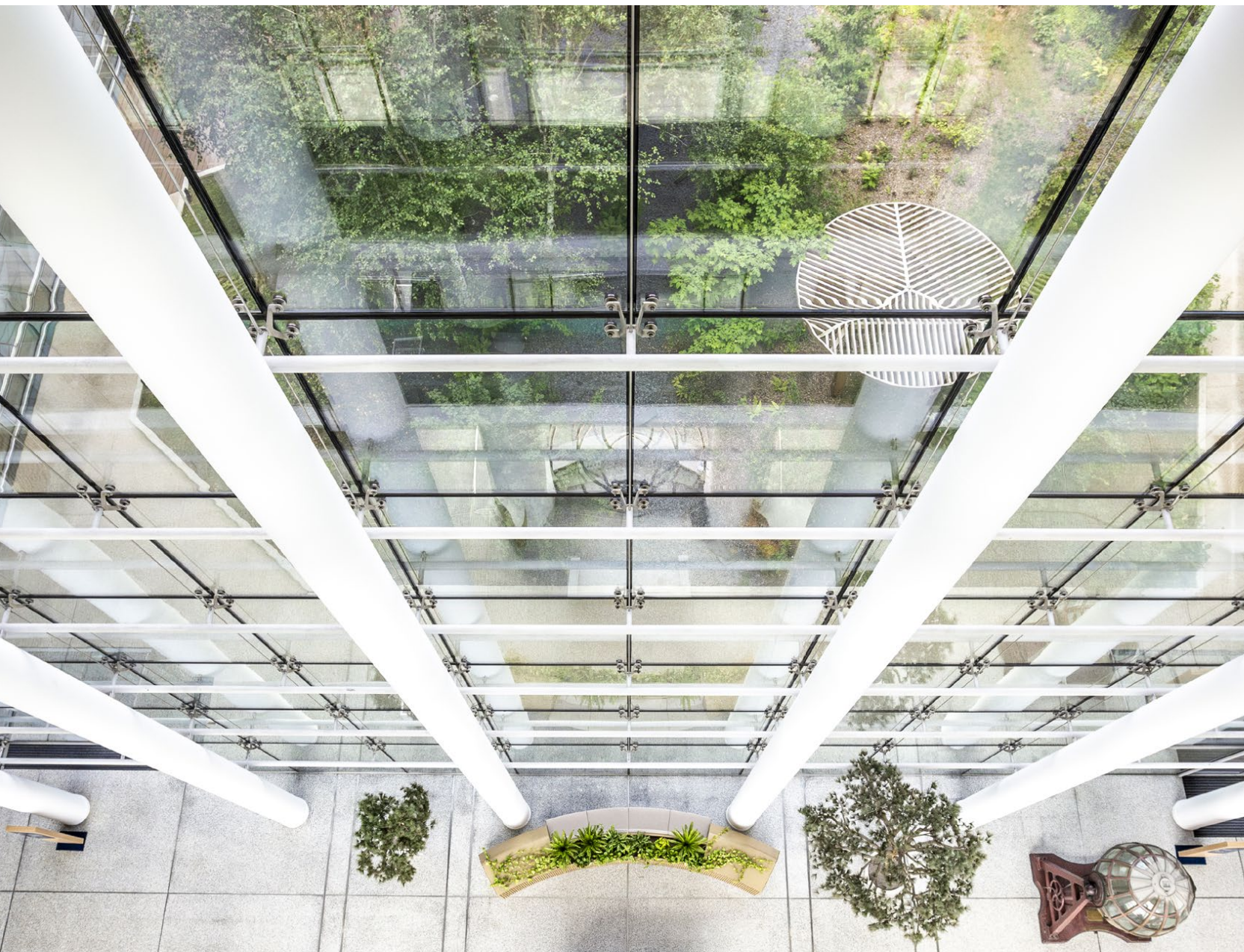


20
25

Document
d'enregistrement
universel



VITURA

Sommaire

Message des dirigeants 4

1	Rapport intégré	7
1.1	Notre patrimoine	8
1.2	Notre stratégie	16
1.3	Nos enjeux	24
1.4	Notre gouvernance	28

2	Rapport RSE	31
2.1	L'engagement continu	32
2.2	Stratégie RSE	33
2.3	S'engager pour le climat	36
2.4	Avoir une empreinte sociale et sociétale positive	42
2.5	Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI	46
2.6	Rapport d'assurance limitée de l'un des commissaires aux comptes portant sur une sélection d'informations ESG	56

3	Commentaires sur l'exercice 2025	61
3.1	Présentation du Groupe	62
3.2	Revue de l'activité du Groupe	64
3.3	Ressources financières	67
3.4	Revue de l'activité des sociétés du Groupe	69
3.5	Indicateurs financiers	73
3.6	Évolutions, perspectives et tendances	76
3.7	Événements postérieurs à la clôture des comptes	76
3.8	Assurances	76
3.9	Litiges	77

4	Facteurs de risques	79
4.1	Tableau de synthèse des principaux risques	80
4.2	Gestion des risques liés aux critères ESG (environnementaux, sociétaux et de gouvernance) et au climat	84

5	Informations financières	87
5.1	Comptes consolidés	88
5.2	Comptes annuels selon les principes français	119

6	Informations juridiques	141
6.1	Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale	142
6.2	Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil d'administration	145
6.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 9, 10 et 12 à 14 de l'Assemblée générale du 12 mai 2026	150
6.4	Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	152
6.5	Renseignements à caractère général sur l'émetteur	176
6.6	Acte constitutif et statuts	181
6.7	Opérations avec des apparentés	185
6.8	Salariés	186
6.9	Capital	188

7	Informations complémentaires	197
7.1	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	198
7.2	Documents accessibles au public	199
7.3	Composition du document d'enregistrement universel	200
7.4	Responsable du document d'enregistrement universel	200
7.5	Informations incorporées par référence	200
7.6	Responsable du contrôle des comptes	201
7.7	Tables de concordance	202
7.8	Glossaire	212



Document d'enregistrement universel 2025

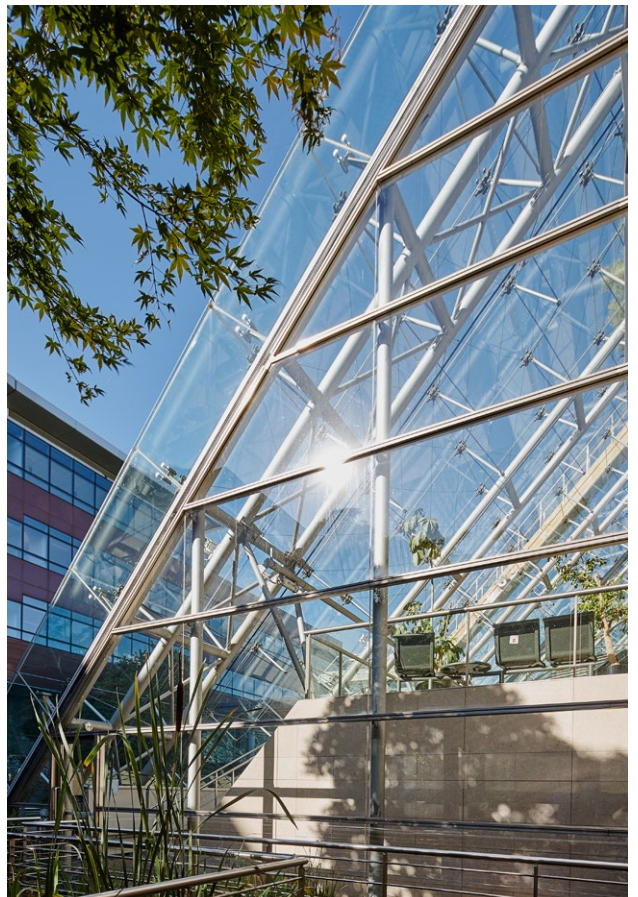
Le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2025 est une reproduction de la version officielle du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2025 qui a été établie en XHTML et est disponible sur le site de Vitura, www.vitura.fr.

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le document d'enregistrement universel a été déposé le 20 avril 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.



En position stratégique

À l'heure où les entreprises les plus dynamiques optimisent leur gestion immobilière et se recentrent sur les ensembles d'exception, situés dans les quartiers d'affaires les plus recherchés du Grand Paris, le portefeuille de Vitura est prêt.

Forte de la stabilité de son actionnariat et de ses équipes, la foncière a su anticiper les crises qui, depuis 2020, ont ébranlé les marchés et bousculé les hiérarchies.

Vitura a engagé dès 2013 la requalification de ses actifs phare : la tour Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy. Ils ont été portés aux derniers standards de l'esthétique. Ils ont fortement réduit leur consommation de ressources naturelles, leur production de déchets et leurs émissions de gaz à effet de serre. Ils se sont transformés en campus végétalisés et flexibles, riches en espaces et en services partagés. Ils offrent aujourd'hui de solides arguments aux entreprises soucieuses d'attirer, de conserver et de développer les meilleurs talents.

Leurs taux d'occupation, leurs revenus locatifs ainsi que la fidélité de leurs locataires démontrent la pertinence de la stratégie de Vitura, foncière engagée, innovante et centrée sur l'humain. Cette stratégie se résume parfaitement dans sa signature : « Workplaces for people. By people. »

Vitura est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris depuis mars 2006. Elle a opté pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC).

865 M€

de patrimoine (hors droits)

170 000 m²

en portefeuille

4 actifs de bureaux

au sein du Grand Paris

100 % certifiés

NF HQE™ Exploitation
et BREEAM In-Use International

Message des dirigeants



« Nous poursuivrons le développement de ce modèle immobilier avec un objectif clair : créer durablement de la valeur pour nos clients et nos actionnaires. »
Michaël Profenius

MICHAËL PROFENIUS PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 2025, deux évolutions majeures ont marqué les marchés économiques et financiers : d'une part, les tensions commerciales liées à la politique tarifaire engagée par la nouvelle administration américaine ; d'autre part, l'essor rapide de l'intelligence artificielle, désormais présente dans un nombre croissant de métiers intellectuels.

Après une phase initiale d'incertitude, les marchés ont toutefois fait preuve d'une capacité de résilience notable, retrouvant rapidement une dynamique positive et clôturant l'exercice sur une note favorable. Cette performance illustre une nouvelle fois l'aptitude des économies à s'adapter à des environnements marqués par une forte volatilité, une caractéristique déjà observée à plusieurs reprises depuis la crise du Covid.

Parallèlement, l'impact de l'intelligence artificielle sur les métiers du tertiaire et sur les usages du bureau s'est imposé comme un sujet de plus en plus central. L'histoire montre toutefois que les projections relatives aux ruptures technologiques tendent souvent à sous-estimer le rôle de l'innovation dans la création d'emplois. Comme toute révolution technologique, l'intelligence artificielle transforme les métiers : elle en fait évoluer certains et en fait émerger de nouveaux, souvent plus qualifiés et à plus forte valeur ajoutée.

Sur l'ensemble de nos campus, les activités de nos locataires reposent sur la collaboration, la créativité et la capacité d'innovation. Elles s'appuient sur des interactions humaines fréquentes et de qualité, qui nécessitent des environnements de travail adaptés. Ces professionnels recherchent des lieux inspirants, stimulants et porteurs de sens. C'est précisément l'ambition que nous poursuivons chez Vitura. Depuis plusieurs années, nous anticipons l'évolution des attentes des entreprises et de leurs collaborateurs en investissant régulièrement dans la transformation et la valorisation de notre patrimoine immobilier.

Je suis, à cet égard, particulièrement honoré d'avoir été nommé président du Conseil d'administration de Vitura. Aux côtés de l'ensemble des équipes, nous poursuivrons le développement de ce modèle immobilier avec un objectif clair : créer durablement de la valeur pour nos clients et nos actionnaires.

« Ces résultats illustrent la capacité des actifs les mieux positionnés, situés dans des secteurs recherchés, à maintenir leur attractivité dans un environnement de marché plus exigeant. »
Jérôme Anselme

JÉRÔME ANSELME
DIRECTEUR GÉNÉRAL

En 2025, l'instabilité politique en France a pesé sur les marchés immobiliers, en particulier en Île-de-France. La demande placée de bureaux s'est établie à l'un de ses niveaux les plus faibles depuis le début des années 2000, dans un contexte d'incertitude accrue ayant conduit de nombreux utilisateurs à différer leurs décisions de relocalisation et à privilégier les renouvellements ainsi que les prolongations de baux.

Dans cet environnement de marché difficile, Vitura a toutefois enregistré une performance opérationnelle solide. L'activité de location s'est élevée à 34 000 m² sur l'exercice, permettant d'améliorer le taux d'occupation du portefeuille core de 12 points pour atteindre 81 %. La restructuration de Rives de Bercy a été menée à bien et le site affiche un taux d'occupation de 71 % à la fin de l'année. À La Défense, la tour Europlaza atteint pour sa part un taux d'occupation de 88 %, soutenu notamment par la signature d'un nouveau bail avec l'Université Paris-Dauphine-PSL. Ces résultats illustrent la capacité des actifs les mieux positionnés, situés dans des secteurs recherchés, à maintenir leur attractivité dans un environnement de marché plus exigeant.

Portée par cette dynamique locative, les revenus locatifs core de Vitura progressent de +3,1 % sur l'exercice.



L'amélioration continue de la performance environnementale du portefeuille constitue par ailleurs un facteur de différenciation de plus en plus important pour les locataires. Au cours de l'année, Vitura a renforcé et rationalisé la collecte des données de consommations d'énergie en automatisant intégralement les systèmes de suivi sur l'ensemble de ses immeubles. Ce dispositif permet de renforcer le pilotage de la performance environnementale des actifs et de soutenir les actions engagées en matière de réduction de l'empreinte énergétique du portefeuille.

La valeur du portefeuille core repositionné progresse de 1,7 % sur un an, traduisant l'impact positif de la stratégie d'asset management et de la performance opérationnelle.

À l'avenir, Vitura reste bien placée pour tirer parti de l'offre limitée et de la reprise de la demande en espaces de bureaux bien situés, portée par une gestion active de ses actifs et un engagement continu en faveur du développement durable.



1

Rapport intégré

Notre patrimoine	8
Les faits marquants	8
Les chiffres clés	9
Entre Seine et Jardins	11
Tour jardin	12
La synergie des espaces	13
À la pointe de la transition énergétique	14
Panorama des actifs	15
Notre stratégie	16
Un modèle résilient et durable	16
Notre modèle de création de valeur	20
Nos enjeux	24
Voir plus loin	24
Un actionnariat solide et engagé	26
Notre gouvernance	28
Gouvernance	28

NOTRE PATRIMOINE

Les faits marquants

ATTRACTIVITÉ

34 000 m² ont été signés en 2025. Et les équipes de formation continue de l'Université Paris-Dauphine-PSL, dont le bail a été signé en 2024, ont fait leur entrée dans la tour Europlaza en 2025.

SOBRIÉTÉ

Depuis 2013, 37 % de consommation d'énergie et 56 % d'émissions de CO₂ en moins, à périmètre constant. Chaque année, Vitura engage de nouveaux travaux pour améliorer les performances énergétiques de ses bâtiments. Actives sur chaque site, ses communautés ESG accompagnent également ses locataires vers une plus grande sobriété opérationnelle.

INSPIRATION

Tous les actifs de Vitura déploient son concept innovant de campus végétalisé, offrant de nombreux espaces partagés inspirants, intérieurs comme extérieurs. Ils encouragent la pratique du sport et des mobilités douces. Ils favorisent les échanges et la créativité et sont plébiscités par les nouvelles générations de salariés.

Attractivité
Sobriété
Inspiration
Responsabilité
Fidélité

RESPONSABILITÉ

Vitura conserve le statut « 5-star » au classement du GRESB ⁽¹⁾ ce qui la positionne dans le Top 20 des participants, pour sa stratégie responsable. Vitura obtient également deux Gold Awards de l'EPRA ⁽²⁾ pour la qualité et la transparence de ses communications financière et extra-financière.

FIDÉLITÉ

87 % des surfaces ont fait l'objet d'un renouvellement de bail depuis 2017. Parmi les derniers clients ayant renouvelé leur confiance à Vitura : Huawei et Sonepar. En progression, la durée résiduelle des baux de Vitura atteint désormais plus de 6 ans.

(1) Global Real Estate Sustainability Benchmark.

(2) European Public Real Estate Association.

Les chiffres clés



43,8 M€

revenus locatifs



15,9 €/action

EPRA NTA



- 37 %

réduction de la consommation
énergétique depuis 2013



77 %

taux d'occupation
au 31 décembre 2025



25 000 m²

signés chaque année



6,3 années

durée moyenne pondérée
résiduelle des baux



+ 5,1 %

Taux de rendement
« EPRA topped-up NIY »



- 56 %

réduction des émissions de CO₂
depuis 2013

Workplaces for people. By people.

UN PORTEFEUILLE DE RÉFÉRENCE

Parcourir le portefeuille de Vitura, c'est découvrir des bâtiments à forte personnalité, flâner dans des jardins riches de biodiversité et d'îlots de fraîcheur, s'arrêter dans des halls monumentaux, des patios, des cafétérias et restaurants lumineux et confortables...

Chacun des actifs de Vitura réussit la synthèse entre ambition architecturale, esprit d'un quartier et besoins fonctionnels des entreprises. Des programmes d'investissement réguliers actualisent leur potentiel et les maintiennent à la pointe de toutes les transitions : environnementales, sociétales et digitales.

Conçus et exploités pour leurs occupants, les campus de Vitura constituent un formidable accélérateur d'aventure collective pour les entreprises ambitieuses.

RIVES DE BERCY

Entre Seine et Jardins



114 M€

valorisation
(hors droits)
au 31/12/2025

34 500 m²

superficie

Architectes :
3AM,
André Martin,
Patrick Corda,
Naço Architectures.



UN NOUVEAU CAMPUS DÉJÀ EMBLÉMATIQUE

- Dans la dynamique du nouveau quartier Charenton-Bercy-Ivry, à proximité des pôles de vie et de décision des XII^e et XIII^e arrondissements parisiens.
- 31 300 m² d'espaces bureaux flexibles, divisibles en deux bâtiments ou par plateau.
- 6 étages modulables, des plateaux de 1 000 à plus de 4 000 m².
- Grande diversité d'espaces et de services, dans un esprit campus : restaurants, cafétéria, lounge bar, guinguette et food truck, auditorium ouvert sur jardin, double espace fitness, parking de 558 places dont 103 bornes pour voitures électriques.
- 7 000 m² de jardins, de terrasses, de toits accessibles et d'aires de détente.
- Véritable « hub » pour mobilités douces : entrée réservée, parking vélo de 174 places avec accès direct aux douches et vestiaires, à proximité du métro et des nouvelles voies douces reliant l'Est parisien à la capitale.

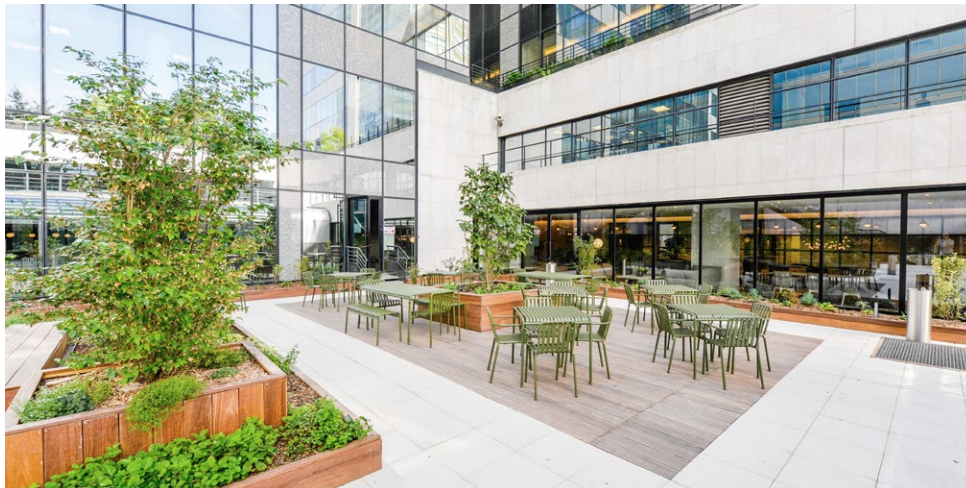
EUROPLAZA

Tour jardin

326 M€

valorisation
(hors droits)
au 31/12/202552 700 m²

superficie

Architectes :
B&B Architectes,
Pierre Dufau, ilimelgo**UNE AMBITION UNIQUE
DANS LE PREMIER
QUARTIER D'AFFAIRES
EUROPÉEN**

- Référence de La Défense depuis sa transformation en « tour jardin », sortie de 3 300 m² d'espaces privés arborés.
- Troisième bâtiment de France doublement certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ».
- Espaces communs flexibles et généreux et services haut de gamme : vaste parking privé, salle de fitness, avec sauna et kinésithérapeute, espaces de restauration, lounge et cafétéria avec terrasse dans un patio arboré.

ARCS DE SEINE

La synergie des espaces



354 M€

valorisation
(hors droits)
au 31/12/2025

48 000 m²

superficie

Architectes :
Cabinet SOM
Skidmore,
Owings & Merrill,
ilimelgo,
G+ architectes

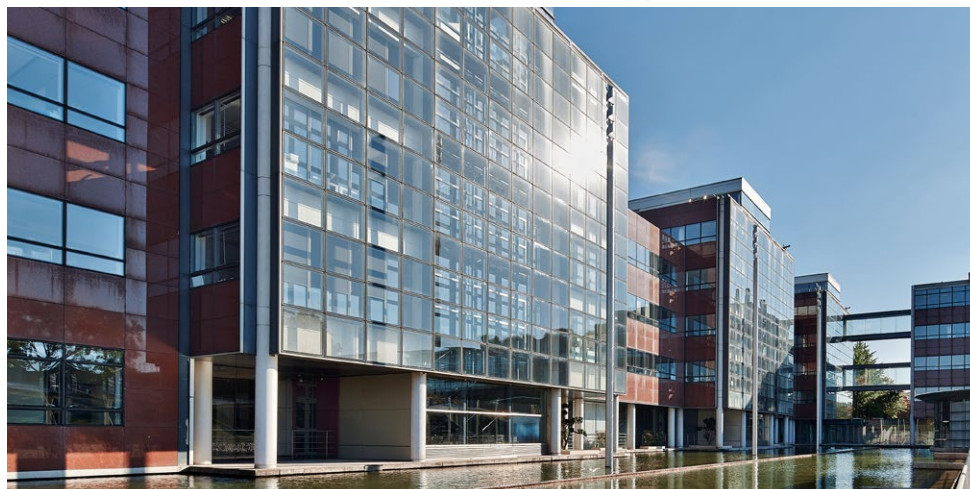


FLEURON DU HUB FRANÇAIS DES MÉDIAS ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

- Ensemble unique de trois bâtiments, agencés autour d'un parc paysager privatif de 3 000 m².
- Repositionné et porté aux derniers standards de performance.
- L'un des premiers ensembles en France à avoir obtenu la double certification NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ».
- Plateaux de 1 400 m² à 2 800 m² modulables à l'infini.
- Pôle de services communs : espaces de réception et de réunion, auditorium, fitness, business center, dispositif complet de restauration, parking, conciergerie.

CAMPUS HANAMI

À la pointe de la transition énergétique



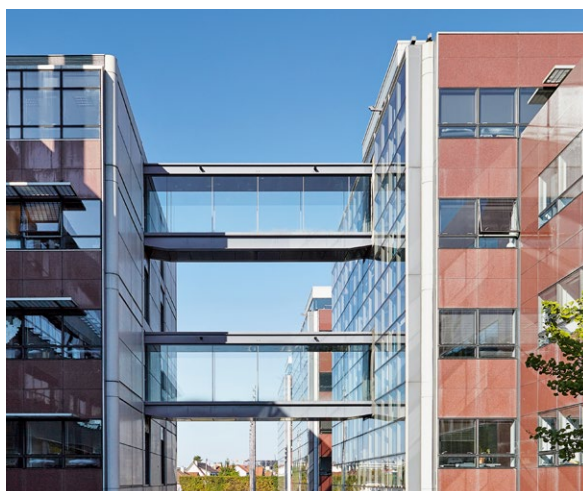
71 M€

valorisation
(hors droits)
au 31/12/2025

34 200 m²

superficie

Architectes :
Valode & Pistre



AU CŒUR DU POUMON VERT DE L'OUEST PARISIEN

- Ensemble immobilier de huit immeubles de bureaux sur 3,3 ha, idéalement placé entre les centres d'affaires de La Défense, Nanterre, Rueil 2000 et les quartiers chics de la boucle de la Seine.
- Inscrit dans un environnement exceptionnel de 25 000 m² d'espaces naturels.
- Certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International « Excellent ». Chauffé par géothermie.
- Prestations de grande qualité : façades vitrées, hauteurs libres de 2,60 mètres, salle de conférences, espaces de restauration, parking de 848 places en sous-sol.
- Liaisons directes avec Paris et accessibilité optimale avec toute l'Île-de-France via l'A86.

Panorama des actifs

	ARCS DE SEINE	EUROPLAZA	RIVES DE BERCY	PORTEFEUILLE CORE	HANAMI	TOTAL PORTEFEUILLE
	34, quai du Point-du-Jour (Boulogne-Billancourt)	20, avenue André-Prothin (La Défense)	4, quai de Bercy (Charenton-Le-Pont)		89, bd Franklin-Roosevelt (Rueil-Malmaison)	
% Détention	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Valeur 2025	354 M€	326 M€	114 M€	794 M€	71 M€	865 M€
Valeur 2024	353 M€	320 M€	107 M€	781 M€	96 M€	877 M€
Valeur / m ² 2025	7 358 €/m ²	6 197 €/m ²	3 319 €/m ²		2 078 €/m ²	
Évolution annuelle des valeurs	0 %	2 %	7 %	2 %	- 26 %	- 1 %
Loyers IFRS 2025	17,4 M€	18,3 M€	1,4 M€	37,1 M€	6,7 M€	43,8 M€
Loyers IFRS 2024	17,4 M€	18,3 M€	0,4 M€	36,0 M€	7,1 M€	43,1 M€
Taux d'occupation 2025	80 %	88 %	71 %	81 %	60 %	77 %
Taux d'occupation 2024	80 %	91 %	21 %	69 %	67 %	69 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2025	7,2	5,9	8,6	6,9	2,6	6,3
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2024	5,0	6,7	8,8	6,2	3,6	5,7
Surface totale	48 041 m ²	52 656 m ²	34 466 m ²	135 162 m ²	34 178 m ²	169 340 m ²
▪ dont Bureaux	44 762 m ²	47 919 m ²	31 325 m ²	124 006 m ²	30 538 m ²	154 544 m ²
▪ dont Restaurant Interentreprises & Activité	2 177 m ²	2 849 m ²	3 141 m ²	8 166 m ²	1 873 m ²	10 039 m ²
▪ dont Archives	1 102 m ²	1 888 m ²	0 m ²	2 990 m ²	1 767 m ²	4 757 m ²
Parkings	916	733	558	2 207	848	3 055
Année d'acquisition	2006	2006	2006		2016	
Année de construction	2000	1972	2003		1991	
Années de rénovation	2017 et 2021	2016 et 2020	2022 - 2023		2010 et 2016	
Type de baux	Investisseur	Investisseur	Investisseur		Investisseur	
Principaux locataires	Huawei Sonepar Bouygues Telecom	KPMG Autorité Bancaire Européenne CCF Holding	BPCE Air Liquide		Axens	

NOTRE STRATÉGIE

Un modèle résilient et durable

Depuis sa création, le modèle de Vitura repose sur quatre piliers : des actifs premium à fort potentiel, une exigence environnementale au-delà des normes, un pilotage opérationnel au plus près des marchés, une expérience client exceptionnelle. Au-delà des événements qui bousculent la vie de toute entreprise, il ne cesse de créer de la valeur au bénéfice de ses parties prenantes.

LA FORCE D'UN MODÈLE DURABLE

Au fil des années, le modèle de création de valeur de Vitura ne cesse de faire la preuve de son efficacité et de sa résilience. Il repose sur quatre piliers : des actifs premium à fort potentiel, une exigence environnementale au-delà des normes, un pilotage opérationnel au plus près des marchés, une expérience client exceptionnelle. Ils jouent les synergies pour alimenter une dynamique vertueuse, créatrice de valeur pour toutes ses parties prenantes : actionnaires, locataires et prestataires.

DES ACTIFS PREMIUM
À FORT POTENTIEL

La qualité des actifs est la première pierre sur laquelle se bâtit un portefeuille immobilier durablement créateur de valeur. Pour constituer le sien, Vitura a privilégié les quartiers d'affaires recherchés du Grand Paris. Ce sont ceux qui, aujourd'hui, résistent au ralentissement du marché. Vitura a ensuite ciblé des immeubles conçus et réalisés par des architectes de renom. Des programmes d'investissement réguliers révèlent leur intemporalité, leur esthétisme et leur flexibilité. C'est pourquoi les actifs de Vitura ne cessent d'attirer une clientèle internationale exigeante.

UNE EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE
AU-DELÀ DES NORMES

L'excellence environnementale est au cœur de l'ADN de Vitura, en écho aux nouvelles exigences de ses clients. Chaque année, la foncière figure parmi les leaders mondiaux du GRESB⁽¹⁾. Tous ses actifs sont doublement

certifiés NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International. Vitura engage régulièrement des programmes de travaux pour améliorer les performances intrinsèques de ses bâtiments. En 2025, les émissions de CO₂ sont en recul de 56 % par rapport à 2013, année de référence. La récente rénovation de Rives de Bercy avait poussé le curseur très loin en émettant 26 fois moins de CO₂ qu'une reconstruction à l'identique, grâce au réemploi de nombreux matériaux. Au sein des communautés ESG instituées sur chaque site, les équipes œuvrent aussi au quotidien à limiter l'impact environnemental de leurs activités à travers la mise en place de plans de sobriété.

UN PILOTAGE OPÉRATIONNEL
AU PLUS PRÈS DES MARCHÉS

Pour faire évoluer son portefeuille, Vitura a la chance de pouvoir s'appuyer sur les équipes de son actionnaire majoritaire, Northwood Investors, *asset manager* reconnu au niveau international. Très actif aux États-Unis, au Royaume-Uni et dans plusieurs pays de l'Union Européenne, Northwood Investors est en position idéale pour détecter les tendances émergentes, encore peu perceptibles. C'est pourquoi les rénovations de la tour Europlaza, entre 2014 et 2020, puis celle d'Arcs de Seine, de 2016 à 2023, et de Rives de Bercy, de 2021 à 2023, ont parfaitement anticipé les attentes actuelles des entreprises et des talents qu'elles courtisent. Leurs parties privatives sont devenues plus flexibles, leurs parties communes plus généreuses et plus inspirantes. Elles recréent des îlots de

fraîcheur et de biodiversité dans la ville. Elles favorisent la pratique des mobilités actives et du sport. L'expérience Vitura reste ainsi parfaitement en phase avec nos modes de vie et de travail, même s'ils ne cessent de se transformer.

UNE EXPÉRIENCE CLIENT
EXCEPTIONNELLE

En immobilier d'entreprise, l'expérience-client va au-delà de la qualité d'un immeuble. Vitura la prolonge par de nombreux « plus » qui font la différence. Entrer dans Arcs de Seine, c'est parcourir une galerie de 23 écrans vidéo évoquant les éléments naturels. Déjeuner à Europlaza, c'est déguster des produits frais cuisinés sur place. Pratiquer le fitness à Rives de Bercy, c'est profiter d'une vue panoramique sur ses nouveaux jardins, poétiques et surprenants.

Partenaires durables de Vitura, les gestionnaires de site, sont disponibles et à l'écoute. Ils n'ont pas seulement pour mission de délivrer des prestations techniques irréprochables, mesurées par des indicateurs de performance. Ils sont aussi tenus d'être force de proposition dans une démarche d'amélioration continue. Ils sont consultés dans la conception des plans pluriannuels de travaux, veillent sur les protocoles d'urgence, animent les communautés ESG. Ils mettent aussi en place des animations festives, caritatives ou éducatives qui rythment la vie des sites et favorise la convivialité. Ce soin apporté à l'expérience-client fait de Vitura l'un des champions de la fidélité-client.

25 000 m²

signés chaque année

- 37 %

réduction de la consommation
énergétique depuis 2013

(1) Global Real Estate Sustainability Benchmark.

ARCS DE SEINE, L'HUMAIN AU CŒUR DE L'EXPÉRIENCE

Avec l'objectif de répondre aux besoins et attentes des entreprises les plus exigeantes, le repositionnement du campus Arcs de Seine s'est achevé en 2023 avec l'ouverture du fitness, du business center et des jardins renaturés.

Pour gérer un tel site, Laura Enguix Signes, Building Manager chez B&C France, perçoit l'importance de placer l'humain au cœur de l'expérience utilisateurs.

« Je gère ce site depuis six ans et travaille sur place. C'est la force des grands ensembles comme Arcs de Seine. Je vis la même « expérience-utilisateurs » que les occupants. Être présent au quotidien dans l'immeuble me permet d'être beaucoup plus réactif opérationnellement, en identifiant rapidement les dysfonctionnements et en pilotant les services et les prestataires au plus près du terrain. Cette proximité renforce aussi la relation de confiance avec les locataires, facilite les échanges et me donne une compréhension fine de leurs usages et de leurs attentes. Chaque année, les locataires évaluent la qualité de notre travail à travers un questionnaire détaillé, ce qui nous pousse à remettre en question nos pratiques et à nous améliorer en continu. »



LA RENCONTRE DES EXCELLENCES

L'installation des équipes de « Dauphine Executive Education » au sein d'Europlaza à La Défense, expliquée par Valérie Renaudin, vice-présidente Immobilier et Campus de l'Université Paris-Dauphine-PSL, et par Sean Kilbride, directeur de son département de formation continue.

Comment l'idée d'installer votre département d'éducation continue à La Défense s'est-elle faite jour ?

VALÉRIE RENAUDIN - pour l'Université Paris-Dauphine-PSL, installer une partie de ses activités à La Défense, premier quartier d'affaires européen, est tout à fait cohérent. D'autres écoles de gestion prestigieuses s'y trouvent également. La Défense est aussi un des quartiers les plus accessibles d'Île-de-France ce qui est très pratique pour nos apprenants qui viennent de partout en France et en Europe. À l'étroit dans nos locaux historiques – qui sont d'ailleurs en travaux – notre département de formation continue avait eu l'opportunité d'intégrer le Pôle Léonard de Vinci en 2020. Mais c'était une solution provisoire, le département des Hauts-de-Seine souhaitant récupérer rapidement les surfaces concernées. Nous nous sommes mis à la recherche d'un autre espace. Nous en avons visité une vingtaine avant de trouver celui qui nous convenait.

Pourquoi avoir choisi la tour Europlaza ?

VALÉRIE RENAUDIN - Le choix n'a pas été très difficile à faire. Le vaste plateau de 1 600 m² libre au deuxième sous-sol nous donnait toute liberté de densifier comme nous le souhaitions nos espaces de cours. Nous avons réussi à y aménager 20 salles cumulant 440 places. Ce plateau dispose en outre d'un accès direct au patio et à ses jardins, pour partie privatifs. Ils apportent une vue très agréable et une réelle sensation d'espace. La tour Europlaza affichait aussi les meilleures performances environnementales, un de nos critères-clés. Enfin, des bureaux récemment meublés étaient disponibles pour loger nos équipes administratives, quelques étages plus haut. Toutes les cases étaient donc cochées et nous avons signé un bail de neuf ans.

SEAN KILBRIDE - Nous recevons des professionnels qualifiés, exerçant souvent leur activité dans des locaux de haut niveau. Ils investissent des sommes importantes dans leur formation, à titre individuel ou via leur entreprise. Ils sont en droit d'attendre des prestations de niveau correspondant, immobilier compris. Car s'ils redeviennent un temps des étudiants, ils sont aussi des clients. J'ai travaillé dans plusieurs organismes de formation comparables à Paris-Dauphine-PSL et je peux affirmer que depuis notre entrée à Europlaza, nous sommes passés au-dessus du lot.

Quand vous entrez dans le hall de la tour, vous n'avez pas l'impression d'être au bureau mais dans un hôtel élégant. Quant à nos locaux, l'architecte a fait un magnifique travail pour faire le plein de lumière naturelle. Une belle énergie circule dans les salles de cours et de pause, qui profite à nos professeurs et à nos apprenants.

Comment avez-vous travaillé avec Vitura et le cabinet d'architecte pour obtenir le résultat que vous recherchiez ?

VALÉRIE RENAUDIN - Nos besoins d'aménagement figuraient dans le bail, à commencer par notre impératif de densité. Une fois ceux-ci posés, nous avons noué un dialogue riche et constructif avec l'architecte, Catherine Gascon. Étant intervenue plusieurs fois dans la transformation de la tour, elle la connaît parfaitement. Elle a su jouer avec la lumière naturelle, apporter des touches de couleur et un mobilier moderne et chaleureux et optimiser l'acoustique. Le résultat est extrêmement réussi !

SEAN KILBRIDE - Les conditions de travail de nos 55 salariés sont aussi transformées. Ils apprécient d'avoir à leur disposition une salle de sport, un restaurant de qualité, un *lounge* et une cafétéria. Vis-à-vis de nos clients, ce site est une vitrine formidable, dans un écosystème porteur. Nous songeons d'ailleurs à organiser dans l'auditorium une présentation de nos activités pour les autres locataires. Nous avons désormais les moyens de nos ambitions !

1 600 m²

libre au deuxième sous-sol

440

places pour accueillir les élèves



Ce projet s'inscrit dans une démarche de collaboration étroite entre le propriétaire, le locataire et l'architecte, garantissant une conduite de projet fluide et exigeante. L'architecte Catherine Gascon, agence Ilimelgo, revient sur les travaux réalisés et les partis pris ayant permis de concilier ambition architecturale et identité du locataire.

« Pour nous, l'aménagement des locaux de Paris-Dauphine-PSL est un cas exemplaire. Même si nous avons contracté avec Vitura, nous avons pu nouer une relation étroite avec le futur occupant, représenté du début à la fin par la même personne, Valérie Renaudin. Nous avons donc pu réaliser un vrai travail d'équipe à trois, dans la transparence et le dialogue. Le locataire a découvert les contraintes particulières des tours de grande hauteur et l'esprit que nous voulions garder pour faire écho à celui du restaurant, qui partage le même patio arboré. Cela explique la présence de matériaux naturels, comme le bois, et les couleurs chaudes. Je pense aussi à la grande « table d'hôte » de l'espace de convivialité, et à son extension naturelle sur le jardin. On retrouve rarement de tels détails dans l'univers des écoles, plus institutionnel. De notre côté, nous avons compris le besoin de Dauphine en nombre de salles et de places, et glissé sa signature graphique dans la signalétique. Nous avons aussi retravaillé les accès et le parcours-utilisateur dans la tour, car le centre de formation accueille aussi des étudiants les week-ends. Mené grâce à la coopération étroite de nos équipes, de Dauphine et de Vitura, ce projet ambitieux rencontre aujourd'hui un accueil des plus positifs.. »

Notre modèle de création de valeur

/ Nos ressources

NOS LOCATAIRES

- Des entreprises soigneusement sélectionnées
- Engagées dans la transformation énergétique et sociétale

NOTRE PATRIMOINE

- 4 actifs d'exception
- D'une valeur de 865 M€ (hors droits)
- Déployant 170 000 m²

NOS COLLABORATEURS ET NOS PARTENAIRES

- Des savoir-faire forts, diversifiés et reconnus
- Des relations de confiance pérennes
- Passionnés d'innovation
- Engagés dans notre démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises

NOTRE DETTE FINANCIÈRE

- 593 M€ d'encours de crédit
- 3,2 % de coût moyen de la dette

NOS ACTIONNAIRES

- Des investisseurs solides et stables
- Des actionnaires de référence, experts reconnus mondialement

Workplaces for people. By people.



/ Notre création de valeur

NOTRE EXPÉRIENCE CLIENT

- 87 % des surfaces louées ont fait l'objet d'une extension ou d'un renouvellement depuis 2017
- 25 000 m² font l'objet d'une signature de bail chaque année

NOTRE CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

- 100 % des actifs certifiés NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International
- 37 % de réduction des consommations énergétiques par rapport à 2013
- Plus de 21 500 m² d'espaces naturels

LE BIEN-ÊTRE SOCIAL DE NOS COLLABORATEURS

- 100 % de taux de satisfaction
- Partage d'une dynamique d'engagement mutuel

NOTRE PERFORMANCE FINANCIÈRE

- 43,8 M€ de revenus locatifs
- 8,5 M€ de résultat EPRA
- 15,9 €/action d'EPRA NTA

NOTRE IMPACT SOCIÉTAL

- 358 emplois indirects générés
- 75 % des actifs sont situés à moins de 200 mètres de distance moyenne des modes de transports doux

/ Reconnaissance du marché

Les organisations et instances internationales du marché de l'immobilier ont reconnu les résultats de Vitura.



Deux certifications majeures obtenues : le BREEAM In-Use International et le NF HQE™ Exploitation.

Vitura utilise ces deux référentiels afin d'appuyer et de valoriser les actions d'amélioration continue suivies par le Comité RSE.



Vitura a remporté deux Gold Awards lors de la conférence annuelle de l'EPRA pour la qualité de l'information financière et environnementale de son rapport annuel 2024.



Vitura maintient sa notation « Five Stars » avec un excellent score de 90 sur 100, après avoir été classée 4 fois n° 1 mondial parmi les sociétés cotées de bureaux.



RIVES DE BERCY, LA MONTÉE EN PUISSANCE

La remise en exploitation après travaux est une phase délicate de la vie d'un site. Pour réussir celle de Rives de Bercy, Vitura s'est adressé à Property S², un gestionnaire développant des expertises à la croisée de la gestion technique et l'accompagnement de projets de valorisation. Ses équipes se sont mises à l'écoute des futurs occupants dès la phase de commercialisation pour leur fournir un service optimisé à mesure que le campus se remplissait. Julien Cancelier, dirigeant property S², Yann Thevenin, building manager et Samuel Lieugaut, chargé d'opération, expliquent la méthode d'interface, centrée sur l'utilisateur.

Vitura vous a choisi en 2023 pour remettre en exploitation le campus Rives de Bercy pendant sa phase de rénovation : comment avez-vous abordé cette mission particulière ?

Depuis sa création, il y a 17 ans, notre société a développé des compétences pointues dans la gestion technique et l'ingénierie de travaux en site occupé à toutes les phases de vie des grands ensembles immobiliers. Nous avons fait plusieurs fois l'expérience de leur remise en exploitation. Nous connaissons les défis spécifiques pour les propriétaires, les locataires, les entreprises de travaux et les partenaires de service. Nous sommes intervenus aux côtés de Vitura dès la phase de commercialisation pour anticiper les besoins et les contraintes des futurs occupants, et les accompagner dans leurs projets d'aménagement, sur leurs parties privatives.

Comment avez-vous géré l'arrivée d'Air Liquide puis du Groupe BPCE ?

L'architecture du campus, composée de deux bâtiments distincts, a constitué un véritable atout pour gérer la hausse progressive de l'occupation. Les consommations énergétiques, l'usage des espaces communs ainsi que le déploiement des services ont été progressivement coordonnés, dans une logique d'optimisation continue. Cette démarche s'est appuyée sur une capacité d'adaptation aux besoins des occupants, tout en garantissant une maîtrise rigoureuse des coûts d'exploitation. La salle de sport, le restaurant et l'auditorium ont été pleinement opérationnels dès l'arrivée d'Air Liquide. Quelques mois plus tard, le Groupe BPCE a pu s'installer dans un immeuble bénéficiant de services totalement fonctionnels. Le succès de Property S² repose ainsi sur une analyse approfondie du fonctionnement technique et sur l'instauration d'une relation opérationnelle étroite entre le bailleur, les preneurs et l'ensemble des partenaires.

Où en est le campus aujourd'hui ?

Aujourd'hui, le site est pleinement opérationnel et optimisé, au niveau de la performance technique attendu. De nouveaux enjeux ont pris le relais, comme la réduction de l'empreinte environnementale du site en collaboration avec ses occupants. La tenue du premier comité vert a en effet permis de présenter la trajectoire environnementale de la foncière et d'engager la mise en place d'un plan de sobriété destiné à renforcer la performance environnementale de l'actif. Rives de Bercy est par ailleurs déjà doublement certifié en phase d'exploitation NF HQE™ et BREEAM in Use International.

