement énergétique de l'Europe, Vitura a intensifié son action de sensibilisation et de formation de ses parties prenantes aux enjeux énergétiques et, plus largement, ESG. Avant l'hiver, des plans de sobriété énergétique ont été initiés avec ses property managers et ses locataires. La proximité déjà enclenchée avec les locataires a permis une réelle mobilisation et réactivité sur l'élaboration de ces plans d'actions, adaptés à chaque immeuble et ses spécificités. De véritables communautés RSE ont vu alors le jour favorisant les échanges et libérant les initiatives.

Les résultats sont là, le groupe a en 2022 réduit ses émissions de gaz à effet de serre de 40 % et diminué ses consommations énergétiques de 32 % par rapport à 2013.

## **Distribution du dividende**

Le Conseil d'Administration du 7 mars 2023 a arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2022. Afin de poursuivre sa politique d'investissement et continuer à optimiser la flexibilité financière, il a décidé de proposer à l'Assemblée générale, qui se tiendra le 10 mai prochain, de limiter le dividende 2023 aux obligations de distribution liées au statut SIIC, soit 3,5 millions d'euros.

## **Nomination au Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration a décidé de nommer Madame Erin Cannata au poste d'administrateur de Vitura en remplacement de Monsieur Jérôme Anselme qui lui cédera son mandat d'administrateur et

conservera son poste de Directeur général. Cette nomination sera soumise à ratification lors de la prochaine Assemblée générale.

## Chiffres clés

<i>En millions d'euros, à périmètre courant</i>	2022	2021	Variation
Revenus locatifs IFRS	54,0	55,4	-2,4%
Résultat EPRA	14,1	38,7	-63,6%
Résultat récurrent	18,9	28,7	-34,2%
Patrimoine (hors droits)	1 506	1 560	-3,4%
Taux d'occupation	81%	84%	-3 pt
Taux d'endettement	54,9%	53,2%	+1,7 pts
EPRA NTA (en euros)	44,3	48,9	-8,1%

## Agenda

- 10 mai 2023 : Assemblée Générale
- 11 mai 2023 : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2023
- 23 mai 2022 : Détachement du coupon
- 25 mai 2023 : Paiement du dividende

Retrouvez-nous sur :



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

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

Contact presse  
Aliénor Miens / Alexis Ouaki-Manseur  
+33 6 07 26 86 09  
[alexis.ouaki-manseur@havas.com](mailto:alexis.ouaki-manseur@havas.com)

## À propos de Vitura

Créée en 2006, Vitura est une SIIC spécialisée dans les bureaux au sein de Paris et du Grand Paris. La valeur totale du portefeuille a été estimée au 31 décembre 2022 à 1 506 millions d'euros hors droits.

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

Vitura est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 414 millions d'euros au 7 mars 2023.

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

## ANNEXES

### Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	31/12/2022	31/12/2021
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	54 047	55 362
Autres prestations	23 975	29 558
Charges liées aux immeubles	(28 646)	(21 249)
<b>Loyers nets</b>	<b>49 377</b>	<b>63 671</b>
Vente d'immeuble	0	0
Charges administratives	(8 817)	(18 204)
Autres charges opérationnelles	(10)	40
Autres produits opérationnels	453	0
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	(66 653)	1 348
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(25 651)</b>	<b>46 855</b>
Produits financiers	48 863	5 487
Charges financières	(27 396)	(15 409)
<b>Résultat financier</b>	<b>21 467</b>	<b>(9 922)</b>
<b>Charge d'impôts</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(4 183)</b>	<b>36 932</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>(4 183)</i>	<i>36 932</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>(4 183)</b>	<b>36 932</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>(4 183)</i>	<i>36 932</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Résultat net de base</i>	<i>(0,25)</i>	<i>2,29</i>
<i>Résultat net dilué</i>	<i>(0,25)</i>	<i>2,21</i>

## Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/2022	31/12/2021
<b><u>Actifs non courants</u></b>		
Immobilisations corporelles	7	17
Immeubles de placement	1 506 480	1 559 790
Prêts et créances à plus d'un an	11 254	14 741
Instruments financiers non courants	50 487	5 330
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1 568 228</b>	<b>1 579 878</b>
<b><u>Actifs courants</u></b>		
Créances clients	19 412	11 634
Autres créances d'exploitation	17 237	14 032
Charges constatées d'avance	463	432
<b>Total des créances</b>	<b>37 112</b>	<b>26 098</b>
Instruments financiers courants	3 699	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 167	57 480
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>18 866</b>	<b>57 480</b>
<b>Total actifs courants</b>	<b>55 978</b>	<b>83 578</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 624 207</b>	<b>1 663 456</b>
<b><u>Capitaux propres</u></b>		
Capital	64 933	64 000
Réserve légale et primes	60 047	71 445
Report à nouveau	634 642	600 558
Résultat de l'exercice	(4 183)	36 932
<b>Total capitaux propres</b>	<b>755 438</b>	<b>772 935</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>		
Emprunts part à plus d'un an	679 873	727 855
Autres dettes financières à plus d'un an	10 541	9 429
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0
Instruments Financiers	0	0
<b>Total passifs non courants</b>	<b>690 414</b>	<b>737 284</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>		
Emprunts part à moins d'un an	144 974	96 205
Instruments financiers	0	453
Dettes fournisseurs	7 124	22 319
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0
Autres dettes d'exploitation	9 424	15 459
Produits constatés d'avance	16 833	18 801
<b>Total passifs courants</b>	<b>178 354</b>	<b>153 237</b>
<b>Total passifs</b>	<b>868 768</b>	<b>890 521</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 624 207</b>	<b>1 663 456</b>

## Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/22	31/12/21
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net de l'ensemble consolidé	(4 183)	36 932
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	66 653	(1 348)
Annulation des dotations aux amortissements	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	10	9
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	(49 310)	(5 527)
Traitement des emprunts au coût amorti	2 069	1 393
Provisions pour risques et charges	0	0
Impôts	0	0
Intérêts moratoires	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>15 238</b>	<b>31 459</b>
Variation des autres éléments de BFR	(24 600)	9 440
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>(24 600)</b>	<b>9 440</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>(9 361)</b>	<b>40 899</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations	(13 343)	(110 272)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(6 125)	6 965
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(19 468)</b>	<b>(103 307)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital	8 225	34 526
Frais de transaction sur augmentation de capital	0	(659)
Variation de la dette bancaire	(3 971)	62 615
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	(1 073)	(7 378)
Augmentation nette des dettes sur refinancement	0	0
Acquisition d'instruments de couverture	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	3 763	(713)
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	1 113	844
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(216)	(411)
Distribution de dividendes	(21 323)	(31 770)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>(13 483)</b>	<b>57 053</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(42 312)</b>	<b>(5 355)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	57 480	62 836
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>15 167</b>	<b>57 480</b>

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

## Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	31/12/22 12 mois	31/12/21 12 mois
Production vendue de services	300 400	299 500
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>300 400</b>	<b>299 500</b>
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges	0	0
Autres produits	24 887	37 713
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>325 287</b>	<b>337 213</b>
Achats matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	1 487 700	2 475 567
Impôt, taxes et versements assimilés	58 596	50 333
Salaires et traitements	450 506	408 558
Charges sociales	247 276	194 170
Dotations aux amortissements sur immobilisations	9 924	8 536
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	255 250	195 203
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>2 509 252</b>	<b>3 332 368</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(2 183 965)</b>	<b>(2 995 155)</b>
Produits financiers de participations	10 515 746	5 639 541
Autres intérêts et produits assimilés	4 464	3 287
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	55 782	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>10 575 992</b>	<b>5 642 828</b>
Intérêts et charges assimilés	1 132	944
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	345 067	55 782
<b>Total des charges financières</b>	<b>346 198</b>	<b>56 727</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>10 229 794</b>	<b>5 586 102</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>8 045 829</b>	<b>2 590 947</b>
Produits exceptionnels sur opérations en capital	13 092	56 974
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges exceptionnels	0	0
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>13 092</b>	<b>56 974</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	150	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	60 710	21 001
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>60 860</b>	<b>21 001</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(47 768)</b>	<b>35 973</b>
Impôts sur les bénéfices	0	0
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>10 914 372</b>	<b>6 037 015</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 916 310</b>	<b>3 410 096</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>7 998 062</b>	<b>2 626 920</b>

## Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/22	31/12/21
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Autres immobilisations corporelles	34 218	(27 600)	6 618	16 542
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations & créances rattachées	194 448 994	-	194 448 994	194 448 994
Prêts	-	-	-	-
Autres	1 314 741	345 067	969 674	1 180 265
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>195 797 953</b>	<b>(372 668)</b>	<b>195 425 286</b>	<b>195 645 801</b>
<b>Créances</b>				
Clients comptes rattachés	719 880	-	719 880	393 639
Autres créances	89 284 782	-	89 284 782	91 477 562
<b>Disponibilités</b>	<b>2 277 858</b>	<b>-</b>	<b>2 277 858</b>	<b>1 210 697</b>
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	9 000 000
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>92 282 520</b>	<b>-</b>	<b>92 282 520</b>	<b>102 081 898</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>42 052</b>	<b>-</b>	<b>42 052</b>	<b>48 380</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>288 122 525</b>	<b>(372 668)</b>	<b>287 749 859</b>	<b>297 776 078</b>

en euros

PASSIF	31/12/22	31/12/21
<b>Capital</b>		
Capital social (dont versé : 66 862 500)	64 933 291	64 000 026
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	54 814 096	66 212 886
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	6 694 261	6 694 261
Autres réserves	-	-
<b>Résultat</b>		
Report à nouveau	37 819	43 010
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	7 998 062	2 626 920
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>286 819 392</b>	<b>291 918 966</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Provisions pour charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Emprunts</b>		
Emprunts et dettes financières divers	-	4 711 000
<b>Fournisseurs et autres dettes</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	423 850	732 328
Dettes fiscales et sociales	506 617	413 784
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	-
<b>DETTES</b>	<b>930 467</b>	<b>5 857 112</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>287 749 859</b>	<b>297 776 078</b>

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

### IAP Cash-flow récurrent

<i>en milliers d'euros</i>	2022	2021
Résultat net IFRS	(4 183)	36 932
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	66 653	(1 348)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	(48 379)	(5 527)
Retraitement autres honoraires <sup>(1)</sup>	0	8 648
<b>Résultat EPRA</b>	<b>14 090</b>	<b>38 706</b>
Éléments exceptionnels <sup>(2)</sup>	4 770	(10 042)
<b>Résultat récurrent</b>	<b>18 860</b>	<b>28 664</b>
Retraitement de la linéarisation des avantages accordés (IAS 17)	3 557	5 644
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 075	1 312
<b>Cash-Flow récurrent hors éléments exceptionnels</b>	<b>24 492</b>	<b>35 620</b>

(1) En 2021, il s'agit des honoraires ayant un caractère non récurrent dus au titre du "Contrat d'Asset Management".

(2) Éléments exceptionnels 2022 : indemnité de remise en état / frais d'étude travaux / achat des instruments de couverture (CAP)

### IAP ANR EPRA de continuation (NTA)

<i>en milliers d'euros</i>	2022	2021
Capitaux propres IFRS	755 438	772 935
Étalement des franchises de loyer <sup>(1)</sup>	(18 129)	(21 973)
Annulation de la juste valeur des bons de souscription d'actions	0	453
<b>Juste valeur de la NAV diluée</b>	<b>737 309</b>	<b>751 416</b>
Droits de mutation <sup>(2)</sup>	71 660	75 494
Juste valeur des instruments financiers	(53 257)	(5 330)
<b>ANR EPRA de continuation (NTA)</b>	<b>755 712</b>	<b>821 580</b>
<b>ANR EPRA de continuation (NTA) / action</b>	<b>44,3</b>	<b>48,9</b>

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

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

### IAP Taux d'endettement (LTV)

<i>en millions d'euros</i>	2022	2021
Endettement financier au bilan (comptes statutaires) <sup>(1)</sup>	827	830
Juste valeur des immeubles de placement (hors droits)	1 506	1 560
<b>Taux d'endettement (en %)</b>	<b>54,9%</b>	<b>53,2%</b>

(1) Il s'agit de l'endettement brut du groupe comptabilisé dans les comptes statutaires.

### IAP Taux d'occupation

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