« Aujourd'hui, le site est pleinement opérationnel et optimisé, au niveau de la performance technique attendue. »

NOS ENJEUX

Voir plus loin

Pour créer de la valeur, une foncière doit se projeter bien au-delà des aléas de l'actualité. Qu'il s'agisse de localisation, d'adaptation au changement climatique ou de flexibilité, Vitura a gardé son cap. Aujourd'hui, son portefeuille est prêt à répondre aux grands enjeux du marché francilien.

L'ÉCONOMIE RÉSISTE EN ATTENDANT MIEUX

Dans les soubresauts qui, depuis la crise du COVID, ne cessent de secouer l'actualité mondiale, les économies résistent. Le mot « résilience » figure d'ailleurs, comme l'année dernière, en bonne place dans les notes de conjoncture des grandes institutions économiques. En janvier, la banque mondiale a même révisé à la hausse ses prévisions de croissance pour 2026, malgré la persistance des tensions commerciales et de incertitudes politiques. Elle propose le chiffre de 2,6 %, alors que le Fonds Monétaire International et l'OCDE se sont déjà avancé respectivement jusqu'à 3,1 et 3,3 %⁽¹⁾. Si la croissance s'annonce nettement inférieure dans la zone euro et en France, elle n'en demeure pas moins positive alors que l'inflation devrait y être bien moins élevée que presque partout ailleurs. Comme chaque année, ces grandes institutions attendent des gouvernements des ajustements budgétaires courageux et des réformes structurelles ambitieuses en faveur de l'innovation, de l'éducation et de la formation. En France, la fragilité des majorités parlementaires et l'approche des échéances électorales majeures de 2027 ne favorisent pas cet effort décisif. Le budget finalement adopté pour 2026 permet au moins de ménager l'avenir.

LA DÉFENSE SE DISTINGUE

En 2025, le marché locatif de bureaux en Île de-France a poursuivi sa retraite commencée en 2023. Avec 1 639 000 m², la demande placée recule cette fois-ci de 9 % pour se placer 19 % sous sa moyenne post-Covid. Face à la conjoncture, les entreprises calibrent leur surface de bureaux au plus juste. Tous les secteurs et toutes les typologies de transactions – des plus grandes aux plus petites – sont concernées. La Défense enregistre une année record sur le segment de 0 à 5 000 m². Cela confirme son excellent positionnement prix-qualité-accessibilité, déjà noté en 2024. Rendue totalement divisible lors de sa requalification, la tour Europlaza en bénéficie directement. Avec l'arrivée des équipes de formation continue de l'Université Paris-Dauphine-PSL, son taux d'occupation dépasse 90 %. La Boucle Sud tire aussi son épingle du jeu. À Issy-les-Moulineaux, les immeubles de qualité bien desservis par les transports en commun atteignent un nouveau loyer prime, à 550 €/m²/an. C'est exactement la situation du campus Arcs de Seine. Ces observations montrent une nouvelle fois qu'en matière de stratégie foncière, une connaissance très fine des marchés est indispensable pour faire la différence.

BUREAU, LE RETOUR

Dans une étude parue en décembre⁽²⁾, CBRE fait le bilan du cycle de cinq années de travail hybride ouvert par la crise du Covid. Il rappelle d'abord que cette pandémie a massivement installé le télétravail dans nos habitudes et nos équilibres de vie, au point que les entreprises souhaitant aujourd'hui en réduire l'importance rencontrent de fortes résistances. Pour autant, les derniers chiffres disponibles montrent que la semaine à un seul jour de télétravail progresse au détriment de la semaine à deux jours de télétravail dans les accords d'entreprise et les avenants aux contrats de travail. Ce phénomène n'enraye pas encore la baisse de la demande placée même si, en Île-de-France, la part des transactions sur plus de 5 000 m² aboutissant à une réduction de surface chute de 48 % en 2023 à 26 % en 2025. Paru quelques semaines plus tôt, en octobre, son dernier sondage européen sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux⁽³⁾ mettait également en évidence cette tendance au retour au bureau, anticipée par 47 % des dirigeants sondés. Et s'ils continuent de vouloir optimiser leurs taux d'occupation par la flexibilisation des espaces, c'est pour s'offrir les meilleurs quartiers d'affaires, les plus vivants et les mieux desservis. C'est en effet la condition pour attirer des talents moins motivés que les employeurs par la réduction du télétravail. 52 % des sondés s'inquiètent d'ailleurs de la disponibilité d'espaces de qualité bien localisés. En étant stratégiquement situés dans le Grand Paris, modulables, centrés sur le bien-être des employés, et dotés de services complets et à fort potentiel de valeur, les actifs de Vitura répondent à cet enjeu.

(1) Sources : <https://www.banquemondiale.org/fr/publication/global-economic-prospect><https://www.imf.org/fr/publications/weo/issues/2025/07/29/world-economic-outlook-update-july-2025>https://www.oecd.org/fr/publications/perspectives-economiques-de-l-ocde-volume-2024-numero-2_0481cf21-fr.html

(2) <https://www.cbre.fr/insights/reports/etude-travail-hybride-l-heure-du-bilan>

(3) <https://www.cbre.fr/insights/reports/etude-european-occuper-office-survey-2025-fr>

IMMOBILIER DURABLE, LA VOIE DE L'AVENIR

Si les politiques environnementales marquent le pas, les investisseurs immobiliers poursuivent leur effort pour préparer l'avenir. Aux motifs scientifiques et éthiques, s'ajoutent des raisons économiques expliquées par JLL dans son bilan du Salon de l'Immobilier Bas Carbone 2025 ⁽¹⁾. D'ici 2030, l'immobilier européen accusera en effet un déficit de 70 % d'actifs bas carbone face aux exigences des occupants. Les acteurs qui maîtriseront les leviers de la transition – de la conduite de chantiers en site occupé au pilotage des données – auront une longueur d'avance sur les autres. Ayant mené depuis 2013 de nombreux chantiers de requalification de ses actifs et disposant d'une plateforme de collecte automatisée de ses consommations d'eau et d'énergie (voir page 36), Vitura en fait déjà partie.



(1) <https://www.jll.com/fr-fr/insights/sibca-2025-decarbonation-et-resilience-climatique>

Un actionnariat solide et engagé

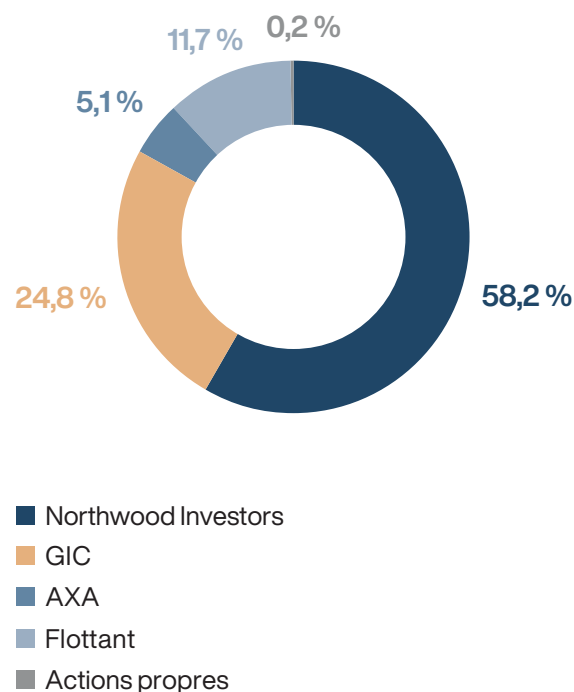
Le capital de Vitura est réparti entre des investisseurs internationaux de référence, qui assurent la solidité financière de l'entreprise, et un panel d'actionnaires institutionnels et privés.

Northwood Investors gère un patrimoine immobilier de près de 6,5 milliards de dollars investis aux États-Unis et en Europe, dans un objectif de création de valeur à long terme.

GIC est un fonds d'investissement mondial de premier plan créé en 1981 dans le but d'assurer l'avenir financier de Singapour. GIC bénéficie d'un positionnement unique dans un large éventail de catégories d'actifs grâce à son approche orientée long terme et à ses stratégies actives déployées à l'échelle mondiale.



ACTIONNARIAT

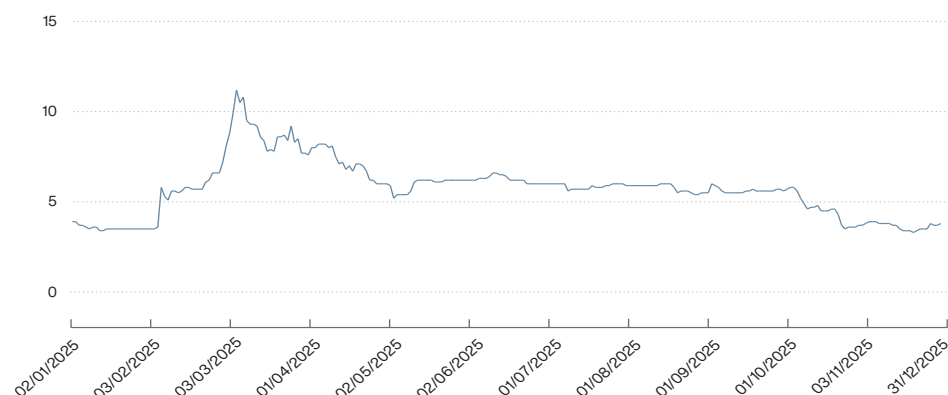




CARTE D'IDENTITÉ BOURSIÈRE

Nom	Vitura
Place boursière	Euronext Paris
Code ISIN	FR 0010309096
Code LEI	969500EQZGSHVHZQE212
Mnemo	VTR
CFI	ESVUFB
Type	Eurolist / Compartiment B
Classification ICB	Sector 8670, Real Estate Investment Trusts
Indices	CAC All Shares / IEIF SIIC France / CAC Financials / CAC RE Inv. Trusts / Next 150
Éligibilité	SRD
Services titres	Uptevia

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE (EN €)



TRANSPARENCE FINANCIÈRE

Vitura reste fidèle à son engagement de transparence et de proximité, avec l'objectif de fournir à ses actionnaires des outils et des informations utiles à leur investissement.

La société s'adresse à ses actionnaires à travers une communication financière régulière (communiqués de presse, publications financières, rapports financiers annuel et semestriel).

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2 avril 2026

Résultats annuels 2025

12 mai 2026

Assemblée générale

13 mai 2026

Chiffre d'affaires
du 1^{er} trimestre 2026

INFORMATIONS

www.vitura.fr

Vitura – Service
Relations Actionnaires

42, rue de Bassano, 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 42 25 76 42

NOTRE GOUVERNANCE

Gouvernance

Vitura applique des règles de gouvernance basées sur des principes de transparence et d'indépendance, et se réfère aux recommandations de l'AFEP-MEDEF. Elle s'appuie sur une politique de gestion des risques exigeante et une organisation à trois niveaux : un Conseil d'administration, trois Comités actifs et une Direction générale proche de ses actionnaires. Cette organisation est conforme aux règles de gouvernance édictées par l'Autorité des Marchés Financiers français (AMF). Les statuts de Vitura sont disponibles sur son site www.vitura.fr.



Jérôme Anselme

Directeur général, Senior Managing Director au sein de Northwood Investors.

Depuis son arrivée en 2012, il est impliqué dans l'ensemble des investissements et des opérations d'*asset management* en Europe. Jérôme Anselme a auparavant travaillé chez Citigroup, J.P. Morgan puis Bank of America Merrill Lynch à Londres. Il est titulaire d'un master en management de l'EDHEC Business School et d'un master en Finance de Sciences-Po, en France.

/

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

/ 1 MICHAEL PROFENIUS

Président du Conseil d'administration.
Directeur général Adjoint chez Northwood
Investors.

/ 2 NATALIE BONICELLI

Administratrice. Directrice Financière
des Fonds chez Northwood Investors.

/ 3 JOHN KUKRAL

Administrateur. Président-Directeur
général de Northwood Investors.

/ 4 JEAN-MARC BESSON

Administrateur indépendant. Président
de Smart-IM et non executive Director
chez Terrell Group France.

/ 5 MARIE-FLORE BACHELIER

Administratrice indépendante. Directrice
des Projets Immobiliers Transversaux
chez Groupe Emeis et Responsable
Administrative et Financière
chez Fondation Palladio et AFSMI.

/ 6 PHILIPPE LE TRUNG

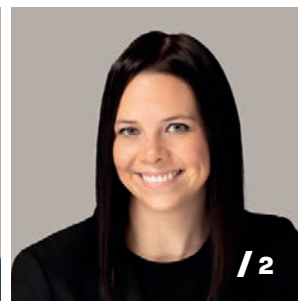
Administrateur indépendant.
Président de Viewss.

/ 7 CHARLOTTE DE LAROCHE

Administratrice. Directrice financière et
RSE de Vitura.



/ 1



/ 2



/ 3



/ 4



/ 5



/ 6



/ 7

43 %

Ratio de femmes

4 ans

Durée du mandat

5,5 ans

Ancienneté moyenne

100 %

Taux de présence
aux réunions du Conseil
d'administration

/

COMITÉ SPÉCIALISÉS

Comité des investissements

Jean-Marc Besson (Président)
Michael Profenius
Philippe Le Trung

Comité d'audit et de la RSE

Marie-Flore Bachelier (Présidente)
Natalie Bonicelli
Jean-Marc Besson

Comité des nominations et des rémunérations

Philippe Le Trung (Président)
Marie-Flore Bachelier
Michael Profenius



2

Rapport RSE

	L'engagement continu	32
AXE 1	Stratégie RSE	33
AXE 2	S'engager pour le climat	36
AXE 3	Avoir une empreinte sociale et sociétale positive	42
ANNEXE	Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI	46
	Rapport d'assurance limitée de l'un des commissaires aux comptes portant sur une sélection d'informations ESG	56

L'engagement continu

Depuis sa création en 2006, Vitura entretient un lien étroit entre performance économique et excellence environnementale, sociale et sociétale. L'entreprise a intégré pleinement les enjeux du développement durable et s'engage activement dans les transitions clés de notre société. Depuis 2013, elle publie volontairement un Rapport RSE.

Après avoir démontré sa résilience face à la crise sanitaire puis à la crise énergétique, Vitura a franchi une nouvelle étape en 2023 en impliquant ses locataires dans l'identification des enjeux prioritaires et, site par site, dans la définition de ses plans d'action. Cette démarche s'appuie sur des communautés ESG – E pour Environnement, S pour Social/Sociétal et G pour Gouvernance – créées dans le cadre des plans de sobriété énergétique.



La stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) repose sur l'analyse et la priorisation des enjeux pertinents pour l'entreprise, ainsi que sur la cartographie des risques environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance susceptibles de l'impacter.

Cette stratégie s'articule autour de trois axes principaux : intégrer la RSE dans la gouvernance, s'engager pour le climat et développer une empreinte sociale et sociétale positive. Chacun de ces axes se décline en engagements concrets, chiffrés et ambitieux à court, moyen et long termes, alignés notamment avec le Dispositif Éco Énergie Tertiaire de la loi ELAN, visant à promouvoir la sobriété énergétique dans le secteur tertiaire.

Les résultats obtenus ont permis à Vitura de se positionner comme un acteur de référence reconnu par les analystes spécialisés au niveau national et international. En reconnaissance de sa démarche proactive en matière de développement durable, Vitura s'est vu attribuer à nouveau le statut « Five Stars » dans le classement 2025 du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), après avoir été quatre fois n°1 mondial. Chaque année, le GRESB évalue et compare les performances RSE des acteurs immobiliers à l'échelle mondiale, fournissant ainsi une référence fiable aux marchés financiers.

- AXE 1 -

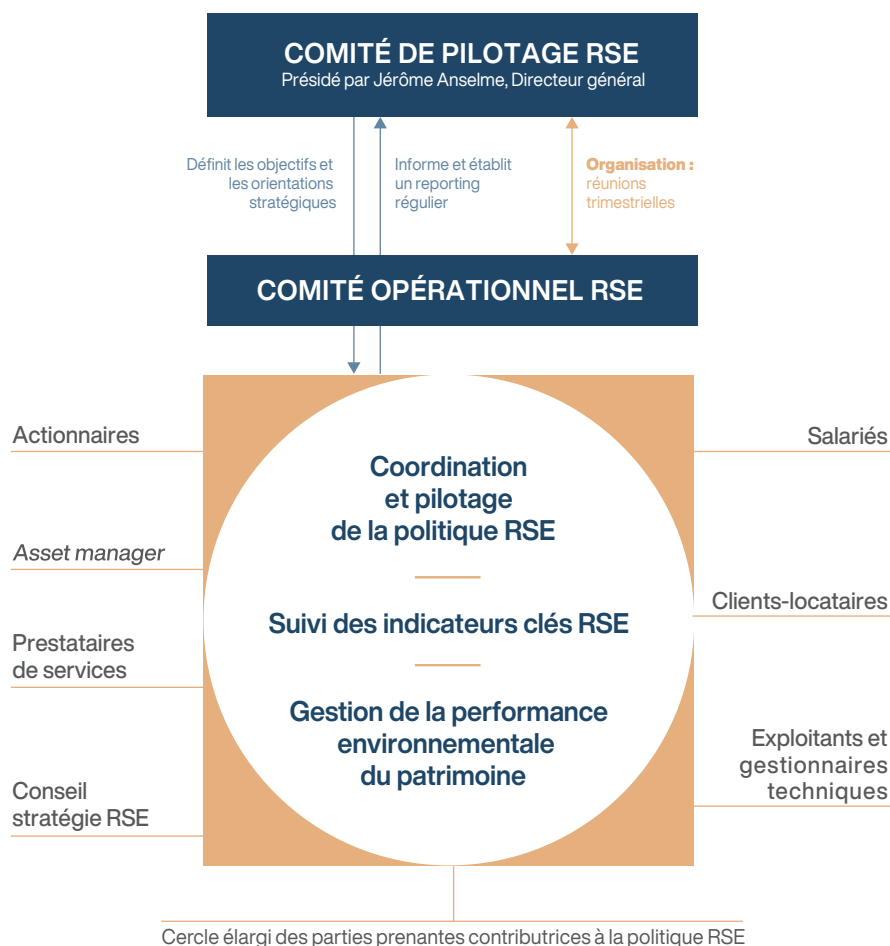
Stratégie RSE

Depuis 2013, Vitura dispose d'un Comité de pilotage RSE, présidé par Jérôme Anselme, Directeur général, qui se réunit chaque trimestre. Sa mission est d'intégrer les enjeux et les risques ESG dans la stratégie globale de l'entreprise, de définir les objectifs RSE et de valider le plan d'action destiné à les atteindre. Le suivi opérationnel de ce plan est assuré par le Comité opérationnel RSE, qui reporte régulièrement au Comité de pilotage.

La stratégie RSE de Vitura est encadrée par trois politiques complémentaires - environnementale, sociale et de gouvernance -

qui impliquent la foncière et ses principales parties prenantes dans une démarche d'amélioration continue. Des processus et outils spécifiques garantissent la coordination et la concertation entre ces différentes dimensions.

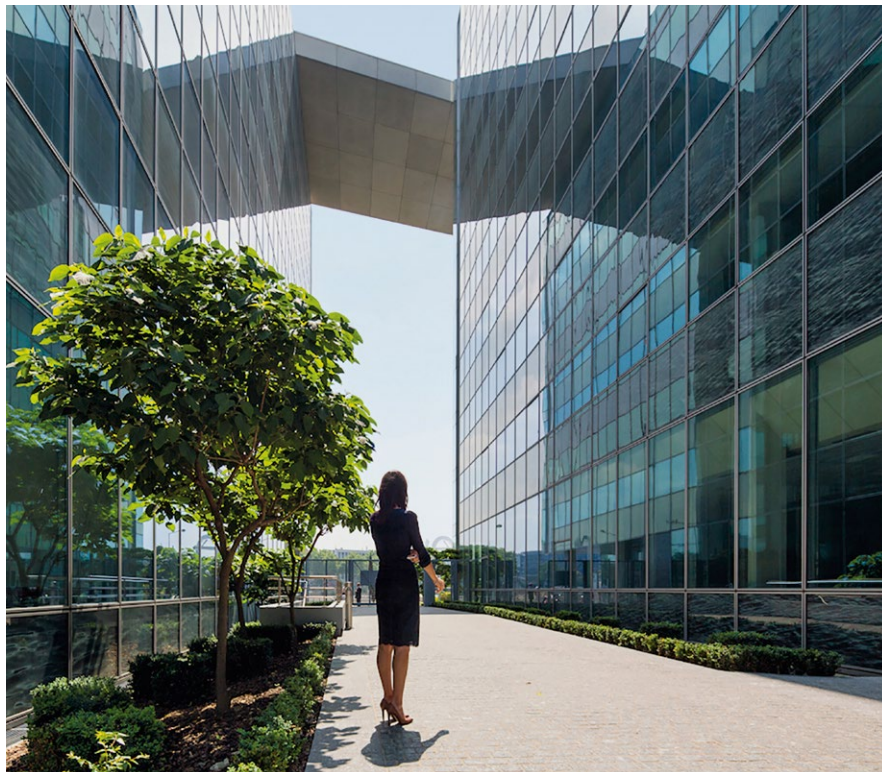
Depuis 2023, la mise en place de nouvelles communautés ESG sur l'ensemble des sites a renforcé la capacité d'action, l'agilité et la résilience de Vitura. Au cœur de cet engagement, la politique de gouvernance intègre avec rigueur les principes de diversité, d'égalité et d'équité, tant entre genres, âges et parcours professionnels.



1. Analyse des enjeux

Les enjeux ESG de Vitura sont identifiés et hiérarchisés selon un processus rigoureux supervisé par le Comité de pilotage RSE. Ce processus s'appuie sur des pratiques reconnues, notamment le guide « EPRA sBPR », le baromètre de l'immobilier responsable de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), les thématiques obligatoires du Rapport RSE, les critères de notation des questionnaires extra-financiers (GRESB, CDP, etc.) ainsi que les recommandations du MEDEF et de l'AMF.

À l'issue de ce processus, 21 enjeux ESG ont été identifiés. Une analyse de matérialité est ensuite réalisée auprès de l'ensemble des parties prenantes, internes et externes, via un questionnaire et la production d'une matrice de matérialité. En 2023, cette démarche a été renforcée par l'intégration des locataires, qui ont confirmé, à l'instar des autres parties prenantes, que les enjeux prioritaires parmi les 21 identifiés sont l'atténuation et la résilience au changement climatique ainsi que la réduction de la consommation d'énergie.



2. Analyse des risques

Le Comité de pilotage RSE effectue chaque année une revue des risques ESG susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de Vitura. Les thématiques analysées sont définies à partir des enjeux ESG identifiés dans la matrice de matérialité de l'entreprise. Les risques identifiés intègrent les pratiques et recommandations les plus récentes et viennent compléter l'analyse globale des risques de la société.

Pour ce faire, Vitura utilise une cartographie des risques, évalués selon leur probabilité d'occurrence, leur impact net et l'efficacité des dispositifs de maîtrise en place. Elle a permis d'identifier cinq risques principaux. Les actions mises en œuvre pour atténuer ces risques sont illustrées à l'aide de pictogrammes dans les pages suivantes du rapport.

Pour davantage de détails sur l'analyse globale des risques de la société, se référer à la section « Facteurs de risques » de ce rapport.



risques de réputation liés au confort et au bien-être



risques réglementaires et de réputation liés à l'énergie



risques réglementaires et de réputation liés aux émissions de gaz à effet de serre



risques physiques liés aux changements climatiques : vagues de chaleur, sécheresses, inondations



risques liés aux relations avec les parties prenantes

3. Principaux objectifs et indicateurs clés

L'identification des enjeux prioritaires et des risques principaux permet au Comité de pilotage RSE d'établir chaque année une liste d'objectifs ambitieux et concrets, détaillés ci-dessous. Cette démarche d'amélioration s'inspire des exigences de la certification AFNOR - ISO 14001.

	Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2025	Commentaires
AXE 1 : STRATÉGIE RSE	Évaluation extra-financière	Foncière	Score obtenu		90	Vitura obtient à nouveau un score élevé et maintient son statut « Five Stars », le plus haut niveau accordé par le GRESB, ce qui place la société parmi les leaders de son secteur.
AXE 2 : S'ENGAGER POUR LE CLIMAT	Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation	% d'actifs certifiés en exploitation	100 %	100 %	L'ensemble du patrimoine de Vitura bénéficie d'une certification HQE Exploitation et BREEAM In-Use International.
		Actifs en exploitation	Réduction des émissions CO ₂ des actifs liées aux consommations énergétiques	- 54 % entre 2013 et 2030	- 56 %	La baisse des émissions de CO ₂ du patrimoine de Vitura résulte principalement de l'amélioration continue de la performance énergétique des immeubles, du recours accru à des énergies faiblement carbonées et du déploiement de plans d'actions opérationnels menés en collaboration avec les locataires.
	Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre du siège	Foncière	% d'émissions de CO ₂ compensées	100 %	100 %	Vitura compense chaque année l'intégralité des émissions de CO ₂ de son siège via la Fondation GoodPlanet.
	Maîtriser les données énergétiques	Actifs en exploitation et foncière	% de données énergétiques collectées	100 %	100 %	La collecte des données énergétiques permet de disposer d'informations fiables en temps réel, d'optimiser le pilotage des consommations et de renforcer la pertinence du reporting.
	Réduire les consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation	Réduction des consommations énergétiques des actifs	- 40 % entre 2013 et 2030	- 37 %	La baisse des consommations énergétiques du patrimoine de Vitura s'explique par l'amélioration continue de la performance des bâtiments, l'optimisation des équipements techniques et un pilotage plus fin des usages, en lien avec les locataires.
	Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	Actifs en exploitation	% d'actifs avec un processus de collecte des données de déchets générés	100 %	100 %	Vitura assure un suivi annuel des déchets sur l'ensemble de ses actifs, afin de mieux piloter les volumes, la valorisation et la performance environnementale du patrimoine.
	Suivre les consommations d'eau sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	% d'actifs avec un processus de collecte des données d'eau	100 %	100 %	Vitura suit chaque année les consommations d'eau de ses actifs pour mieux maîtriser les usages et réduire son impact environnemental.
	Évaluer les risques environnementaux	Actifs en exploitation	% d'actifs faisant l'objet d'une cartographie des risques	100 %	100 %	La gestion des risques liés au patrimoine est pleinement intégrée à la démarche RSE de Vitura.
AXE 3 : AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE	Sensibiliser les parties prenantes aux sujets ESG	Actifs en exploitation	% des baux avec une annexe environnementale	100 %	100 %	L'annexe environnementale, intégrée automatiquement à tous les baux, engage les parties prenantes dans la démarche RSE de Vitura.
		Actifs en exploitation	% d'actifs proposant un comité vert	100 %	100 %	La sensibilisation aux enjeux ESG s'effectue notamment lors des comités verts, réunissant sur chaque actif une communauté RSE composée du propriétaire, des locataires, du property manager et du mainteneur.
	Assurer le confort et bien-être des locataires	Actifs en exploitation	% d'actifs ayant un espace végétalisé et un respect de la biodiversité	100 %	100 %	Les espaces végétalisés et la préservation de la biodiversité contribuent à améliorer le confort des occupants et réduire l'impact environnemental des immeubles.
		Actifs en exploitation	Nombre d'événements sur les actifs multilocataires à vocation sociale ou durable		35 %	Vitura anime régulièrement ses sites avec un programme d'événements pour ses locataires.
	Engager les partenaires dans la démarche RSE de Vitura	Foncière	Part des prestataires environnementaux signataires de la charte « achats responsables »	100 %	100 %	Les prestataires intégrés au système de management environnemental de Vitura s'engagent via la signature de la charte « achats responsables ».
	Assurer la satisfaction des collaborateurs, et les impliquer dans la démarche RSE	Foncière	% de collaborateurs satisfaits	100 %	100 %	Cette année encore, les collaborateurs de la foncière se déclarent satisfaits.

- AXE 2 -

S'engager pour le climat

Le plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique de Vitura repose sur plusieurs axes :

- la mesure des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) de l'ensemble du patrimoine ;
- l'identification des risques liés au changement climatique et la mise en œuvre de mesures visant à les limiter ;
- la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES du patrimoine immobilier de 54 % d'ici 2030 par rapport à 2013, avec pour objectif la neutralité carbone en 2050, portée par des objectifs chiffrés et un plan d'actions par immeuble ;
- l'engagement des parties prenantes clés pour intégrer pleinement le changement climatique dans la stratégie et les opérations de Vitura.



1. Maintien des certifications environnementales en exploitation

La Société attache une importance particulière au maintien des certifications environnementales en exploitation de ses immeubles de bureaux (notamment HQE Exploitation, BREEAM In-Use). Ces certifications constituent un levier structurant de pilotage de la performance environnementale et opérationnelle du patrimoine, en permettant un suivi rigoureux et auditable des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la gestion de l'eau et des déchets, ainsi que des conditions de confort et de santé des occupants. Elles contribuent également à l'anticipation des

exigences réglementaires, en particulier celles liées au Décret Tertiaire, et à la réduction du risque d'obsolescence des actifs. Le maintien de ces certifications s'inscrit pleinement dans la stratégie ESG de la Société, en renforçant l'attractivité des immeubles pour les utilisateurs, la résilience du portefeuille immobilier et la création de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes.

En 2025, 100 % des actifs ont obtenu les certifications HQE Exploitation et BREEAM In-Use.



2. Efficacité énergétique

En 2025, les consommations énergétiques finales des actifs immobiliers de Vitura, rapportées au mètre carré, ont été réduites de 37 %, pour atteindre 167 kWhEF/m², un niveau d'ores et déjà en ligne avec l'objectif de réduction de 40 % à l'horizon 2030. Cette performance résulte d'une politique volontariste et structurée de maîtrise de l'énergie, déployée de manière continue sur l'ensemble du patrimoine.

Chaque année, la Société met en œuvre des actions ambitieuses visant à améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles et à anticiper les évolutions réglementaires.

- L'automatisation de la collecte des données énergétiques sur l'ensemble du portefeuille, centralisées sur une plateforme dédiée permettant une analyse fine des consommations et une réactivité accrue dans l'identification des leviers de performance.
- Des audits énergétiques approfondis ont également été réalisés sur les immeubles *Eurol plaza* et *Arcs de Seine*, s'appuyant sur des outils de simulation énergétique dynamique (SED) afin de modéliser le comportement réel des bâtiments, d'évaluer leurs consommations actuelles au regard des équipements techniques en place et de projeter différents scénarios de rénovation.

- L'ensemble des actifs est désormais équipé de systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), permettant un pilotage optimisé et continu de la performance énergétique.
- Des contrats de performance énergétique ont été déployés sur 50 % du patrimoine, garantissant contractuellement une amélioration mesurable de l'efficacité énergétique.
- La Société a également pérennisé les plans de sobriété énergétique mis en place fin 2022 afin de contribuer à la réduction des tensions sur les réseaux énergétiques français et européens ; chaque immeuble dispose désormais d'un guide de bonnes pratiques, favorisant une diminution durable des consommations.
- Dans cette dynamique, des communautés ESG ont été constituées afin de renforcer l'engagement des parties prenantes et de stimuler l'innovation collective, au-delà des seuls enjeux énergétiques.
- La Société accompagne activement l'ensemble de ses locataires dans le cadre du Décret Tertiaire, notamment pour la remontée des données de consommations sur la plateforme OPERAT de l'ADEME.



3. Diminution des émissions de gaz à effet de serre

La Société déploie un ensemble de moyens opérationnels et d'investissement visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques de son patrimoine immobilier. Son objectif est d'atteindre - 54 % d'ici à 2030. En 2025, elles s'élèvent à 12 kg eq CO₂/m², en baisse de 56 % depuis 2013.

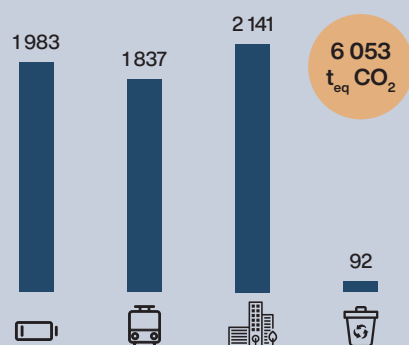
Sa démarche repose en priorité sur l'amélioration continue de la performance énergétique des immeubles, à travers des programmes de rénovation ciblés (optimisation des systèmes CVC, relamping LED, déploiement de systèmes de pilotage et de gestion technique du bâtiment), ainsi que sur le suivi fin et régulier des consommations.

Ces actions s'inscrivent dans une trajectoire de réduction des émissions alignée avec les objectifs réglementaires, en particulier ceux du Décret Tertiaire, et contribuent à limiter l'empreinte carbone des actifs tout en améliorant leur résilience et leur performance à long terme.

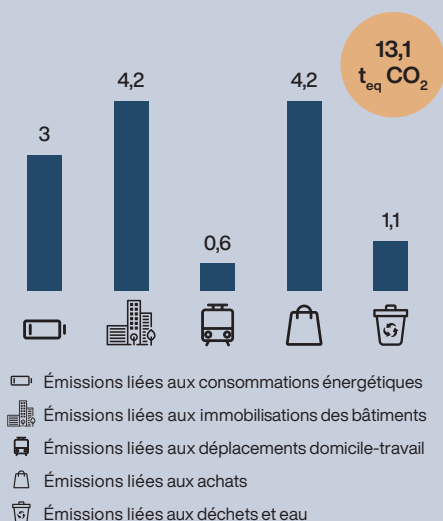
Le portefeuille immobilier de Vitura respecte par ailleurs les trajectoires de décarbonation établies par l'initiative Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Élaborées à partir des scénarios climatiques du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) et de données nationales spécifiques à chaque typologie d'actifs, ces trajectoires fixent des seuils de performance énergétique et d'intensité carbone à atteindre dans le temps. La conformité à ces seuils atteste de l'alignement des immeubles avec une trajectoire compatible avec la limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C d'ici 2050.

Vitura calcule également le bilan carbone annuel de son siège social, global et par m². Il s'élève à 13,1 tonnes équivalent CO₂ en 2025 et fait l'objet d'efforts permanents de réduction. La foncière compense volontairement ces émissions auprès de la fondation GoodPlanet (voir Focus).

BILAN CARBONE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION ALLOUÉ PAR POSTES D'ÉMISSIONS ⁽¹⁾



BILAN CARBONE DU SIÈGE ALLOUÉ PAR PRINCIPAUX POSTES D'ÉMISSIONS



L'empreinte carbone du siège affiche 13,1 tonnes équivalent CO₂, en recul de 3 % par rapport à l'année dernière. Elle est estimée grâce à un bilan carbone réalisé annuellement considérant les scopes 1, 2 et 3.

(1) Chiffres corrigés des variations climatiques. Voir tableau des indicateurs EPRA, page 48.

VITURA SOUTIENT GOODPLANET

Vitura compense aussi ses émissions de GES en soutenant la Fondation GoodPlanet. Cet organisme indépendant utilise une méthode inspirée directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques pour :

- soutenir, partout dans le monde, des projets environnementaux et solidaires en agroécologie, énergie durable, valorisation des déchets ; c'est le programme Action Carbone Solidaire ;
- en France, sensibiliser le grand public, les scolaires, les entreprises et les associations au développement durable grâce à l'École GoodPlanet ; elle a accueilli plus de 45 000 personnes depuis sa création, en 2019 ;
- en France, ouvrir au plus grand nombre le Domaine de Longchamp, qui accueille aux beaux jours des expositions et des animations uniques, pour découvrir l'écologie par l'expérience, dans un domaine préservé de 3,5 hectares, à dix minutes de Paris. Yann Artus-Bertrand en est le Président.

FONDATION
GoodPlanet



4. Résilience des actifs immobiliers

Depuis 2020, l'ensemble des actifs du portefeuille de Vitura fait l'objet d'une cartographie des risques physiques climatiques, réalisée à l'aide de la plateforme française BAT-ADAPT sur R4RE. Cette démarche s'inscrit dans la politique de gestion des risques climatiques de la Foncière et vise à évaluer l'exposition des actifs aux principaux aléas climatiques, ainsi que leur vulnérabilité technique intrinsèque.

Le croisement de ces données permet d'établir un profil de risque par actif et de hiérarchiser les risques climatiques physiques selon trois niveaux (faible, moyen et fort), afin de prioriser les actions d'adaptation. Les principaux aléas identifiés à l'échelle du portefeuille sont les vagues de chaleur, les inondations, les épisodes de fortes pluies ainsi que les effets d'îlots de chaleur urbains.

Afin de renforcer la résilience de ses actifs face à ces risques, Vitura a engagé plusieurs actions, notamment :

- la réalisation d'audits d'adaptation climatique sur les immeubles Europlaza et Arcs de Seine, permettant d'identifier les niveaux d'exposition et de vulnérabilité et de définir les travaux nécessaires sur les équipements techniques ;
- la mise en place de protocoles de gestion des situations d'urgence (pandémie, inondation), régulièrement actualisés et enrichis des enseignements tirés de la crise de la Covid-19 ;
- le développement et l'entretien d'une végétation dense et diversifiée, contribuant à la régulation des températures, de l'hygrométrie et à la préservation de la ressource en eau.



5. Ressources et déchets, économie circulaire

Inscrite dans une démarche de sobriété des ressources, la gestion des déchets liés à l'exploitation des bâtiments poursuit sa trajectoire d'amélioration. En 2025, la production de déchets par équivalent temps plein (ETP) a diminué de 10 % par rapport à 2024.

Cette performance repose sur la mise en œuvre d'actions structurantes et mesurables, parmi lesquelles :

- la collecte exhaustive des données de tonnage des déchets générés, effective sur

100 % du périmètre depuis 2017, positionnant Vitura parmi les acteurs les plus avancés du secteur selon le Baromètre de l'immobilier responsable de l'OID ;

- la généralisation du tri sélectif sur l'ensemble des actifs ;
- le déploiement de solutions de tri des biodéchets (bacs de compostage ou contenants dédiés) sur 75 % des actifs.

Par ailleurs, des actions spécifiques sont déployées au sein des espaces de restauration afin de limiter les déchets à la source, notamment :

- la mise en œuvre de démarches de lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- la promotion de produits locaux, frais et de saison ;
- la contractualisation de solutions de collecte des invendus alimentaires ;
- la valorisation des biodéchets par méthanisation.



6. Consommations d'eau

La consommation d'eau du patrimoine de Vitura a diminué de 6 % sur la période, sous l'effet de la mise en œuvre d'un ensemble d'actions visant à renforcer la maîtrise des usages.

Ces actions comprennent notamment :

- l'automatisation de la collecte des données de consommation d'eau, permettant un suivi plus fin et réactif ;

- l'installation de robinetteries équipées de systèmes de détection automatique ;
- le déploiement de dispositifs de réduction des débits d'eau ;
- la maintenance préventive et le contrôle mensuel des compteurs afin de limiter les fuites et dérives de consommation ;
- l'optimisation de l'arrosage des espaces végétalisés grâce à des systèmes d'arrosage automatique.



7. Biodiversité

L'ensemble des bâtiments de Vitura dispose d'espaces végétalisés denses et diversifiés, accessibles à l'ensemble des locataires.

Dès la phase d'acquisition et tout au long de l'exploitation des actifs, Vitura met en œuvre une politique visant à préserver et à développer la biodiversité, à travers des actions structurantes.

À ce titre, le portefeuille immobilier comprend 21 500 m² d'espaces naturels organisés en trois strates végétales - arborée, arbustive et herbacée - contribuant notamment à la limitation des effets d'îlots de chaleur urbains, accentués lors des épisodes de fortes chaleurs.

Cette démarche s'appuie également sur :

- le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS), établi à 24 % à l'échelle de l'ensemble du patrimoine ;
- l'installation de nichoirs sur la majorité des sites afin de favoriser l'accueil de la faune locale ;
- l'absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires sur certains actifs ;
- la réalisation d'études écologiques permettant d'identifier les espèces de faune et de flore à préserver sur chaque site.



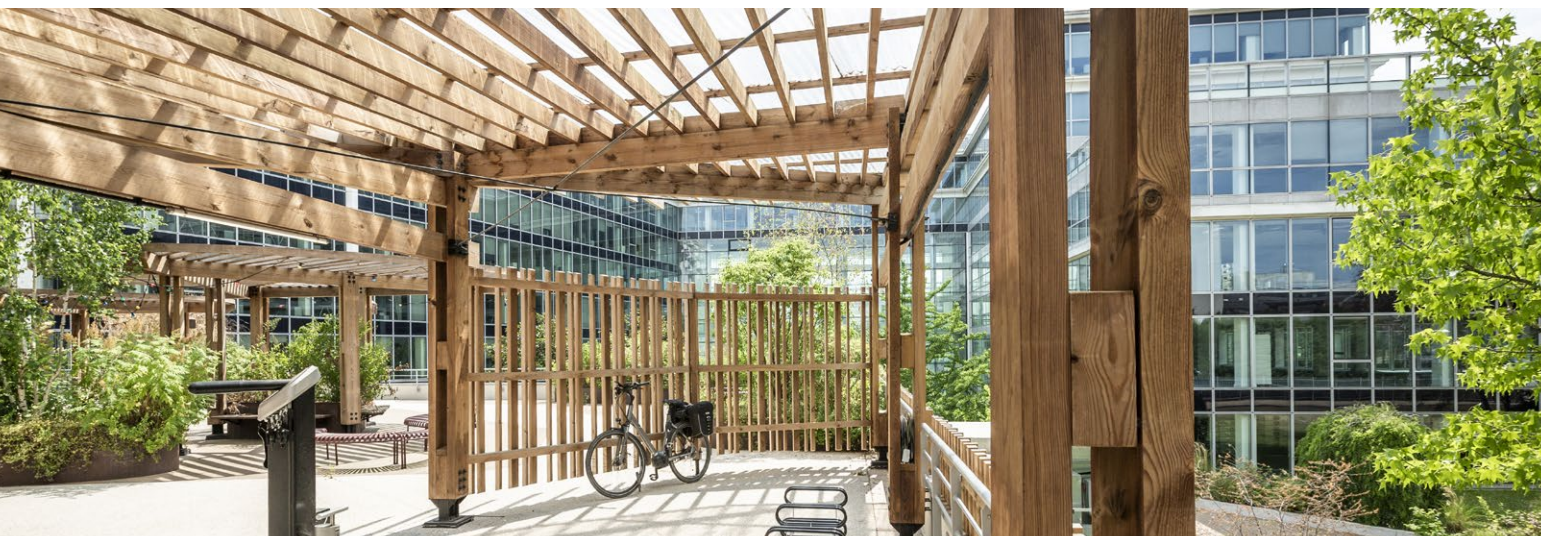
8. Mobilité

Vitura encourage l'usage des transports en commun et des modes de déplacement doux afin de réduire l'empreinte carbone de ses sites. Actuellement, 75 % des bâtiments sont situés à moins de 200 mètres d'une station de transport en commun.

La foncière met également à disposition des utilisateurs plusieurs infrastructures et services favorisant la mobilité durable :

- des bornes de recharge pour véhicules électriques ;

- 460 places de stationnement pour vélos sur l'ensemble du patrimoine ;
- des stations de gonflage pour vélos ;
- des ateliers éphémères de réparation de vélos ;
- des guides et affichages d'information, physiques ou numériques, présentant les options de mobilité douce.



DONNÉES ÉNERGÉTIQUES : UN LEVIER POUR PILOTER LA PERFORMANCE DURABLE DES BÂTIMENTS

Interview de Benjamin Mercuriali, fondateur et dirigeant d'AEGILIM, cabinet de conseil spécialisé dans le pilotage et l'optimisation de la performance énergétique des actifs immobiliers tertiaires, qui accompagne notamment Vitura à travers sa plateforme de collecte et d'analyse des données énergétiques.

Vous intervenez comme Energy Manager externe auprès de foncières de bureaux. Pourquoi ont-elles besoin d'une plateforme de collecte automatique des données énergétiques ?

Une foncière qui détient un portefeuille d'immeubles de bureaux gère en réalité une grande diversité de situations techniques, contractuelles et locatives. Les données énergétiques sont souvent éclatées entre exploitants, fournisseurs, property managers et locataires. Sans plateforme dédiée, la collecte repose sur des échanges d'e-mails, des factures et des fichiers Excel. C'est chronophage, peu fiable et difficilement exploitable à l'échelle d'un portefeuille. La plateforme permet d'automatiser la récupération des données, de les consolider et de les homogénéiser. Elle offre une vision claire, bâtiment par bâtiment, mais aussi à l'échelle globale du patrimoine. C'est la base indispensable pour piloter la performance énergétique de manière structurée.

La réglementation est-elle le principal moteur de cette démarche ?

Elle joue un rôle déterminant. Le Décret Tertiaire impose des trajectoires de réduction de consommation qui s'inscrivent sur plusieurs décennies. Il est impossible de démontrer le respect de ces objectifs sans données fiables et historisées. Mais au-delà de cette obligation, les investisseurs attendent des indicateurs ESG précis, comparables et auditables. La plateforme sécurise cette dimension : elle structure la donnée, la trace et permet de produire un reporting cohérent pour les directions financières, les asset managers et les actionnaires.

En quoi cela crée-t-il de la valeur pour une foncière ?

La valeur se situe à plusieurs niveaux. D'abord, sur le plan opérationnel. Lorsque les données sont suivies régulièrement, on détecte plus rapidement les dérives : un système de ventilation mal réglé, un chauffage qui fonctionne en période inadaptée, une consommation anormalement élevée sur un plateau vacant.

Ces ajustements génèrent des économies directes. Ensuite, sur le plan stratégique. En analysant la performance énergétique d'un immeuble, la foncière peut évaluer les investissements nécessaires à court, moyen et long terme.

Enfin, sur le plan patrimonial.

La performance énergétique influence désormais la liquidité et la valorisation d'un actif de bureaux. Un immeuble aligné avec les objectifs réglementaires et doté d'indicateurs ESG solides est plus attractif pour les investisseurs et pour les locataires.

Quel est précisément votre rôle en tant que prestataire externe de Vitura ?

Je tiens à souligner que Vitura est l'une des premières foncières à s'être engagée, en 2013, dans la collecte de ces données. Elle l'a fait bien avant que cela ne devienne une obligation légale, avec la parution du décret tertiaire, ou une nécessité économique, avec la flambée des prix de l'énergie. Pour aller plus loin, Vitura a décidé d'intégrer à ses baux l'engagement

de signer un mandat autorisant la transmission automatique des données énergétiques.

Nous avons réalisé une cartographie précise du patrimoine : identifié l'ensemble des Points De Livraison (PDL) et des compteurs associés à chaque immeuble, nous les avons rapprochés des surfaces concernées - parties communes, plateaux locatifs et autres usages. Cette étape structurante permet de fiabiliser les périmètres d'analyse, d'éviter tout double comptage et de garantir l'exhaustivité des données collectées.

Une fois cette base consolidée, nous déployons les connexions automatiques avec les fournisseurs d'énergie afin d'alimenter directement la plateforme en données actualisées. Les flux sont ensuite vérifiés, harmonisés et consolidés à l'échelle de chaque bâtiment, puis du portefeuille dans son ensemble, offrant ainsi une lecture cohérente et comparable de la performance énergétique.

Mon rôle consiste à transformer cette donnée structurée en véritable outil d'aide à la décision, au service de la performance durable et de la valorisation des actifs. Aujourd'hui, la donnée énergétique n'est plus un sujet technique périphérique : elle est devenue un enjeu réglementaire, financier et stratégique pour toute foncière tertiaire.

En quoi la maîtrise des données énergétiques transforme-t-elle la relation bailleur-preneur et accélère-t-elle la performance de l'actif ?

Dans les immeubles multilocataires, la performance énergétique est un sujet partagé. Une partie des consommations dépend des usages des occupants. La maîtrise des données énergétiques rend la relation bailleur-preneur plus transparente et plus collaborative. Cette objectivation permet de mettre en place des actions conjointes dans le cadre des baux verts. La donnée devient ainsi un levier d'alignement des intérêts : elle renforce la coopération et accélère concrètement l'amélioration de la performance énergétique et la valorisation de l'actif.

- AXE 3 -

Avoir une empreinte sociale et sociétale positive

L'EMPREINTE SOCIÉTALE DE VITURA SE SITUE PRINCIPALEMENT SUR QUATRE ÉCHELLES

1

ÉCHELLE NATIONALE

Stratégie alignée sur les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies.
Trajectoire climatique compatible avec l'Accord de Paris et les principes du Global Compact.

2

ÉCHELLE TERRITORIALE

Impact sur l'activité, l'emploi, la vie associative.
Contribution à la préservation de la biodiversité.

3

ÉCHELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Limitation des impacts environnementaux et des nuisances.

4

ÉCHELLE DES PARTIES PRENANTES

Mobilisation au service de la politique RSE.
Création partagée de valeur durable.

1. Des bâtiments tournés vers leurs locataires



Sécurité, santé, confort et bien-être

La sécurité, la santé, le confort et le bien-être des locataires constituent des priorités centrales pour Vitura, qui poursuit un ensemble d'actions structurantes :

- le suivi régulier des contrôles techniques réglementaires par les property managers, garantissant l'absence de non-conformités ;
- le suivi de la satisfaction des locataires à travers des réunions d'information trimestrielles et un sondage annuel portant sur le confort, le bien-être et l'accès aux services ;
- l'organisation d'événements sur les sites en faveur du bien-être des locataires, dont 35 % ont une vocation sociale ou durable ;
- l'existence d'un restaurant d'entreprise sur l'ensemble des actifs, respectant des standards RSE élevés ;
- l'animation d'ateliers de sensibilisation sur des thématiques ESG ;
- l'accès généralisé aux espaces végétalisés et l'installation de plantes et fleurs dans les espaces communs intérieurs, favorisant la biophilie ;
- la mise à disposition de nombreux services orientés bien-être, tels que salles de fitness, cours de sport, kinésithérapeute, espaces de détente et lounges.



Accessibilité

Vitura réalise régulièrement des analyses du niveau d'accessibilité de ses bâtiments et met en œuvre, le cas échéant, les actions correctives nécessaires. Le dernier audit d'accessibilité mené sur le site Europlaza en 2024 a couvert l'ensemble des sujets : cheminements extérieurs, conditions d'accès et d'accueil, circulation dans les bâtiments, sanitaires, portes et sas intérieurs, revêtements de sols, aménagements et équipements d'information et de confort. Cet audit a confirmé que le bâtiment est en conformité avec le Code du travail et respecte, par ses standards, les exigences les plus strictes de la réglementation applicable aux Établissements Recevant du Public (ERP).



2. Implication des parties prenantes

Depuis sa création, Vitura s'engage activement dans les transitions environnementale, sociale et sociétale, et reconnaît l'importance de mobiliser l'ensemble de ses parties prenantes. Pour ce faire, la foncière déploie plusieurs actions concrètes :

- l'organisation de « comités verts » sur chacun des immeubles, permettant d'informer les locataires de l'évolution des principaux indicateurs ESG ;
- la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG ;
- l'implication des prestataires dans la démarche RSE de Vitura via l'intégration de clauses ESG dans les principaux contrats ;
- la signature d'une charte d'achats responsables par l'ensemble des fournisseurs participant au système de management environnemental ;
- l'implication des locataires dans la démarche RSE à travers la signature d'annexes environnementales intégrées à chaque bail ;
- l'envoi régulier de questionnaires de satisfaction aux locataires afin de recueillir leurs retours sur la qualité des services et les initiatives ESG.



3. Écoute, respect et satisfaction des collaborateurs

Vitura est une société à taille humaine qui garantit l'égalité des chances et le respect des droits de chacun. Sa politique sociale se fonde sur le respect des droits de l'Homme, du Code du travail et des conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT).

Le bien-être des collaborateurs constitue un axe central de la stratégie de l'entreprise. En 2025, 100 % des employés se déclarent satisfaits dans le cadre du questionnaire de satisfaction annuel. Plusieurs mesures de management contribuent à maintenir ce haut niveau de satisfaction, parmi lesquelles :

- l'organisation d'événements dédiés au bien-être des collaborateurs, favorisant notamment la pratique d'activités physiques et sportives ;
- la signature d'une charte éthique interne par l'ensemble des collaborateurs, intégrant des principes de non-discrimination (diversité des genres et des parcours), le respect des droits de l'Homme et du travail pour toutes les parties prenantes (membres du Conseil d'administration, actionnaires, salariés, sous-traitants, fournisseurs et territoires d'influence des actifs immobiliers) ainsi que les engagements de la société en matière de développement durable.

« En 2025, 100 % des employés se déclarent satisfait dans le cadre du questionnaire de satisfaction annuel »

Partenariats et mécénats

Vitura s'implique dans diverses organisations du secteur immobilier et du développement durable. Cette participation lui permet de rester au plus proche des attentes du marché et du public, tout en se positionnant à la pointe des bonnes pratiques et standards ESG.



L'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) est une association indépendante française qui réunit des acteurs publics et privés du secteur immobilier pour promouvoir la transition écologique et la performance environnementale, sociale et sociétale du parc immobilier tertiaire. Elle produit des études, indicateurs et baromètres sur l'immobilier responsable et accompagne les professionnels dans l'intégration des enjeux de durabilité et d'ESG.



L'EPRA (European Public Real Estate Association) est l'association européenne des sociétés immobilières cotées. Elle promeut la transparence financière, les bonnes pratiques de reporting et la performance durable dans le secteur immobilier coté en Europe, facilitant ainsi la comparaison et l'attractivité pour les investisseurs.



L'EIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) est un organisme spécialisé dans l'étude et l'analyse des marchés de l'épargne immobilière et de l'investissement en immobilier. Il fournit des recherches, des données statistiques et des publications destinées aux professionnels de la finance et de l'immobilier, afin de les accompagner dans leurs décisions d'investissement et leur stratégie de gestion de patrimoine.



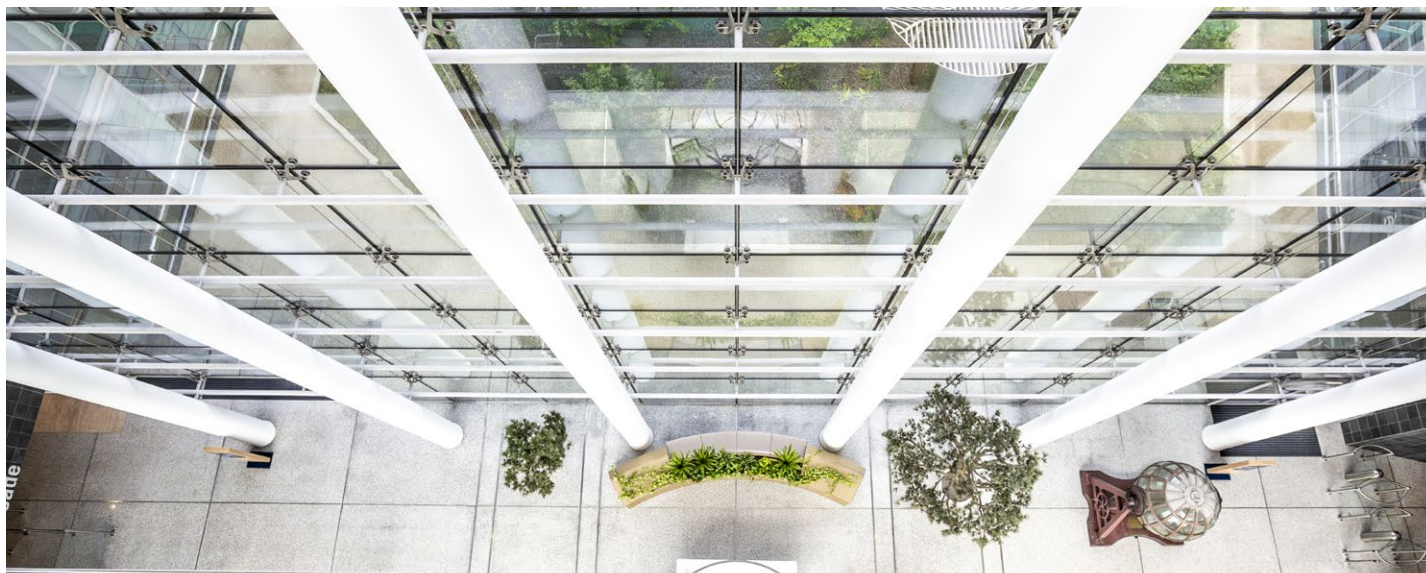
La FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) est une organisation professionnelle qui représente et soutient les acteurs du secteur immobilier. Elle vise à promouvoir les bonnes pratiques, défendre les intérêts de ses membres et contribuer au développement durable et responsable du marché immobilier.



Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est une organisation qui évalue la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des fonds et actifs immobiliers dans le monde. Il fournit aux investisseurs des référentiels fiables et comparables pour intégrer la durabilité dans leurs décisions d'investissement immobilier.



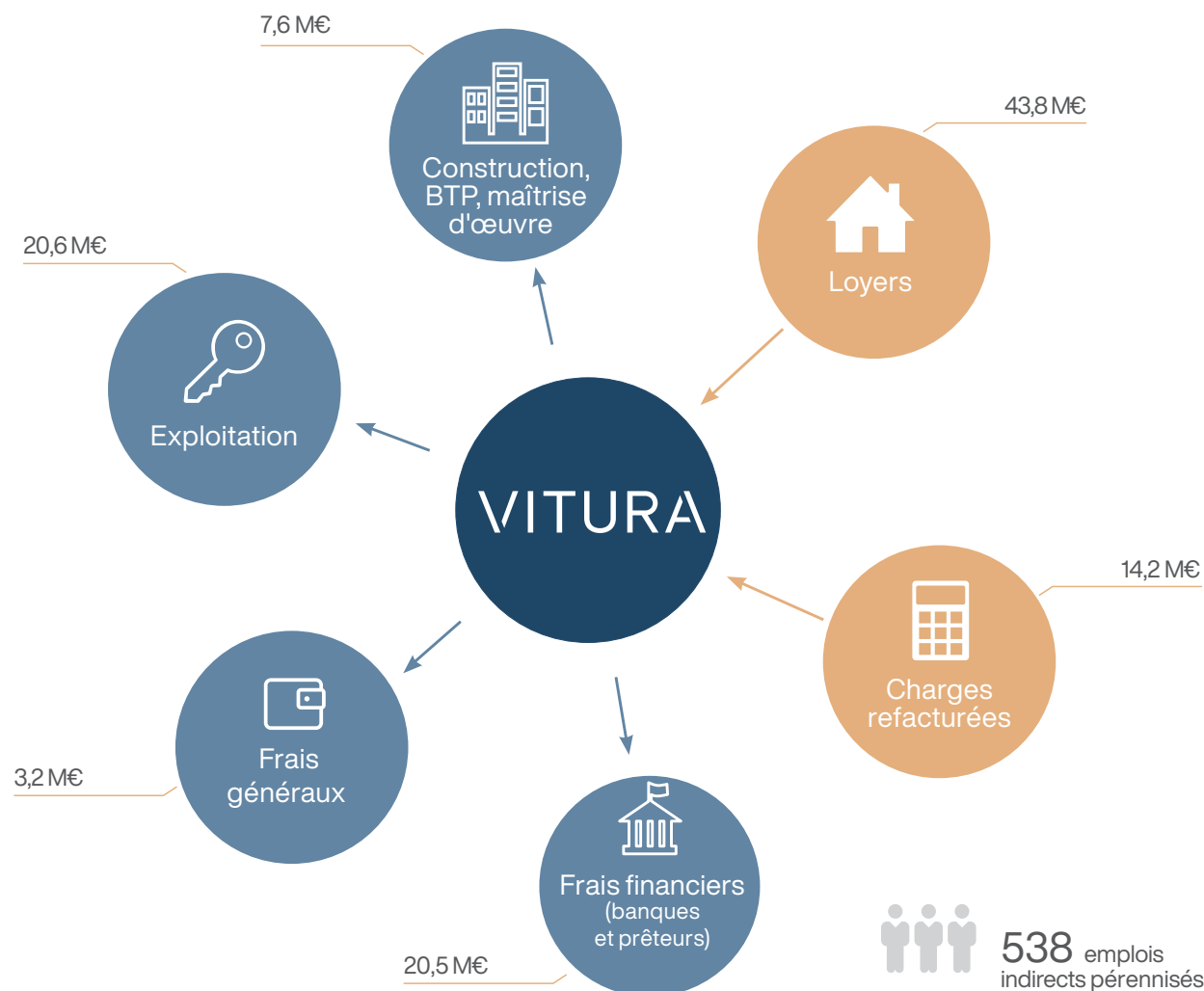
Le Global Compact France est la branche française du Pacte mondial des Nations Unies, qui fédère les entreprises et organisations engagées en faveur du développement durable et de la responsabilité sociale. Il accompagne ses membres dans l'intégration des 10 principes relatifs aux droits humains, au travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption au cœur de leurs stratégies et activités.





4. Impacts sur le territoire et l'emploi

Vitura considère que l'impact territorial constitue un maillon essentiel de la chaîne de valeur immobilière. En 2025, la foncière contribue ainsi au maintien de 538 emplois indirects. Par ailleurs, elle favorise l'implication des acteurs locaux, notamment en associant des associations locales aux événements organisés sur ses immeubles.



- ANNEXE -

Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI

Dans le cadre de sa démarche volontaire, la société a défini son propre référentiel ad hoc

Application des recommandations EPRA

Les indicateurs environnementaux publiés par Vitura sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association), dont la société 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 « Sustainability Best Practices Recommendations » (sBPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières

cotées en matière d'information ESG afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs rapports annuels. La dernière version révisée des recommandations de l'EPRA est prise en compte dans ce rapport.

Une table de concordance située à la page 210 indique l'endroit où se trouvent les informations recommandées par les *guidelines* de l'EPRA.

Périmètre de reporting

Ces recommandations sont appliquées sur le périmètre organisationnel de la société (dit « Corporate ») et sur le périmètre de l'activité de détention d'actifs immobiliers répartis sur le périmètre « Gestion » et le périmètre « Usage ». Les périmètres sont définis dans le tableau ci-dessous.

Le périmètre de reporting de 2025 correspond aux quatre ensembles immobiliers détenus au 31 décembre 2025 : Arcs de Seine, Europlaza, Rives de Bercy et Hanami. Un actif cédé en année N est exclu du reporting de cette même année. De la même manière, tout actif acquis en année N ne pourra être intégré qu'au reporting de l'année N+1.

Le périmètre de reporting RSE s'étend du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025. La collecte de l'ensemble des données extra-financières et indicateurs présents dans le Rapport RSE se fait sur cette période de reporting. Les données financières, sont collectées sur cette même période. Les données financières et extra-financières sont collectées sur une période similaire afin de faire correspondre les périmètres temporels de différentes réglementations.

En 2025, aucun actif de Vitura n'est en développement.

Les données publiées ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers externe indépendant, dont le rapport d'assurance est disponible en page 56.

Pour l'année 2025, les taux de couverture du reporting sont précisés pour chaque périmètre de reporting et indicateurs. Les immeubles inclus dans le reporting sont les suivants :

- périmètre « Corporate » : foncière Vitura ;
- périmètre « Gestion » : Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Rives de Bercy ;
- périmètre « Usage » : Arcs de Seine, Europlaza, Hanami, Rives de Bercy.

100 % de ces immeubles sont de typologie « bureaux ».

La version synthétique de la méthodologie de reporting utilisée est disponible ci-dessous.

Périmètres	1. Corporate	2. Gestion	3. Usage	4. Rénovation ⁽¹⁾
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège et de l'entité sociale Vitura	Gestion des immeubles par l'asset et le <i>property manager</i>	Usage des immeubles par les locataires	Activités des sites liées aux chantiers
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »	Ensemble des indicateurs « Patrimoine »		Indicateurs spécifiques
Périmètre physique	Siège social	Parties communes des immeubles et usages communs	Parties privatives des immeubles et usages privatifs	Immeuble en rénovation

(1) Pas d'actifs dans le périmètre rénovation en 2024.

Indicateurs EPRA de performance environnementale

Indicateurs Corporate

Périmètre « Corporate »	Code EPRA	GRI Standards et CRESO Indicator Code	Unité	2025 corrigé du climat	2024 corrigé du climat	Variation 2025/2024 corrigé du climat	2025 non corrigé du climat
Énergie							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	23,7	31,4	-25 %	22,4
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302- 1	MWh _{EF}				-
Dont électricité	Elec-Abs	302- 1	MWh _{EF}	8,1	12,4	-34 %	8,1
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302- 1	MWh _{EF}	15,5	19	-18 %	14,2
Ratios							
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	135	179	-24 %	128
▪ Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	11 825	15 682	-25 %	11 192
Émissions de Gaz à effet de serre							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	3,2	4,1	-21 %	3,0
▪ Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO ₂	0	0	-	0
▪ Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO ₂	3,2	4,1	-21 %	3,0
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	19	24	-23 %	17
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	1 623	2 069	-22 %	1 507
Eau							
Volume							
Consommation totale	Water-Abs	303- 1	m ³	66,9	63,6	5 %	66,9
Ratios							
▪ Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	33,5	31,8	5 %	33,5
▪ Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,4	0,4	5 %	0,38
Déchets							
Volume							
Tonnage total	Waste-Abs	306- 2	kg	2 700	2 700	0 %	2 700
% de déchets valorisés	Waste-Abs	306- 2	%	100 %	100 %	0 %	100 %
Ratios							
Par ETP			kg/ETP	1 350	1 350	0 %	1 350

Périmètre de calcul 2025 et 2024 : 175 m² et 2 ETP.

Indicateurs patrimoine - Énergie

Périmètres « Gestion » et « Usage »		Code EPRA	GRI Standards et CRESO Indicator Code	Unité	2025 corrigé du climat	2024 corrigé du climat	Variation 2024/2025 corrigé du climat	2025 non corrigé du climat	2024 non corrigé du climat
Périmètre « Gestion » - Bailleurs									
Volume									
Consommation d'énergie totale				MWh _{EF}	15 044	14 680	2 %	15 043	14 139
				MWh _{EP}	22 339	21 575	4 %	22 339	21 034
▪ Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	-	-	-	-	-
▪ Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	8 106	7 661	6 %	8 106	7 661	7 661
▪ Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	6 938	7 019	-1%	6 938	6 478	6 478
Ratios									
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	91	89	2 %	91	86	86
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	136	131	4 %	136	128	128
Périmètre « Usage » - Utilisateurs									
Volume					MWh _{EF}	12 403	11 801	5 %	12 403
Consommation d'énergie totale				MWh _{EP}	23 565	22 421	5 %	23 565	22 421
				Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	-	-
▪ Dont fossile (gaz et fioul)	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	12 403	11 801	5 %	12 403	11 801	11 801
▪ Dont électricité	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	-	-	-	-	-
▪ Dont réseau urbain									
Ratios									
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	75	72	5 %	75	72	72
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	143	136	5 %	143	136	136
Périmètres « Gestion » et « Usage »									
Volume									
Consommation d'énergie totale				MWh _{EF}	27 447	26 481	4 %	27 446	25 940
				MWh _{EP}	45 904	43 996	4 %	45 904	43 455
Ratios									
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	167	161	4 %	167	158	158
▪ Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	279	267	4 %	279	264	264

Indicateurs patrimoine - Gaz à effet de serre

Périmètres « Gestion » et « Usage »		Code EPRA	GRI Standards et CRES Indicator Code	Unité	2025 corrigé du climat	2024 corrigé du climat	Variation 2024/2025 corrigé du climat	2025 non corrigé du climat	2024 non corrigé du climat
Périmètre « Gestion » – Bailleurs									
Volume									
Émissions totales liées à l'énergie				t _{eq} CO ₂	1339	1297	3 %	1279	1220
▪ Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	-	-	-
▪ Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305-2	t _{eq} CO ₂	1339	1297	3 %	1279	1220	
Ratios									
Émissions totales liées à l'énergie par m ²				kg _{eq} CO ₂ /m ²	8	8	4 %	8	7
Périmètre « Usage » – Utilisateurs									
Volume									
Émissions totales liées à l'énergie				t _{eq} CO ₂	644	612	5 %	644	612
▪ Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	-	-	-
▪ Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305-2	t _{eq} CO ₂	644	612	5 %	644	612	
Ratios									
Émissions totales liées à l'énergie par m ²				kg _{eq} CO ₂ /m ²	4	4	6 %	4	4
Périmètres « Gestion » et « Usage »									
Volume									
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine				t _{eq} CO ₂	1983	1909	4 %	1923	1832
Ratios									
Émissions totales liées à l'énergie par m ²				kg _{eq} CO ₂ /m ²	12	12	4 %	12	11

Indicateurs patrimoine - Eau et Déchets

Périmètres « Gestion » et « Usage »	Code EPRA	GRI Standards et CRES Indicator Code	Unité	2025	2024	Variation 2024/2025
Eau						
Volume						
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m³	50 093	53 192	- 6 %
Ratios						
▪ Par m²	Water-Int		m³/m²	0,377	0,321	17 %
Déchets						
Volume						
Volume total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	kg	204 081	207 800	- 2 %
% de déchets valorisés matière			%	30 %	34 %	- 10 %
% de déchets valorisés énergie				70 %	66 %	5 %
Ratios						
▪ Par ETP			kg/ETP	61	68	- 10 %

Indicateurs EPRA de performance sociale

Périmètre « Corporate » : (références GRI : 405-1, 405-2, 404-1, 404-3, 401-1 et 4032)

Les indicateurs de performance sociale sur le périmètre « Corporate » sont reportés par Vitura depuis cinq ans dans son rapport annuel dans la partie « Salariés ». Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR située page 210 et la méthodologie de calcul de chaque indicateur est spécifiée en partie « Méthodologie de reporting ».

Vitura s'engage à respecter l'égalité des salaires entre les hommes et les femmes.

Périmètres « Gestion » et « Usage » : (références GRI : 416-1, 416-2 et 413-1)

L'indicateur d'évaluation de la sécurité et la santé sur les actifs immobiliers (référence GRI : 416-1) est de 100 %. Sur tous ses actifs immobiliers, Vitura mène a minima les actions suivantes :

- la mesure de la qualité de l'air intérieur ;
- toutes les mesures de sécurité obligatoires en France (la réalisation d'exercices incendie, etc.).

La réalisation de ces missions est externalisée par le biais de clauses spécifiques incluses dans le mandat de *property management*.

L'indicateur d'engagement des parties prenantes locales et l'évaluation des impacts sociaux sont réalisés annuellement par Vitura (référence GRI : 411-1) sur 100 % de ses actifs immobiliers. Parmi les différents sous-indicateurs, Vitura :

- calcule les impacts sur l'emploi ;
- mesure les différentes nuisances de ces sites au travers du suivi et du maintien des certifications environnementales en exploitation présentes sur tous ses sites ;
- mène une politique pour la biodiversité sur 100 % de ses sites.

Indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance

Les indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance : (références GRI : 102-22, 102-24 et 102-25) sont situés dans la partie Informations juridiques du rapport annuel 2025. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR, située page 210.

Certifications et labels

L'objectif de Vitura est de conserver une certification sur 100 % de son patrimoine selon les deux principaux référentiels que sont NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation et BREEAM In-Use International.

100 % des bâtiments de Vitura sont certifiés suivant le référentiel NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation et BREEAM In-Use International.

Autres indicateurs

Vitura publie également un indicateur de performance qualitatif ou quantitatif pour chaque critère ESG identifié comme matériel dans l'analyse de matérialité, notamment sur la mobilité et son impact socio-économique. Ces informations sont situées dans le plan d'actions en page 35.

Méthodes de reporting

1. Précisions sur les métriques utilisées

Périmètres

Selon la méthodologie EPRA, le périmètre courant (Absolute) comprend tous les bâtiments en exploitation sur la période de reporting, et le périmètre constant (Like-for-Like) comprend tous les bâtiments en exploitation à la fois sur la période de reporting N et sur la période de reporting N-1.

Bâtiment	2024		2025	
	Périmètre courant	Périmètre constant	Périmètre courant	Périmètre constant
Rives de Bercy	x	x	x	x
Hanami	x	x	x	x
Europlaza	x	x	x	x
Arcs de Seine	x	x	x	x

Surface

Les surfaces utilisées sont les surfaces du reporting énergétique basé sur les états locatifs réels :

2025	Surface de référence	ETP
Arcs de Seine	46 939	1 498
Europlaza	50 768	970
Hanami	32 498	580
Rives de Bercy	34 466	284
Total	164 671	3 332

La surface utilisée pour le périmètre « Corporate » est de 175 m², ce qui correspond à la surface du bail des locaux de Vitura situés au 42 rue de Bassano, 75008 Paris. Le périmètre des actifs pris en compte dans le cadre du reporting extra-financier est le même que celui du reporting financier.

La période de reporting s'étend du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025. La fréquence de reporting est trimestrielle. La collecte de données énergétiques a été automatisée sur le patrimoine en exploitation grâce à une plateforme ESG.

Il est à noter que Vitura, dans le cadre de son activité immobilière, n'entretient pas de lien Nation-armée, et ne favorise pas l'engagement dans les réserves.

De même, son activité immobilière ne comporte pas d'activités de transport en amont et en aval, ainsi, Vitura ne possède pas de plan d'action visant à réduire ces émissions.

ETP

- Pour les périmètres « Gestion » et « Usage », les ETP correspondent au nombre d'employés à temps plein présents sur les sites communiqués par le *property manager* de chaque bâtiment.
- Pour le périmètre « Corporate », il s'agit du nombre d'employés de Vitura issu de la partie « Données sociales ».

2. Précisions sur les méthodes de calcul et d'estimation

Méthodologie associée à la collecte de données énergétiques « Patrimoine »

Collecte des données

Une campagne de collecte des données permet de centraliser les données énergétiques. En premier choix, la collecte automatique est privilégiée et par défaut la collecte manuelle est assurée. Pour cela, un mandat de collecte de donnée est proposé à chaque locataire (pour les contrats électricité au sein des parties privatives et les contrats électricité/gaz/CU/FU/eau pour les parties communes). Chaque mandat de collecte permet une remontée automatique de la donnée lorsqu'il est signé et que le PDL est actif. En cas de refus de mandat de collecte du locataire, la collecte manuelle de la donnée est assurée par récupération des factures

mensuelles ou trimestrielles (cas de l'eau notamment). D'un point de vue opérationnel, les *property managers* délivrent les informations sur les parties communes mais aussi sur les parties privatives lorsqu'ils gèrent eux-mêmes les PDL. Les locataires sont donc uniquement sollicités en cas de contrat d'énergie privatif à leur nom.

Plateforme ESG

Les plateformes ESG de Vitura assurent la remontée automatique des données par mandat de collecte puis complète avec les données collectées manuellement.

Estimation des données

Dans de rares cas, aucune donnée énergétique n'est obtenue (problème sur le PDL, facture ponctuellement non récupérée...). Dans ces cas, la méthodologie suivante est adoptée pour estimer la donnée kWh manquante :

- règle 1 (locataire où la donnée n'est pas remontée à titre ponctuel) : estimation du kWh avec la moyenne mensuelle de consommation sur l'historique temporel disponible pour ce locataire ;
- règle 2 (pour un locataire sans aucune data) : estimation du kWh avec la moyenne de consommation sur tous les étages du bâtiment :
 - sous-cas : pour un étage vacant sans PDL -> prise de la moyenne des consommations des autres PDL sur tous les autres étages vacants de l'immeuble,
 - sous-cas : PDL sans remontée des consommations associé à un locataire dans le cas où les X autres PDL du même locataire remontent la donnée -> consommation PDL sans remontée = moyenne des X autres PDL du même locataire.

Intégration du taux d'occupation des actifs

Afin d'obtenir une représentation plus claire de l'efficacité énergétique des bâtiments malgré les variations d'occupation, le taux d'occupation sera intégré dans les indicateurs de consommation énergétique du Rapport RSE 2025.

Méthode de calcul :

- parties privatives : la consommation des parties privatives étant proportionnelle au taux d'occupation, l'ensemble des consommations des locataires est corrigé du taux d'occupation. De cette manière, la correction permet de simuler les consommations privatives de l'actif s'il était occupé à 100 %.

$$C_{\text{totales corrigées parties privatives}} = C_{\text{totales parties privatives}} / \text{Taux d'occupation}$$

- parties communes : la relation entre taux d'occupation et consommations des parties communes n'est pas proportionnelle, et établir les coefficients de corrélation inhérents nécessite une étude approfondie du fonctionnement des bâtiments. Une correction est alors effectuée sur 20% des consommations des parties communes. Cette valeur de 20% est aujourd'hui définie arbitrairement. Elle pourra être affinée site par site par les résultats d'un audit énergétique complet.

$$C_{\text{totales corrigées parties communes}} = C_{\text{totales parties communes}} \times (0,2 / \text{Taux d'occupation} + 0,8)$$

Ces méthodes permettent de simuler les consommations des actifs pour des occupations pleines, et de refléter ainsi la performance énergétique intrinsèque des bâtiments.

Ainsi, les actifs auront tous une même base de comparabilité, et la fluctuation des consommations sera décorrélée des éventuels effets d'occupation.

Pour pouvoir comparer la performance des actifs année après année, il faudra donc appliquer le taux d'occupation moyen annuel par actif sur les années précédentes, avec la même méthode de calcul.

Avec un taux d'occupation porté à 71 % en 2026, les données énergétiques de Rives de Bercy gagneront en fiabilité par rapport aux extrapolations réalisées en 2025 sur la base de 21 % d'occupation.

Précisions sur les données

Consommation d'énergie

- Sur le périmètre « Corporate » : les données sont récupérées auprès de Vitura directement.
- Sur le périmètre « Gestion » : les données sont récupérées automatiquement sur la plateforme ESG via des mandats de collecte auprès du fournisseur d'énergie, ou auprès du *property manager*.
- Sur le périmètre « Usage » : les données sont récupérées automatiquement sur la plateforme ESG via des mandats de collecte auprès du fournisseur d'énergie, ou le *property manager* récupère les données énergétiques et/ou les factures liées auprès des locataires des différents bâtiments et des gestionnaires techniques.

Le coefficient utilisé pour convertir l'électricité énergie finale (EF) en énergie primaire (EP) est de 1,9.

Les consommations d'énergie consolidées au niveau du Patrimoine le sont selon une méthodologie propre au Rapport RSE, indépendante de celle du Décret Eco Energie Tertiaire, aussi appelé Décret Tertiaire. Par conséquent, si les évolutions observées dans les consommations du Patrimoine donnent une tendance de trajectoire, elles ne représentent pas un degré d'atteinte des objectifs fixés par le Décret Tertiaire. Ces derniers se lisent selon la méthodologie qui leur est propre, avec les coefficients d'énergie spécifiques et à l'échelle des Entités Fonctionnelles Assujetties seulement.

Émissions de gaz à effet de serre

- Les émissions de GES sont calculées selon les conventions du Bilan Carbone, lui-même conforme à la norme ISO 14064 dans sa dernière version.
- Le facteur d'émission pour l'électricité est issu de la base de données de l'ADEME (<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>).
- Les facteurs d'émissions pour les réseaux urbains (production de chaud et de froid) sont issus de l'arrêté du 11 avril 2025 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine.
- À titre d'exemple, le calcul des émissions de GES relatives aux consommations énergétiques des bâtiments est réalisé en pondérant les données relatives à chaque typologie de consommation énergétique par les facteurs d'émissions de GES correspondants.
- Les émissions de GES directes et indirectes, qui ne relèvent pas des consommations énergétiques, sont obtenues grâce à la réalisation d'un bilan carbone annuel sur le périmètre « Corporate » et la réalisation d'un bilan carbone périodique sur les bâtiments des périmètres « Gestion » et « Usage ».
- La réalisation de chaque bilan carbone inclut les 3 scopes suivants : le scope 1 regroupe les émissions directes, qui ont lieu directement sur le(s) site(s) de l'entreprise, ou à bord de ses véhicules (chaudière gaz, fluides frigorigènes) ; le scope 2, lui, représente les émissions indirectes liées à l'énergie, qui n'ont pas lieu directement dans les locaux de l'entreprise ; enfin, le scope 3 inclut l'ensemble des autres émissions indirectes, liées à l'activité et au fonctionnement de l'entreprise (transport professionnel, immobilisation des biens, services, déchets...).

Méthode de calcul de l'indicateur de réduction

Qu'il s'agisse des consommations énergétiques ou des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des actifs, la réduction indiquée en 2025 correspond à la réduction moyenne mesurée sur le patrimoine, entre i) 2025 et ii) la date la plus ancienne entre la date d'acquisition de l'immeuble et 2013. Les indicateurs sont corrigés des variations du climat.

Déchets

Les déchets répertoriés sont les déchets banals, à savoir le papier, les déchets assimilés aux déchets ménagers (dont notamment les déchets des restaurants d'entreprise) et les déchets de chantier (si applicable). Les déchets dangereux ne sont pas comptabilisés à ce jour. Les déchets triés sont les déchets faisant l'objet d'un tri sélectif, c'est-à-dire disposés dans des bacs par catégorie. Les données sont récupérées auprès du *property manager*, qui collecte les relevés des prestataires déchets sur chaque actif.

La collecte est opérée par les *property managers* de chaque site une fois par an. À cette occasion, le reporting déchets élaboré par des prestataires externes nous est transmis. Dans certains cas, le reporting déchets communiqué est absent ou incomplet. Pour ces cas, la méthodologie suivante est adoptée afin d'estimer le tonnage global :

- reprise du tonnage déchets de l'année précédente à flux (locataires/ parties communes/RIE) et date N-1 identiques.

3. Prise en compte de l'incidence climatique

La correction de l'impact climatique s'effectue selon la méthodologie du Dispositif Éco Énergie Tertiaire, dont les modalités sont décrites dans le Code de la construction et de l'habitation. La consommation énergétique de référence, visée au 1° de l'article R. 174-23 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que les consommations d'énergie annuelles visées à l'article R. 174-29 du même Code sont ajustées en fonction des variations climatiques. L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué à la maille départementale. Les données climatiques prises en considération sont celles de la station Météo France la plus représentative du site.

L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué sur la base de degré-jour unifié moyen sur la période 2000- 2019 de la station météo de référence. La station météo choisie pour les actifs de Vitura est celle de Paris – Montsouris. L'ajustement des consommations d'énergie relatives au chauffage et au refroidissement est effectué, en fonction des variations climatiques, sur la base des consommations réelles correspondantes lorsqu'elles sont mesurées ou affectées par répartition, ou par défaut sur la base d'un ratio de consommation par degré-jour.

1. L'ajustement en fonction des variations climatiques de la part des consommations d'énergie liées au chauffage s'effectue selon la méthode suivante :

- si la consommation de chauffage est connue à partir de compteurs d'énergie ou de factures

$$ACefchauf(n) = Cefchauf(n) \times \left[\frac{DJH(Tbase, moyen)}{DJH(Tbase, n)} - 1 \right]$$

- sinon

$$ACefchauf(n) = 0,03 \times S_{chauf} \times DJH(Tbase, n) \times \left[\frac{DJH(Tbase, moyen)}{DJH(Tbase, n)} - 1 \right]$$

Par ailleurs, afin de préciser la voie d'élimination des déchets et comme précisé dans les recommandations du standard EPRA, les taux de valorisation (matière/énergétique) ont été ajoutés dans le calcul des indicateurs EPRA.

Eau

Les consommations d'eau répertoriées sont issues d'une collecte de données sur factures réalisée et centralisée sur les plateformes ESG, à l'instar des consommations énergétiques du patrimoine.

Avec :

- 0,03 [kWh/m²/deg] : écart de consommation théorique de chauffage surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACef chauf (n) [kWh] : ajustement dû aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au chauffage pour l'année N. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste chauffage. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;
- Cef chauf (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de chauffage de l'année N ;
- DJH (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jours hiver moyen statistique sur la période 2000-2019 de la station météo considérée selon la température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- DJH (Tbase, n) [°C.jour] : degrés jours hiver de l'année N de la station météo considérée selon la température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- S chauf [m²] : surface chauffée.

2. L'ajustement en fonction des variations climatiques de la part des consommations d'énergie liées au refroidissement s'effectue selon la méthode suivante :

- si la consommation de refroidissement est connue à partir de compteurs d'énergie ou de factures

$$ACefrefroidissement(n) = Cefrefroidissement(n) \times \left[\frac{DJE(Tbase, moyen)}{DJE(Tbase, n)} - 1 \right]$$

- sinon

$$ACefrefroidissement(n) = 0,05 \times Srefroidissement \times DJE(Tbase, n) \times \left[\frac{DJE(Tbase, moyen)}{DJE(Tbase, n)} - 1 \right]$$

Avec :

- 0,05 [kWh/m²/degré] : écart de consommation théorique de refroidissement surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACef refroidissement (n) [kWh] : ajustement dû aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au refroidissement des ambiances pour l'année N. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste refroidissement. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;

- Cef refroidissement (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de refroidissement de l'année N ;
- DJE (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jours été moyen statistique sur la période 2000-2019 de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- DJE (Tbase, moyen) [°C.jour] : degrés jours été de l'année N de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- S refroidissement [m²] : surface refroidie.

Au niveau de chaque actif, la présente méthodologie représente les consommations énergétiques annuelles qui auraient été enregistrées dans un climat moyen et constant. Il est alors possible de comparer et d'analyser l'évolution des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre inhérentes du périmètre constant de reporting à conditions climatiques identiques.

4. Données sociales et sociétales

Le calcul des principaux indicateurs sociaux et de gouvernance mentionnés dans le rapport est réalisé selon les méthodologies suivantes :

- part des prestataires ESG signataires de la charte achats responsables de Vitura :

L'indicateur considère la part des prestataires ESG signataires de la charte achats responsables. La méthodologie a évolué par rapport à 2023. Depuis 2024, les prestataires sélectionnés sont les prestataires dits ESG sur une année calendaire (1^{er} janvier au 31 décembre). Cette méthodologie a évolué dans le cadre de la gestion du SME ISO 14001.

Sont considérés comme « prestataires ESG » les prestataires tels que : conseil RSE, asset manager, *property manager*...

- empreinte sociétale : le nombre d'emplois indirects générés par l'activité de Vitura est calculé en utilisant le volume global des achats de la société et les coûts annuels moyens d'un ETP dans le secteur de la construction et dans les services marchands (commerce, activités immobilières et d'assurance, services administratifs) ;

- part d'engagement des locataires dans la démarche environnementale de Vitura : cet indicateur est calculé en effectuant un ratio de la surface des baux ayant fait l'objet d'une annexe environnementale par rapport à la surface totale des baux ;
- part des collaborateurs Vitura satisfaits : les employés remplissent un questionnaire de satisfaction, qui contient la question sur 10 points (de 1 peu satisfait à 10 très satisfait) : « Globalement êtes-vous satisfaits de votre entreprise ? ». Un(e) employé(e) est considéré(e) comme satisfait(e) si sa réponse à la question mentionnée est supérieure ou égale à 7/10 (au lieu de 8/10 l'année précédente). La proportion de personnes satisfaites est ensuite ramenée au nombre d'employés. Les collaborateurs Vitura démissionnaires au moment de la réponse au questionnaire de satisfaction ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'indicateur.

Rapport d'assurance limitée de l'un des commissaires aux comptes portant sur une sélection d'informations ESG

Vitura

42, rue Bassano – 75008 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance limitée sur une sélection d'informations ESG, listées en annexe de ce rapport, déterminées et établies volontairement par Vitura S.A. (ci-après « l'Entité »), au regard du référentiel ad hoc défini par la société (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (ci-après les « Informations »), présentées dans le document joint au présent rapport (ci-après l'« Etat déclaratif »), et établies dans le cadre de sa communication sur sa démarche ESG.

Notre intervention ne porte pas sur toutes les informations présentées, dans l'Etat déclaratif, autres que celles objet de notre rapport.

Conclusion d'assurance limitée

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Observations

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI » de l'Etat déclaratif qui décrit le référentiel ad hoc.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité avec celles d'autres entités et au fil du temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel disponible, dont les éléments significatifs sont présentés dans l'Etat déclaratif.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement.

Responsabilité de l'entité

Les Informations ont été établies sous la responsabilité de la Direction, et il lui appartient de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations (i.e. le Référentiel) ;
- préparer les Informations en appliquant le Référentiel ; et
- concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient de :

- planifier et réaliser les travaux pour obtenir une assurance limitée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- formuler une conclusion indépendante basée sur les travaux que nous avons mis en oeuvre et les éléments que nous avons collectés ;
- communiquer notre conclusion à la Direction de l'entité.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Direction, nous ne pouvons pas être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Doctrines et Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information publiée par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Ils ne constituent ni un audit ni un examen limité au sens des normes d'exercice professionnel (NEP) applicables en France. Ils ne constituent pas non plus une certification conformément aux lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit (H2A).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L821-28 du code de commerce, par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes ainsi que par le Code d'éthique de l'IESBA (International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)). Celui-ci repose sur le respect des principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence et diligence professionnelles, de respect de la confidentialité et du comportement professionnel.

Par ailleurs, nous appliquons la norme International Standard on Quality Management 1 et en conséquence nous avons mis en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables ainsi que de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux, décrits ci-après, en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations. Dans le cadre de notre prestation d'assurance limitée et sur la base de notre jugement professionnel, nous avons :

- mis à jour notre connaissance de l'entité, de son environnement y compris des éléments du contrôle interne pertinents pour la préparation des Informations ;
- apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place par l'entité visant à la conformité des Informations avec le Référentiel ;
- apprécié si les méthodes utilisées par l'Entité pour établir les Informations sont appropriées au regard du Référentiel et le cas échéant, apprécié la pertinence des changements de méthodes et hypothèses ;
- vérifié que les Informations ont été établies sur le périmètre indiqué dans le Référentiel ;
- sélectionné sur la base de notre jugement professionnel les informations que nous avons considérées les plus importantes, pour lesquelles nous avons :
 - mis en oeuvre des procédures analytiques consistant à vérifier la cohérence de leurs évolutions et demander à la Direction, le cas échéant, des explications concernant des éléments inhabituels identifiés ;
 - réalisé des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection consistant à vérifier la correcte application des méthodes de calcul et hypothèses décrites dans le Référentiel et à rapprocher les données sous-jacentes des pièces justificatives ;
 - pour les estimations, par entretien avec la Direction, nous avons pris connaissance de la méthode de calcul des données estimées, nous avons également vérifié leur cohérence par rapport aux hypothèses retenues.
- apprécié la cohérence d'ensemble des Informations par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour formuler notre conclusion. Les procédures mises en oeuvre dans le cadre d'une assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ainsi que selon la norme internationale ISAE 3000 (révisée) ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Restrictions sur la distribution et l'utilisation

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Les diligences mises en oeuvre dans le cadre du présent rapport ne sont pas destinées à remplacer les enquêtes et diligences que les tiers ayant eu communication de ce rapport pourraient par ailleurs mettre en oeuvre, et nous ne portons pas d'avis sur leur caractère suffisant au regard de leurs propres besoins.

En notre qualité de commissaire aux comptes de Vitura S.A., notre responsabilité à l'égard de la société et de ses actionnaires est définie par la loi française et nous n'acceptons aucune extension de notre responsabilité au-delà de celle prévue par la loi française. Nous ne sommes redevables et n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis de tout tiers. Nous ne pourrions être tenus responsables d'aucun dommage, perte, coût ou dépense résultant d'un comportement dolosif ou d'une fraude commise par les administrateurs, les dirigeants ou les employés de Vitura S.A..

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant.

Paris-La Défense, le 16 avril 2026

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

Associée



Annexe 1 : Informations sélectionnées

Informations qualitatives

- Actions en faveur de la satisfaction des locataires
- Dispositif de vérification de l'accessibilité sur site
- Actions en faveur de la sobriété énergétique
- Mesures en faveur de la végétalisation des actifs
- Fonds d'innovation durable alimenté par une taxe carbone
- Dispositifs de sensibilisation et d'intégration des parties prenantes aux problématiques ESG
- Politique sociale engagée en faveur des droits de l'Homme

Informations quantitatives

- Part des actifs faisant l'objet d'enquêtes de satisfaction locataires
- Part des collaborateurs Vitura satisfaits
- Consommation d'énergie du patrimoine non corrigée du climat (fossile, électricité, réseau urbain) et émissions de CO₂ associées
- Part des prestataires principaux signataires de la Charte « Achats Responsables » de Vitura, pondérée par le volume d'achats
- Part des actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques
- Part de la surface locative faisant l'objet d'une annexe environnementale signée
- Coefficient de Biotope de Surface (CBS)
- Part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale



3

Commentaires sur l'exercice 2025

3.1	Présentation du Groupe	62
3.2	Revue de l'activité du Groupe	64
3.3	Ressources financières	67
3.4	Revue de l'activité des sociétés du Groupe	69
3.5	Indicateurs financiers	73
3.6	Évolutions, perspectives et tendances	76
3.7	Événements postérieurs à la clôture des comptes	76
3.8	Assurances	76
3.9	Litiges	77

Le présent rapport a pour objet de vous présenter la situation de notre Société et de celle de notre Groupe. La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document d'enregistrement universel et notamment les comptes consolidés qui figurent au sein du paragraphe V.1. Comptes consolidés.

L'information financière figurant dans les comptes consolidés en normes comptables internationales (IFRS) de Vitura pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes en normes comptables internationales (IFRS) de Vitura pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2024.

Les comptes consolidés de Vitura pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 1^{er} avril 2026 et seront soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires qui se tiendra le 12 mai 2026.

3.1 Présentation du Groupe

Le Groupe comprend les sociétés suivantes :

- (i) La société Vitura, société anonyme au capital de 64 933 290,40 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 422 800 029 (« **Vitura** »), société détenant directement ou indirectement la totalité du capital et des droits de vote des sociétés ci-dessous.
- (ii) La société Prothin, société par actions simplifiée au capital de 53 458 363,20 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 533 212 445 (« **Prothin** ») dont Vitura détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote.
Prothin a été constituée en juin 2011. L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Vitura a décidé le 22 décembre 2011 d'apporter à Prothin son activité de détention et de gestion des immeubles dont elle était propriétaire, à savoir l'Immeuble Europlaza, l'Immeuble Arcs de Seine et l'Immeuble Rives de Bercy.
- (iii) La société K Rueil, société par actions simplifiée au capital de 604 000 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 319 513 (« **K Rueil** ») dont Vitura détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote.
Vitura a acquis l'intégralité du capital et des droits de vote de K Rueil le 15 décembre 2016. K Rueil détient 100 % du capital et des droits de vote de la société SCI Hanami Rueil.

- (iv) La société SCI Hanami Rueil, société civile immobilière au capital de 184 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 254 512 (« **Hanami** ») dont Vitura détient directement et indirectement l'intégralité du capital et des droits de vote par l'intermédiaire de K Rueil. SCI Hanami Rueil a été acquise le 15 décembre 2016 et est propriétaire du Campus Hanami.

À la date du présent document, Vitura détient également 391 253 actions de préférence de catégorie B (les « **ADP B** »), représentant 7 % du capital et des droits de vote de la société SAS KENNEDY société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 929 246 692 (« **SAS Kennedy** »).

SAS Kennedy détient elle-même :

- 100 % du capital et des droits de vote (moins une part sociale) de SNC CGR PROPCO, société en nom collectif au capital de 9 780 836 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 834 133 701 (« **SNC CGR Propco** »). SNC CGR Propco est propriétaire de l'immeuble Passy Kennedy ;
- 100 % du capital et des droits de vote (moins une part sociale de SNC OFFICE KENNEDY, société en nom collectif au capital de 4 127 019 euros dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 901719 716 (« **SNC Office Kennedy** »). SNC Office Kennedy est propriétaire de l'immeuble Office Kennedy ;
- 100 % du capital et des droits de vote EURL CGR HOLDCO.

Un pacte d'associés a été conclu entre Development Venture V (« l'Investisseur ») et Vitura (le « **Pacte d'Associés SAS KENNEDY** ») pour définir les droits et obligations des associés dans SAS KENNEDY et les relations entre les associés, notamment (i) les modalités selon lesquelles les parties concourront à la gouvernance de SAS KENNEDY et (ii) les conditions et modalités de cession et de liquidité de la participation des associés dans SAS KENNEDY.

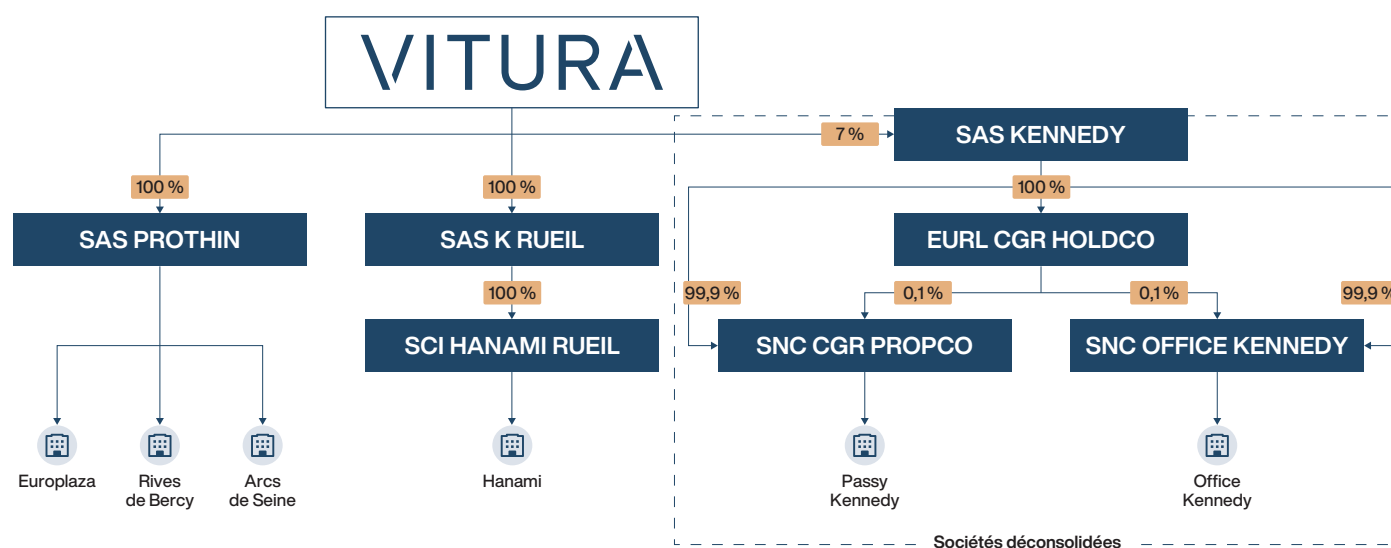
L'Investisseur bénéficie, au titre des actions de préférence de catégorie A dont il est titulaire, d'un accès prioritaire aux dividendes de SAS KENNEDY. Vitura conserve un accès aux dividendes de SAS KENNEDY, excédant sa quote-part du capital, au titre de ses ADP B, étant précisé que, compte tenu des aléas liés à une vente des immeubles Passy Kennedy et Office Kennedy, il pourrait se produire que le montant de dividende in fine distribué au titre desdites ADP B soit significativement inférieur au montant de dividende distribué au titre des ADP A.

Au cours de l'exercice 2025 :

- Vitura n'a acquis aucune autre participation ;
- Vitura n'a pris le contrôle d'aucune société ;
- Vitura n'a cédé aucune autre participation.

L'ensemble constitué par Vitura, Prothin et SCI Hanami Rueil est ci-après désigné le « Groupe ».

L'organigramme ci-après présente l'organisation juridique du Groupe :



3.2 Revue de l'activité du Groupe

Le Groupe détient, gère et développe un portefeuille immobilier valorisé à 865 millions d'euros au 31 décembre 2025, composé de quatre ensembles immobiliers de grande taille situés en région parisienne et constitué exclusivement d'immeubles de bureaux.

- (i) Europlaza, d'une surface utile d'environ 52 700 m², est situé à Paris-La Défense et a généré un revenu locatif IFRS de 18,3 millions d'euros en 2025 stable par rapport à 2024.
- (ii) Arcs de Seine, situé à Boulogne-Billancourt, est composé de 3 immeubles pour une surface utile d'environ 48 000 m² et a généré un revenu locatif IFRS de 17,4 millions d'euros en 2025 stable par rapport à 2024.
- (iii) Rives de Bercy est un actif d'une surface utile d'environ 34 500 m² et a généré un revenu locatif IFRS de 1,4 millions d'euros en 2025 contre 0,4 million en 2024.
- (iv) Hanami est situé à Rueil-Malmaison, représente une surface utile d'environ 34 200 m² répartie sur 8 immeubles de bureaux, et a généré un revenu locatif IFRS de 6,7 millions d'euros en 2025 contre 7,1 millions en 2024.

Le taux d'occupation global du portefeuille atteint 77 % en 2025 contre 69 % en 2024. À fin 2025, la durée moyenne pondérée résiduelle des baux est de 6,3 années.

Les comptes consolidés du Groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 43,8 millions d'euros en hausse de 1,7 % et un résultat net de (20,8) millions d'euros contre (243,0) millions d'euros pour l'exercice précédent.

Les comptes consolidés et les comptes annuels seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 12 mai 2026.

3.2.1 Stratégie et faits marquants

Contexte opérationnel

En 2025, l'environnement économique demeure marqué par une croissance modérée et des conditions financières encore contraignantes, ce qui affecte particulièrement le marché de l'immobilier de bureaux. Celui-ci est caractérisé par une polarisation accrue entre actifs prime et actifs

secondaires, une hausse des taux de vacance sur les immeubles les moins adaptés aux nouveaux usages, et une pression persistante sur les valeurs. Ce contexte a un impact sur la valorisation des actifs de bureaux du Groupe, ainsi que sur sa stratégie de financement.

Activité locative

Une attractivité du portefeuille confirmée par l'arrivée de grandes signatures

Dans le cadre de son ambitieuse stratégie de repositionnement de son patrimoine, Vitura a fait le choix de réinventer ses bureaux pour créer des espaces de travail alliant convivialité, modularité et engagement responsable. Ses actifs répondent aux dernières tendances : accès direct aux mobilités douces, jardins privatifs, et sont parfaitement adaptés aux besoins en grandes et moyennes surfaces des groupes internationaux.

Au cours de l'année 2025, la foncière a accueilli des locataires prestigieux, témoignant de son attractivité. Le Groupe BPCE a rejoint Rives de Bercy, campus de 31 000 m² entièrement repensé à Charenton-Le-Pont, portant son taux d'occupation à 71 %. Les équipes du programme de formation Dauphine Executive Education se sont quant à elles installées à Europlaza, tour au cœur de La Défense, premier quartier d'affaires européen.

Ces commercialisations ont permis d'allonger la durée moyenne résiduelle des baux à plus de six années et d'afficher un rendement EPRA du patrimoine supérieur à 5 %.

Le taux d'occupation global du portefeuille core est de 81 % au 31 décembre 2025, contre 69 % au 31 décembre 2024 soit une hausse de +12 points.

Le début de l'année 2026, a également été marqué par le renouvellement de locataires de premier plan au sein d'Arcs de Seine à Boulogne-Billancourt, pour un total de 16.000 m², soit un tiers de l'immeuble. Huawei, l'un des principaux fournisseurs mondiaux d'infrastructures de technologies de l'information et de la communication (TIC) ainsi que d'appareils intelligents, a notamment prolongé son bail pour une durée ferme de 9 ans. Ces transactions ont permis de porter la durée moyenne résiduelle des baux de l'actif à plus de 7 années, avec un taux d'occupation de 80 %.

Le taux de satisfaction des locataires de la foncière et leur fidélité sont également des indicateurs de performance importants. Depuis 2017, 87 % des surfaces louées ont fait l'objet d'une extension ou d'un renouvellement de bail.

Un engagement RSE pro-actif reconnu

En 2025, Vitura a poursuivi sa trajectoire vers la neutralité carbone d'ici 2050 et affiche -56 % d'émissions de CO₂ depuis 2013, au-delà de l'objectif de -53 % fixé pour 2030.

Grâce à une approche concertée sur le terrain, et à la forte relation de proximité entre Vitura et ses locataires, la consommation énergétique a baissé de -37 % depuis 2013.

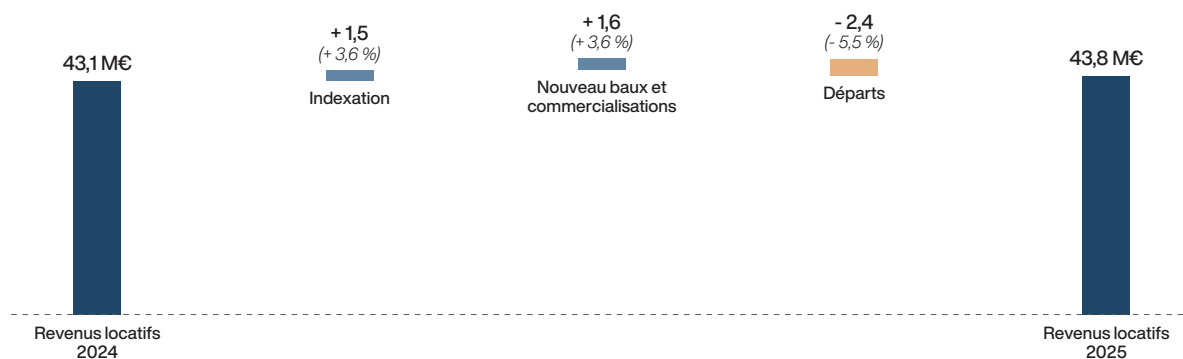
Cette démarche continue et engagée est récompensée. Vitura s'est vu à nouveau décerner le statut « 5-star » au classement 2025 du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Chaque année, le GRESB évalue et compare les performances des actifs immobiliers à travers le monde, fournissant ainsi des informations fiables aux marchés financiers.

Vitura a également reçu, cette année encore, deux Gold Awards de l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière.

3.2.2 Revenus locatifs (Vitura)

Évolution de revenus locatifs (31/12/2024 - 31/12/2025)

La hausse des revenus locatifs entre 2024 et 2025 s'explique par les effets compensatoires suivants : i) à la hausse, les commercialisations en 2024 et 2025 principalement sur les actifs de la société Prothin ainsi que l'indexation des loyers, ii) à la baisse, les départs de locataires en 2024 et 2025 principalement sur Arcs de Seine et Hanami.



3.2.3 Taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation global du portefeuille est de 77 % et le suivant pour chacun des actifs :

31/12/2025	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Total
Taux d'occupation de l'ensemble des actifs	88 %	80 %	71 %	60 %	77 %

3.2.4 Données financières condensées

	31/12/2025	31/12/2024
	12 mois	12 mois
<i>En milliers d'euros, sauf données par action</i>		
Revenus locatifs	43 834	43 103
Autres prestations	16 482	14 768
Charges liées aux immeubles	(22 558)	(24 960)
Loyers nets	37 757	32 911
Frais de fonctionnement	(4 865)	(6 365)
Dotations nettes aux provisions	0	303
Autres charges opérationnelles	0	(5)
Autres produits opérationnels	0	-
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	(20 762)	(87 322)
Résultat opérationnel	12 130	(60 478)
Produits financiers	9 731	8 502
Charges financières	(42 617)	(52 383)
Résultat financier	(32 885)	(43 880)
Résultat des activités cédées	0	(138 645)
Résultat net	(20 755)	(243 003)

Données financières condensées compte IFRS	2025	2024
<i>En milliers d'euros</i>		
Bilan actif		
Immeubles de placement	865 230	876 750
Autres actifs non courants	10 184	25 558
Actifs non courants	875 414	902 308
Créances clients	13 899	12 153
Autres créances	9 957	7 053
Instruments financiers courants	5 348	5 470
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 297	13 488
Actifs courants	45 502	38 164
Total actif	920 916	940 472
Bilan passif		
Capital social	64 933	64 933
Primes et réserves	203 969	446 977
Résultat de la période	(20 755)	(243 003)
Capitaux propres	248 147	268 907
Passifs non courants	7 559	505 866
Passifs financiers courants	637 130	138 337
Autres dettes courantes	28 080	27 363
Autres passifs	672 768	671 565
Total passif	920 916	940 472

3.2.5 Environnement concurrentiel

La stratégie d'investissement centrée sur l'immobilier de bureaux haut de gamme au sein du Grand Paris encadre Vitura dans un environnement concurrentiel composé principalement de véhicules réglementés (OPCI/SCPI), d'investisseurs historiques comme les assureurs et les caisses de retraite ainsi que d'autres foncières cotées dédiées au segment tertiaire prime. Une capitalisation boursière s'établissant à 67 millions d'euros (au

26/03/2026) place Vitura au 18^e rang de l'indice Euronext IEIF SIIC France - indice qui synthétise la performance des 20 principales foncières cotées en France. La société s'attache à maintenir une transparence et une comparabilité des données publiées. En effet, elle respecte les lignes directrices à suivre par les sociétés cotées, publiées par les organismes de place en matière d'informations financières.

3.3 Ressources financières

3.3.1 Structure de l'endettement au 31 décembre 2025

La dette financière s'élève à 596 millions d'euros au 31 décembre 2025 et 600 millions au 31 décembre 2024. Les caractéristiques des conventions de crédit de chacune des filiales sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Les ratios financiers associés à ces conventions de crédit sont détaillés dans le paragraphe 3.3.3 Principaux ratios financiers.

Société membre du groupe	Actifs financés	Banques partenaires	Montant en principal initial en €	Encours de la dette en € ⁽¹⁾	Modalité de remboursement	Date de contractualisation	Date d'échéance	Option de prorogation	Autres éléments
SAS Prothin	Europlaza Arcs de Seine Rives de Bercy	Aareal Bank AG, Natixis, Pfandbriefbank AG	525 000 000	506 194 864	Remboursement in fine / Amortissement contractuel	26-juil.-16	15-juil.-26	Pas d'option prévue	- Remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Prothin et/ou de Vitura. - Remboursement anticipé obligatoire en cas de non-respect d'un ratio financier. - Aucune indemnité de remboursement anticipé en cas de remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours.
SCI Hanami Rueil	Hanami	La Banque Postale, la Société Générale, National Bank of Kuwait	94 000 000	89 566 000	Remboursement in fine	15-déc.-16	15-juin-26	Droit de prorogation d'une année, deux fois	- Remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Hanami Rueil et/ou de Vitura. - Remboursement anticipé obligatoire en cas de non-respect d'un ratio financier. - Aucune indemnité de remboursement anticipé en cas de remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours.

(1) Comptes courants d'associés exclus

Prothin

Le refinancement de la dette de Prothin, arrivant à échéance le 15 juillet 2026, a été initié auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs. Le Groupe est confiant quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille et de leur taux d'occupation (81% en moyenne).

Hanami

Un avenant a été signé en décembre 2025 avec le pool bancaire afin de reporter la maturité et les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV ratio) en juin 2026. La société SAS K Rueil, détenant l'intégralité des titres de la SCI Hanami Rueil, a signé une promesse unilatérale de vente des titres de sa filiale avec les banques prêteuses, pour 1 euro, exerçable sous certaines conditions, entre le 15 juin et le 31 décembre 2026. Des négociations sont par ailleurs en cours avec le pool bancaire pour une nouvelle prorogation.

3.3.2 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 593 millions d'euros à fin 2025.

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 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.**

3.3.3 Principaux ratios financiers

Les seuils de ratio d'endettement (LTV) à respecter selon les conventions de crédit des sociétés Prothin et Hanami sont de 65 %. Ce ratio est le rapport entre l'encours bancaire et la valeur de marché des immeubles déterminés aux termes de rapports d'expertise mandatés par les prêteurs.

Au 31 décembre 2025, le ratio d'endettement de Prothin est respecté.

La convention de crédit de Prothin prévoit également un remboursement de 0,5 % de l'encours à chaque date de paiement des intérêts, en cas de dépassement d'un LTV intermédiaire de 60 %. Le ratio de juillet 2023, a déclenché cet amortissement. Ce dernier a été limité à 3,3 M€ en 2025 afin d'augmenter la capacité d'investissement du Groupe.

En octobre 2023, le ratio d'endettement d'Hanami a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit. Des accords ont été signés avec le pool bancaire en décembre 2024, en janvier 2025 puis en décembre 2025 afin de reporter la maturité et de suspendre les effets liés au non-respect de ce ratio jusqu'en juin 2026.

Des négociations sont par ailleurs en cours avec le pool bancaire pour une nouvelle prorogation.

Les seuils de ratio de couverture des intérêts à respecter selon les conventions de crédit des sociétés Prothin et Hanami sont de 150 %. Ce ratio est le rapport entre le revenu sur la période de référence ⁽¹⁾ et les charges d'intérêt ⁽²⁾. Aucun cas de défaut n'est constaté à la dernière date de vérification.

Ces covenants sont calculés trimestriellement les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre de chaque année.

3.3.4 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. 64 % de la dette du Groupe est couverte par des instruments de couverture (CAP) au taux moyen de 0,4 %.

(1) 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 et aux six mois futurs (pour l'emprunt d'Hanami), la somme des revenus locatifs prévisionnels relatifs aux baux signés, réduits des loyers qui seraient en risque avéré (congrés/impayés) et des dépenses opérationnelles non refacturables aux locataires.

(2) 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 emprunts.

3.4 Revue de l'activité des sociétés du Groupe

3.4.1 Vitura

Situation financière/comptes sociaux

Vitura a pour activité principale la détention directe et indirecte de participations dans des sociétés propriétaires d'immeubles qu'elles exploitent en les donnant en location, à savoir Prothin SAS et SCI Hanami Rueil ainsi que la gestion desdites participations.

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document d'enregistrement universel et notamment les comptes sociaux qui figurent au sein du paragraphe V.2. Comptes annuels.

La société Vitura a réalisé un chiffre d'affaires de 490 milliers d'euros contre 263 milliers d'euros pour l'exercice précédent et une perte de - 12 557 milliers d'euros contre une perte de - 111 332 milliers d'euros en 2024.

La perte de l'exercice 2024 était principalement liée à la cession d'une participation majoritaire dans les sociétés détenant les actifs Passy Kennedy et Office Kennedy (- 83 504 milliers d'euros).

Les comptes annuels seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 12 mai 2026.

Les capitaux propres, qui étaient de 156 930 milliers d'euros au premier jour de la période, s'élèvent à 126 378 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Les disponibilités s'élèvent à 754 milliers d'euros au 31 décembre 2025, soit en baisse par rapport au 31 décembre 2024 où le montant était de 7 118 milliers d'euros.

Les principaux mouvements de l'exercice clos le 31 décembre 2025, et qui concourent à ce niveau de disponibilités, sont les suivants :

En milliers d'euros	31/12/2025
Ressources	
Augmentation de capital	-
Diminution de l'actif immobilisé	124
Ressources net en fonds de roulement	-
Total des ressources	124
Emplois	
Augmentation des comptes courants	-
Augmentation de l'actif immobilisé	-
Distribution de dividendes	-
Capacité d'autofinancement (positive) générée au cours de l'exercice	1 910
Besoin net en fonds de roulement	4 578
Total des emplois	6 488
Variation nette de trésorerie	(6 364)

Les principaux agrégats qui composent le résultat de l'exercice sont les suivants :

		31/12/2025	31/12/2024
		12 mois	12 mois
En milliers d'euros	Notes	Total	Total
Produits d'exploitation :			
Production vendue	5.10	490	263
Montant net du chiffre d'affaires :		490	263
Autres produits		34	59
Total des produits d'exploitation		524	322
Charges d'exploitation :			
Autres achats et charges externes	5.11	1 555	3 085
Impôt, taxes et versements assimilés		71	70
Salaires		399	555
Cotisations sociales		226	226
Autres charges		83	215
Total charges d'exploitation		2 334	4 153
Résultat d'exploitation		(1 810)	(3 831)
Produits financiers :			
De participation		315	514
Reprises sur dépréciations et provisions	5.1	272	-
Autres produits financiers		-	-
Total des produits financiers	5.12	587	514
Charges financières :			
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions		6 477	20 424
Intérêts et charges assimilés		4 552	3 947
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		204	-
Autres charges financières		101	-
Total des charges financières		11 334	24 371
Résultat financier		(10 746)	(23 858)
Résultat courant avant impôts		(12 557)	(27 689)
Produits exceptionnels		-	6 093
Charges exceptionnelles		-	89 736
Résultat exceptionnel	5.13	-	(83 643)
Impôts sur les bénéfices	5.14	-	-
Total des produits		1 111	6 929
Total des charges		13 668	118 261
Bénéfice ou perte		(12 557)	(111 332)

Affectation du résultat

Il est proposé d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice comme suit :

- Origine :
 - résultat déficitaire de l'exercice : (12 556 540,52) euros,
 - report à nouveau antérieur : (121 853 732,20) euros ;
- Affectation :
 - au report à nouveau, soit (121 853 732,20) euros,
 - solde du report à nouveau, soit (134 410 272, 72) euros.

Les distributions antérieures de dividendes (art. 243 bis du CGI)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du CGI, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice clos le En euros	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	Distributions assimilées à un remboursement d'apport	
	Dividendes	Autres revenus distribués		Montant	Par action
31/12/2022	-	-	3 588 418,68 ⁽¹⁾	-	-
31/12/2023	-	-	-	-	-
31/12/2024	-	-	-	-	-

(1) Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues.

Les charges non déductibles fiscalement (art. 39- 4 du CGI)

Aucune dépense et charge visée par l'article 39- 4 du Code général des impôts n'a été constatée sur l'exercice 2025.

Information sur les délais de paiement des fournisseurs de la société Vitura

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441- 4 du Code de commerce).

En milliers d'euros	Article D. 441I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D. 441I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre cumulé de factures concernées	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Montant cumulé des factures concernées H.T.	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total H.T. des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,02 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Montant total des factures exclues	-					-				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : ☐ Délais légaux :					☐ Délais contractuels : ☐ Délais légaux :				

3.4.2 Activités et résultats des filiales

Prothin

Prothin a pour activité principale la propriété et l'exploitation des immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy dont la valorisation globale est de 794 millions d'euros au 31 décembre 2025. Les immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy sont respectivement occupés à 88 %, 80 % et 71 %.

Les loyers bruts comptabilisés s'élèvent à 37,1 millions d'euros en 2025 contre 36,0 millions d'euros en 2024. Le résultat net de Prothin est une perte de 4,4 millions d'euros en 2025.

K Rueil

K Rueil a pour activité principale la détention et la gestion à hauteur de 100 % au capital de la société SCI Hanami Rueil. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le résultat net de K Rueil est une perte de 24,7 milliers d'euros.

SCI Hanami Rueil

SCI Hanami Rueil a pour activité principale la propriété et l'exploitation de l'immeuble Campus Hanami valorisé à 71 millions d'euros au 31 décembre 2025. L'immeuble Campus Hanami est occupé à 60 %.

Les loyers bruts comptabilisés s'élèvent à 6,7 millions d'euros en 2025 et 8,2 millions en 2024. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le résultat net de Hanami Rueil est une perte de 14,4 millions d'euros.

3.4.3 Opérations avec les apparentés

Opérations entre le Groupe et ses actionnaires

Au 31 décembre 2025, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de Vitura, autres que celles décrites dans la note 5.27 de l'annexe aux comptes consolidés et au paragraphe VI.3.

Opérations entre sociétés du Groupe

L'organisation du Groupe est largement centralisée.

Le financement des besoins de l'ensemble du Groupe est organisé par Vitura.

Une convention de gestion centralisée de trésorerie entre Vitura et Prothin et des conventions de comptes courants d'associés permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales. Le solde du compte courant chez

Vitura vis à vis de ses filiales au 31 décembre 2025 s'élève à 7,4 millions contre 7,3 millions d'euros au 31 décembre 2024, dont 7,3 millions d'euros de créance envers Prothin.

Des conventions de prestations de services administratifs ont également été conclues entre Vitura et Prothin, Vitura et SCI Hanami Rueil pour des montants non significatifs.

3.5 Indicateurs financiers

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.

▮ RÉSULTAT EPRA ET CASH FLOW

En milliers d'euros, sauf données par action	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net IFRS	(20 755)	(243 003)
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	20 762	87 322
Retraitement de la variation de la juste valeur des instruments financiers	8 494	11 972
Retraitement du résultat des activités cédées	0	138 645
Résultat EPRA	8 502	(5 064)
Contribution Kennedy au résultat EPRA ⁽¹⁾	-	7 727
Résultat EPRA à périmètre constant	8 502	2 662
Résultat EPRA à périmètre constant par action	0,5	0,2
Retraitement des franchises de loyers	1 237	2 130
Retraitement des frais financiers linéarisés	1 543	1 724
Cash-flow à périmètre constant	11 282	6 517

(1) Déconsolidation des sociétés CGR Propco et Office Kennedy (porteurs des actifs Passy Kennedy et Office Kennedy) en 2024.

En milliers d'euros, sauf données par action	31/12/2025					31/12/2024				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Capitaux propres IFRS	248 147	248 147	248 147	248 147	248 147	268 907	268 907	268 907	268 907	268 907
Etalement des franchises de loyer	(12 539)	(12 539)	(12 539)	(12 539)	(12 539)	(17 617)	(17 617)	(17 617)	(17 617)	(17 617)
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juste valeur de la NAV diluée	235 608	235 608	235 608	235 608	235 608	251 290	251 290	251 290	251 290	251 290
Valeur de marché des instruments financiers	(3 470)	(3 470)	(3 470)	(3 470)	(3 470)	(11 965)	(11 965)	(11 965)	(11 965)	(11 965)
Juste valeur de la dette à taux d'intérêt fixe	-	-	(11 330)	-	(11 330)	-	-	(2 882)	-	(2 882)
Droit de mutation	69 213	39 411	-	-	-	65 758	35 903	-	-	-
NAV	301 351	271 549	220 808	232 138	220 808	305 083	275 228	236 442	239 325	236 442
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	17 047 673	17 047 673	17 047 673	17 047 673	17 047 673	17 048 694	17 048 694	17 048 694	17 048 694	17 048 694
NAV par action	17,7	15,9	13,0	13,6	13,0	17,9	16,1	13,9	14,0	13,9

Synthèse de la performance

En milliers d'euros

	2025	2024
Taux de vacance EPRA	20,3 %	25,6 %
Taux de rendement « EPRA NIY »	4,1 %	3,8 %
Taux de rendement « EPRA topped-up NIY »	5,1 %	4,6 %
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance)	31,2 %	42,8 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance)	16,2 %	20,8 %
LTV EPRA hors droits	65,2 %	64,9 %
LTV EPRA droits inclus	60,4 %	60,4 %
Investissements immobiliers EPRA ⁽¹⁾	7 393	7 119

(1) Cf. paragraphe 5.1 des comptes consolidés.

Taux de vacance EPRA

En milliers d'euros

	2025	2024
Valeur locative de marché totale	73 979	73 751
Valeur locative de marché des espaces vacants	15 028	18 845
Taux de vacance EPRA	20,3 %	25,6 %

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

En milliers d'euros

	2025	2024
Valeur nette des immeubles de placement	865 230	876 750
Frais et droits de mutations	69 213	65 758
Valeur brute des immeubles de placement (B)	934 443	942 508
Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)	38 494	35 752
Ajustements: franchises facturées	9 025	7 183
Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)	47 519	42 935
Taux de rendement « EPRA NIY » (A)/(B)	4,1 %	3,8 %
Taux de rendement « EPRA topped-up NIY » (C)/(B)	5,1 %	4,6 %

Ratio de coûts EPRA

En milliers d'euros

	2025	2024
Charges nettes sur immeubles	(8 795)	(12 069)
Frais de structure	(4 865)	(6 365)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	-	-
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	(13 659)	(18 437)
Coût de la vacance	6 576	9 482
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	(7 083)	(8 955)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	43 834	43 103
Revenus locatifs bruts (C)	43 834	43 103
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance) (A)/(C)	31,2 %	42,8 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance) (B)/(C)	16,2 %	20,8 %

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 mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer l'entité en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs ;

- 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 Loan-To-Value <i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts bancaires	5.1.2	600 018	604 368
Billets de trésorerie (NEU CP)		-	-
Instruments hybrides		-	-
Emprunts obligataires		-	-
Produits dérivés sur devises		-	-
BFR net ⁽¹⁾	5.1.2	(19 690)	(21 758)
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)		-	-
Comptes courants d'associés minoritaires		-	-
Exclure		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	(16 297)	(13 488)
Dette nette (A)		564 031	569 121
Inclure		-	-
Immeubles occupés par le propriétaire		-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.1	865 230	876 750
Immeubles en vente		-	-
Immeuble en restructuration		-	-
Immobilisations incorporelles		-	-
BFR net		-	-
Actifs financiers		-	-
Patrimoine hors droits (B)		865 230	876 750
Droits de mutation		69 213	65 756
Patrimoine droits inclus (C)		934 443	942 506
Loan to value hors droits (A / B)		65,2 %	64,9 %
Loan to value droits inclus (A / C)		60,4 %	60,4 %

(1) La variation du BFR net correspond à la différence entre les actifs courants et les passifs courants hors emprunts à -1 an.

3.6 Évolutions, perspectives et tendances

En parallèle de la commercialisation des surfaces vacantes sur les immeubles détenus par ses filiales, Vitura poursuivra son programme d'investissements sur chacun des actifs et regardera toute opportunité de croissance dans le secteur des bureaux au sein du Grand Paris.

La situation financière du Groupe est décrite au sein du paragraphe 3.3.1 « Structure de l'endettement au 31 décembre 2025 ».

3.7 Événements postérieurs à la clôture des comptes

Vitura

La date d'échéance des contrats de prêt d'actionnaires conclus avec les sociétés NW CG 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, ayant pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de la Société et des sociétés du Groupe a été prorogée jusqu'au 31 juillet 2027 par avenants en date du 1^{er} avril 2026.

3.8 Assurances

La politique en matière d'assurance menée par le Groupe a pour objectif essentiel la protection de son patrimoine et sa protection contre des responsabilités encourues.

Elle vise à garantir la pérennité du Groupe face aux différents risques, à réduire les coûts liés à la réalisation de ces risques, à améliorer constamment les garanties et la gestion des flux d'indemnisation, et à apporter un service de qualité aux locataires.

Les principaux risques pour lesquels le Groupe a organisé une protection d'assurance sont les dommages au patrimoine et les pertes de loyers consécutives et les responsabilités civiles en tant que propriétaire d'immeubles ou en tant que professionnel de l'immobilier.

Le programme d'assurance comporte :

- l'assurance des actifs immobiliers construits, y compris la Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble (RCPI) ;
- les responsabilités civiles liées au secteur immobilier (générales, environnementales).

D'une manière générale, le Groupe estime que les polices d'assurance dont il bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Les couvertures dommage aux biens et/ou pertes d'exploitation et RCPI représentent l'essentiel du budget en raison de leur importance stratégique pour le Groupe en termes de management des risques.

Ces risques sont assurés dans un programme qui couvre Vitura ainsi que toutes ses filiales, auprès d'un assureur de premier rang Chubb European Group SE, par l'intermédiaire de son courtier d'assurance, à savoir : Arthur J. Gallagher.

Il est à noter également que, dans les baux commerciaux, le Groupe favorise la renonciation réciproque à recours pour faciliter la gestion des sinistres.

La couverture des dommages et des responsabilités, liés aux immeubles

Les immeubles détenus par le Groupe sont tous situés en région parisienne dans des secteurs géographiques différents. Par conséquent, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait un impact limité sur sa situation financière. En effet, les montants de couverture ont été évalués pour couvrir largement un sinistre majeur qui frapperait l'immeuble le plus important du Groupe.

Ces polices couvrent les immeubles, pour un montant au moins égal à leur coût de reconstruction à neuf ou à leur valeur de remplacement à l'identique à neuf (en ce compris le coût du remplacement des installations ou éléments d'équipement sinistrés, ce coût de remplacement étant en adéquation avec la valeur de l'immeuble considéré et les capitaux déclarés).

En sus, cette police :

- a) comprend les honoraires d'expert et les frais d'architecte ;
- b) prévoit une clause « perte et frais annexes » couvrant notamment les frais de démolition, de déblai, de gardiennage du chantier consécutifs à un sinistre ;

c) couvre tous les risques normalement assurables de perte ou de dommage (incluant notamment les catastrophes naturelles, l'incendie, la foudre, les explosions, inondation, tempête, grêle et neige, accident d'avion, émeute, sabotage, acte de terrorisme, vol, accidents aux appareils électriques, bris de glace) ;

d) inclut une garantie « perte de loyers » couvrant une période d'au moins 24 mois de loyers.

Les actifs du patrimoine sont régulièrement expertisés par des cabinets spécialisés.

La totalité des primes d'assurances dommage aux biens et pertes de loyers est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement.

La responsabilité civile générale et professionnelle

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait des activités ou d'une faute professionnelle des salariés sont assurées par un contrat Groupe.

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait des sociétés du Groupe est couverte à hauteur des montants adaptés aux risques encourus.

Les sinistres

À la date du présent document d'enregistrement universel, aucun sinistre significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couverture que les montants globaux des primes d'assurance ou de franchise n'est survenu.

3.9 Litiges

Il n'existe pas de procédures gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont Vitura et/ou une société du Groupe a connaissance, qui est en suspens ou dont Vitura et/ou une société du Groupe est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

Aucune provision d'un montant significatif correspondant à des litiges n'a été constituée dans les comptes du Groupe au 31 décembre 2025.



4

Facteurs de risques

4.1	Tableau de synthèse des principaux risques	80
4.2	Gestion des risques liés aux critères ESG (environnementaux, sociétaux et de gouvernance) et au climat	84

Vitura a procédé à une revue des risques spécifiques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats, ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la Société.

Il est fait état des principaux risques spécifiques et importants dans le tableau suivant. Il convient de noter que le tableau de synthèse n'a pas pour objectif de faire un inventaire exhaustif des risques et que d'autres risques non identifiés

ou dont la réalisation n'est pas considérée, à ce jour, comme susceptible d'avoir des effets défavorables significatifs sur le Groupe, son activité, son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats, ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs, peuvent exister ou pourraient survenir dans le futur.

Dans chaque catégorie, les risques sont classés par ordre d'importance (en fonction de la probabilité d'occurrence et d'impact net, après prise en compte des actions d'atténuation et de maîtrise des risques déployées par le Groupe pour minimiser leur occurrence et leur impact).

4.1 Tableau de synthèse des principaux risques

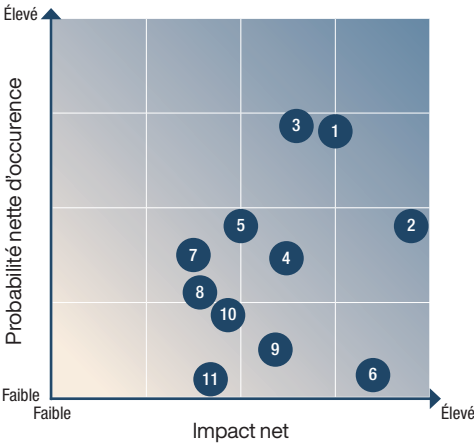
Risques	Descriptions	Impacts
Risques stratégiques		
Risques liés à l'environnement économique	La dégradation des conditions économiques internationales et nationales (ralentissement de la croissance économique, hausse de l'inflation, des taux d'intérêt, du taux de chômage, l'évolution des indices, etc.) le développement des nouveaux modes de travail, notamment le télétravail et, plus précisément, la baisse de la demande sur le marché de l'immobilier de bureaux en Ile-de-France, peuvent avoir un impact significatif défavorable sur l'activité du Groupe et ses résultats financiers, notamment en raison de la concentration du portefeuille dans une même région géographique (Grand Paris) et dans une même typologie d'actifs (immobilier de bureaux). Les locataires au profil solide, grands comptes pour la plupart, sécurisent la situation financière et les résultats du Groupe. La signature de baux sur de longues périodes permet d'atteindre une durée moyenne pondérée résiduelle des baux de 6,3 années au 31 décembre 2025 (vs 5,7 années au 31 décembre 2024). La stratégie d'asset management du groupe prévoit la rénovation de chaque espace libéré de manière à demeurer aux derniers standards esthétiques, fonctionnels et techniques. De 2014 à 2020, la tour Europlaza, s'est transformée. De 2016 à 2022, ce fut le tour du campus Arcs de Seine. De 2021 à 2023, c'était celui de Rives de Bercy. À chaque fois, les espaces privatifs deviennent plus flexibles. Les parties communes, intérieures comme extérieures, deviennent des espaces de travail à part entière, se prêtant davantage aux échanges, à la convivialité et à la créativité. De nouveaux services sont proposés. Tout cela pour correspondre parfaitement aux modes de vie et de travail des nouvelles générations et préserver l'attractivité et la valeur locative de marché. Dans un environnement incertain où les immeubles de bureaux sont impactés négativement par un ajustement des taux de rendement, cette stratégie d'asset management permet de maintenir l'attractivité des immeubles de la foncière. En 2025, 34 000 m² ont fait l'objet d'une signature, d'un renouvellement ou d'une extension de baux. Le taux d'occupation global atteint 77 % au 31 décembre 2025 vs 69 % au 31 décembre 2024.	• Liquidité des actifs immobiliers dans le cas d'une vente forcée : difficulté d'une cession rapide et dans des conditions satisfaisantes d'une partie de ses actifs immobiliers le cas échéant. • Baisse des loyers et dégradation de la situation financière et des résultats du Groupe. • Détériorisation de la trésorerie et des résultats du Groupe. • Baisse de la valeur de marché du patrimoine et de l'ANR EPRA NTA. • Hausse du ratio d'endettement et non respect des « covenants » bancaires. • Difficulté à mettre en œuvre sa stratégie locative, d'investissements et d'arbitrage.
Risque de dégradation de la situation financière des locataires	Le Groupe est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité, notamment en période de ralentissement économique et de forte inflation. Le risque est une dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires. Tout nouveau locataire fait l'objet d'un contrôle sur sa situation financière avant signature d'un bail. De plus, la signature d'un nouveau bail inclut la mise en place de garanties. Par ailleurs, le Groupe contrôle trimestriellement l'ensemble des locataires via des procédures de suivi et de recouvrement des loyers. La foncière affiche au 31 décembre 2025 un taux de recouvrement des loyers de 100 %. Le locataire Brandt, de l'immeuble Hanami, a été placé en liquidation judiciaire en décembre 2025. Le loyer qui lui a été facturé pour le 4^e trimestre 2025 (0,3m€) a été compensé par le dépôt de garantie. La trésorerie de la société Hanami resterait positive sans ce loyer. Le loyer annuel de Brandt représente par ailleurs 2 % des loyers bruts du Groupe.	• Retard ou défaut de paiements. • Détérioration de la trésorerie et des résultats du Groupe.
Risque de réputation lié aux problématiques de sécurité, santé, confort et bien-être des locataires	Les utilisateurs considèrent avec attention les critères de sécurité, de confort et de bien-être (lumière naturelle, température, etc.), l'organisation des espaces de travail, la présence de lieux d'échange, de restaurations conviviaux, de détente, ou encore l'existence d'espaces verts. Vitura porte une attention particulière à ces sujets sur chacun de ses immeubles. Chaque actif fait l'objet de mesure de la qualité de l'air intérieur ainsi que d'un suivi annuel dans le cadre du maintien des certifications environnementales HQE™ exploitation et BREEAM In-Use International. Bien que les immeubles de la Société répondent déjà aux exigences sanitaires, des procédures spécifiques ont été mises en place afin d'assurer la sécurité et la santé des locataires à la suite de la Covid-19. La totalité des baux prévoit par ailleurs la mise en conformité avec la réglementation concernant l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail. Enfin, le Groupe assure une veille régulière sur l'évolution des standards.	

Risques	Descriptions	Impacts
Risques liés à l'actionnaire majoritaire	Le Concert Northwood (tel que ce terme est défini au paragraphe 6.9.5.2 du Chapitre 6 « Informations juridiques ») est l'actionnaire majoritaire qui détient 58,21 % du capital et des droits de vote de la Société. La Société présente une dépendance à l'égard de son actionnaire majoritaire Northwood, notamment en ce qui concerne les postes de direction de la Société et les prestations d'asset management fournies par Northwood Investors France Asset Management aux filiales de la Société dans le cadre de l'Advisory Services Agreement conclu le 15 décembre 2021. De plus, le Concert Northwood gère en France d'autres actifs immobiliers. Dès lors, il peut se trouver en position de conflits d'intérêts dans le cadre de certaines transactions (ex : négociation de bail, cession d'un immeuble) ce qui peut avoir des conséquences défavorables pour la Société, son patrimoine, sa situation financière, ses résultats ou les orientations stratégiques du Groupe. Le Groupe applique des règles de gouvernance basées sur des principes de transparence et d'indépendance avec une organisation à trois niveaux : un Conseil d'administration, trois Comités actifs et une Direction générale proche de ses actionnaires. La mise en place de comités du Conseil d'administration, la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration et des comités évite que le contrôle ne soit exercé de manière abusive. Le règlement intérieur du Conseil d'administration comporte une charte de l'administrateur qui prévoit que les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société et qu'ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle. Les règles internes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts des membres du Conseil d'administration figurent dans la charte de l'administrateur. L'article 6 de la charte stipule que : « L'administrateur informe le Conseil de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés. De façon plus générale, chaque administrateur agit en totale indépendance et hors de toute pression. Il doit informer le Président de l'existence de tout lien familial l'unissant à un administrateur ou au Directeur général ». Enfin, la Société s'assure d'un égal accès à l'information pour tous les actionnaires.	■ Influence significative sur la Société et sur la conduite de l'activité du Groupe et les moyens humains dont elle dispose.
Risque de dépendance à l'égard de certains locataires et de baisse du taux d'occupation	Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation global du portefeuille s'élève à 77 % et se décompose comme suit : 88 % sur Europlaza, 80 % sur Arcs-de-Seine, 60 % sur Hanami et 71 % sur Rives de Bercy (cf. paragraphe 2.1 « Activité locative » du présent document d'enregistrement universel). Les 4 ensembles immobiliers du Groupe regroupent 37 locataires. Les cinq principaux locataires sont Huawei (Arcs de Seine), KPMG Avocats (Europlaza), Axens (Campus Hanami), Bouygues Télécom (Arcs de Seine) et BPCE (Rives de Bercy) arrivée au 1^{er} janvier 2026 et représentent 52 % des loyers bruts. La durée moyenne pondérée résiduelle des baux desdits principaux locataires est de 6,4 années au 31 décembre 2025. Les préavis contractuels permettent une anticipation des départs et la mise en place d'actions adaptées en vue d'une relocation rapide (rénovation des plateaux, pré-commercialisation...). La commercialisation et la rénovation des surfaces vacantes, ont été anticipées par le Groupe. Elles font toutes l'objet d'une remise en état financée par l'indemnité de remise en état versée par les locataires. Les cash flows générés par l'activité de la Société viennent compléter ce budget si nécessaire. Le Groupe assure un suivi constant des locaux vacants via une veille du marché locatif et contrôle également les échéances des baux à venir. A noter par ailleurs que sur les 12 prochains mois, un seul locataire a une échéance de bail, représentant moins de 1 % des loyers bruts.	■ Dégradation de la situation financière et des résultats du Groupe en cas de demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou de départ de l'un ou plusieurs locataires (absence de loyers et surcoût de charges opérationnelles). ■ Baisse de la valeur de marché du patrimoine.
Risques réglementaires		
Risques liées aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC	La Société est exposée aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société est soumise au régime fiscal applicable aux SIIC prévu à l'article 208 C du CGI (le « régime SIIC »). Ce régime SIIC lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour la fraction de son bénéfice provenant (i) de la location de ses immeubles, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles ou de participations dans les sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou dans les filiales ayant opté pour le régime SIIC et (iii) sous certaines conditions, de dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou de SPICAV. Le bénéfice de l'exonération est subordonné notamment au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de la Société et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. A la date du présent document d'enregistrement universel, la Société respecte l'ensemble de ses obligations en matière de distribution. Par ailleurs, un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233- 10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doit(vent) pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. En outre, la Société pourrait être tenue d'acquitter un prélèvement de 20 % du montant des sommes distribuées en cas de versement de dividendes (i) prélevés sur des bénéfices exonérés (ii) à un actionnaire (autre qu'une personne physique) détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes de la Société au moment de la mise en paiement et (iii) non soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire. Les statuts de la Société prévoient expressément la prise en charge des conséquences de ce prélèvement par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait éventuellement rencontrer des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité dudit actionnaire si une retenue sur le dividende n'était pas possible. Une veille réglementaire est en place pour anticiper et analyser ces risques dans un contexte réglementaire évolutif. Un suivi régulier sur l'actionnariat est réalisé afin de respecter le seuil des 60 %. À la date du présent document d'enregistrement universel, le Concert Northwood détient 58,21 % du Groupe en capital et en droits de vote.	■ Effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats du Groupe et ses perspectives.

Risques	Descriptions	Impacts
Risques réglementaires et de réputation liés à l'énergie	La stratégie RSE ambitieuse et active de Vitura représente un avantage concurrentiel fort. Le positionnement de leader de la foncière est reconnu par les agences de notation extra-financières. Vitura est classée Five Stars depuis 2014 par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) et a été 4 fois n° 1 mondial parmi les sociétés cotées de bureaux. Vitura a également obtenu deux Gold Awards de l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière. Un plan d'actions efficace et l'implication de toute la chaîne de valeur de la Société a permis d'afficher une réduction de 37 % de la consommation d'énergie du patrimoine depuis 2013. Les actifs de la foncière seront ainsi en mesure de répondre au dispositif Eco-Energie tertiaire de la loi ELAN qui, depuis 2022, demande à chaque locataire et propriétaire de biens de plus de 1 000 m², de réduire de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040, et 60 % d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010. Les consommations d'énergie sont à indiquer sur une plateforme informatique gérée par l'ADEME : OPERAT. Vitura se prépare également à répondre aux obligations de la Taxinomie Européenne. La foncière s'est équipée d'un outil de collecte et de pilotage de la donnée ESG qui permet la production et l'analyse des indicateurs clés environnementaux.	- Baisse de commercialité des immeubles. - Augmentation des coûts de mise en conformité, responsabilités, restrictions, limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone, investissements dans les nouvelles technologies etc. - Augmentation des coûts d'exploitation des actifs par l'augmentation du prix de l'énergie. - Dégradation de l'image et la réputation du Groupe.
Risques de corruption	L'activité de détention et de gestion d'actifs expose le Groupe à des risques de corruption, de trafic d'influence ou de pratiques assimilées, notamment dans le cadre des opérations d'acquisition ou de cession d'immeubles, du recours à des intermédiaires immobiliers et conseils, de la négociation et du renouvellement des baux, ainsi que des relations avec des partenaires privés et certaines autorités ou organismes publics. Afin de prévenir et de limiter ces risques, le Groupe travaille à la mise en place d'un dispositif de prévention et de contrôle anticorruption comprenant un code de conduite, des procédures internes adaptées, des diligences sur les tiers, des formations ciblées et un dispositif d'alerte interne. Ce dispositif fera l'objet d'un suivi régulier afin d'en assurer l'efficacité et l'adéquation avec le cadre réglementaire applicable.	- Sanctions pénales et administratives. - Conséquences financières défavorables. - Retards ou remise en cause de transactions, perturbations opérationnelles. - Atteinte à la réputation du Groupe, susceptible d'affecter sa situation financière, ses résultats et la confiance des investisseurs.
Risques financiers		
Risque d'erreur d'estimation de la valeur des actifs ou de non-réalisation des hypothèses retenues	Le Groupe comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation), et susceptible d'impacter l'actif net réévalué du Groupe (cf. note 4.2 de l'annexe aux comptes consolidés). Chaque actif est valorisé par un expert indépendant via un rapport détaillé annuellement et par une actualisation semestrielle. Le Groupe transmet aux évaluateurs l'ensemble des éléments à sa disposition susceptible d'avoir un impact notable sur la valeur de ses immeubles. Au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2025, l'ensemble des actifs ont été expertisés par les experts immobiliers Cushman & Wakefield Valuation et BNP Paribas Real Estate Valuation France (cf. déclarations d'experts page 198 du présent document d'enregistrement universel). En raison des conditions de marché actuelles, la valeur du patrimoine, bien que bénéficiant de la bonne stratégie d'asset management et de bons fondamentaux (prestations ultra-modernes, espaces communs repensés en lieux de vie et d'échange, jardins, flexibilité des surfaces), passe de 877 M€ hors droits au 31 décembre 2024 à 865 M€ hors droits au 31 décembre 2025 soit une baisse de 11 M€ (1%).	- Dégradation du résultat consolidé IFRS du Groupe. - Risque d'augmentation du coût de l'endettement. - Risque de rupture des ratios financiers. - Dégradation de la capacité d'emprunt du Groupe.
Risques 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 ligne 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 de renom. Une description détaillée des différentes lignes de crédit se trouve au paragraphe 3.3.1 et les ratios financiers définis par les conventions de crédit sont décrits au paragraphe 3.3.3 du chapitre « Commentaires sur l'exercice 2025 » et en note 5.11 de l'annexe aux comptes consolidés. Au 31 décembre 2025, aucun cas de défaut n'est constaté. À noter que : Prothin La société Prothin a souscrit à un emprunt de 525 M€ en date du 26 juillet 2016. L'Encours de Crédit s'élève à 506 M€ à la clôture 2025. Cet emprunt est sujet au respect de différents covenants dont un loan to value (LTV) inférieur à 65 %. Au 31 décembre 2025, le ratio d'endettement de la SAS Prothin est respecté. Le refinancement de la dette de Prothin, arrivant à échéance le 15 juillet 2026, a été initié auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs. Le Groupe est confiant quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille et de leur taux d'occupation (81% en moyenne). Hanami La société Hanami a souscrit à un emprunt d'un nominal de 94 M€ en date du 14 Juin 2022 à échéance au 15 Juin 2026. L'Encours de Crédit s'élève à 90 M€ à la clôture 2025. Cet emprunt est sujet au respect de différents covenants dont un loan to value (LTV) inférieur à 65 %. En octobre 2023, le ratio d'endettement de la SCI Hanami Rueil a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit. Des accords ont été signés avec le pool bancaire afin de reporter la maturité et de suspendre les effets liés au non-respect de ce ratio jusqu'en juin 2026. La société SCI Hanami Rueil a entrepris différentes actions pour améliorer la situation locative du campus Hanamil et mène des négociations avec les banques prêteuses afin de restructurer l'emprunt. Une nouvelle prorogation pourrait être envisagée. Dans le cas contraire, l'entité pourrait ne plus être en mesure de faire face à ses engagements financiers, et être amenée à recourir à une procédure collective. Vitura ne supportera pas les conséquences d'une éventuelle procédure collective en raison de la cession des 0,54% du capital de la SCI Hanami en juin 2025. Vitura Vitura a par ailleurs conclu le 4 janvier 2024 et le 14 février 2024 des contrats de prêt d'actionnaires pour 30 M€, avec les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, ayant pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de la Société et des sociétés du Groupe. Les prêts d'actionnaires ont été prorogés jusqu'au 31 juillet 2027 (cf. paragraphe 3.7 Evénements postérieurs à la clôture) afin de couvrir les besoins de trésorerie nécessaires du Groupe.	- Possibilité offerte aux prêteurs de déclarer immédiatement exigibles l'encours des crédits et les sommes y afférentes, et de réaliser tout ou partie des sûretés et garanties octroyées en cas de survenance d'un « cas de défaut ». - Refinancement pour un montant ou à des conditions financières moins favorables. - Baisse de la notation de crédit de Vitura ayant un impact sur la capacité du Groupe pour lever des fonds.

Risques	Descriptions	Impacts
Risque de contrepartie financière	L'utilisation de lignes de crédit ainsi que de contrats de couverture de taux d'intérêt auprès d'établissements financiers expose le Groupe au risque de défaillance des contreparties de tels contrats. Le Groupe assure une constante diversification des contreparties financières en privilégiant le choix d'établissements financiers de premier plan : i) la société Prothin a conclu une convention de crédit avec les banques Aareal Bank AG, Natixis, et Natixis Pfandbriefbank AG pour 525 millions d'euros et ii) la société SCI Hanami Rueil a conclu une convention de crédit avec La Banque Postale Crédit Entreprises et la Société Générale pour 94 millions d'euros. Une description détaillée des conventions de crédit se trouve au paragraphe 3 de la partie Commentaires sur l'exercice 2025 en page 67 du document d'enregistrement universel. Des négociations sont en cours avec les prêteurs d'Hanami pour prorger la maturité (cf. Risque de liquidité ci-dessus).	▪ Détériorisation de la trésorerie et des résultats du Groupe.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES



- 1 Risque d'erreur d'estimation de la valeur des actifs ou de non-réalisation des hypothèses retenues
- 2 Risques de liquidité
- 3 Risques liés à l'environnement économique
- 4 Risque de contrepartie financière
- 5 Risque de dégradation de la situation financière des locataires
- 6 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC
- 7 Risques liés à l'actionnaire majoritaire
- 8 Risque de dépendance à l'égard de certains locataires et de baisse du taux d'occupation
- 9 Risques réglementaires et de réputation liés à l'énergie
- 10 Risque de réputation lié aux problématiques de sécurité, santé, confort et bien-être des locataires
- 11 Risques de corruption

Les principaux risques sont synthétisés dans le tableau figurant ci-avant.

Une cartographie des risques est également réalisée par la Direction générale et revue par le Comité d'audit et de la RSE.

Les risques spécifiques significatifs sont évalués en fonction de trois éléments principaux : mesure de l'impact, mesure de la probabilité et appréciation de l'efficacité du dispositif de maîtrise.

Les échelles d'impact et d'efficacité du dispositif de maîtrise de chaque risque sont composées de cinq niveaux allant du très faible (1) au très élevé (5). Concernant l'échelle de probabilité de chaque risque, elle est composée de cinq niveaux : d'improbable (1) à très probable (5).

Les dispositifs de maîtrise correspondent à l'ensemble des mesures mises en place par la Société permettant de réduire l'impact ou la probabilité du risque.

Les risques résiduels, correspondant au niveau du risque subsistant après la mise en place du dispositif de maîtrise, sont pris en compte dans l'établissement de cette cartographie.

La Société est tenue de présenter les procédures de contrôle interne existant dans la Société en matière de maîtrise des factures de risques. À ce titre, il est utile de préciser quels sont les objectifs de telles procédures.

4.2 Gestion des risques liés aux critères ESG (environnementaux, sociétaux et de gouvernance) et au climat

Le Groupe place les risques ESG-climat au cœur de sa stratégie et suit de manière très détaillée l'atteinte de ses objectifs, comme en atteste le chapitre du Rapport RSE situé page 31.

4.2.1 Procédure d'analyse des risques ESG-climat

L'analyse des risques ESG-climat a été menée sur les 21 enjeux prioritaires de Vitura décrits dans le chapitre du Rapport RSE. Pour chaque enjeu, sont analysés les risques physiques et les risques de transition incluant les risques technologiques, les risques de réputation, les risques de marché et les risques réglementaires, conformément aux recommandations de la TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosures), au guide sur l'article 173 pour les gérants immobiliers publiés par l'OID et PwC et aux conclusions des rapports sur le Rapport RSE du MEDEF.

Chaque risque a été hiérarchisé sur une échelle allant de 0 à 5 selon sa criticité.

Cinq risques critiques ont été retenus comme prioritaires : le risque de réputation lié aux problématiques de santé, de confort et bien-être ; le risque réglementaire et de réputation lié à l'énergie ; le risque réglementaire et de réputation lié aux émissions de gaz à effet de serre ; les risques physiques liés au changement climatique et le risque lié aux relations avec les parties prenantes.

Ces cinq risques permettent d'établir une liste ambitieuse d'objectifs et d'actions concrètes.

4.2.2 Risques liés à l'évolution réglementaire et aux pratiques de marché

4.2.2.1 Risque de réputation lié aux problématiques de santé, confort et bien-être

La santé, la sécurité, le confort et le bien-être des locataires est au cœur du projet de Vitura. Dans ce but, de nombreuses actions ont été poursuivies, initiées ou approfondies en 2025 : contrôles techniques réglementaires, suivi de la satisfaction des locataires, programme annuel d'animations,

accès généralisé aux espaces végétalisés, réalisation de diagnostics écologique, nombreux services « bien-être » (espaces conviviaux, salles de jeu, bibliothèques en partage libre, fitness,...).

4.2.2.2 Risques réglementaire et de réputation liés à l'énergie

La foncière mène de nombreuses actions pour se mettre et mettre ses parties prenantes en position de maîtriser toujours mieux leurs consommations et répondre aux nouvelles réglementations, avec souvent quelques années d'avance.

La liste de ses principales réalisations s'est encore allongée en 2025 : poursuite de l'accompagnement des locataires dans le cadre de l'entrée en application du Décret Tertiaire, audits énergétiques complets, automatisation de la collecte des données énergétiques, gestion technique du bâtiment sur 100 % des actifs, certifications BREEAM in-Use International et NF HQE™ Exploitation, contrats de performance énergétique, pérennisation des plans de sobriété énergétique sur l'ensemble des immeubles.

4.2.2.3 Risques réglementaire et de réputation liés aux émissions de gaz à effet de serre

La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) dessine le chemin de la transition écologique et solidaire vers une neutralité carbone en 2050, conformément aux objectifs fixés dans l'Accord de Paris.

Vitura a l'ambition de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques de ses actifs de 54 % d'ici 2030 par rapport à 2013. Depuis 2013, elles ont reculé de 56 %.

Sa démarche repose en priorité sur l'amélioration continue de la performance énergétique des immeubles, à travers des programmes de rénovation ciblés (optimisation des systèmes CVC, relamping LED, déploiement de systèmes de pilotage et de gestion technique du bâtiment), ainsi que sur le suivi fin et régulier des consommations.

4.2.2.4 Risques physiques liés au changement climatique

La résilience au changement climatique, mise en avant dans les articles 7 et 8 de l'Accord de Paris, fait référence, pour l'immobilier, à la résistance et l'adaptation des bâtiments aux conséquences du changement climatique. Compte tenu de la localisation des actifs, les risques physiques en lien avec

les activités de Vitura sont : les inondations, les vagues de chaleur et îlots de chaleur urbain et les tempêtes. Vitura a cartographié les risques physiques climatiques auxquels ses actifs sont exposés et s'efforce de mettre en oeuvre des solutions adaptatives.

4.2.2.5 Risque lié aux relations avec les parties prenantes

Vitura est consciente de l'absolue nécessité d'engager à ses côtés l'ensemble de ses parties prenantes. Pour cela, elle met en œuvre une grande diversité de moyens : production d'une matrice de matérialité, sensibilisation aux enjeux ESG à travers l'organisation régulière d'événements,

diffusion de questionnaires de satisfaction, annexes environnementales systématiques dans les contrats de location, signature d'une charte achats responsables.

4.2.3 Risques financiers liés au changement climatique

La loi de transition énergétique pour la croissance verte et le Dispositif Éco-ÉnergieTertiaire de la loi ELAN entraînent des coûts de mise en conformité, des responsabilités, des limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone et des investissements dans les nouvelles technologies.

L'impact financier d'une potentielle taxe carbone et de l'augmentation du prix de l'énergie sont marginaux par rapport aux autres postes financiers de Vitura.

À travers une démarche proactive Vitura suit de près l'évolution de la réglementation et se fixe des objectifs ambitieux, avec pour conséquence une réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine.



5

Informations financières

5.1	Comptes consolidés	88
5.2	Comptes annuels selon les principes français	119

5.1 Comptes consolidés

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2024 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés en pages 98 à 127 dans le document d'enregistrement universel 2024 enregistré auprès de l'AMF le 30 avril 2025 sous le visa n° D. 25-0337 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2023 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés en pages 110 à 137 dans le document d'enregistrement universel 2023 enregistré auprès de l'AMF le 30 avril 2024 sous le visa n° D. 24-0363 sont incorporés par référence au présent document.

5.1.1 État du résultat global au 31 décembre 2025

En milliers d'euros, sauf données par action	Notes	31/12/2025	31/12/2024
		12 mois	12 mois
Revenus locatifs	5.18	43 834	43 103
Autres prestations	5.19	16 482	14 768
Charges liées aux immeubles	5.20	(22 558)	(24 960)
Loyers nets		37 757	32 911
Vente d'immeuble		-	-
Frais de fonctionnement	5.21	(4 865)	(6 365)
Dotations nettes aux provisions		-	303
Autres charges opérationnelles		-	(5)
Autres produits opérationnels		-	-
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	5.1	(20 762)	(87 322)
Résultat opérationnel		12 130	(60 478)
Produits financiers		9 731	8 502
Charges financières		(42 617)	(52 383)
Résultat financier	5.22	(32 885)	(43 880)
Résultat des activités cédées	5.23	-	(138 645)
Charge d'impôts	5.24	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé		(20 755)	(243 003)
Résultat global		(20 755)	(243 003)
dont part revenant au groupe		(20 755)	(243 003)
dont part revenant aux minoritaires		-	-
Résultat net de base par action	5.25	(1,22)	(14,25)
Résultat net dilué par action	5.25	(1,22)	(14,25)

5.1.2 État de situation financière consolidée au 31 décembre 2025

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles		3	3
Immeubles de placement	5.1	865 230	876 750
Prêts et créances	5.2	6 270	12 357
Instruments financiers	5.12	3 911	13 197
Total actifs non courants		875 414	902 308
Actifs courants			
Créances clients	5.3	13 899	12 153
Autres créances d'exploitation	5.4	9 636	6 674
Charges constatées d'avance		321	379
Total des créances		23 856	19 206
Instruments financiers	5.12	5 348	5 470
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	16 297	13 488
Total actifs courants		45 502	38 164
Total actifs		920 916	940 472
Capitaux propres			
Capital		64 933	64 933
Réserve légale et primes		60 047	60 047
Réserves consolidées		143 923	386 930
Résultat net part du groupe		(20 755)	(243 003)
Total capitaux propres	5.10	248 147	268 907
Passifs non courants			
Emprunts	5.11	-	498 591
Autres dettes financières	5.14	7 559	7 275
Total passifs non courants		7 559	505 866
Passifs courants			
Emprunts part à moins d'un an	5.16	600 018	105 777
Instruments Financiers		-	-
Autres dettes financières	5.14	37 112	32 560
Dettes fournisseurs	5.16	6 605	5 177
Dettes d'impôts sur les bénéfices		-	-
Autres dettes d'exploitation	5.15	7 598	7 628
Produits constatés d'avance	5.17	13 877	14 558
Total passifs courants		665 209	165 699
Total passifs		672 768	671 565
Total capitaux propres et passifs		920 916	940 472

5.1.3 État des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2025

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Flux d'exploitation			
Résultat net de l'ensemble consolidé		(20 755)	(243 003)
Réévaluation d'immeuble		20 762	87 322
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)		-	-
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)		9 408	14 081
Traitement des emprunts au coût amorti		1 543	2 443
Elimination du résultat de cession		-	138 645
Marge brute d'autofinancement		10 959	(512)
Variation des autres éléments de BFR		420	13 122
Variation du besoin en fonds de roulement		420	13 122
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles		11 379	12 610
Flux d'investissement			
Acquisition d'immobilisations	5.1	(7 393)	(7 119)
Incidence des variations de périmètre		-	6 093
Augmentation nette des dettes sur immobilisations		(116)	(1 664)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement		(7 509)	(2 690)
Flux de financement			
Variation de la dette bancaire	5.16	(3 926)	(12 577)
Variation nette des emprunts	5.16	(1 967)	(2 475)
Variation nette des autres dettes financières		4 836	6 898
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres		(4)	2
Distribution de dividendes		-	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement		(1 061)	(8 152)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie		2 809	1 769
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice ⁽¹⁾		13 488	11 720
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		16 297	13 488

(1) 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. Le groupe considère les activités de financement comme des activités qui entraînent des changements dans la structure d'emprunt et du capital de l'entité.

5.1.4 État de variation des capitaux propres au 31 décembre 2025

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 31/12/2023	64 933	60 047	(1 048)	387 976	511 908	-	511 908
Résultat global	-	-	-	(243 003)	(243 003)	-	(243 003)
Résultat net	-	-	-	(243 003)	(243 003)	-	(243 003)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-
Transactions en capital avec les propriétaires	-	-	2	-	2	-	2
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation/réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-
Variation sur actions propres détenues	-	-	2	-	2	-	2
Réduction de la réserve légale	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2024	64 933	60 047	(1 046)	144 973	268 907	-	268 907
Résultat global	-	-	-	(20 755)	(20 755)	-	(20 755)
Résultat net	-	-	-	(20 755)	(20 755)	-	(20 755)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-
Transactions en capital avec les propriétaires	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation/réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-
Variation sur actions propres détenues	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)
Réduction de la réserve légale	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2025	64 933	60 047	(1 049)	124 218	248 147	-	248 147

Le groupe n'a pas réalisé d'opération impactant « les autres éléments du résultat global ».

5.1.5 Notes annexes aux comptes consolidés

Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2025

Cette annexe comporte les éléments d'information complémentaires à l'état de situation financière consolidée, à l'état de résultat global, à l'état des flux de trésorerie consolidés et à l'état de variation des capitaux propres consolidés de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Note 1	Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025	93	Note 5	Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état de résultat global au 31 décembre 2025	103
1.1	Faits marquants de l'exercice	93	5.1	Immeubles de placement	103
1.2	Informations financières présentées en comparatif	93	5.2	Prêts et créances (part non courante)	104
1.3	Contexte réglementaire	93	5.3	Créances clients	104
			5.4	Autres créances d'exploitation	104
Note 2	Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2025	93	5.5	Trésorerie et équivalents de trésorerie	104
2.1	Présentation des comptes consolidés	93	5.6	Variation de la dépréciation des actifs financiers	104
2.2	Information sectorielle	94	5.7	État des échéances des créances	105
2.3	Immeubles de placement	94	5.8	Juste valeur des actifs financiers	105
2.4	Estimation de la juste valeur des immeubles de placement	95	5.9	Actifs et passifs financiers	106
2.5	Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers	96	5.10	Capitaux propres consolidés	106
2.6	Prêts et créances	96	5.11	Emprunts	107
2.7	Créances clients	96	5.12	Instruments financiers	107
2.8	Capital social	96	5.13	Juste valeur des passifs financiers	107
2.9	Actions propres	97	5.14	Autres dettes financières	108
2.10	Option pour le régime « SIIC »	97	5.15	Autres dettes d'exploitation	108
2.11	Avantages sociaux	97	5.16	Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées	108
2.12	Emprunts bancaires	98	5.17	Produits constatés d'avance	109
2.13	Revenus locatifs	98	5.18	Revenus locatifs	110
2.14	Charges locatives et refacturation des charges aux locataires	98	5.19	Autres prestations	110
2.15	Autres produits et charges opérationnels	98	5.20	Charges liées aux immeubles	110
2.16	Actualisation des différés de paiement	98	5.21	Frais de fonctionnement	111
2.17	Résultat par action	98	5.22	Résultat financier	111
2.18	Présentation des états financiers	98	5.23	Résultat des activités cédées	111
			5.24	Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt	111
Note 3	Estimations et jugements comptables déterminants	99	5.25	Résultat par action	111
			5.26	Engagements hors bilan et sûretés	112
Note 4	Gestion des risques financiers	101	5.27	Transactions avec des parties liées	113
4.1	Risque lié au financement	101	5.28	Personnel	114
4.2	Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers	101	5.29	Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes	114
4.3	Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux	101	5.30	Événements postérieurs à la clôture	114
4.4	Risque lié à la réglementation des baux	102			
4.5	Risque de contrepartie	102			
4.6	Risque de liquidité	102			
4.7	Risque de taux d'intérêt	102			
4.8	Risque climatique	103			

Note 1 Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

1.1 Faits marquants de l'exercice

En 2025, l'environnement économique demeure marqué par une croissance modérée et des conditions financières encore contraignantes, ce qui affecte particulièrement le marché de l'immobilier de bureaux. Celui-ci est caractérisé par une polarisation accrue entre actifs prime et actifs

secondaires, une hausse des taux de vacance sur les immeubles les moins adaptés aux nouveaux usages, et une pression persistante sur les valeurs. Ce contexte a un impact sur la valorisation des actifs de bureaux du Groupe, ainsi que sur sa stratégie de financement.

1.2 Informations financières présentées en comparatif

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2024.

1.3 Contexte réglementaire

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis conformément aux normes comptables International Financial Reporting Standards (IFRS) et International Accounting Standards (IAS) applicables aux comptes arrêtés au 31 décembre 2025 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 2.10).

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 1^{er} avril 2026.

Note 2 Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2025

2.1 Présentation des comptes consolidés

2.1.1 Référentiel

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2025 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 31 décembre 2025 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2024 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, des instruments financiers et des actifs détenus en vue de la vente évalués à la juste valeur, conformément aux normes IAS 40, IAS 32, IFRS 5 et IFRS 9.

2.1.2 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 2025

Les normes ci-après et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2025 sont sans impacts significatifs pour le Groupe :

- Modifications d'IAS 21 - Absence de convertibilité.

2.1.3 Normes et interprétations publiées mais non 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.

- IFRS 18 - Présentation et information à fournir sur les états financiers.
- IFRS 19 - Information à fournir par les filiales sous obligation d'information publique.
- Modifications d'IAS 21 - Conversion dans une devise de présentation hyperinflationniste.

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

2.1.4 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.

2.1.5 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 31 décembre 2025, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

2.1.6 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes :

Société	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 31 décembre 2025
Prothin SAS	533 212 445	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2025
K Rueil SAS	814 319 513	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2025
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100,00 %	100,00 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2025

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

Depuis le 30 juin 2024, le ratio d'endettement de la société K Rueil dépasse le seuil statutaire de 80 % fixé dans le prospectus, en raison du contexte économique général, de la baisse de valorisation de l'immeuble Hanami et de la vacance partielle prolongée de l'actif. Le ratio d'endettement n'ayant pas été restauré dans les 12 mois, la société K Rueil a obtenu le retrait de son agrément d'OPPCI au 29 juin 2025.

2.1.7 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 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 constituée 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.

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 donc réparti entre les actifs et les passifs identifiables transférés au prorata de leur juste valeur respective à la date d'acquisition sans comptabilisation d'un écart d'acquisition.

2.2 Information sectorielle

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a pas identifié de segments opérationnels particuliers dans la mesure où son patrimoine est composé uniquement d'immeubles de bureaux localisés en région parisienne.

En effet, la norme précise qu'un tel regroupement est possible si les secteurs sont similaires en ce qui concerne chacun des points suivants :

- la nature des produits et services ;
- la nature des procédés de fabrication ;

- le type ou la catégorie de clients auxquels sont destinés leurs produits et services ;
- les méthodes utilisées pour distribuer leurs produits ou fournir leurs services ;
- s'il y a lieu, la nature de l'environnement réglementaire, par exemple, la banque, l'assurance ou les services publics.

Ainsi l'application d'IFRS 8 n'a pas conduit à la publication d'informations complémentaires significatives.

2.3 Immeubles de placement

Les immeubles donnés en location dans le cadre de contrats de location simple à long terme ou détenus pour valoriser le capital ou les deux et non occupés par le Groupe sont classés en tant qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent les terrains et immeubles détenus en propre.

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont, selon la norme IAS 40, évalués au prix d'achat incluant les coûts de transaction (honoraires juridiques, droits de mutation...).

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les immeubles ne font par conséquent pas l'objet d'amortissement ou de dépréciation. La juste valeur est calculée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par un évaluateur indépendant qualifié en matière d'évaluation. La méthodologie utilisée par l'évaluateur immobilier indépendant est décrite ci-après (note 2.4).

Les dépenses ultérieures sont imputées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans l'état du résultat global de la période au cours de laquelle elles ont été engagées. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans l'état du résultat global.

Pour les franchises accordées à compter de 2024, ces étalements sont enregistrés en variation de valeur des immeubles de placement comme précisé dans la note 2.6.

2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

2.4.1 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 2023, les évaluateurs indépendants mandatés par la société sont BNP Paribas Real Estate Valuation, en charge de la valorisation des immeubles Europlaza, Rives de Bercy et Arcs de Seine ; Cushman & Wakefield Valuation pour Hanami.

La préparation des états financiers requiert de la part de la Direction et de son expert en évaluation l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter certains éléments d'actif et de passif et les montants des produits et des charges qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent. Le Groupe et son évaluateur sont amenés à revoir ces estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et des autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes, les montants qui figureront dans les futurs états financiers pourraient différer de ces estimations actuelles.

Les travaux de valorisation des évaluateurs reflètent leur meilleure estimation à la date du 31 décembre 2025, 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.

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 2025, restent inchangées.

2.4.2 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 de immeubles.

Valeur locative de marché 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. Cette valeur locative est soumise à un taux de réversion afin de prendre en compte les particularités des biens immobiliers.

Valeur de marché

Afin d'estimer la valeur de marché, les experts utilisent les méthodes suivantes :

- Cushman Wakefield Valuation : DCF et capitalisation du revenu. La valeur retenue est la valeur du DCF ;
- BNP Paribas Real Estate Valuation France : DCF et capitalisation du revenu. La valeur de marché retenue correspond à la moyenne des deux méthodes.

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 8 %.

2.4.3 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. Lorsque Vitura n'exerce aucune influence sur une entreprise, Vitura applique la norme IFRS 9 pour l'enregistrement et l'évaluation des instruments de capitaux propres (notamment les actions ordinaires sans droit de remboursement) et des instruments de dettes associés. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés à la juste valeur soit par le biais du résultat net soit par le biais des autres éléments du résultat global. Pour les investissements en instruments de dettes, en fonction du modèle de gestion (« business model ») et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels (critère du « solely payments of principal and interest »/SPPI ou du « prêt basique »), le groupe valorise les titres au coût amorti ou à la juste valeur par le résultat ou par les autres éléments du résultat global.

2.5.1 Actions de préférence

Pour les actions de préférence détenues dans la SAS Kennedy, Vitura a déterminé qu'il était question d'instruments de dette non détenus uniquement pour percevoir les flux de trésorerie qui correspondent au remboursement du principal et au paiement des intérêts. Ainsi, ces actions de préférence

sont comptabilisées comme des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat. De part de la nature du projet Kennedy dont la durée minimum probable de réalisation est de 4 ans soit à horizon fin 2028, ces titres ont été classés en actifs financiers non courants.

2.5.2 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.

2.5.3 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 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, 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 IFRS 16. Les franchises accordées à partir du 1^{er} janvier 2024 sont enregistrées en variation de la juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

2.7 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, les créances clients comprennent des facturations correspondant 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, un choix de méthode comptable doit être fait entre le modèle simplifié (comme pour les créances commerciales) et 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 régime simplifié.

2.8 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.

2.9 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 souscrit un second contrat avec 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 40 035 de ses propres titres (soit 0,23 % des actions) pour un total de 919 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

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 ».

2.10 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 ayant opté pour le régime SIIC ou relevant de l'article 8 du Code général des impôts et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2025. 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.

- La société Prothin, filiale de Vitura, bénéficie aussi de ce régime.
- La société K Rueil est sortie du régime SPICAV exonéré d'impôt sur les sociétés en date d'effet du 29 juin 2025. Cette sortie du régime SPICAV entraîne l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun à compter du 1^{er} juillet 2025, et n'a pas eu d'incidence fiscale pour le Groupe.
- La société SCI Hanami Rueil, filiale de la société K Rueil est transparente fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des impôts. Il n'y a aucune incidence fiscale au niveau de la SCI Hanami du fait de la sortie du régime SPICAV de la société K Rueil.

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 distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime « SIIC » et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values et des dividendes reçus des 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.

2.11 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 deux 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 31 décembre 2025.

2.12 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.

2.13 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 « Autres prestations ».

2.14 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 produits 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.

2.15 Autres produits et charges opérationnels

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

2.16 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.

2.17 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 l'exercice. Les actions d'autocontrôle ne sont pas considérées comme des actions en circulation et viennent donc minorer le nombre d'actions prises en compte pour le résultat net par action.

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

2.18 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.

Note 3 Estimations et jugements comptables déterminants

Pour l'établissement des comptes consolidés, 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 de sortie ;
- du taux de capitalisation des revenus ;
- du taux d'actualisation ; et
- de la Valeur Locative de Marché (VLM).

Les différents indicateurs ci-dessus sont définis dans le Glossaire.

Immeuble	Évolution du taux de rendement de sortie au 31/12/2025 (DCF) ⁽¹⁾ (En millions d'€)				
	Taux de rendement de sortie	0,50 %	0,25 %	0,00 %	(0,25) % (0,50) %
Europlaza	6,35 %	319	322	326	331 335
Arcs de Seine	5,75 %	345	349	354	359 364
Rives de Bercy	6,85 %	112	113	114	116 117
Campus Hanami	8,00 %	69	70	71	72 74
Total		844	854	865	877 891
Impact sur la valorisation du portefeuille		(2,5) %	(1,3) %	-	1,4 % 2,9 %

Sources : BNP Real Estate et Cushman & Wakefield.

(1) Méthode de valorisation par actualisation des flux futurs (discounted cash flow - DCF).

Immeuble	Évolution du taux d'actualisation des revenus au 31/12/2025 (DCF) ⁽¹⁾ (En millions d'€)				
	Taux d'actualisation des revenus	0,50 %	0,25 %	0,00 %	(0,25) % (0,50) %
Europlaza	7,00 %	320	323	326	330 333
Arcs de Seine	5,90 %	347	350	354	357 359
Rives de Bercy	7,00 %	112	113	114	116 117
Campus Hanami	9,50 %	68	70	71	72 74
Total		848	856	865	874 882
Impact sur la valorisation du portefeuille		(2,0) %	(1,0) %	-	1,0 % 1,9 %

Sources : BNP Real Estate et Cushman & Wakefield.

(1) Méthode de valorisation par actualisation des flux futurs (discounted cash flow - DCF).

Immeuble	Évolution du taux de capitalisation au 31/12/2025 (Capitalisation) ⁽¹⁾ (En millions d'€)				
	Taux de capitalisation	0,50 %	0,25 %	0,00 %	(0,25) % (0,50) %
Europlaza	6,10 % - 6,25 %	313	319	326	334 342
Arcs de Seine	5,50 % - 5,75 %	338	345	354	362 372
Rives de Bercy	6,50 % - 6,75 %	110	112	114	117 120
Campus Hanami	n/a	71	71	71	71 71
Total		832	848	865	884 905
Impact sur la valorisation du portefeuille		4,7 %	6,7 %	8,9 %	11,3 % 13,9 %

Sources : BNP Real Estate.

(1) Méthode de valorisation par actualisation des flux futurs (discounted cash flow - DCF).

Immeuble	Évolution de la valeur locative de marché au 31/12/2024 (Capitalisation & DCF) ^{(1) (2) (3)} (En millions d'€)					
	Valeur locative de marché	-20 €/m ²	-10 €/m ²	-	10 €/m ²	20 €/m ²
Europlaza	470 €/m ²	317	322	326	331	335
Arcs de Seine	500 €/m ²	343	348	354	359	364
Rives de Bercy	290 €/m ²	109	112	114	117	120
Campus Hanami	250 €/m ²	66	69	71	73	76
Total		836	850	865	880	894
Impact sur la valorisation du portefeuille		(3,4) %	(1,7) %	-	1,7 %	3,4 %

(1) Méthode de valorisation par actualisation des flux futurs (discounted cash flow - DCF).

(2) Méthode de valorisation par capitalisation.

(3) Sources : BNP Real Estate et Cushman & Wakefield.

Dans le cadre de l'évaluation du portefeuille de Vitura, il convient de préciser que la valorisation des immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy faite par la BNP Real Estate représente la moyenne des deux méthodes : la capitalisation et le DCF. A l'inverse, l'immeuble Hanami, dont la valorisation est faite par Cushman & Wakefield utilise uniquement la méthode DCF.

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 dans la note ci dessous, une variation des taux d'intérêt entraînerait les valorisations suivantes :

	Instrument de couverture										
En milliers d'euros	Nominal	Banque	Taux couvert	Taux fixe	Date de commencement	Date d'échéance finale	- 1 %	- 0,5 %	Évaluation au 31/12/2025	+ 0,5 %	+ 1 %
Cap	380 750	Natixis	Euribor 3 mois	0,00 % - 0,75 %	15/10/2024	15/07/2026	3 238	4 166	5 104	6 037	6 964
Cap	123 000	Natixis	Euribor 3 mois	1,25 %	15/10/2025	15/01/2026	244	244	244	244	244
Total	630 474						3 482	4 410	5 348	6 281	7 207

Note 4 Gestion des risques financiers

4.1 Risque lié au financement

Le Groupe assure un suivi constant des emprunts mis en place pour financer les acquisitions des actifs immobiliers, tels que détaillé dans le tableau suivant. Les ratios financiers sont détaillés en 4.7.

Société membre du groupe	Actifs financés	Banques partenaires	Montant en principal initial en €	Encours de la dette en € ⁽¹⁾	Modalité de remboursement	Date de contractualisation	Date d'échéance	Option de prorogation	Autres éléments
SAS Prothin	Europlaza Arcs de Seine Rives de Bercy	Aareal Bank AG, Natixis Pfandbriefbank AG	525 000 000	506 194 864	Remboursement in fine / Amortissement contractuel	26-juil.-16	15-juil.-26	Pas d'option prévue	- Remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Prothin et/ou de Vitura. - Remboursement anticipé obligatoire en cas de non-respect d'un ratio financier. - Aucune indemnité de remboursement anticipé en cas de remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours.
SCI Hanami Rueil	Hanami	La Banque Postale, la Société Générale, National Bank of Kuwait	94 000 000	89 566 000	Remboursement in fine	15-déc.-16	15-juin-26	Droit de prorogation d'une année, deux fois	- Remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Hanami Rueil et/ou de Vitura. - Remboursement anticipé obligatoire en cas de non-respect d'un ratio financier. - Aucune indemnité de remboursement anticipé en cas de remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours.

(1) Comptes courants d'associés exclus.

Prothin

Le refinancement de la dette de Prothin, arrivant à échéance le 15 juillet 2026, a été initié auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs. Le Groupe est confiant quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

Hanami

Un avenant a été signé en décembre 2025 avec le pool bancaire afin de reporter la maturité et les effets liés au non-respect du ratio d'endettement (LTV ratio) en juin 2026. La société SAS K Rueil, détenant l'intégralité des titres de la SCI Hanami Rueil, a signé une promesse unilatérale de vente des titres de sa filiale avec les banques prêteuses, pour 1 euro, exerçable sous certaines conditions, entre le 15 juin et le 31 décembre 2026. Des négociations sont par ailleurs en cours avec le pool bancaire pour une nouvelle prorogation.

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 34 200 et 52 700 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 réglementation 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.

En 2025, les cinq principaux locataires représentent 58 % des revenus locatifs. Les clients représentant plus de 10 % du revenu locatif individuellement sont : KPMG Avocats pour 6,5 M€, Huawei pour 7,8 M€ et Axens pour 6,1 M€.

4.6 Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, de disposer de lignes de crédit adaptée permettant de lever des fonds et d'être en mesure de dénouer des positions de marché. Les emprunts du Groupe ont été conclus auprès de groupements d'établissements de crédit de renom. Une description des différentes lignes de crédit se trouve en note 4.7 et 5.11.

Les conventions de crédit des sociétés Prothin et Hanami prévoient un seuil de ratio d'endettement (LTV) de 65 % correspondant au rapport entre l'encours bancaire et la valeur de marché des immeubles, déterminée sur la base d'expertise mandatées par les prêteurs.

Ces conventions exigent également un ratio de couverture des intérêts d'au moins 150 %. Ce ratio correspond au rapport entre le revenu et les charges d'intérêts sur la période de référence. Ces ratios de couverture des intérêts sont respectés à la dernière date de vérification.

Ces covenants sont calculés trimestriellement aux 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre de chaque année.

Au 31 décembre 2025, aucun cas de défaut n'est constaté.

À noter que :

Prothin

Le refinancement de la dette de Prothin, arrivant à échéance le 15 juillet 2026, a été initié auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs. Le Groupe est confiant quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

4.7 Risque de taux d'intérêt

Le groupe Vitura est exposé au risque de taux d'intérêt dans le cadre des financements contractés par ses filiales.

Le refinancement de l'emprunt relatif aux actifs détenus par Prothin a été réalisé en 2021. L'emprunt, initialement souscrit en 2012 et prolongé en 2016 pour un montant de 525 millions d'euros, est depuis novembre 2021 indexé sur un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) auquel s'ajoute :

- une marge de 1,65 % lorsque les conditions suivantes sont satisfaites :
 - taux d'occupation supérieur à 70 %,
 - LTV inférieur à 55 %,
 - durée moyenne résiduelle des baux supérieure à trois ans ;
- une marge portée à 2,25 % lorsqu'une de ces conditions n'est pas remplie.

Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multi-utilisateur, 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.

Hanami

En octobre 2023, le ratio d'endettement d'Hanami a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit. Des accords ont été signés avec le pool bancaire en décembre 2024, en janvier 2025 puis en décembre 2025 permettant de proroger la maturité de l'emprunt et de suspendre les effets liés au non-respect de ce ratio jusqu'en juin 2026.

Hanami poursuit des négociations avec les banques prêteuses en vue de restructurer l'emprunt. Une nouvelle prorogation pourrait être envisagée. Dans le cas contraire, l'entité pourrait ne plus être en mesure de régler ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité et être amenée à recourir à une procédure collective. Vitura ne supportera pas les conséquences d'une éventuelle procédure collective en raison de la cession des 0,54 % du capital de la SCI Hanami en juin 2025.

Vitura

Vitura a par ailleurs conclu les 4 janvier 2024 et 14 février 2024 des contrats de prêt d'actionnaires pour un montant total de 30 M€ avec les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, destinés à couvrir les besoins de financement à court terme de la Société et des entités du Groupe. Ces prêts d'actionnaires ont été prorogés jusqu'au 31 juillet 2027 (cf paragraphe 5.30 Evénements postérieurs à la clôture) afin d'assurer la couverture des besoins de trésorerie nécessaires du Groupe.

Compte tenu des éléments décrits ci-avant, le Conseil d'administration a arrêté les comptes consolidés du Groupe selon le principe de continuité d'exploitation.

À la suite de l'acquisition de la SCI Hanami Rueil, le Groupe Vitura a conclu le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. Cette dette a été refinancée le 14 juin 2022 pour un montant de 94 millions d'euros puis prorogée par avenant en décembre 2025. Cette dette est soumise à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge à 1,95 %.

Les caractéristiques des instruments de couverture de taux sont décrites en note 3.

4.8 Risque climatique

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 notamment au travers de chantiers bas carbone ;
- rendre ses actifs immobiliers résilients au changement climatique et engager ses parties prenantes clés dans sa démarche.

Les principaux engagements pris par le Groupe ont été appréhendés dans les états financiers. Ces éléments ne sauraient être chiffrés avec une parfaite exactitude, ces derniers étant difficiles à dissocier des autres facteurs ayant influé sur les évolutions de la période.

L'impact dans les comptes se reflète au travers :

- de dépenses d'investissements dans les actifs immobiliers afin d'améliorer la performance énergétique des immeubles ;
- de modalités d'évaluation des actifs et passifs du Groupe ;
- de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40 des enjeux climatiques.

Note 5 Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état de résultat global au 31 décembre 2025

5.1 Immeubles de placement

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	Total
31/12/2024	107 000	320 200	353 400	96 150	876 750
Augmentations	4 245	3 075	(8)	81	7 393
Indemnité perçue	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	2 213	2 205	87	(25 268)	(20 762)
Autres variations ⁽¹⁾	942	820	20	68	1 850
Cessions	-	-	-	-	0
31/12/2025	114 400	326 300	353 500	71 030	865 230

(1) Étalement des franchises à compter du 1^{er} janvier 2024.

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 31 décembre 2025 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 31/12/2025 (hors droits)		Surface locative brute ⁽¹⁾ au 31/12/2025 (hors droits)		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en milliers d'euros	%	m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza	326 300	37 %	52 656	31 %	27 310	37 %
Arcs de Seine	353 500	40 %	48 041	28 %	25 866	35 %
Rives de Bercy	114 400	12 %	34 466	20 %	10 124	14 %
Campus Hanami	71 030	11 %	34 178	20 %	10 678	14 %
Total	865 230	100 %	169 340	100 %	73 979	100 %

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

(2) Le loyer facial annuel inclut le loyer actuel quittancé aux locataires concernant les surfaces occupées au 31 décembre 2025 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants.

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.

5.2 Prêts et créances (part non courante)

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie versés	30	53
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	6 240	12 304
Prêts et créances (part non courante)	6 270	12 357

Les avantages consentis aux locataires à plus d'un an correspondent à la part restante à étaler sur la durée ferme du bail des franchises, paliers de loyers et droits d'entrée à plus d'un an, perçus par le locataire, conformément à la règle comptable précisée dans la note 2.13. Pour les franchises accordées à compter du 1^{er} janvier 2024, ces étalements trouvent leur contrepartie en variation de valeur des immeubles de placement.

5.3 Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients	13 899	12 153
Dépréciation créances clients	-	-
Créances clients	13 899	12 153

5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	6 272	2 723
TVA	1 438	1 348
Fournisseurs débiteurs et autres créances	1 904	2 578
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	22	25
Autres créances d'exploitation	9 636	6 674

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 16 297 milliers d'euros.

5.6 Variation de la dépréciation des actifs financiers

Aucune dotation pour dépréciation sur les créances clients n'a été constatée sur l'exercice.

5.7 État des échéances des créances

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES AU 31 DÉCEMBRE 2025

	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
En milliers d'euros	31/12/2025					
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	6 270	6 270	-	-	-	-
Total des créances non courantes	6 270	6 270	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	13 899	12 315	1 584	1 105	53	427
Autres créances d'exploitation	9 636	9 636	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	321	321	-	-	-	-
Total des créances courantes	23 856	22 272	1 584	1 105	53	427
Total des créances	30 126	28 542	1 584	1 105	53	427

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 13 899 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES AU 31 DÉCEMBRE 2024

	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
En milliers d'euros	31/12/2024					
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	12 357	12 357	-	-	-	-
Total des créances non courantes	12 357	12 357	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	12 153	12 038	115	68	92	(45)
Autres créances d'exploitation	6 674	6 674	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	379	379	-	-	-	-
Total des créances courantes	19 206	19 091	115	68	92	(45)
Total des créances	31 563	31 448	115	68	92	(45)

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts s'élève à 12 153 milliers d'euros au 31/12/2024.

5.8 Juste valeur des actifs financiers

La juste valeur des actifs financiers au 31 décembre 2025 est présentée ci-dessous :

	31/12/2025		31/12/2024		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
En milliers d'euros	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat « Cap » ⁽¹⁾	5 348	5 348	14 757	14 757	Niveau 2
Actions de préférence SAS KENNEDY	3 911	3 911	3 911	3 911	
Total actifs financiers à la juste valeur	9 259	9 259	18 668	18 668	

(1) Instruments financiers dérivés.

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf. note 2.4.1).

Les caractéristiques des contrats de CAP sont décrites en note 3.

5.9 Actifs et passifs financiers

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

Tableau synthétique des actifs et passifs financiers <i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat (part courante et non courante)	9 259	18 668
Placements détenus jusqu'à leur échéance	-	-
Prêts et créances	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 297	13 488
Total actifs financiers	25 556	32 156
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	-	-
Passifs financiers évalués au coût amorti	-	-
Passifs non courants	7 559	505 866
Passifs courants	637 130	138 337
Total passifs financiers	644 689	644 203

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 31/12/2024	17 087 708	3,8	64 933	60 046	143 927	268 907
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-
Acompte sur dividendes	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	(20 755)	(20 755)
Augmentation de capital en nominal	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-	-	-
Variation des actions propres détenues	-	-	-	-	(4)	(4)
Capitaux propres au 31/12/2025	17 087 708	3,8	64 933	60 046	123 168	248 147

ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

<i>En euros</i>	Montant au 31/12/2025	Montant au 31/12/2024	Variation
Coût d'acquisition	919 149	1 015 739	(96 590)
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	40 035	39 014	1 021

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 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires courants							
Taux fixe	-	-	-	-	-	-	-
Taux variable	595 761	595 761	-	-	-	-	-
Intérêts courus non échus	4 999	4 999	-	-	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(742)	(742)	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2025	600 018	600 018	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires courants							
Taux fixe	-	-	-	-	-	-	-
Taux variable	599 687	100 354	499 333	-	-	-	-
Intérêts courus non échus	6 966	6 966	-	-	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(2 285)	(1 543)	(742)	-	-	-	-
Total au 31/12/2024	604 368	105 777	498 591	-	-	-	-

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	31/12/2025	31/12/2024
Contrat « Cap » (échéance à plus d'un an)	-	9 286
Actions de préférence SAS KENNEDY	3 911	3 911
Instruments financiers actif non courant	3 911	13 197
Contrat « Cap » (échéance à moins d'un an)	5 348	5 470
Instruments financiers actif courant	5 348	5 470

5.13 Juste valeur des passifs financiers

La juste valeur des passifs financiers au 31 décembre 2025 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2025		31/12/2024		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt ⁽¹⁾	595 019	614 818	597 402	619 215	Niveau 2
Total passifs financiers	595 019	614 818	597 402	619 215	

(1) Hors intérêts courus non échus.

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf note 2.4), hors intérêts courus non échus.

Les caractéristiques des passifs non courants sont décrites en notes 4.7.

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

Les autres dettes financières se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dépôt de garantie (échéance à mois d'un an)	-	-
Emprunts et comptes courants actionnaires	37 112	32 560
Autres dettes financières courantes	37 112	32 560
Dépôt de garantie (échéance à plus d'un an)	7 559	7 275
Autres dettes financières non courantes	7 559	7 275
Total autres dettes financières	44 671	39 836

5.15 Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Personnel	209	331
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	2 166	3 540
Avoirs à établir et autres dettes clients	3 489	2 061
Dettes diverses	155	-
Autres dettes	6 019	5 932
Autres dettes sur immobilisations	1 579	1 696
Dettes sur immobilisations	1 579	1 696
Autres dettes d'exploitation	7 598	7 628

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 :

			Valeur contractuelle non actualisée					
	Montant au bilan au 31/12/2025	Valeur contractuelle non actualisée	Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 2 ans	Échéances à plus de 2 ans et moins de 3 ans	Échéances à plus de 3 ans et moins de 4 ans	Échéances à plus de 4 ans et moins de 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
En milliers d'euros								
Passifs non courants								
Emprunts part à plus d'un an ⁽³⁾	-	-		-	-	-	-	-
Autres dettes financières à plus d'un an ⁽¹⁾	7 559	7 559	-	-	-	-	-	7 559
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	-	-	-	-	-	-	-	
Autres passifs financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Total passifs non courants 31/12/2025	7 559	7 559	-	-	-	-	-	7 559
Passifs courants								
Emprunts part à moins d'un an ⁽³⁾	600 018	600 018	600 018	-	-	-	-	-
Autres dettes financières ⁽²⁾	37 112	37 112	37 112	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs	6 605	6 605	6 605	-	-	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	10 212	10 212	10 212	-	-	-	-	-
Total passifs courants 31/12/2025	653 947	653 947	653 947	-	-	-	-	

(1) Les autres dettes financières à plus d'un an correspondent aux dépôts de garanties versés par les locataires. Leur échéance a été définie comme supérieure à 5 ans car la politique du Groupe consiste à prolonger les baux quand ils arrivent à leur échéance.

(2) Les autres dettes financières à moins d'un an comprennent la dette de Vitura envers Northwood pour 33 343 milliers d'euros.

(3) Renvoi à la partie 2.12 Emprunts.

	Montant au bilan au 31/12/ 2024	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée					
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 2 ans	Échéances à plus de 2 ans et moins de 3 ans	Échéances à plus de 3 ans et moins de 4 ans	Échéances à plus de 4 ans et moins de 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
En milliers d'euros								
Passifs non courants								
Emprunts part à plus d'un an	498 591	498 591		498 591	-	-	-	-
Autres dettes financières à plus d'un an ⁽¹⁾	7 275	7 275	-	-	-	-	-	7 275
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres passifs financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Total passifs non courants 31/12/2024	505 866	505 866	-	498 591	-	-	-	7 275

Passifs courants								
Emprunts part à moins d'un an	105 777	105 777	105 777	-	-	-	-	-
Autres dettes financières ⁽²⁾	32 560	32 560	32 560	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs	5 177	5 177	5 177	-	-	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	7 628	7 628	7 628	-	-	-	-	-
Total passifs courants 31/12/2024	151 142	151 142	151 142	-	-	-	-	-

(1) Les autres dettes financières à plus d'un an correspondent aux dépôts de garanties versés par les locataires. Leur échéance a été définie comme supérieur à 5 ans car la politique du Groupe consiste à prolonger les baux quand ils arrivent à leur échéance.

(2) Les autres dettes financières à moins d'un an correspondent aux dépôts de garantie des locataires des immeubles Office Kennedy & Passy Kennedy en restructuration et à la dette de Vitura envers Northwood pour 22 612 milliers d'euros.

La variation des emprunts entre le 31/12/2024 et le 31/12/2025 se détaille comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2024	Remboursement contractuel	Reclassement	Traitement des emprunts au coût amorti	Variation nette des emprunts (part à moins d'un an)	31/12/2025
Passifs non courants						
Emprunts part à plus d'un an	499 333		(499 333)			-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(742)			742		-
Passifs courants						
Emprunts part à moins d'un an	100 354	(3 926)	499 333			595 761
Intérêts courus non échus	6 966				(1967)	4 999
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(1543)			801		(742)
Total	604 368	(3 926)	-	1 543	(1 967)	600 018

5.17 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du premier trimestre 2026 facturés d'avance.

5.18 Revenus locatifs

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

	31/12/2025	31/12/2024
<i>En milliers d'euros</i>	12 mois	12 mois
Revenus locatifs immeuble « Europlaza »	18 328	18 302
Revenus locatifs immeuble « Arcs de Seine »	17 365	17 357
Revenus locatifs immeuble « Rives de Bercy »	1 435	366
Revenus locatifs immeuble « Campus Hanami »	6 705	7 078
Revenus locatifs	43 834	43 103

Les loyers comptabilisés s'élèvent à 43 834 milliers d'euros.

5.19 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

	31/12/2025	31/12/2024
<i>En milliers d'euros</i>	12 mois	12 mois
Refacturations de charges locatives et d'entretien ⁽¹⁾	8 930	7 775
Refacturations d'impôts ⁽¹⁾	5 231	5 054
Autres refacturations locataires et produits divers ⁽¹⁾	7	141
Indemnités ⁽²⁾	2 280	1 760
Produits divers	34	38
Autres prestations	16 482	14 768

⁽¹⁾ Les charges et taxes refacturées aux locataires en 2025 s'élèvent à 14 168 milliers d'euros.

⁽²⁾ Le poste « indemnités » correspond aux montants versés par les locataires autres que les loyers, charges et taxes.

5.20 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

	31/12/2025	31/12/2024
<i>En milliers d'euros</i>	12 mois	12 mois
Charges locatives et entretien	9 210	9 203
Impôts	5 247	5 271
Honoraires	1 975	2 174
Charges locatives et impôts sur locaux vacants	6 125	8 000
Autres charges	-	311
Charges liées aux immeubles	22 558	24 960

5.21 Frais de fonctionnement

	31/12/2025	31/12/2024
	12 mois	12 mois
<i>En milliers d'euros</i>		
Charges administratives	3 178	3 509
Commission de conseil	1 687	2 855
Frais de fonctionnement	4 865	6 365

Les commissions de conseil et Incentive fees sont définies au titre du contrat d'asset management avec la société Northwood Investors Asset Management SAS. Les modalités de calcul ont évolué au titre du nouveau contrat entré en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour une durée initiale de six ans prenant fin le 1^{er} janvier 2028.

Les incentive fees sont notamment calculées en fonction de l'évolution de l'actif net réévalué du Groupe. En raison de la conjoncture du marché économique, du contexte de volatilité des marchés financiers et de la baisse des valeurs immobilières, la direction de Vitura n'est pas en mesure au 31 décembre 2025 d'estimer le montant d'une potentielle incentive fee qui serait exigible par Northwood Investors dans le cadre de son contrat d'ASA.

5.22 Résultat financier

Le résultat financier se compose comme suit :

	31/12/2025	31/12/2024
	12 mois	12 mois
<i>En milliers d'euros</i>		
Produits financiers	9 731	8 502
Charges financières	(42 617)	(52 383)
Résultat financier	(32 885)	(43 880)

Les produits financiers se composent des intérêts sur CAP.

Les charges financières sont quant à elles principalement composées d'intérêts sur emprunts et des variations de juste valeur des CAP.

5.23 Résultat des activités cédées

Le résultat des activités cédées en 2024 concernait la cession de Vitura le 9 juillet 2024 d'une participation majoritaire dans les sociétés détenant les actifs Passy Kennedy et Office Kennedy à un gestionnaire d'actifs.

5.24 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt

À l'exception de Krueil SAS, toutes les entités consolidées contribuant au résultat consolidé relèvent du régime SIIC et ne génèrent pas d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

5.25 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice consolidé net attribuable aux actionnaires de la société Vitura par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires net des actions propres de la société Vitura au 31 décembre 2025 soit (1,22) euros.

Au 31 décembre 2025 il n'y pas d'actions ordinaires potentiellement dilutives.

	31/12/2025	31/12/2024
	12 mois	12 mois
<i>En milliers d'euros</i>		
Résultat net part du Groupe	(20 755)	(243 003)
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	17 049 169	17 048 514
Résultat par action (en euros)	(1,22)	(14,25)
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs	(20 755)	(243 003)
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	17 049 169	17 048 514
Résultat dilué par action (en euros)	(1,22)	(14,25)

5.26 Engagements hors bilan et sûretés

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

ENGAGEMENTS REÇUS

Principales caractéristiques <i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
	12 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'activité	-	-
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues	8 398	9 202

ENGAGEMENTS DONNÉS

<i>En milliers d'euros</i>	Échéances	31/12/2025	31/12/2024
		12 mois	12 mois
Engagements liés au périmètre du groupe consolidé	-	-	-
Engagements de prises de participations	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques	-	-	-
Engagements hors bilan liés au financement de la société	-	-	-
Garanties financières données (dont Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers) ⁽¹⁾	De 2026 à 2030	600 760	606 653
Engagement hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur	-	-	-
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activités	-	-	-
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues	-	-	-

(1) Solde, à la date de clôture, des emprunts et des lignes de crédit tirées garantis par des hypothèques.

Revenus minimum garantis dans le cadre des contrats de location simple

Au 31 décembre 2025, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 31 décembre 2025 à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple, se répartissent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers futurs minimaux par année	
	31/12/2025	31/12/2024
2026	49 883	46 029
2027	42 275	33 885
2028	28 796	17 410
2029	26 269	17 889
2030	22 958	15 216
2031	20 600	11 901
2032	10 890	2 340
2033	5 902	2 438
2034	6 387	2 494
2035	-	-

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

5.27 Transactions avec des parties liées

5.27.1 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 15 décembre 2021, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et les sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil, (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 :

- 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 ;
- 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.

- La conclusion le 4 janvier 2024 entre Vitura et les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaires détenant plus de 10 % du capital de la Société, des contrats de prêts pour un montant global maximum de 20 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers, moyennant des intérêts calculés au taux de 15 % payables in fine et dont la date d'échéance initiale du 30 avril 2024 a été prorogée du 31 juillet 2026 jusqu'au 31 juillet 2027 par avenant n°6 en date du 1^{er} avril 2026. Les charges comptabilisées au titre de cet emprunt en 2025 sont de 3 520 434,64 euros.
- La conclusion le 14 février 2024 entre Vitura et les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaires détenant plus de 10 % du capital de la Société, de contrats de prêts pour un montant global maximum de 10 000 000 euros (dont 6 000 000 euros ont été tirés), chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers, moyennant des intérêts calculés au taux de 15 % payables in fine et dont la date d'échéance initiale du 30 avril 2024 a été prorogée du 31 juillet 2026 jusqu'au 31 juillet 2027 par avenant n°6 en date du 1^{er} avril 2026. Les charges comptabilisées au titre de cet emprunt en 2025 sont de 1 031 661,10 euros.

- L'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société NW CGR 1 S.à.r.l., actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 493 281 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré.
- L'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société NW CGR 2 S.à.r.l., actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 493 281 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré.
- L'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 493 281 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré.
- L'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société Euro Bernini Private Limited, actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 668 059 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré.

5.27.2 Transactions avec les principaux dirigeants

Rémunération du Président du Conseil d'administration

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

Rémunération 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 2025, une somme de 205 000 euros a été versée à titre de rémunération.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, une somme de 215 000 euros a été versée à titre de rémunération.

Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration, 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 Northwood Investors. Parmi eux, certains sont administrateurs.

5.28 Personnel

L'effectif du Groupe est composé de deux salariés au 31 décembre 2025.

5.29 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

Tour Eqho - 2, avenue Gambetta - 92066 Paris-La Défense Cedex

Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 10 mai 2023

Denjean et Associés

35, avenue Victor-Hugo 75016 Paris

Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 10 mai 2023

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont les suivants :

	KPMG				Denjean				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<i>En milliers d'euros</i>												
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	332	347	95	95	76	78	100	100	408	425	100	100
▪ Holding	184	218	53	59	76	78	100	100	260	296	64	70
▪ Filiales	148	129	42	35	-	-	-	-	148	129	36	30
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	19	20	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-
▪ Holding	19	17	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-
▪ Filiales	-	3	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	350	367	100	100	76	78	100	100	408	425	100	100

(1) Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) fournis à la demande de l'entité et requis par les textes légaux et réglementaires, est relatif à la vérification volontaire du Rapport RSE.

5.30 Événements postérieurs à la clôture

Vitura

La date d'échéance des contrats de prêt d'actionnaires conclus avec les sociétés NW CG 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, ayant pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de la Société et des sociétés du Groupe a été prorogée jusqu'au 31 juillet 2027 par avenants en date du 1^{er} avril 2026.

5.1.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025 selon les normes IFRS

Vitura S.A.

Siège social : 42, rue Bassano - 75008 Paris

Capital social : 64 933 290 euros

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société Vitura,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Vitura relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 865 millions d'euros.

Comme indiqué dans la note 2.3 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur à la clôture conformément à IAS 40 et les variations de juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat de la période. La juste valeur des immeubles de placement est calculée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par des experts immobiliers indépendants.

La détermination de la juste valeur d'un actif immobilier implique le recours à une part de jugement significative pour déterminer les hypothèses et estimations appropriées comme détaillé dans la note 2.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

Les principales hypothèses concernent les taux de rendement, d'actualisation, de capitalisation, les données locatives qui dépendent de l'évolution du marché et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.

Par conséquent, nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, de la part de jugement significative relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers ;
- prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des immeubles de placement ;
- nous entretenir avec les experts immobiliers et la Direction et apprécier la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les situations locatives et les budgets d'investissement qui servent de base à la détermination de la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur ;
- apprécier la cohérence des hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux de rendement, d'actualisation, de capitalisation et les données locatives de marché au regard des données externes et des études de marché publiées ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- apprécier le caractère approprié des informations afférentes données dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Risque de liquidité

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, les emprunts bancaires à moins d'un an du Groupe s'élèvent à 596 millions d'euros. Ils correspondent à :

- l'emprunt contracté par la SCI Hanami Rueil, dont le ratio d'endettement a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit en octobre 2023. Des accords ont été signés avec le pool bancaire en décembre 2024, en janvier 2025 puis en décembre 2025 permettant de proroger la maturité de l'emprunt et de suspendre les effets liés au non-respect de ce ratio jusqu'en juin 2026. Comme expliqué dans les notes de l'annexe, la SCI Hanami Rueil poursuit des négociations avec les banques prêteuses en vue de restructurer son emprunt. Une nouvelle prorogation pourrait être envisagée. Dans le cas contraire, la SCI Hanami Rueil pourrait ne plus être en mesure de régler ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité. Elle pourrait être ainsi amenée à recourir à une procédure collective.
- l'emprunt contracté par la S.A.S. Prothin qui arrive à échéance le 15 juillet 2026. Son refinancement a été initié auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs. Comme indiqué dans les notes de l'annexe, le Groupe est confiant quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille de la S.A.S. Prothin et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

Dans ce contexte, nous avons considéré le risque de liquidité comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- mener des entretiens réguliers avec la direction du Groupe sur l'évolution des négociations avec les banques prêteuses ;
- obtenir et étudier la documentation disponible relatant l'avancement de ces négociations en cours ;
- considérer le résultat des renégociations des dettes de la SCI Hanami Rueil et de la S.A.S. Prothin menées antérieurement ;
- apprécier le caractère approprié des informations données dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Vitura S.A. par l'assemblée générale du 31 décembre 2005 pour le cabinet KPMG Audit FS I et du 22 décembre 2011 pour le cabinet DENJEAN & ASSOCIES.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG Audit FS I était dans la 21^e année de sa mission sans interruption et le cabinet DENJEAN & ASSOCIES dans la 15^e année sans interruption depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 15 avril 2026

KPMG Audit FS I

Sandie Tzinmann

Associée



Paris, le 15 avril 2026

Denjean & Associés

Clarence Vergote

Associée

Denjean
Associés

5.2 Comptes annuels selon les principes français

5.2.1 Compte de résultat et bilan selon les principes français

5.2.1.1 Compte de résultat selon les principes français

		31/12/2025	31/12/2024
		12 mois	12 mois
En milliers d'euros	Notes	Total	Total
Produits d'exploitation :			
Production vendue	5.10	490	263
Montant net du chiffre d'affaires :		490	263
Autres produits		34	59
Total des produits d'exploitation		524	322
Charges d'exploitation :			
Autres achats et charges externes	5.11	1 555	3 085
Impôt, taxes et versements assimilés		71	70
Salaires		399	555
Cotisations sociales		226	226
Autres charges		83	215
Total charges d'exploitation		2 334	4 153
Résultat d'exploitation		(1 810)	(3 831)
Produits financiers :			
De participation		315	514
Reprises sur dépréciations et provisions	5.1	272	-
Autres produits financiers		0	-
Total des produits financiers	5.12	587	514
Charges financières :			
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions		6 477	20 424
Intérêts et charges assimilés		4 552	3 947
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		204	-
Autres charges financières		101	-
Total des charges financières		11 334	24 371
Résultat financier		(10 746)	(23 858)
Résultat courant avant impôts		(12 557)	(27 689)
Produits exceptionnels		-	6 093
Charges exceptionnelles		-	89 736
Résultat exceptionnel	5.13	-	(83 643)
Impôts sur les bénéfices	5.14		
Total des produits		1 111	6 929
Total des charges		13 668	118 261
Bénéfice ou perte		(12 557)	(111 332)

5.2.1.2 Bilan selon les principes français

ACTIF

Actif <i>En milliers d'euros</i>	Notes	Brut	Amort./Dépr.	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations incorporelles :					
Immobilisations corporelles :					
Autres immobilisations corporelles		34	(31)	3	3
Immobilisations financières :					
	5.1				
Participations		215 174	(43 117)	172 057	173 961
Autres immobilisations financières		970	(769)	202	230
Actif immobilisé		216 178	(43 917)	172 262	174 194
Créances :					
Clients et comptes rattachés	5.3	1 693	-	1 693	1 127
Autres créances	5.3	7 909	-	7 909	8 136
Charges constatées d'avance	5.6	81	-	81	98
Valeurs mobilières de placement :					
Disponibilités	5.2	754	-	754	7 118
Actif circulant		10 438	-	10 438	16 479
Frais d'émission d'emprunts		-	-	-	-
Total actif		226 616	(43 917)	182 699	190 674

PASSIF

Passif <i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital :			
Capital (dont versé : 64 933)	5.7	64 933	64 933
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		54 814	54 814
Écarts de réévaluation	5.9	152 342	152 342
Réserves :			
Réserve légale		6 694	6 694
Report à nouveau		(121 854)	(10 522)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)		(12 557)	(111 332)
Capitaux propres	5.8	144 373	156 930
Autres fonds propres :			
Provisions		-	-
Emprunts et dettes financières diverses		37 112	32 560
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.3	539	451
Dettes fiscales et sociales	5.3	675	733
Dettes		38 326	33 744
Total passif		182 699	190 674

5.2.2 Annexes aux comptes annuels selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2025

Note 1	Informations sur le contexte	122	Note 5	Notes sur le bilan, le compte de résultat et autres informations	125
1.1	Cotation en Bourse	122	5.1	État de l'actif immobilisé financier	125
1.2	Durée des exercices	122	5.2	Disponibilités	125
1.3	Information financière présentée en comparatif	122	5.3	État des échéances des créances et des dettes	125
1.4	Faits marquants de l'exercice	122	5.4	Produits à recevoir et charges à payer	126
Note 2	Règles, principes et méthodes comptables	122	5.5	Transactions avec des parties liées	126
2.1	Titres immobilisés	122	5.6	Charges et produits constatés d'avance	127
2.2	Actions propres	123	5.7	Composition du capital social	127
2.3	Créances	123	5.8	Tableau de variation des capitaux propres	127
2.4	Frais liés aux augmentations de capital	123	5.9	Écart de réévaluation	128
Note 3	Gestion des risques financiers	123	5.10	Ventilation du chiffre d'affaires	128
Note 4	Changements de méthode comptable	123	5.11	Détail des autres achats et charges externes	128
4.1	Tableau de passage de l'ancien au nouveau modèle de compte de résultat (en liste - PCG, art 821 -2)	124	5.12	Résultat financier	128
			5.13	Résultat exceptionnel	129
			5.14	Résultat fiscal	129
			5.15	Tableau des filiales et participations	129
			5.16	Engagements hors bilan et sûretés	130
			5.17	Effectif	130
			5.18	Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes	130
			5.19	Événements postérieurs à la clôture	130

Note 1 Informations sur le contexte

1.1 Cotation en Bourse

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« Euronext Paris ») depuis le 29 mars 2006.

Libellé pour les actions : Vitura

Code ISIN : FR 0010309096

Mnémonique : VTR

Eurolist Compartiment : B

Classification ICB : 8670 (« Real Estate Investment Trusts »)

1.2 Durée des exercices

L'exercice couvre une période de douze mois allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

1.3 Information financière présentée en comparatif

Les différentes informations présentées dans les comptes annuels font état des éléments comparatifs par rapport à l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2024.

1.4 Faits marquants de l'exercice

Le 1^{er} décembre 2025, VITURA a cédé à K RUEIL la part sociale qu'elle détenait dans la SCI HANAMI RUEIL pour un prix de cession de 1 €. K RUEIL devient propriétaire de la totalité des parts sociales, tous droits et obligations afférents inclus.

Note 2 Règles, principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;

- permanence des méthodes comptables d'un exercice comptable à l'autre excepté le changement de méthode comptable précisé en note 4 ;
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Les principes comptables appliqués pour les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont ceux décrit ci-après.

2.1 Titres immobilisés

2.1.1 Classement des titres immobilisés

Les participations sont les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de la société, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

2.1.2 Coût d'entrée des participations

Les participations, figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les frais d'acquisition de titres ne sont pas incorporés au coût d'acquisition des titres mais constatés en charges de l'exercice.

2.1.3 Dépréciation des participations

À la clôture de l'exercice, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

2.2 Actions propres

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité figurent à l'actif sous la rubrique « Autres immobilisations financières » pour leur coût d'acquisition.

Les espèces allouées au contrat de liquidité sont comptabilisées en « Autres immobilisations financières » compte tenu de leur indisponibilité.

Les mouvements sur le portefeuille d'actions propres sont enregistrés selon la méthode « premier entré – premier sorti ».

Une dépréciation est enregistrée lorsque la valeur d'acquisition des titres est supérieure à la moyenne des cours de Bourse du dernier mois précédant la clôture.

Les plus et moins-values réalisées sur les ventes d'actions propres et la rémunération des espèces allouées au contrat sont enregistrées en résultat financier.

2.3 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.4 Frais liés aux augmentations de capital

Les frais liés aux augmentations de capital sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Note 3 Gestion des risques financiers

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, de disposer de lignes de crédit adaptée permettant de lever des fonds et d'être en mesure de dénouer des positions de marché. Les emprunts des filiales de Vitura ont été conclus auprès de groupements d'établissements de crédit de renom.

Les conventions de crédit des sociétés Prothin et Hanami prévoient un seuil de ratio d'endettement (LTV) de 65 % correspondant au rapport entre l'encours bancaire et la valeur de marché des immeubles, déterminée sur la base d'expertise mandatées par les prêteurs.

Ces conventions exigent également un ratio de couverture des intérêts d'au moins 150 %. Ce ratio correspond au rapport entre le revenu et les charges d'intérêts sur la période de référence. Ces ratios de couverture des intérêts sont respectés à la dernière date de vérification.

Ces covenants sont calculés trimestriellement aux 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre de chaque année.

Au 31 décembre 2025, aucun cas de défaut n'est constaté.

À noter que :

Filiale Prothin

La convention de crédit de Prothin, filiale de Vitura, prévoit un remboursement de 0,5 % de l'encours à chaque date de paiement des intérêts, en cas de dépassement d'un LTV intermédiaire de 60 %. Le ratio de juillet 2023, a déclenché cet amortissement. Ce dernier a été limité à 3,3 M€ en 2025 afin d'augmenter la capacité d'investissement de Vitura et ses filiales.

Le refinancement de la dette de Prothin, arrivant à échéance le 15 juillet 2026, a été initié auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs. Vitura est confiante quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

Filiale Hanami

En octobre 2023, le ratio d'endettement d'Hanami a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit. Des accords ont été signés avec le pool bancaire en décembre 2024, en janvier 2025 puis en décembre 2025 permettant de proroger la maturité de l'emprunt et de suspendre les effets liés au non-respect de ce ratio jusqu'en juin 2026.

Hanami poursuit des négociations avec les banques prêteuses en vue de restructurer l'emprunt. Une nouvelle prorogation pourrait être envisagée. Dans le cas contraire, l'entité pourrait ne plus être en mesure de régler ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité et être amenée à recourir à une procédure collective. Vitura ne supportera pas les conséquences d'une éventuelle procédure collective en raison de la cession des 0,54 % du capital de la SCI Hanami en juin 2025.

Vitura SA

Vitura a par ailleurs conclu les 4 janvier 2024 et 14 février 2024 des contrats de prêt d'actionnaires pour un montant total de 30 M€ avec les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, destinés à couvrir les besoins de financement à court terme de la Société et ses filiales. Ces prêts d'actionnaires ont été prorogés jusqu'au 31 juillet 2027 (cf. paragraphe 5.19 Événements postérieurs à la clôture) afin d'assurer la couverture des besoins de trésorerie nécessaires de Vitura et ses filiales.

Compte tenu des éléments décrits ci-avant, le Conseil d'administration a arrêté les comptes annuels de la société selon le principe de continuité d'exploitation

Note 4 Changements de méthode comptable

Le nouveau règlement ANC n° 2022-06 vient modifier le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général (« PCG ») en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025. Ce règlement a pour effet notamment :

- l'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique du transfert de charge ;

- la modernisation du plan de comptes et des modèles d'états financiers ;
- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe.

Selon les règles françaises, un changement de réglementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable.

Concernant la Société, les impacts de cette nouvelle réglementation sur le compte de résultat au 31/12/2025 ont été identifiés dans le tableau de passage suivant :

Tableau de passage de l'ancien au nouveau modèle de compte de résultat (en liste - PCG, art 821-2)

	Notes	Ancien modèle		Nouveau modèle	
		31/12/2025		31/12/2025	
		12 mois		12 mois	
En milliers d'euros		Total	Colonne de passage	Total	
Produits d'exploitation :					
Production vendue	5.10	490		490	
Montant net du chiffre d'affaires		490		490	
Autres produits		34		34	
Total des produits d'exploitation		524		524	
Charges d'exploitation :					
Autres achats et charges externes	5.11	1555		1555	
Impôt, taxes et versements assimilés		71		71	
Salaires		399		399	
Cotisations sociales		226		226	
Autres charges		83		83	
Total charges d'exploitation		2 334		2 334	
Résultat d'exploitation		(1 810)		(1 810)	
Produits financiers :					
De participation		315		315	
Reprises sur dépréciations et provisions		272		272	
Autres produits financiers		-	-	-	
Total des produits financiers	5.12	587	-	587	
Charges financières :					
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions		6 477		6 477	
Intérêts et charges assimilés		4 552		4 552	
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées ⁽¹⁾			204	204	
Autres charges financières ⁽²⁾			101	101	
Total des charges financières		11 029	305	11 334	
Résultat financier		(10 442)	(305)	(10 747)	
Résultat courant avant impôts		(12 252)	(305)	(12 557)	
Produits exceptionnels		-	-	-	
Charges exceptionnelles		305	(305)	-	
Résultat exceptionnel	5.13	305	(305)	-	
Impôts sur les bénéfices	5.14	-		-	
Total des produits		1 111	-	1 111	
Total des charges		13 668	-	13 668	
Bénéfice ou perte		(12 557)	-	(12 557)	

(1) Classement en charges financières des cessions de titres de participation.

(2) Classement en charges financières des plus ou moins values réalisées sur les ventes d'actions propres.

Note 5 Notes sur le bilan, le compte de résultat et autres informations

5.1 État de l'actif immobilisé financier

Le tableau des mouvements des immobilisations financières se présente comme suit :

Rubriques en milliers d'euros	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture	Dépréciations à l'ouverture	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises utilisées de l'exercice	Diminutions : Reprises non utilisées	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Titres de participation	210 778	4 600	204	215 174	36 817	6 477	177	-	43 117
Actions propres	1 016	40	136	919	864	-	95	-	769
Espèces versées / contrat de liquidité	25	25	28	22	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	53	1	24	30	-	-	-	-	-
Total de l'actif immobilisé financier	211 872	4 666	393	216 144	37 681	6 477	272	-	43 886

Les variations de titres de participation s'expliquent de la manière suivante :

K-Rueil : Le 27 mars 2025, une augmentation de capital de K-Rueil a été réalisée par incorporation du compte courant de Vitura pour un montant de 4 600 000 €, entraînant une augmentation de la valeur des titres de participation détenus par Vitura dans cette entité.

SCI Hanami Rueil : Le 1^{er} décembre 2025, VITURA a cédé à K-Rueil pour 1 € la part sociale qu'elle détenait dans la SCI HANAMI Rueil, précédemment acquise pour un montant de 204 003 € et dépréciée à hauteur de 176 839 € au 31/12/2024.

Au 31 décembre 2025, Vitura détient 40 035 de ses propres actions sur un total de 17 087 708 actions, pour un montant de 919 149 euros.

Au cours de l'exercice 6 594 actions ont été achetées et 5 573 ont été vendues.

5.2 Disponibilités

Les disponibilités se présentent comme suit :

Disponibilités En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Comptes bancaires	754	7 118
Total	754	7 118

5.3 État des échéances des créances et des dettes

Les échéances des créances et des dettes au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

Créances En milliers d'euros	Montant brut	Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participation	-	-	-
Créances de l'actif circulant	-	-	-
Clients et comptes rattachés	1 693	1 693	-
Etat - Autres créances	111	111	-
Autres créances ⁽¹⁾	7 798	7 798	-
Charges constatées d'avance	81	81	-
Total des créances	9 684	9 684	-

⁽¹⁾ Les autres créances comprennent principalement le compte courant (principal + intérêts) de 7 644 milliers d'euros envers Prothin.

Dettes <i>En milliers d'euros</i>	Montant brut	Échéances à un an au plus	Échéances	
			À plus d'un an et cinq ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières diverses ⁽¹⁾	37 112	37 112	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	539	539	-	-
Dettes fiscales et sociales	675	675	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Total des dettes	38 326	38 326	-	-

(1) Les emprunts et dettes financières divers comprennent principalement le compte courant de 33 millions d'euros envers Northwood.

5.4 Produits à recevoir et charges à payer

Au 31 décembre 2025, les produits à recevoir et les charges à payer se présentent comme suit :

Produits à recevoir <i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Autres créances	-	-
Total	-	-

Charges à payer <i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	402	297
Dettes fiscales et sociales	297	351
Total	699	647

5.5 Transactions avec des parties liées

Les transactions significatives effectuées par la société avec des parties liées sont décrites ci-après :

5.5.1 Transactions avec les sociétés liées

Les transactions avec les parties liées font suite à :

- la conclusion le 4 janvier 2024 entre Vitura et les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaires détenant plus de 10 % du capital de la Société, des contrats de prêts pour un montant global maximum de 20 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers, moyennant des intérêts calculés au taux de 15 % payables in fine et dont la date d'échéance initiale du 30 avril 2024 a été prorogée du 31 juillet 2026 jusqu'au 31 juillet 2027 par avenant n°6 en date du 1^{er} avril 2026. Les charges comptabilisées au titre de cet emprunt en 2025 sont de 3 520 434,64 euros ;
- la conclusion le 14 février 2024 entre Vitura et les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaires détenant plus de 10 % du capital de la Société, de contrats de prêts pour un montant global maximum de 10 000 000 euros (dont 6 000 000 euros ont été tirés), chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers, moyennant des intérêts calculés au taux de 15 % payables in fine et dont la date d'échéance initiale du 30 avril 2024 a été prorogée du 31 juillet 2026 jusqu'au 31 juillet 2027 par avenant n°6 en date du 1^{er} avril 2026. Les charges comptabilisées au titre de cet emprunt en 2025 sont de 1 031 661,10 euros ;

- l'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société NW CGR 1 S.à.r.l., actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 493 281 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré ;
- l'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société NW CGR 2 S.à.r.l., actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 493 281 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré ;
- l'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 493 281 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré ;
- l'ouverture d'un compte courant d'associé pour la société Euro Bernini Private Limited, actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société, qui a accepté de laisser en compte courant le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit 668 059 euros. Ledit montant n'est pas rémunéré.

5.5.2 Transactions avec les principaux dirigeants

Rémunération du Président du Conseil d'administration

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

Rémunération 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.

L'Assemblée générale du 16 juin 2020 a fixé un montant global annuel des rémunérations allouées au Conseil d'administration de 240 000 euros pour l'ensemble des administrateurs. Cette décision reste applicable sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, un montant de 205 000 euros a été versé à titre de rémunération.

Aucune transaction significative avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

5.6 Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2025, les charges constatées d'avance s'élèvent à 81 491 euros et concernent des charges d'exploitation.

5.7 Composition du capital social

Le capital social est fixé à la somme de 64 933 290 euros et il est divisé en 17 087 708 actions de 3,8 euros chacune, intégralement libérées.

Tableau de variation du nombre d'actions	2025
Nombre d'actions à l'ouverture	17 087 708
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice	-
Nombre d'actions à la clôture	17 087 708

5.8 Tableau de variation des capitaux propres

Les capitaux propres ont varié comme suit au cours de la période :

Tableau de variation des capitaux propres <i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Écarts de réévaluation et réserves	Résultat	Capitaux propres avant affectation du résultat
01/01/2025	64 933	54 814	148 514	(111 332)	156 930
Affectation du résultat de l'exercice précédent	-	-	(111 332)	111 332	
Résultat de la période	-	-		(12 557)	(12 557)
Distribution de dividendes	-	-			-
Augmentation de capital	-			-	-
Diminution de capital	-	-	-	-	-
31/12/2025	64 933	54 814	37 182	(12 557)	144 373

Conformément aux décisions de l'Assemblée générale du 25 juin 2025, la perte de l'exercice 2024 de 111 331 milliers d'euros a été affectée en report à nouveau.

5.9 Écart de réévaluation

Au 31 décembre 2025, l'écart de réévaluation se ventile de la façon suivante :

Postes <i>En milliers d'euros</i>	Augmentation de la valeur brute	Imputation de l'exit tax	Reprise de la provision pour impôts	Quote part transférée en réserve	Écart de réévaluation
Actifs immobiliers détenus jusqu'au 30 juin 2011	246 424	(89 967)	25 460	(29 574)	152 342
Total	246 424	(89 967)	25 460	(29 574)	152 342

L'écart de réévaluation porte sur les actifs immobiliers détenus par Vitura jusqu'au 30 juin 2011 et transférés à Prothin dans le cadre d'un apport partiel d'actifs.

5.10 Ventilation du chiffre d'affaires

Vitura a pour activité principale la détention directe et indirecte de participation dans des sociétés propriétaires d'immeubles qu'elles exploitent en les donnant en location et a enregistré un chiffre d'affaires uniquement sur les refacturations de management fees à ses filiales.

5.11 Détail des autres achats et charges externes

Au 31 décembre 2025, les autres achats et charges externes se présentent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Locations	182	175
Honoraires ⁽¹⁾	892	2 452
Publications	254	242
Divers	227	217
Total	1 555	3 085

(1) La diminution des honoraires s'explique par les frais liés à l'opération de cession des actifs Kennedy en 2024.

5.12 Résultat financier

Au 31 décembre 2025, le résultat financier se ventile de la façon suivante :

<i>En milliers euros</i>	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Produits financiers de participations	315	514
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provision pour dépréciation des actions propres	95	-
Reprises de provision pour dépréciation des titres de participation	177	-
Produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
Produits financiers	587	514
Intérêts et charges assimilés	(4 552)	(3 947)
Provision pour dépréciation des actions propres	-	(242)
Provision pour dépréciation des titres de participation	(6 477)	(20 182)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	(204)	-
Autres Charges financières	(101)	-
Charges financières	(11 334)	(24 371)
Résultat financier	(10 746)	(23 858)

5.13 Résultat exceptionnel

Il n'y a pas de résultat exceptionnel au 31 décembre 2025.

5.14 Résultat fiscal

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 ayant opté pour le régime SIIC ou relevant de l'article 8 du Code général des impôts et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2025. 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.

- La société Prothin, filiale de Vitura, bénéficie aussi de ce régime.
- La société K Rueil est sortie du régime SPPICAV exonéré d'impôt sur les sociétés en date d'effet du 29 juin 2025. Cette sortie du régime SPPICAV entraîne l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun à compter du 1^{er} juillet 2025, et n'a pas eu d'incidence fiscale pour Vitura au 31/12/2025.
- La société SCI Hanami Rueil, filiale de la société K Rueil est transparente fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des impôts. Il n'y a eu aucune incidence fiscale au niveau de la SCI Hanami du fait de la sortie du régime SPPICAV de la société K Rueil.

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

- 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).
- 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 distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime « SIIC » et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values et des dividendes reçus des SPPICAV détenues à hauteur d'au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant une durée minimale de deux ans à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception. En outre, les bénéfices des opérations réalisées par les sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI sont réputés réalisés directement par les SIIC ou leurs filiales au prorata de leurs droits et sont exonérés au titre du régime SIIC et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes. En cas de sortie du régime, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les SIIC et leurs filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées.
- 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.
- 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.

5.15 Tableau des filiales et participations

En milliers d'euros	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part détenue en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales (détenues à plus de 50 %)										
Prothin SAS	75 935	(1048)	100	168 146	168 146	7 644	-	51 225	(4 396)	-
K Rueil SAS	604	(18 599)	100	43 117	0	65	-	-	(24 675)	-
Participations (détenues entre et 10 %)										
SAS Kennedy	5 589	50 359	7	3 911	3 911	-	-	-	(621)	-
Total	82 128	30 712		215 174	172 057	7 709	-	51 225	(29 692)	-

5.16 Engagements hors bilan et sûretés

Dans le cadre de la convention de crédit conclue par Prothin, Vitura a pris les engagements suivants :

- nantissement des titres Prothin détenus par Vitura ;
- nantissement de toute créance de prêt intragroupe que Vitura détiendra sur Prothin agissant en qualité d'emprunteur.

5.17 Effectif

L'effectif moyen de la société est de 2 salariés cadres en 2025.

5.18 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 du mandat : AGO/AGE du 10 mai 2023

Denjean et Associés

35, avenue Victor-Hugo - 75016 Paris

Date de renouvellement du mandat : AGO/AGE du 10 mai 2023

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont les suivants :

	Montant (HT)	
	31/12/2025	
	KPMG	D&AA
<i>En milliers d'euros</i>		
Honoraires afférents à la certification des comptes	184	76
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	-	-
Total	184	76

5.19 Événements postérieurs à la clôture

Vitura

La date d'échéance des contrats de prêt d'actionnaires conclus avec les sociétés NW CG 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, ayant pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de la Société et ses filiales a été prorogée jusqu'au 31 juillet 2027 par avenants en date du 1^{er} avril 2026.

5.2.3 Annexes aux comptes annuels selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2025

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<i>En milliers d'euros</i>	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Capital en fin d'exercice :					
Capital social	64 933	64 933	64 933	64 933	64 000
Dont versé	64 933	64 933	64 933	64 933	64 000
Nombre d'actions ordinaires existantes	17 088	17 088	17 088	17 088	16 842
Opérations et résultats de l'exercice :					
Chiffre d'affaires HT	490	263	305	300	300
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(6 080)	(90 908)	1 938	8 353	2 691
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(12 557)	(111 332)	(14 977)	7 998	2 627
Bénéfice distribué	0,00	0	3 551	2 627	-
Résultat par action :					
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,36)	(5,32)	0,11	0,49	0,16
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,73)	(6,52)	(0,88)	0,47	0,16
Dividende versé à chaque action	0,00	0,00	0,21	0,15	-
Personnel :					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	2,00	2,00	3,00	4,00	3,57
Montant de la masse salariale de l'exercice	406	555	452	451	409
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales	226	226	225	247	194

5.2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Vitura S.A.

Siège social : 42, rue Bassano - 75008 Paris

Capital social : 64 933 290 euros

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société Vitura,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Vitura relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « 2.2. Application du nouveau règlement ANC 2022 06 » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées

Risque identifié

Les titres de participation et créances rattachées, figurent au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de 172 057 milliers d'euros.

Comme indiqué dans la note 2.1 « *Titres immobilisés* » de l'annexe aux comptes annuels, les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.

La valeur d'utilité des titres de participation est déterminée selon plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net réévalué en fonction des expertises immobilières faites sur le patrimoine immobilier des sociétés concernées, leurs niveaux de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et de leur utilité.

L'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de la sensibilité aux hypothèses retenues et de la part significative des titres immobilisés dans les comptes annuels de la société.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous avons réalisé les diligences suivantes :

- apprécier la pertinence de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées ;
- comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'utilité avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités, qui ont fait l'objet d'un audit ;
- rapprocher les valeurs nettes comptables des immeubles retenues avec celles figurant dans les comptes des entités concernées, ayant fait l'objet d'un audit ;
- comparer les justes valeurs des immeubles retenues avec celles estimées par les experts immobiliers, en effectuant les travaux suivants :
 - apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers ;
 - prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des immeubles de placement ;
 - nous entretenir avec les experts immobiliers et la Direction et apprécier la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
 - analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les situations locatives et les budgets d'investissement qui servent de base à la détermination de la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur ;
 - apprécier la cohérence des hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux de rendement, d'actualisation, de capitalisation et les données locatives de marché au regard des données externes et des études de marché publiées ;

Nos travaux ont également consisté à apprécier le caractère approprié des informations données dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

Risque de liquidité

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, les emprunts bancaires à moins d'un an des filiales de la Société s'élèvent à 596 millions d'euros. Ils correspondent à :

- l'emprunt contracté par la SCI Hanami Rueil, dont le ratio d'endettement a dépassé le seuil autorisé par la convention de crédit en octobre 2023. Des accords ont été signés avec le pool bancaire en décembre 2024, en janvier 2025 puis en décembre 2025 permettant de proroger la maturité de l'emprunt et de suspendre les effets liés au non-respect de ce ratio jusqu'en juin 2026. Comme expliqué dans les notes de l'annexe, la SCI Hanami Rueil poursuit des négociations avec les banques prêteuses en vue de restructurer son emprunt. Une nouvelle prorogation pourrait être envisagée. Dans le cas contraire, la SCI Hanami Rueil pourrait ne plus être en mesure de régler ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité. Elle pourrait être ainsi amenée à recourir à une procédure collective.
- l'emprunt contracté par la SAS Prothin qui arrive à échéance le 15 juillet 2026. Son refinancement a été initié auprès du pool bancaire actuel et de potentiels nouveaux prêteurs. Comme indiqué dans les notes de l'annexe, la Société est confiante quant à l'issue positive de ce refinancement, compte tenu de la qualité des actifs du portefeuille de la SAS Prothin et de leur taux d'occupation (81 % en moyenne).

Dans ce contexte, nous avons considéré le risque de liquidité comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- mener des entretiens réguliers avec la direction de la Société sur l'évolution des négociations avec les banques prêteuses ;
- obtenir et étudier la documentation disponible relatant l'avancement de ces négociations en cours ;
- obtenir et étudier la documentation disponible au titre de l'amélioration de la situation locative du campus Hanami ;
- considérer le résultat des renégociations des dettes de la SCI Hanami Rueil et de la SAS Prothin menées antérieurement ;
- apprécier le caractère approprié des informations données dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Vitura S.A. par l'Assemblée Générale Mixte du 31 décembre 2005 pour le cabinet KPMG Audit FS I et du 22 décembre 2011 pour le cabinet DENJEAN & ASSOCIES.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG Audit FS I était dans la 21^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet DENJEAN & ASSOCIES dans la 15^e année sans interruption depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 15 avril 2026

KPMG Audit FS I

Sandie Tzinmann

Associée



Paris, le 15 avril 2026

Denjean & Associés

Clarence Vergote

Associée

Denjean
Associés

5.2.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Vitura S.A.

Siège social : 42, rue Bassano - 75008 Paris

Capital social : 64 933 290 euros

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société Vitura,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet d'une autorisation préalable par votre conseil d'administration.

Avenants aux contrats de prêts d'actionnaires (20 millions d'euros)

Personnes concernées :

NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, actionnaires détenant chacun plus de 10 % des droits de vote de la société Vitura.

Nature et objet :

Votre société a conclu le 4 janvier 2024 des contrats de Prêts d'actionnaires couvrant la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 avril 2024 pour un montant maximum de 20 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers. La prorogation successive de ces contrats jusqu'au 30 avril 2026 et la signature d'avenants sans modification des conditions ont été autorisés par votre Conseil d'administration.

Votre conseil d'administration du 29 juillet 2025 a autorisé la prorogation de ces contrats de prêts du 30 avril 2026 jusqu'au 31 juillet 2026 sans modification des conditions.

Des avenants aux contrats de prêts ont été conclus le 30 juillet 2025.

Modalités :

Ces contrats de Prêts d'actionnaires sont rémunérés au taux de 15 % par an.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Ces contrats de prêts ont pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de votre société et des sociétés du Groupe.

Avenants aux contrats de prêts d'actionnaires (10 millions d'euros tirés à hauteur de 6 millions d'euros)

Personnes concernées :

NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, actionnaires détenant chacun plus de 10 % des droits de vote de la société Vitura.

Nature et objet :

Votre société a conclu le 14 février 2024 des contrats de Prêts d'actionnaires pour la période du 10 janvier au 30 avril 2024 pour un montant maximum de 10 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers. La prorogation successive de ces contrats jusqu'au 30 avril 2026 et la signature d'avenants sans modification des conditions ont été autorisés par votre Conseil d'administration.

Votre conseil d'administration du 29 juillet 2025 a autorisé la prorogation de ces contrats de prêts du 30 avril 2026 jusqu'au 31 juillet 2026 sans modification des conditions.

Des avenants aux contrats de prêts ont été conclus le 30 juillet 2025.

Modalités :

Ces contrats de Prêts d'actionnaires sont rémunérés au taux de 15 % par an.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Ces contrats de prêts ont pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de votre société et des sociétés du Groupe.

Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Avenants aux contrats de prêts d'actionnaires (20 millions d'euros)

Personnes concernées :

NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, actionnaires détenant chacun plus de 10 % des droits de vote de la société Vitura.

Nature et objet :

Votre société a conclu le 4 janvier 2024 des contrats de Prêts d'actionnaires couvrant la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 avril 2024 pour un montant maximum de 20 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers. La prorogation successive de ces contrats jusqu'au 31 juillet 2026 et la signature d'avenants sans modification des conditions ont été autorisés par votre Conseil d'administration.

Votre conseil d'administration du 1^{er} avril 2026 a autorisé la prorogation de ces contrats de prêts du 31 juillet 2026 jusqu'au 31 juillet 2027 sans modification des conditions.

Des avenants aux contrats de prêts ont été conclus le 1^{er} avril 2026.

Modalités :

Ces contrats de Prêts d'actionnaires sont rémunérés au taux de 15 % par an.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Ces contrats de prêts ont pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de votre société et des sociétés du Groupe.

Avenants aux contrats de prêts d'actionnaires (10 millions d'euros tirés à hauteur de 6 millions d'euros)

Personnes concernées :

NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, actionnaires détenant chacun plus de 10 % des droits de vote de la société Vitura.

Nature et objet :

Votre société a conclu le 14 février 2024 des contrats de Prêts d'actionnaires pour la période du 10 janvier au 30 avril 2024 pour un montant maximum de 10 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers. La prorogation successive de ces contrats jusqu'au 31 juillet 2026 et la signature d'avenants sans modification des conditions ont été autorisés par votre Conseil d'administration.

Votre conseil d'administration du 1^{er} avril 2026 a autorisé la prorogation de ces contrats de prêts du 31 juillet 2026 jusqu'au 31 juillet 2027 sans modification des conditions.

Des avenants aux contrats de prêts ont été conclus le 1^{er} avril 2026.

Modalités :

Ces contrats de Prêts d'actionnaires sont rémunérés au taux de 15 % par an.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Ces contrats de prêts ont pour objet de répondre au besoin de financement à court terme de votre société et des sociétés du Groupe.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Contrats de prêts d'actionnaires (20 millions d'euros)

Personnes concernées :

NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, actionnaires détenant chacun plus de 10 % des droits de vote de la société Vitura.

Nature et objet :

Votre société a conclu le 4 janvier 2024 des contrats de Prêts d'actionnaires couvrant la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 avril 2024 pour un montant maximum de 20 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers. La prorogation successive de ces contrats jusqu'au 30 avril 2026 et la signature d'avenants sans modification des conditions ont été autorisés par votre Conseil d'administration.

Ces contrats de Prêts d'actionnaires sont rémunérés au taux de 15 % par an.

Modalités :

Le montant de la charge d'intérêt comptabilisée par votre Société du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 s'élève à 3 520 435 euros.

Le montant nominal de l'emprunt intérêts capitalisés inclus et les intérêts courus s'élèvent respectivement à 26 440 548 euros et 613 928 euros au 31 décembre 2025.

Contrats de prêts d'actionnaires (10 millions d'euros tirés à hauteur de 6 millions d'euros)

Personnes concernées :

NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, actionnaires détenant chacun plus de 10 % des droits de vote de la société Vitura.

Nature et objet :

Votre société a conclu le 14 février 2024 des contrats de Prêts d'actionnaires pour la période du 10 janvier au 30 avril 2024 pour un montant maximum de 10 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers. La prorogation successive de ces contrats jusqu'au 30 avril 2026 et la signature d'avenants sans modification des conditions ont été autorisés par votre Conseil d'administration.

Ces contrats de Prêts d'actionnaires sont rémunérés au taux de 15 % par an.

Modalités :

Le montant de la charge d'intérêt comptabilisée par votre Société du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 s'élève à 1 031 661 euros.

Le montant nominal de l'emprunt intérêts capitalisés inclus et les intérêts courus s'élèvent respectivement à 6 902 466 euros et 1 007 004 euros au 31 décembre 2025.

Comptes-courants Northwood CGR 1, Northwood CGR 2 et Northwood CGR 3

Personnes concernées :

NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l, actionnaires détenant chacun plus de 10 % des droits de vote de la société Vitura.

Nature et objet :

Les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l, NW CGR 2 S.à.r.l, NW CGR 3 S.à.r.l ont accepté de laisser en comptes-courants d'associés le montant du dividende leur revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023 soit un montant de 493 282 euros pour chacune d'entre elles. Votre Conseil d'administration du 26 mars 2024 avait autorisé cette convention a posteriori. Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

Modalités :

Le montant des comptes courants d'actionnaires Northwood comptabilisés au 31 décembre 2025 s'élève à 1 479 845 euros.

Compte-courant Euro Bernini

Personnes concernées :

Euro Bernini Private Limited, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de la société Vitura.

Nature et objet :

La société Euro Bernini Private Limited a accepté de laisser en compte-courant d'associé le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'assemblée générale mixte du 10 mai 2023 soit un montant de 668 059 euros. Votre Conseil d'administration du 26 mars 2024 avait autorisé cette convention a posteriori. Ce compte courant n'est pas rémunéré.

Modalités :

Le montant du compte courant d'actionnaires Euro Bernini Private comptabilisé au 31 décembre 2025 représente 668 059 euros.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 15 avril 2026

KPMG Audit FS I

Sandie Tzinmann

Associée



Paris, le 15 avril 2026

Denjean & Associés

Clarence Vergote

Associée





6

Informations juridiques

6.1	Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale	142
6.2	Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil d'administration	145
6.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 9, 10 et 12 à 14 de l'Assemblée générale du 12 mai 2026	150
6.4	Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	152
6.5	Renseignements à caractère général sur l'émetteur	176
6.6	Acte constitutif et statuts	181
6.7	Opérations avec des apparentés	185
6.8	Salariés	186
6.9	Capital	188

6.1 Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale

Le Conseil d'administration convoque les actionnaires en Assemblée générale ordinaire et extraordinaire le 12 mai 2026 afin de rendre compte de l'activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2025 et clos le 31 décembre 2025 et soumettre à leur approbation les comptes annuels et les comptes consolidés de cet exercice. Les actionnaires sont également réunis à l'effet notamment de se prononcer sur les points figurant à l'ordre du jour visé au paragraphe 6.2.

L'Assemblée générale des actionnaires de Vitura aura notamment pour objet l'approbation des résolutions dont l'objet est précisé et commenté ci-après.

Le texte intégral des projets de résolutions soumises à l'Assemblée générale de Vitura figure au paragraphe 6.2 ci-après.

Approbation des comptes

Les deux premières résolutions soumettent à l'approbation des actionnaires les comptes annuels pour l'exercice écoulé faisant ressortir un résultat déficitaire de (12 556 540,52) euros et les comptes annuels consolidés faisant ressortir une perte (part du Groupe) de (20 755 087,36) euros.

Affectation du résultat de l'exercice

La 3^e résolution propose une affectation du résultat déficitaire de l'exercice comme suit :

Origine :

- résultat déficitaire de l'exercice : (12 556 540,52) euros,
- report à nouveau antérieur : (121 853 732,20) euros ;

Affectation :

- au report à nouveau, soit (12 556 540,52) euros,
- solde du report à nouveau, soit (134 410 272,72) euros.

Conventions réglementées

Les 4^e résolution vise les conventions dites réglementées conclues au cours de l'exercice écoulé et mentionnées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

Rémunération des mandataires sociaux (le vote ex-ante ; article L. 22-10-8 II du Code de commerce)

L'Assemblée générale annuelle doit se prononcer sur une résolution portant sur la politique de rémunération des mandataires sociaux. Il s'agit de la 5^e résolution.

Le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise détaille la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce.

Selon les termes de la loi, la politique de rémunération fait l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires chaque année et lors de chaque modification importante de cette dernière.

En cas de vote négatif :

- la politique de rémunération précédemment approuvée par l'assemblée, si elle existe, continuera de s'appliquer et le Conseil soumet à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée et indiquant de quelle manière ont été pris en compte le vote des actionnaires et, le cas échéant, les avis exprimés lors de l'Assemblée générale ;
- en l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, la rémunération est déterminée conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent ;
- en l'absence de rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent, la rémunération est déterminée conformément aux pratiques existant au sein de la Société.

Rémunération des mandataires sociaux (le vote ex-post ; article L. 22-10-34 I du Code de commerce)

L'Assemblée générale annuelle doit se prononcer sur une résolution globale relative à l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos et une résolution pour chaque dirigeant mandataire social portant sur leurs rémunérations versées ou attribuées au titre de l'exercice écoulé.

Ces informations figurent dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise. Il s'agit de la 6^e résolution.

Nous vous proposons également de prendre acte que la Société n'a versé ni attribué aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Marie-Flore Bachelier

La 7^e résolution concerne le renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Marie-Flore Bachelier qui vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Il vous est proposé de renouveler son mandat pour une durée de 4 ans.

La biographie de Marie-Flore Bachelier est présentée ci-avant.

Programme de rachat d'actions

Dans la 8^e résolution, nous vous proposons de bien vouloir renouveler pour une nouvelle période de 18 mois et donc d'autoriser, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, le Conseil d'administration à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettra fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2025 qui expire le 25 décembre 2026.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue de toute affectation permise par la loi, notamment :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Vitura par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation ;
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 9^e résolution à caractère extraordinaire ;

- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur ;
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la Société conformément à l'article L. 22-10-62 alinéa 6.

Ces achats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

La Société se réserverait le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat serait fixé à 16 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération serait ainsi fixé à 27 340 320 euros.

La 9^e résolution permet à la Société d'annuler les actions acquises dans cet objectif dans le cadre du programme de rachat d'actions et ce, dans la limite de 10 % du capital en 24 mois.

Réduction de capital motivée par des pertes par diminution de la valeur nominale des actions

La 10^e résolution soumet à votre approbation un projet de réduction de capital d'un montant de 47 845 582,40 euros par résorption à due concurrence d'une partie des pertes figurant au compte « Report à nouveau ».

Cette réduction du capital interviendrait par diminution de 3,8 euros à 1 euro de la valeur nominale des actions.

Le capital social serait ainsi ramené de 64 933 290,40 euros à 17 087 708,00 euros, divisé en 17 087 708 actions de 1 euro de valeur nominale chacune.

Il s'agit d'une réduction de capital motivée par des pertes réalisées en application de l'article L.225-204 du Code de commerce. Les créanciers ne bénéficieraient pas d'un droit d'opposition.

Le report à nouveau déficitaire serait ramené de (134 410 272,72) euros (après affectation du résultat de l'exercice) à (86 564 690,32) euros.

Cette opération est destinée à apurer une partie des pertes de la Société et à faciliter une éventuelle augmentation de capital future de la Société.

En effet, la valeur nominale de l'action VITURA est de 3,8 euros.

Si VITURA souhaite réaliser une augmentation de capital par apport en numéraire et qu'à la date de réalisation de l'opération le cours de bourse est inférieur à la valeur nominale, le prix d'émission des actions nouvelles ne pourra pas être inférieur à la valeur nominale.

En effet, l'article L. 225-128 du Code de commerce dispose que « les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission ».

Virement d'une quote-part de la réserve légale au compte report à nouveau

La 11^e résolution soumet à votre approbation le projet de virer une quote-part des sommes figurant au 31 décembre 2025 au compte « Réserve légale », soit un montant de 4 985 490,20 euros au compte « Report à nouveau » pour apurer une partie des pertes telles qu'elles apparaissent au poste « Report à nouveau » des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dûment approuvés. Le montant de la réserve légale correspondra ainsi au minimum légal.

Cette résolution serait soumise à la condition suspensive du vote de la 10^e résolution (réduction de capital).

Le compte « Report à nouveau » sera ainsi ramené d'un montant (86 564 690,32) euros après réduction de capital à (81 579 200,12) euros.

Délégations de compétence et pouvoirs à conférer au Conseil d'administration en vue de réaliser des opérations portant sur le capital

Il est rappelé que l'Assemblée générale du 25 juin 2025 a donné au Conseil d'administration une délégation de compétence (14^e résolution) lui permettant d'émettre, à tout moment, des actions ordinaires, des actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de ladite délégation ne doit pas excéder le montant nominal de 300 000 000 euros.

Nous vous proposons de limiter le montant nominal maximum des émissions effectuées avec maintien du droit préférentiel de souscription à 100 000 000 euros et ce, en raison de la proposition de réduction de capital par diminution de la valeur nominale des actions à 1 euro objet de la 10^e résolution.

Aussi, nous soumettons à votre approbation une nouvelle délégation de compétence afin de donner au Conseil d'administration la possibilité de procéder à de telles émissions pour une nouvelle période de 26 mois.

Les émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription pourraient atteindre un montant nominal maximum de 100 000 000 euros (12^e résolution). Le montant nominal des titres de créances pouvant être émis en vertu de cette délégation ne devrait pas excéder 100 000 000 euros (12^e résolution).

En cas d'adoption de la résolution, cette nouvelle délégation privera d'effet la délégation antérieure ayant le même objet.

La 13^e résolution vise à conférer l'autorisation au Conseil d'administration en vue d'augmenter le montant des émissions avec droit préférentiel de souscription en cas de demandes excédentaires.

L'inscription à l'ordre du jour des résolutions précédentes imposent de soumettre à l'assemblée une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (14^e résolution).

12^e résolution : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription

Nous vous proposons de fixer le montant nominal global maximum des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation à 100 000 000 euros. Il est précisé que ce montant ne serait pas commun avec celui des délégations avec suppression du droit préférentiel de souscription votées lors de l'Assemblée générale des actionnaires du 25 juin 2025 et n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital. Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 100 000 000 euros. Au titre de cette délégation, les émissions d'actions ordinaires et/ ou de toute valeur mobilière donnant

accès au capital seraient réalisées avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Si ces souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les 3/4 de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

13^e résolution : Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Nous vous proposons, dans le cadre de la délégation avec maintien du droit préférentiel de souscription précitée, de conférer au Conseil d'administration la faculté d'augmenter, dans les conditions et limites fixées par les dispositions légales et réglementaires, le nombre de titres prévu dans l'émission initiale.

14^e résolution : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-8 et suivants du Code du travail

Nous vous soumettons la présente résolution, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l'Assemblée générale extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, lorsqu'elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire.

Dans le cadre de cette délégation, il est proposé d'autoriser le Conseil d'administration, à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Conformément à la loi, l'Assemblée générale supprimerait le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital qui pourraient être réalisées par utilisation de la délégation serait de 17 087 euros. Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, le prix des actions à émettre ne pourrait être ni inférieur de plus de 30 % (ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332- 25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des

primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

6.2 Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil d'administration

6.2.1 Ordre du jour

À caractère ordinaire

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement.
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
3. Affectation du résultat de l'exercice.
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions.
5. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce.
6. Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce.
7. Renouvellement du mandat de Madame Marie-Flore Bachelier, en qualité d'administrateur.
8. Programme de rachat d'actions : autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond.

À caractère extraordinaire

9. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond.
10. Réduction de capital motivée par des pertes d'un montant de 47 845 582,40 euros par diminution de la valeur nominale des actions de 3,8 euros à 1 euro - Modification corrélative des statuts.
11. Virement d'une quote-part de la réserve légale (4 985 490,20 euros) au compte report à nouveau déficitaire pour apurer une partie des pertes.
12. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (de la Société ou d'une société du Groupe) avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits.
13. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires.
14. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du Code du travail.
15. Pouvoirs pour formalités.

6.2.2 Projet de texte des résolutions

À caractère ordinaire

1^{re} résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 - Approbation des dépenses et charge non déductibles fiscalement

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de (12 556 540,52) euros.

L'Assemblée générale prend acte qu'aucune dépense ou charge visée au 4 de l'article 39 du Code général des impôts n'a été engagée au titre de l'exercice écoulé.

2^e résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par une perte (part du Groupe) de (20 755 087,36 €) euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale constate qu'il lui a été rappelé qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158- 3- 2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158- 3- 2° du CGI	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/2022	-	-	3 588 418,68 € ⁽¹⁾	-
31/12/2023	-	-	-	-
31/12/2024	-	-	-	-

(1) Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues.

4^e résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées qui lui a été présenté, l'Assemblée générale approuve les conventions nouvelles qui y sont mentionnées, conformément aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

5^e résolution - Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi notamment en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que décrite dans ce rapport et mentionnée au paragraphe 6.4.3 du document d'enregistrement universel 2025 de la société.

3^e résolution - Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de procéder à l'affectation du résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la manière suivante :

origine :

- résultat déficitaire de l'exercice : (12 556 540,52) euros,
- report à nouveau antérieur : (121 853 732,20) euros ;

affectation :

- au report à nouveau, soit (12 556 540,52) euros,
- solde du report à nouveau, soit (134 410 272,72) euros.

6^e résolution - Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les informations qui y sont mentionnées relatives aux rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, telles que décrites au paragraphe 6.4.3 du document d'enregistrement universel 2025 de la société.

L'Assemblée générale prend acte que la société n'a versé ni attribué aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

7^e résolution - Renouvellement du mandat de Madame Marie-Flore Bachelier, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de Madame Marie-Flore Bachelier, de nationalité française, née le 29 octobre 1969 à Tours (37), France résidant 54 avenue Flachet - 92600 Asnières-sur-Seine (France), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 et devant se tenir dans l'année 2030.

8^e résolution - Programme de rachat d'actions : autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 25 juin 2025 dans sa 11^e résolution à caractère ordinaire qui expire le 25 décembre 2026.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de toute affectation permise par la loi, notamment :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action de la société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation ;
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes

allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;

- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 9^e résolution à caractère extraordinaire ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur ;
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 16 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 27 340 320 euros.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

À caractère extraordinaire

9^e résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. Donne au Conseil d'administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
2. Fixe à vingt-quatre mois (24) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation ;
3. Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

10^e résolution - Réduction de capital motivée par des pertes d'un montant de 47 845 582,40 euros par diminution de la valeur nominale des actions de 3,8 euros à 1 euro - Modification corrélative des statuts

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes, décide, en application de l'article L.225-204 du Code de commerce, de réduire le capital social d'un montant de 47 845 582,40 euros par résorption à due concurrence des pertes telles qu'elles apparaissent au poste « Report à nouveau » des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dûment approuvés.

Cette réduction de capital est réalisée par diminution du montant nominal de chacune des 17 087 708 actions existantes, lequel est ramené de 3,8 euros à 1 euro.

Le report à nouveau est ainsi ramené de (134 410 272,72) euros (après affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025) à (86 564 690,32) euros.

L'Assemblée générale constate que la réduction de capital est régulièrement et définitivement réalisée.

En conséquence, l'Assemblée générale apporte aux articles 6 et 7 des statuts les modifications suivantes:

« ARTICLE 6 - APPORTS

(...)

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 12 mai 2026, il a été décidé de réduire le capital social d'un montant de 47 845 582,40 euros par voie de diminution du montant nominale de chacune des actions composant le capital de la Société de 3,8 euros à 1 euro. Le capital a été ramené de 64 933 290,40 euros à 17 087 708 euros. »

« ARTICLE 7 - CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de 17 087 708 euros.

Il est divisé en 17 087 708 actions de 1 euro, chacune, intégralement libérées. ».

11^e résolution - Virement d'une quote-part de la réserve légale (4 985 490,20 euros) au compte "Report à nouveau

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide, sous condition suspensive du vote de la 10^e résolution (Réduction de capital), de virer une quote-part des sommes figurant au 31 décembre 2025 au compte « Réserve légale », soit un montant de 4 985 490,20 euros au compte « Report à nouveau » pour apurer une partie des pertes telles qu'elles apparaissent au poste « Report à nouveau » des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dûment approuvés.

Le montant de la réserve légale correspond au dixième du nouveau capital.

Le compte « Report à nouveau » est ainsi ramené d'un montant de (86 564 690,32) euros à (81 579 200,12) euros.

12^e résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 22-10-49, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants :

1. Délègue au Conseil d'administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
 - d'actions ordinaires, et/ou
 - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
 - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

2. Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;

3. Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 100 000 000 euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société,
 - le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 100 000 000 euros,
 - les plafonds visés ci-dessus sont indépendants du plafond prévu par la 14^e résolution de la présente assemblée et des plafonds prévus par les résolutions votées lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2025 ;

4. En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :

- décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible,
- décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

5. Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, avec faculté de subdélégation, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;

6. Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

13^e - Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. Décide que pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application de la 12^e résolution, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L. 225-135- 1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'administration constate une demande excédentaire ;
2. Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente autorisation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

14° Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 22-10-49, L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1. Délègue sa compétence au Conseil d'administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise ou de groupe établis par la société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail ;
2. Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation ;
3. Fixe à 26 mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de cette délégation ;
4. Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 17 087 euros, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et

aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société ;

5. Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne ;
6. Décide, en application des dispositions de l'article L. 3332- 21 du Code du travail, que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote ;
7. Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'administration pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

15° résolution - Formalités

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

6.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 9, 10 et 12 à 14 de l'Assemblée générale du 12 mai 2026

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Vitura et en exécution des missions prévues par le Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Réduction du capital par annulation d'actions achetées (résolution n° 9)

En exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de 24 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital calculé au jour de la décision d'annulation, par périodes de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Réduction de capital motivée par des pertes par diminution de la valeur nominale (résolution n°10)

En exécution de la mission prévue à l'article L. 225-204 du code de commerce en cas de réduction du capital, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières. Nos travaux ont consisté notamment à vérifier que la réduction du capital envisagée ne ramène pas le montant du capital à des chiffres inférieurs au minimum légal et qu'elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de cette opération qui réduira le capital de votre société de 64 933 290.40 euros à 17 087 708 euros.

Émission de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription (résolutions 12 et 13)

En exécution de la mission prévue par l'article L. 228-92 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en une ou plusieurs fois, en euros ou en monnaies étrangères, pour un montant maximum de 100 000 000 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises ne pourra excéder 100 000 000 euros. Le montant nominal des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 100 000 000 euros. Ces plafonds sont indépendants du plafond prévu par la 14^{ème} résolution et des plafonds prévus par les résolutions votées lors de l'assemblée générale du 25 juin 2025. Le cas échéant, ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaires de titres à émettre dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce si vous adoptez la 13^{ème} résolution.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une émission. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur l'émission proposée et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (résolution n°14)

En exécution de la mission prévue par les articles L.228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en une ou plusieurs fois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise ou de groupe établis par la société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code du commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, pour un montant maximum de 17 087 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider de l'émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 15 avril 2026

KPMG Audit FS I

Sandie Tzinmann

Associée



Paris, le 15 avril 2026

Denjean & Associés

Clarence Vergote

Associée



6.4 Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise

Chers actionnaires,

La loi fait obligation au Conseil d'administration des sociétés anonymes de rendre compte, dans un rapport joint à celui du rapport de gestion :

- des références faites à un Code de gouvernement d'entreprise ;
- de l'organe choisi pour exercer la Direction générale de la société ;
- de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
- de la liste des mandats des mandataires sociaux ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ;
- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale ;
- des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur général ;
- des principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux ainsi que les projets de résolutions établis à cet effet par le Conseil d'administration ;
- de l'ensemble des informations portant sur la rémunération des mandataires sociaux ;

- des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ;
- des conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif d'une filiale ;
- de la procédure d'évaluation des conventions courantes ;
- des délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration ;
- la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière.

Les diligences ayant sous-tendu la préparation et l'élaboration du présent rapport sont les suivantes : entretiens mensuels du Président du Conseil d'administration avec le Directeur général, échanges réguliers avec les autres administrateurs et discussion avec les commissaires aux comptes notamment à l'occasion des réunions du Comité d'audit.

Les termes du présent rapport, qui a été établi sur la base des informations fournies par le Directeur général, ont été arrêtés par le Conseil d'administration lors de la réunion du 1^{er} avril 2026 et transmis aux commissaires aux comptes.

6.4.1 La gouvernance d'entreprise

En matière de Code de gouvernement d'entreprise et conformément à la décision du Conseil d'administration du 30 janvier 2009, notre société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF actualisé en décembre 2022 disponible sur le site : www.afep.com/publications/code-afep-medef/, (ci-après le Code de référence), pour autant qu'elles soient compatibles avec l'organisation et la taille de la Société.

Toutefois, les dispositions suivantes du Code de référence ont été écartées :

Recommandation écartée	Justification	Atteinte de l'objectif général fixé par la recommandation
Déontologie de l'administrateur (§ 20 du Code AFEP-MEDEF)	Les administrateurs ne sont pas tenus de détenir un nombre minimum d'actions. Ils ne sont pas tous actionnaires à titre personnel et ne possèdent pas un nombre relativement significatif d'actions au regard des rémunérations qui leur ont été allouées notamment en raison des liens existants avec l'actionnaire majoritaire pour certains d'entre eux et du fait qu'ils ne perçoivent pas tous une rémunération au titre de leur mandat d'administrateur.	
Obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux (§ 23 du Code AFEP-MEDEF)	Le Président du Conseil d'administration et le Directeur général ne sont pas tenus de détenir un nombre minimum d'actions, notamment en raison des liens existants avec l'actionnaire majoritaire et du fait qu'ils ne perçoivent aucune rémunération au titre de leurs fonctions.	
Organisation d'une session executive (§ 12.3 du Code AFEP-MEDEF)	Aucune réunion du Conseil d'administration n'a pu être organisée hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs au cours de l'exercice 2025 pour des questions pratiques. Une telle réunion pourrait être organisée au cours de l'année 2026.	

6.4.1.1 Le Conseil d'administration

La composition du Conseil

En application des statuts de la société, les administrateurs sont nommés pour une durée de quatre ans.

À la date du présent rapport, le Conseil est composé de la manière suivante. Etant précisé que Jérôme Anselme - Directeur général - n'est pas administrateur.



Michael Profenius

Président du Conseil d'administration

Nationalité : Américaine Âge : 67

Date de 1^{re} nomination :
8 novembre 2023

Date de renouvellement :
19 juin 2024

Échéance du mandat administrateur :
Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Ancienneté du Conseil :
2,5 ans

Participations à des Comités du Conseil :

Membre du Comité des nominations et des rémunérations (depuis le 26 mars 2024)

Membre du Comité des investissements (depuis le 26 mars 2024)

Actions détenues :
—

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Immobilier de bureaux, de commerce, hôtelier, résidentiel.
Gouvernance de sociétés.
Financement immobilier.

Principales activités exercées hors de la société

Directeur général Adjoint chez Northwood Investors.

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe

Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années



Jérôme Anselme

Directeur général

Nationalité : Française Âge : 51

Actions détenues :

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Immobilier en Europe.
Gouvernance de sociétés.
Financement immobilier.

Principales activités exercées hors de la société

Membre de département des investissements chez Northwood Investors en Europe.

Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe

Directeur général :

Vitura SA

Président :

Prothin SAS

Président du Conseil d'administration :

K Rueil SAS

Gérant :

SCI Hanami Rueil

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe

Signataire autorisé :

- Northwood International Acquisition Limited
- Northwood Investors France Asset Management SAS
- Northwood Investors International Limited
- Northwood Project Management SAS

Président :

- NW Fontenay Sous Bois

Mandataire social :

- Northwood Real Estate Limited (anciennement : Glidefern Property Management Limited) (UK)

Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années

Mandataire social :

- Ever 1855 Limited (UK)
- Estates Partnerships (Holdings) Limited (UK)
- North East Property Partnership Limited (UK)
- UKLEP (2003) Limited (UK)
- UK Land Estates (Partnership) Limited (UK)
- NWI IDF SAS NW Péripôle
- NW Gennevilliers Mariinsky
- SR3 SAS
- Scala SR3 SAS
- Garnier SR3 SAS

Gérant :

- NW PM Holding Sarl (LU)
- NW PM 1 Sarl (LU)

- NW S1 Sarl (LU)

- NW S2 Sarl (LU)

- NWS Holdings Sarl (LU)

- NW Pointe Metro 1 SCI NW Pointe

- Metro 2 SCI NW PM 2 Sarl (LU)

- NW Isle d'Abeau SCI NW

- Limonest SCI NW Marseille

- SCI NW Vitrolles SCI Chinon

- SCI Les Guignières

- SCI Prosdim Joue

- SCI Foncière NW 2 (société radiée le 2 janvier 2020)

Président du Conseil d'administration :

- Foncière NW SAS NW Bruges

- SAS STAM REI III ROSSINI



Charlotte de Laroche

Administratrice

Nationalité : Française Âge : 41

Date de 1^{re} nomination :
25 juin 2025

Date de renouvellement :
-

Échéance du mandat
administrateur :
Assemblée générale
statuant sur les comptes
de l'exercice clos
le 31 décembre 2028

Ancienneté du Conseil :
1 an

Participations à des
Comités du Conseil :
-

Actions détenues :
-

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Immobilier de bureaux.
Finance.
Gouvernance de sociétés cotées.
Financement immobilier.
Responsabilité Sociétale des Entreprises.

Principales activités exercées hors de la société

—

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe

—

Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années

—



John Kukral

Administrateur

Nationalité : Américaine Âge : 65

Date de 1^{re} nomination :
5 novembre 2015

Date de renouvellement :
25 juin 2025

Échéance du mandat
administrateur :
Assemblée générale
statuant sur les comptes
de l'exercice clos
le 31 décembre 2028

Ancienneté du Conseil :
10,5 ans

Participations à des
Comités du Conseil :
Néant

Actions détenues :
-

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Immobilier de bureaux, de commerce, hôtelier, résidentiel.
Gouvernance de sociétés.
Financement immobilier.

Principales activités exercées hors de la société

Président-Directeur général de Northwood Investors.

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe

Mandataire social :

- Northwood Investors International Limited (UK)
- Northwood International Acquisitions Limited (UK)

Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années

—



Marie-Flore Bachelier

Administratrice indépendante

Nationalité : Française Âge : 56

Date de 1^{re} nomination :
17 février 2016

Date de renouvellement :
18 mai 2022

Échéance du mandat administrateur :
Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Ancienneté du Conseil :
10 ans

Participations à des Comités du Conseil :
Président du Comité d'audit et de la RSE / Membre du Comité des nominations et des rémunérations (depuis le 18 mai 2022)

Actions détenues :
—

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Immobilier.
Finance.
Gouvernance de sociétés cotées.
Fusions-acquisitions.
Financement immobilier.

Principales activités exercées hors de la société

Directeur des projets immobiliers transversaux chez Groupe Emeis.
Responsable Administratif et Financier chez Fondation Palladio et AFSMI.

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe

Président : Consilio

Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années

Gérante : COTP T8



Jean-Marc Besson

Administrateur indépendant

Nationalité : Française Âge : 66

Date de 1^{re} nomination :
14 avril 2016

Date de renouvellement :
25 juin 2025

Échéance du mandat administrateur :
Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Ancienneté du Conseil :
10 ans

Participations à des Comités du Conseil :
Président du Comité des investissements / Membre du Comité d'audit et de la RSE (depuis le 25 juin 2025)

Actions détenues :
—

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Investissement.
Financement.
Développement.
Management de projet.
Gestion d'actif.

Principales activités exercées hors de la société

Président de SMART-IM.

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe

Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années

Administrateur non exécutif : Terrell Group France



Philippe Le Trung

Administrateur indépendant

Nationalité : Française Âge : 56

Date de 1^{re} nomination :
21 juillet 2023

Date de renouvellement :
19 juin 2024

Échéance du mandat administrateur :
Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Ancienneté du Conseil :
2,5 ans

Participations à des Comités du Conseil :
Membre du Comité des nominations et des rémunérations / Membre du Comité des investissements (depuis le 19 juin 2024)

Actions détenues :
—

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Investissement.
Financement.
Développement.
Management de projet.
Gestion d'actif.

Principales activités exercées hors de la société

Président de Viewss.

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe

Membre du Conseil d'administration : Shan

Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années

—



Natalie Bonicelli

Administratrice

Nationalité : Américaine Âge : 40

Date de 1^{re} nomination :
8 novembre 2023

Date de renouvellement :
25 juin 2025

Échéance du mandat administrateur :
Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Ancienneté du Conseil :
2,5 ans

Participations à des Comités du Conseil :
Membre du Comité d'audit et de la RSE (depuis le 25 juin 2025)

Actions détenues :
—

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Immobilier aux Etats-Unis.

Principales activités exercées hors de la société

Directrice Financière des Fonds chez Northwood Investors.

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe

—

Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années

—

À la date du présent rapport, les changements intervenus au sein du Conseil d'administration et des Comités sont les suivants :

	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'administration	Sophie Krämer en 01/2025 Erin Dixon le 4 avril 2025	Charlotte de Laroche le 25/06/2025	John Kukral le 25/06/2025 Jean-Marc Besson le 25/06/2025 Natalie Bonicelli le 25/06/2025
Comité d'audit	-	-	Jean-Marc Besson le 26/06/2025 Natalie Bonicelli le 25/06/2025
Comité des nominations et des rémunérations	-	-	-
Comité des investissements	-	-	Jean-Marc Besson le 25/06/2025

Le mandat d'administrateur de M. John Kukral a été renouvelé par décision de l'Assemblée générale des actionnaires en date du 25 juin 2025 pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Le mandat d'administrateur de M. Jean-Marc Besson a été renouvelé par décision de l'Assemblée générale des actionnaires en date du 25 juin 2025 pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Le mandat d'administrateur de Mme Natalie Bonicelli a été renouvelé par décision de l'Assemblée générale des actionnaires en date du 25 juin 2025 pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Madame Sophie Kramer a démissionné de son mandat d'administrateur en janvier 2025 et Madame Erin Dixon a démissionné de son mandat d'administrateur le 2 avril 2025.

Il n'existe aucun administrateur élu par les salariés, par application de l'article L. 225- 27 du Code de commerce.

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les membres du Conseil d'administration et de la Direction générale sont domiciliés au siège social de la Société.

Nomination d'un nouveau Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a décidé le 2 avril 2025 de nommer M. Michael Profenius en qualité de Président du Conseil d'administration pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027. Cette nomination a pris effet le 25 juin 2025, à l'issue de l'Assemblée générale annuelle 2025.

Indépendance des membres du Conseil

Parmi les membres du conseil, trois d'entre eux, à savoir Mme Marie-Flore Bachelier, M. Jean-Marc Besson et M. Philippe Le Trung étaient considérés comme indépendants au 31 décembre 2025, conformément à la définition donnée par le Code de référence.

Critères ⁽¹⁾	John Kukral	Michael Profenius	Natalie Bonicelli	Jean-Marc Besson	Marie-Flore Bachelier	Philippe Le Trung	Charlotte de Laroche
Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X
Critère 2 : Mandats croisés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 3 : Relations d'affaires significatives	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 4 : Lien familial	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 5 : Commissaire aux comptes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	X	X	X	✓	✓	✓	✓

(1) Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Mme Sophie Krämer et Mme Erin Dixon qui ont démissionné de leurs mandats respectifs d'administrateurs au cours de l'exercice écoulé et depuis le 1^{er} janvier 2025 ne pouvaient pas être qualifiés d'administrateurs indépendants au regard des critères visés à l'article 9 du Code AFEP-MEDEF de décembre 2022 (critère 8 non satisfait).

Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes

Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :

- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.

Critère 2 : Mandats croisés

Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.

Critère 3 : Relations d'affaires significatives

Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :

- significatif de la société ou de son groupe ;
- ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.

Critère 4 : Lien familial

Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Critère 5 : Commissaire aux comptes

Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq années précédentes.

Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans

Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des 12 ans.

Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif

Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.

Critère 8 : Statut de l'actionnaire important

Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du Comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

La société n'a pas mis en place un administrateur référent.

Après avoir examiné la situation de chacun des administrateurs indépendants, le Conseil d'administration a constaté qu'aucun d'entre eux n'entretenait de relations d'affaires avec le Groupe.

Les membres du conseil considérés comme indépendants se sont engagés à respecter la Charte de l'Administrateur afin de préserver les conditions de cette qualification d'administrateur indépendant.

Représentation des femmes et des hommes au sein du Conseil

Le Conseil d'administration comporte parmi ses membres trois femmes et quatre hommes. La société respecte les recommandations du Code de référence ainsi que les dispositions légales relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'administration (article L. 225-18-1 al.1 du Code de commerce).

Censeurs

L'article 19 des statuts prévoit la possibilité de nommer des censeurs siégeant aux côtés des administrateurs. Il a pour mission de communiquer avis et suggestions aux Comités de la société et d'assister le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de la société.

Aucun censeur n'a été nommé.

Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

En application de la loi, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration peut également procéder à tous les contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Même si la direction opérationnelle est confiée au Directeur général et, le cas échéant, au Directeur général délégué, le Conseil d'administration peut se saisir de toute question relative à la marche de la société.

Conformément au règlement intérieur, le Conseil se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la Société et veille à leur mise en œuvre par le Directeur général et les Directeurs généraux délégués.

En matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE), le Conseil s'attache à promouvoir la création de valeur par la société à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités et examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. Dans ce domaine, le Conseil propose toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

La composition du Conseil d'administration assure une représentation équilibrée des femmes et des hommes ainsi qu'une diversité en termes de nationalités, âge, qualifications et expérience professionnelles, ce dont s'assure le Comité des nominations et de rémunérations conformément à sa mission. Par ailleurs, il est rappelé que la Société ne comporte aucun Comité de direction, d'où l'absence de politique de mixité spécifique au sein des instances dirigeantes.

En matière de diversité et de non-discrimination, le Conseil s'assure de la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec pour objectif, notamment, une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil, des Comités et plus largement de l'encadrement supérieur.

Le dispositif anti-corruption de la « Loi Sapin 2 » ne s'applique pas à la Société qui ne dépasse pas les seuils réglementaires.

La Société n'est pas concernée par l'évasion fiscale dans la mesure où son activité et ses filiales sont localisées exclusivement en France. Par ailleurs, la Société exerce son activité dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et ses comptes sont audités annuellement par des commissaires aux comptes.

Enfin, l'activité de VITURA ne relève pas des professions concernées par la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. En effet, sont concernées les entreprises exerçant des activités d'entremise et de gestion d'immeubles et de fonds de commerce mais non celles qui se bornent à la location de leurs actifs immobiliers (art. L. 561-2, 8° du Code monétaire et financier). Qui plus est, les virements effectués par les locataires au titre du paiement des loyers proviennent de comptes bancaires français.

Toutefois, le Groupe travaille à la mise en place d'un dispositif de prévention et de contrôle anticorruption comprenant un code de conduite, des procédures internes adaptées, des diligences sur les tiers, des formations ciblées et un dispositif d'alerte interne.

Les conditions de préparation des travaux du Conseil

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toute information ou document nécessaires préalablement.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis aux administrateurs 15 jours avant la réunion du conseil appelé à les arrêter.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président du conseil lui a communiqué, dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires qu'il désirait recevoir.

Les administrateurs peuvent rencontrer à tout moment le Président du Conseil d'administration et le Directeur général.

La tenue des réunions du Conseil

Les administrateurs sont convoqués par tous moyens aux séances du Conseil et il leur est remis à cette occasion tous les éléments d'information nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Conformément aux statuts et aux dispositions légales, les séances du Conseil peuvent se tenir par téléphone ou par visioconférence.

Les séances du Conseil se tiennent soit au siège social, soit en tout autre endroit sur convocation faite par les soins du Président du Conseil d'administration.

Au cours du dernier exercice, le conseil s'est réuni 6 fois. Une réunion du Conseil s'est tenue sans la présence du Président du Conseil qui était néanmoins représenté par un autre administrateur.

	30/01/2025	02/04/2025	13/05/2025	25/06/2025	29/07/2025	05/11/2025
John Kukral	Présent	Présent	Absent	Absent	Représenté	Présent
Michael Profenius	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Natalie Bonicelli	Absente	Représentée	Présente	Présente	Représentée	Présent
Sophie Krämer	Absente	NA	NA	NA	NA	NA
Erin Dixon	Absente	Absente	NA	NA	NA	NA
Philippe Le Trung	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Jean-Marc Besson	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Marie-Flore Bachelier	Présente	Présente	Présente	Présente	Présente	Présente
Charlotte de Laroche	NA	NA	NA	Présente	Présente	Présente

NA signifie « Non applicable » en fonction de la date de nomination ou de démission de l'administrateur concerné.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs ou du Directeur général.

Les commissaires aux comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels.

Ils ont participé à la séance du Conseil d'administration du 4 avril 2025 qui a examiné et arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et à la séance du Conseil d'administration du 29 juillet 2025 qui a examiné et arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2025.

En outre, ils ont participé aux réunions du Comité d'audit.

Pour garantir la coordination entre la Direction générale et le Conseil d'administration, les membres du Conseil d'administration et le Directeur général se rencontrent périodiquement.

M. Jérôme Anselme, Directeur général a participé à toutes les réunions du Conseil d'administration.

Thèmes débattus lors des réunions du Conseil et bilan d'activité

Les principaux thèmes abordés lors de ces réunions ont été les suivants :

- arrêté des comptes annuels et semestriels, affectation du résultat ;
- information financière trimestrielle et semestrielle ;
- examen des critères d'indépendance des administrateurs ;
- démission d'administrateurs ;
- renouvellement de mandats d'administrateurs ;
- renouvellement de mandats de membres des Comités ;
- programme de rachat d'actions ;
- allocation de l'enveloppe de rémunération des administrateurs ;
- fixation de la politique de rémunération des mandataires sociaux ;
- modification du règlement intérieur du Conseil d'administration ;
- proposition de modifications statutaires ;
- autorisation en vue de la conclusion d'avenant aux conventions de crédit conclues par les filiales ;
- autorisation en vue de la signature d'avenants aux contrats de prêt conclus par les filiales ;
- autorisation pour proroger la durée des contrats de prêt conclus avec des actionnaires détenant plus de 10 % des droits de vote ;
- autorisation des comptes courants d'associés détenant plus de 10 % des droits de vote ;
- choix du mode de direction - Nomination d'un nouveau Président du Conseil d'administration ;
- point sur la situation financières du Groupe ;
- avis préalable à la sortie du régime OPCV de la société K RUEIL.

Compte tenu de la structure du Conseil d'administration, celui-ci est doté d'un règlement intérieur ayant pour objet de préciser l'organisation des réunions du Conseil et les attributions et pouvoirs du Directeur général vis-à-vis du Conseil. Le règlement intérieur fixe également les règles de gouvernement d'entreprise et précise les attributions et modalités de fonctionnement du Comité d'audit et de la RSE, du Comité des investissements et du Comité des nominations et des rémunérations. Le Conseil d'administration a procédé à une mise à jour du Règlement intérieur lors de sa réunion du 2 avril 2025 pour tenir compte des mesures adoptées dans le cadre de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France et son décret n° 2024-904 du 8 octobre 2024 (la « **Loi Attractivité** »), qui visent notamment à progresser dans la dématérialisation des réunions du Conseil d'administration et des assemblées et à simplifier certains autres aspects du fonctionnement des Conseils d'administration.

Il fixe également la procédure d'évaluation des conventions réglementées.

Une charte de l'administrateur adoptée en même temps que le règlement intérieur rappelle les droits et obligations des administrateurs dans l'exercice de leur mandat.

Le règlement intérieur du Conseil est disponible sur le site Internet de la société : www.vitura.fr.

Le Règlement intérieur fait l'objet de revues régulières afin d'être adapté au regard de l'évolution de la réglementation et des recommandations du Code de Gouvernance.

Conflits d'intérêts

Les règles internes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts des membres du Conseil figurent dans la charte de l'administrateur.

L'article 6 de la charte de l'administrateur stipule que : « *L'administrateur informe le Conseil de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés. De façon plus générale, chaque administrateur agit en totale indépendance et hors de toute pression. Il doit informer le Président de l'existence de tout lien familial l'unissant à un administrateur ou au Directeur.* »

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun conflit d'intérêts n'est identifié entre les devoirs de chacun des membres du Conseil d'administration et de la direction générale à l'égard de la Société en leur qualité de mandataire social et leurs intérêts privés et autres devoirs.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun des membres du Conseil d'administration et de la direction générale, au cours des cinq dernières années :

- n'a été condamné pour fraude ;
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires de la Société.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document :

- il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'administration et de la direction générale a été sélectionné ;
- il n'existe aucune restriction, autre que celles le cas échéant mentionnées au paragraphe 6.4.5 (éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique) acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucun lien familial (i) entre les membres du Conseil d'administration, (ii) entre les mandataires sociaux de la Société et (iii) entre les personnes visées au (i) et au (ii).

La gestion des conflits d'intérêts repose sur des règles strictes de gouvernance visant à garantir l'intérêt social et l'égalité de traitement des actionnaires. Tout administrateur est tenu de déclarer sans délai toute situation de conflit d'intérêts, potentiel ou avéré, et de s'abstenir de participer aux délibérations et décisions concernées. Les administrateurs indépendants jouent un rôle central dans ce dispositif en apportant un regard objectif, notamment au sein des comités spécialisés, et en veillant à l'équilibre des décisions lorsque les intérêts de l'actionnaire majoritaire sont susceptibles d'interférer avec ceux de la société. Ces principes, conformes aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, contribuent à la transparence, à la crédibilité des décisions du conseil et à la confiance des investisseurs.

Évaluation du Conseil d'administration

Lors de sa réunion du 2 avril 2025, le Conseil a débattu de son fonctionnement.

Par ailleurs, conformément à l'article 12.3.2 du Règlement intérieur du Conseil d'administration, le Comité des nominations et des rémunérations a mis en œuvre au premier semestre 2023 une évaluation formalisée du Conseil avec l'aide d'un consultant extérieur (le cabinet FIDAL). Des entretiens individuels ont été organisés avec les administrateurs. Elle a eu pour objectif de :

- faire le point sur les modalités de fonctionnement du conseil ;

- vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues ;
- de mesurer la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du Conseil du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

Les conclusions de cette évaluation ont été présentées lors du Conseil d'administration du 10 mai 2023 et ont été reprises dans le document d'enregistrement universel 2023 de la Société.

6.4.1.2 Organisation et fonctionnement des Comités spécialisés

Un Comité d'audit, un Comité des nominations et des rémunérations et un Comité des investissements ont été mis en place par le Conseil d'administration. Leurs attributions et modalités de fonctionnement sont précisées dans le règlement intérieur.

Le Comité d'audit et de la RSE

À la date du présent document, le Comité d'audit et de la RSE est composé de Mme Marie-Flore Bachelier (indépendant), de M. Jean-Marc Besson (indépendant) et de Mme Natalie Bonicelli.

Les mandats de M. Jean-Marc Besson et Mme Natalie Bonicelli en qualité de membres du Comité d'audit et de la RSE ont été renouvelés par décision du Conseil d'administration du 25 juin 2025.

La durée des fonctions de membres du Comité d'audit et de la RSE correspond à la durée de leur mandat d'administrateur.

Les critères retenus pour qualifier l'indépendance des membres des Comités, et notamment du comité d'audit et de la RSE, sont les mêmes que ceux retenus pour apprécier l'indépendance des membres du Conseil, précités ci-avant.

Mme Marie-Flore Bachelier a été désignée présidente du Comité d'audit. Elle est considérée comme indépendante et compétente en matière financière ainsi qu'en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Sa compétence en la matière a été retenue par le Conseil compte tenu de sa formation académique et de sa connaissance de l'activité propre au Groupe.

Par ailleurs, les autres membres du Comité justifient également de compétences minimales en matières financière ou comptable.

Les missions du Comité d'audit et de la RSE sont précisées dans le Règlement intérieur.

Le Comité d'audit et de la RSE s'est réuni deux fois au cours de l'exercice, et a réalisé les travaux suivants :

- examen des comptes consolidés au 31 décembre 2024 et des chiffres clés ;
- examen de l'information extra-financière (RSE) ;
- examen des principaux risques de la Société et des procédures de contrôle interne ;
- travaux d'audit réalisés par les commissaires aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2024 ;
- examen des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2025 et des chiffres clés ;
- point sur l'asset management au 31 décembre 2024 ;
- revue des hypothèses de commercialisation et de CAPEX pour 2025 ;
- document d'enregistrement universel.

Le taux de participation au Comité d'audit s'élève à : 100 %.

Les membres du Comité ont disposé des délais suffisants pour examiner les documents financiers et comptables et ont eu la possibilité d'entendre les commissaires aux comptes.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

Le Conseil d'administration est satisfait du travail du Comité d'audit et de la RSE.

Le Comité des nominations et des rémunérations

À la date du présent document, le Comité des nominations et des rémunérations est composé de Mme Marie-Flore Bachelier (indépendant), de M. Philippe Le Trung (indépendant) et de M. Michael Profenius.

M. Philippe Le Trung a été désigné président du Comité des nominations et des rémunérations.

La durée des fonctions de membres du Comité des nominations et des rémunérations correspond à la durée de leur mandat d'administrateur de la société.

Les missions du Comité sont définies dans le Règlement intérieur de la Société. Il a notamment pour mission d'établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux, travaux auquel sera associé le Président.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- allocation de l'enveloppe de rémunération des administrateurs ;
- point annuel sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du conseil ;
- point sur la rémunération des mandataires sociaux ;
- renouvellement des mandats d'administrateurs ;

Le taux de participation à ce Comité s'élève à 100 %.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

Le Conseil d'administration est satisfait du travail du Comité des nominations et des rémunérations.

Le Comité des investissements

À la date du présent document, le Comité des investissements est composé de M. Jean-Marc Besson (indépendant), de M. Philippe Le Trung et de M. Michael Profenius.

Le mandat de M. Jean-Marc Besson en qualité de membres du Comité des investissements a été renouvelé par décision du Conseil d'administration du 25 juin 2025.

La durée des fonctions de membres du Comité des investissements correspond à la durée de leur mandat d'administrateur de la société.

Les missions du Comité sont définies dans le règlement intérieur de la Société.

Le Comité des investissements ne s'est pas réuni au cours de l'année.

6.4.1.3 Direction générale et présidence du Conseil - Modalités d'exercice de la Direction générale

Par décision en date du 31 décembre 2005, le Conseil a décidé de dissocier les fonctions de président du Conseil d'administration et de Directeur général. Le Conseil d'administration du 2 avril 2025 a décidé de maintenir la dissociation des fonctions et ce, au vu de la composition de l'actionnariat de la Société et du pacte d'actionnaires conclu entre les deux principaux actionnaires de la Société, à savoir les entités Northwood et l'entité GIC.

Le Directeur général assure la direction opérationnelle de la Société.

Limitations des pouvoirs du Directeur général

Le Directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225- 56 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration, et par les statuts de la Société.

Il exerce donc les pouvoirs suivants sous réserve des limitations indiquées ci-après :

- il assume, sous sa responsabilité, la Direction générale de la Société ;
- il représente la Société dans ses rapports avec les tiers ;

- il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve que l'acte qu'il accomplit remplisse les conditions suivantes : (i) entrer dans l'objet social, et (ii) ne pas être expressément réservé aux assemblées d'actionnaires.

À titre de limitation de pouvoirs, le Directeur général ou les Directeurs généraux délégués ne pourront accomplir, au nom et pour le compte de la Société, un certain nombre d'actes ou opérations ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant à de tels actes ou opérations, portant sur un montant supérieur à 10 millions d'euros par an (étant précisé que s'agissant d'actes ou d'opérations liés ou connexes, cette limitation sera appréciée de manière globale, sur l'ensemble desdits actes ou opérations), sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil. Lesdites limitations de pouvoirs sont détaillées dans le règlement intérieur du Conseil d'administration.

6.4.1.4 Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux

L'élaboration du plan de succession du Président du Conseil d'administration tient compte des spécificités attachées à la gouvernance de la Société dans la mesure où le pacte d'actionnaire en vigueur entre Northwood et GIC prévoit que le Président du Conseil d'administration est choisi sur proposition de Northwood parmi les administrateurs représentant Northwood.

Le processus prévu en cas de succession du Directeur général survenant de manière inopinée (démission, empêchement, décès...) ou à l'échéance de son mandat est le suivant : les administrateurs de Northwood se

réunissent en amont du départ prévu ou, en cas d'événement inopiné, rapidement après la survenance de cet événement, afin de sélectionner un successeur. Après avoir arrêté leur position commune, ils en informent le Président du Conseil d'administration et le Président du Comité des nominations et des rémunérations avant la réunion du Conseil d'administration appelée à statuer sur cette proposition, le Conseil d'administration se prononçant ensuite sur cette proposition conformément à ses règles de gouvernance.

6.4.2 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux ayant démissionné sur l'exercice 2025 ou à la date de publication du présent document d'enregistrement universel

Le tableau ci-dessous présente le profil, l'expérience, ainsi que les mandats des membres du Conseil d'administration ayant démissionné au cours de l'exercice 2025 ou à la date de publication du présent document d'enregistrement universel, y inclus le récapitulatif des mandats et fonctions exercés par lesdits mandataires au cours des cinq derniers exercices (article L. 225- 37- 4 1^{er} du Code de commerce).

	Erin Dixon	Sophie Krämer
Âge / nationalité	37 / Américaine	48 / Française
Démission du mandat	Démission en avril 2025	Démission en janvier 2025
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience	Immobilier aux États-Unis	Gestion d'actifs immobiliers Architecture
Principales activités exercées hors de la société	Membre du département des investissements chez Northwood Investors aux États-Unis	Membre du département Asset Management chez Northwood Investors en Europe
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	-	-
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe	Signataire autorisé : Northwood International Acquisition Limited	Gérant : SCI de la Boucle Directeur général : Defense Plaza Mezz SAS Directeur : Five Acres REITCO Ltd
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années		Gérant : Chinon SCI Les Guignières SCI Prosdim Joue SC NW Pointe Metro 1 SCI NW Pointe Metro 2 SCI STAM REI III ROSSINI Fonciere NW 2 Directeur général : Mariinsky SR3 SAS SCALA SR3 SAS Garnier SR3 SAS NW Fontenay Sous Bois

6.4.3 Rémunérations des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, est exposée ci-après la politique de rémunération des mandataires sociaux. Pour rappel, cette politique doit être conforme à l'intérêt social de la Société, contribuer à sa pérennité et s'inscrire dans sa stratégie commerciale. Elle doit décrire toutes les composantes de la rémunération fixe et variable et expliquer le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre.

6.4.3.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux non exécutifs (les administrateurs et les censeurs)

Les administrateurs ne reçoivent pas d'autre rémunération qu'une somme dont le montant est dû à raison de leur participation au Conseil d'administration ou à divers Comités dont ils sont éventuellement membres. Cette somme est répartie entre les administrateurs en fonction de leur participation effective aux réunions du Conseil, de leur qualité de membre et/ou de président d'un Comité.

Concernant les censeurs, leur rémunération est prélevée sur le montant global annuel alloué aux administrateurs et ce, conformément à l'article 19 des statuts.

Toutefois, le principe posé par le Conseil d'administration est de ne pas rémunérer les mandataires sociaux au titre de leur mandat lorsqu'ils sont administrateur représentant un actionnaire de référence.

En conséquence, les administrateurs nommés sur proposition de Northwood Investors (John Kukral, Erin Dixon, Natalie Bonicelli, Sophie Krämer puis Charlotte de Laroche et Michael Profenius) n'ont perçu aucune rémunération au titre de leur mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'Assemblée générale du 16 juin 2020 a fixé à 240 000 euros la somme fixe annuelle allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité, jusqu'à décision contraire.

6.4.3.2 Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (le président du Conseil d'administration et le Directeur général)

Principes de la politique de rémunération

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 12 mai 2026 de voter la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'année 2026.

À cette fin, une résolution, telle que reproduite ci-après, est soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

Si l'Assemblée générale du 12 mai 2026 n'approuve pas cette résolution, la rémunération sera déterminée conformément à la politique de rémunération précédemment approuvée au titre d'exercices antérieurs et le Conseil soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée et indiquant de quelle manière ont été pris en compte le vote des actionnaires et, le cas échéant, les avis exprimés lors de l'Assemblée générale. En l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, la rémunération sera déterminée conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent ou, en l'absence de rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent, conformément aux pratiques existant au sein de la Société.

Il est à noter qu'aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne peut être déterminé, attribué ou versé par la Société, ni aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, ne peut être pris par la Société, s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée ou, en son absence, aux rémunérations précédemment approuvées ou aux pratiques existant au sein de la Société.

La détermination de la rémunération des mandataires sociaux exécutifs relève de la responsabilité du Conseil d'administration sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

Rémunération des mandataires sociaux représentant un actionnaire de référence

Le principe posé par le Conseil d'administration est de ne pas rémunérer les dirigeants mandataires sociaux au titre de leur mandat lorsqu'ils sont dirigeant mandataire social exécutif et/ou administrateur représentant un actionnaire de référence. En conséquence, le président du Conseil d'administration (Michael Profenius et le Directeur général (Jérôme Anselme) ne perçoivent aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit de la société au titre leur mandat.

Rémunération des mandataires sociaux ne représentant pas un actionnaire de référence

Dans la détermination de la rémunération d'un mandataire social exécutif non représentant d'un actionnaire de référence (y compris aux mandataires sociaux nouvellement nommés), le Conseil appliquera les principes suivants :

1. Exhaustivité : L'ensemble des éléments de la rémunération devra être retenu dans l'appréciation globale de la rémunération. Cette politique portera de façon exhaustive sur les rémunérations fixes, variables et exceptionnelles auxquelles s'ajouteront les avantages de toute nature consentis par la Société. Elle intégrera notamment toutes les rémunérations conditionnelles différées, les indemnités en cas de départ contraint, les retraites exceptionnelles et autres rémunérations variables.
2. Équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération devra être clairement motivé et correspondre à l'intérêt social de la Société.

3. Comparabilité : cette rémunération devra être appréciée dans le contexte d'un métier ou du marché de référence. Si le marché est une référence, il ne pourra être la seule. La rémunération sera déterminée non seulement en fonction du travail effectué, des résultats obtenus, de la responsabilité assumée mais encore au regard des pratiques observées dans les entreprises comparables et des rémunérations des autres dirigeants d'entreprise. Elle pourra aussi dépendre de la nature des missions qui lui seront confiées ou des situations particulières.
4. Cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social devra être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de la société.
5. Intelligibilité des règles : les règles devront être simples, stables et transparentes. Les critères de performance utilisés devront correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicites et autant que possible pérennes.
6. Mesure : la détermination des éléments de la rémunération devra réaliser un juste équilibre et prendre en compte à la fois l'intérêt social de l'entreprise, les pratiques du marché, les performances des dirigeants, et les autres parties prenantes de l'entreprise.

À cet égard, la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs sera étroitement liée aux performances du Groupe, notamment au moyen d'une rémunération variable annuelle et, le cas échéant, d'actions de performance. La part quantitative de la rémunération variable sera subordonnée à la réalisation d'objectifs précis, simples et mesurables, ayant notamment pour objectif de promouvoir la performance et la compétitivité de celui-ci sur le moyen et le long terme en intégrant un ou plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale.

À cet égard, le Conseil d'administration et le Comité des nominations et des rémunérations veilleront à ce qu'aucun élément composant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs ne soit disproportionné et à ce que leur rémunération soit compétitive, en pratiquant régulièrement des enquêtes de rémunération, et adaptée à la stratégie et au contexte de la Société.

Éléments composant la rémunération du président du Conseil d'administration

M. Michael Profenius a été nommé en qualité de Président du Conseil d'administration par décision du Conseil d'administration du 4 avril 2025 avec effet différé à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires qui s'est tenue le 25 juin 2025 et ce, en remplacement de Monsieur John Kukral. Il ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat. En conséquence, il n'y a pas lieu d'indiquer le « niveau » de sa rémunération au regard de la rémunération moyenne et de la rémunération médiane des salariés de la Société et l'évolution de ces ratios.

Il ne bénéficie d'aucun engagement en matière de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Il ne bénéficie d'aucune indemnité, avantage ou rémunération en cas de cessation de ses fonctions.

Aucun contrat de travail ne lie M. Michael Profenius à la Société ni à aucune de ses filiales ou sous-filiales.

Il est rappelé que Monsieur John Kukral, ancien Président du Conseil d'administration, ne percevait aucune rémunération au titre de son mandat.

Éléments composant la rémunération du Directeur général

M. Jérôme Anselme est Directeur général depuis le 25 octobre 2017 et a été renouvelé dans ses fonctions le 7 mars 2023 pour une durée de 4 années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Il ne perçoit aucune rémunération de la part de la Société au titre de son mandat. En conséquence, il n'y a pas lieu d'indiquer le « niveau » de sa rémunération au regard de la rémunération moyenne et de la rémunération médiane des salariés de la Société et l'évolution de ces ratios.

Il ne bénéficie d'aucun engagement en matière de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Il ne bénéficie d'aucune indemnité, avantage ou rémunération en cas de cessation de ses fonctions.

Aucun contrat de travail ne lie M. Jérôme Anselme à la Société ni à aucune de ses filiales ou sous-filiales.

Projet de résolutions établis par le Conseil d'administration concernant la politique de rémunération des mandataires sociaux

5^e résolution (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi notamment en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que décrite dans ce rapport et mentionnée au paragraphe 6.4.3 du document d'enregistrement universel 2025 de la société.

6.4.3.3 Tableaux de synthèse sur la rémunération des mandataires sociaux

Les informations présentées ci-après tiennent compte, en vue de leur présentation, du Code AFEP-MEDEF actualisé en décembre 2022, des rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, étant précisé que la Société n'a versé ni attribué aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL (TABLEAU N° 1 RECOMMANDATION AMF - CODE AFEP-MEDEF)

John Kukral / Michael Profenius (à compter du 25/06/2025), Président du Conseil d'administration			
En euros		31/12/2025	31/12/2024
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 ci-dessous)		-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		-	-
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme		-	-
Total		-	-

Jérôme Anselme, Directeur général			
En euros		31/12/2025	31/12/2024
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 ci-dessous)		-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		-	-
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme		-	-
Total		-	-

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL
(TABLEAU N° 2 RECOMMANDATION AMF - CODE AFEP MEDEF)

John Kukral / Michael Profenius (à compter du 25/06/2025), Président du Conseil d'administration	31/12/2025		31/12/2024	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
En euros				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Jérôme Anselme, Directeur général	31/12/2025		31/12/2024	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
En euros				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux définis en préambule au tableau 1 ci-dessus ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées
durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social
exécutif par l'émetteur et par toute société du Groupe
(tableau n° 4 recommandation AFEP-MEDEF)

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la société n'a été consentie aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2025.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées
durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social
exécutif (tableau n° 5 recommandation AFEP-MEDEF)

Aucun dirigeant mandataire social n'a effectué de levée d'option de souscription d'actions ou d'achat au cours de l'exercice 2025.

Actions de performance attribuée à chaque mandataire
social exécutif par l'émetteur et par toute société du
Groupe (tableau n° 6 recommandation AFEP-MEDEF)

Aucune action de performance de la société n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2025.

Aucune action de performance n'est devenue disponible pour les dirigeants mandataires sociaux en 2025.

Montant total des sommes provisionnées aux fins du
versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages
(tableau n° 11 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

Les dirigeants de la Société ne bénéficient d'aucune pension, retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit. En conséquence, la Société n'a provisionné aucune somme à cet effet.

AUTRES INFORMATIONS (TABLEAU N° 11 RECOMMANDATION AMF - CODE AFEP-MEDF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Michael Profenius Président 25/06/2025 AGOA 31/12/2028		×		×		×		×
Jérôme Anselme Directeur général Nomination 07/03/2023 AGOA 31/12/2026		×		×		×		×

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le Conseil d'administration du 6 novembre 2025, a décidé de répartir une partie de l'enveloppe à titre de rémunération allouée au Conseil d'administration, soit 205 000 euros, entre les seuls administrateurs indépendants, comme suit :

- Mme Marie-Flore BACHELIER, à hauteur de 75 000 euros ;
- M. Jean-Marc BESSON, à hauteur de 65 000 euros ;
- M. Philippe Le Trung, à hauteur de 65 000 euros.

Soit un montant total de 205 000 euros.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS (TABLEAU N° 3 RECOMMANDATION AMF - CODE AFEP-MEDEF)

Mandataires sociaux non dirigeants <i>En euros</i>	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/2025	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/2024
John Kukral		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Erin Dixon		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Michael Profenius		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Sophie Krämer		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Natalie Bonicelli		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Europroperty Consulting (censeur)		
Rémunérations (fixes, variables)	-	10 000
Autres rémunérations	-	-
Philippe Le Trung		
Rémunérations (fixes, variables)	65 000	65 000
Autres rémunérations	-	-
Marie-Flore Bachelier		
Rémunérations (fixes, variables)	75 000	75 000
Autres rémunérations	-	-
Jean-Marc Besson		
Rémunérations (fixes, variables)	65 000	65 000
Autres rémunérations	-	-
Charlotte de Laroche		
Rémunérations (fixes, variables)	-	-
Autres rémunérations	-	-
Total	205 000	215 000

Informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions – informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions (tableau n° 8 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF) : néant.

Historique des attributions d'actions de performance (tableau n° 9 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

Néant.

6.4.4 Participation des actionnaires à l'Assemblée générale

L'assemblée se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (i) soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, (ii) soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité (article R. 22-10-28 du Code de commerce).

L'inscription comptable des titres au porteur est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

À défaut d'assister personnellement à l'assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes : (i) donner une procuration à leur conjoint ou à un autre actionnaire ou la personne avec laquelle il a conclu un pacte civil de solidarité ou toute autre personne de son choix ; (ii) adresser une procuration à la société sans indication de mandat ; (iii) voter par correspondance.

Les demandes d'inscription de projets de résolutions et/ou points à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard 25 jours avant la tenue de l'Assemblée générale.

Les questions écrites posées par les actionnaires au Conseil d'administration doivent être adressées au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée générale.

6.4.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application de l'article L. 22- 10- 11 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique. Parmi ces éléments figurent les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.

À cet, égard, il est précisé ce qui suit :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues dans le capital de la Société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe 6.9.12 ci-après ;
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, sous réserve de ce qui est indiqué concernant les franchissements de seuils visés au paragraphe 6.9.5 ;
- il existe un pacte d'actionnaires conclu entre Northwood et le groupe GIC comme rappelé ci-après au paragraphe 6.9.3 qui a été porté à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce ;
- il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 15 des statuts, sous réserve des accords entre Northwood et GIC concernant la gouvernance de la Société figurant dans le pacte d'actionnaires visé au paragraphe 6.9.3. À cet égard, les administrateurs sont nommés et remplacés conformément à la loi. Ils peuvent être

révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire. Le Président est nommé par le Conseil d'administration et peut être révoqué à tout moment par ce dernier ;

- en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations financières en cours sont décrites au paragraphe 6.4.9 du présent rapport. En outre, le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du Code de commerce et par les statuts de la société ;
- la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires. En effet, l'Assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, étant toutefois précisé que celle-ci ne peut augmenter les engagements des actionnaires, sauf accord unanime et qu'elle peut déléguer sa compétence au Conseil d'administration pour apporter aux statuts les modifications nécessaires à l'effet de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire ;
- les accords conclus par le Groupe qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société se limitent aux conventions de crédit, à l'Advisory Services Agreement conclu par les sociétés PROTHIN et SCI HANAMI RUEIL avec la société Northwood Investors France Asset Management SAS et aux contrats d'assurances ;
- il n'existe pas d'accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

6.4.6 Les conventions réglementées

1. Contrats de prêts d'actionnaires n° 1

VITURA a conclu le 4 janvier 2024 :

- un contrat de prêt avec la société NW CGR 1 S.à.r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, boulevard de la Foire – L-1528 Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B 200065, actionnaire détenant 18,33 % du capital et des droits de vote de la Société ;
- un contrat de prêt avec la société NW CGR 2 S.à.r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, boulevard de la Foire – L-1528 Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B 200066, actionnaire détenant 18,33 % du capital et des droits de vote de la Société ;
- un contrat de prêt avec la société NW CGR 3 S.à.r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, boulevard de la Foire – L-1528 Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B 200067, actionnaire détenant 18,33 % du capital et des droits de vote de la Société.

Lesdits contrats de prêt d'actionnaires ont pour objet de répondre au besoin de financement à court terme des dépenses d'exploitation de la Société ainsi qu'aux besoins de trésorerie de certaines des sociétés du Groupe.

Les principales caractéristiques et conditions financières desdits contrats de prêt d'actionnaires sont les suivantes :

- *ouvertures de crédit d'un montant global maximum* : 20 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers ;
- *tirage* : 20 millions d'euros ;
- *objet* : permettre de répondre au besoin de financement à court terme des dépenses d'exploitation de VITURA ainsi qu'aux besoins en trésorerie de certaines des sociétés du Groupe ;
- *durée* : du 10 octobre 2023 au 31 juillet 2027 ;
- *intérêt* : 15 % par an, payables in fine, soit un montant global maximum de 13,7 millions d'euros ;
- *commission d'engagement* : néant ;
- *sûretés* : néant ;
- *indication du rapport entre le prix pour la société et le dernier bénéfice annuel de celle-ci* : 36 %.

Les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l., et NW CGR 3 S.à.r.l., disposent chacune d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, à savoir 18,33 %. Par conséquent, lesdits contrats de prêt d'actionnaires entrent dans le champ d'application des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce.

Les contrats de prêts d'actionnaires n° 1 ont été préalablement autorisés par le Conseil d'administration du 4 décembre 2023 et ont été approuvés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 19 juin 2024.

La prorogation de la date d'échéance finale jusqu'au 31 juillet 2027 a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 1^{er} avril 2026 et des avenants aux Contrats de Prêts d'Actionnaires n° 1 ont été conclus à la même date.

2. Contrats de prêts d'actionnaires n° 2

VITURA a conclu le 14 février 2024 :

- un second contrat de prêt avec la société NW CGR 1 S.à.r.l. ;
- un second contrat de prêt avec la société NW CGR 2 S.à.r.l. ;
- un second contrat de prêt avec la société NW CGR 3 S.à.r.l.

Lesdits contrats de prêt d'actionnaires ont pour objet de répondre au besoin de financement à court terme des dépenses d'exploitation de la Société ainsi qu'aux besoins de trésorerie de certaines des sociétés du Groupe.

Les principales caractéristiques et conditions financières desdits contrats de prêt d'actionnaires sont les suivantes :

- *ouvertures de crédit d'un montant global maximum* : 10 000 000 euros, chacun des trois actionnaires prenant à sa charge une quote-part d'un tiers ;
- *tirage* : 6 millions d'euros ;
- *objet* : permettre de répondre au besoin de financement à court terme des dépenses d'exploitation de VITURA ainsi qu'aux besoins en trésorerie de certaines des sociétés du Groupe ;
- *durée* : du 10 janvier 2024 au 31 juillet 2027 ;
- *intérêt* : 15 % par an, payables in fine, soit un montant global maximum de 3,9 millions d'euros ;
- *commission d'engagement* : néant ;
- *sûretés* : néant, 3,9 ;
- *indication du rapport entre le prix pour la société et le dernier bénéfice annuel de celle-ci* : 9 %.

Les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l., et NW CGR 3 S.à.r.l., disposent chacune d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, à savoir 18,33 %. Par conséquent, les Contrats de Prêt d'Actionnaires entrent dans le champ d'application des articles L 225-38 et suivants du Code de commerces.

Les contrats de prêts d'actionnaires n° 1 ont été préalablement autorisés par le Conseil d'administration du 4 décembre 2023 et ont été approuvés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 19 juin 2024.

La prorogation de la date d'échéance finale jusqu'au 31 juillet 2027 a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 1^{er} avril et des avenants aux Contrats de Prêts d'Actionnaires n° 2 ont été conclus à la même date.

3. Comptes courants d'associés

La société NW CGR 1 S.à.r.l., détenant 18,33 % du capital et des droits de vote de la Société, a accepté de laisser en compte courant d'associé le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit un montant de 493 281,65 euros. NW CGR 1 S.à.r.l. peut demander à tout moment le remboursement des sommes inscrites en compte.

La société NW CGR 2 S.à.r.l., détenant 18,33 % du capital et des droits de vote de la Société, a accepté de laisser en compte courant d'associé le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit un montant de 493 281,65 euros. NW CGR 2 S.à.r.l. peut demander à tout moment le remboursement des sommes inscrites en compte.

La société NW CGR 3 S.à.r.l., détenant 18,33 % du capital et des droits de vote de la Société, a accepté de laisser en compte courant d'associé le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit un montant de 493 281,65 euros. NW CGR 3 S.à.r.l. peut demander à tout moment le remboursement des sommes inscrites en compte.

La société Euro Bernini Private Limited détenant 24,82 % du capital et des droits de vote de la Société, a accepté de laisser en compte courant d'associé le montant du dividende lui revenant distribué par décision de l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2023, soit un montant de 668 059,25 euros. Euro Bernini Private Limited peut demander à tout moment le remboursement des sommes inscrites en compte.

Ces avances en compte courant ne sont pas rémunérées.

Ces ouvertures de comptes courants d'associés ont été approuvées et ratifiées par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 19 juin 2024.

Rappel :

Il est rappelé qu'à titre de règle interne, il est prévu que la direction financière du Groupe soit informée immédiatement et préalablement à toute opération susceptible d'entrer dans le champ d'application de l'article L. 225-38 du Code de commerce et de constituer une convention réglementée (une « **Convention Réglementée** ») au niveau de la Société par toute personne directement ou indirectement intéressée à la convention, y compris toute personne du Groupe, ayant connaissance d'un projet de convention susceptible de constituer une Convention Réglementée.

Cette information est requise y compris lorsque la convention est susceptible de constituer une convention libre non soumise à la procédure des conventions réglementées. Il appartient à la direction financière du Groupe avec l'aide, le cas échéant du Conseil d'administration, de se prononcer sur la question de la qualification de la convention. Pour ce faire, elle examinera ladite convention pour évaluer si elle relève de la procédure des conventions réglementées ou si elle satisfait les critères des conventions libres décrits au paragraphe 6.4.7 ci-après.

Si, au terme de son évaluation, la direction financière du Groupe a estimé que la convention était une Convention Réglementée, elle en informe le Président et le Directeur général. Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-40 du Code de commerce, toute personne directement ou indirectement intéressée à la convention est tenue d'informer le Conseil d'administration dès qu'elle a connaissance d'une Convention Réglementée.

Le Président informe ensuite les administrateurs du projet de Convention Réglementée que la Société envisage de conclure et convoque alors le Conseil d'administration à l'effet de statuer sur l'autorisation de cette convention.

L'autorisation du Conseil d'administration devra être motivée en justifiant l'intérêt de la convention pour la Société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

La personne directement ou indirectement intéressée à la convention ne prend pas part ni aux délibérations ni au vote du Conseil d'administration sur l'autorisation souhaitée.

En outre, lors du vote en Assemblée générale, ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-5 du 2 juillet 2012, lorsque la conclusion de la Convention Réglementée est susceptible d'avoir un impact très significatif sur le bilan ou les résultats de la société ou du Groupe, le Conseil pourra décider de nommer un expert indépendant. En ce cas, il en sera rendu compte aux actionnaires devant se prononcer en Assemblée générale, sous réserve, le cas échéant, des éléments pouvant porter atteinte au secret des affaires.

En vertu des dispositions de l'article L. 225-10-13 du Code de commerce, une information sera publiée sur le site Internet de la Société au plus tard au moment de la conclusion d'une Convention Réglementée.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-5 du 2 juillet 2012, dans les cas exceptionnels où l'autorisation préalable du Conseil n'a pas été donnée, il sera demandé au Conseil d'administration de ratifier, avant leur approbation par l'Assemblée générale, les conventions qui n'ont pas été préalablement autorisées, sauf dans des cas particuliers dans lesquels les administrateurs sont tous en conflit d'intérêts.

Une fois la convention autorisée et conclue, le Président en avise les commissaires aux comptes et ladite convention est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale.

Par ailleurs, les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le Conseil, sans toutefois nécessiter une nouvelle autorisation. Elles sont également communiquées aux commissaires aux comptes.

6.4.7 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En ce qui concerne les conventions visées à l'article L. 225-39 du Code de commerce qui portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, et qui ne sont pas soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, le Président communique la liste et l'objet de celles dont il a eu connaissance, aux administrateurs et aux commissaires aux comptes, à première demande de ceux-ci et au plus tard au jour de la séance du Conseil d'administration d'arrêté des comptes.

Le Conseil procède une fois par an à la revue des critères qui ont permis, au cas par cas et pour chaque convention concernée, de considérer qu'elle porte sur une opération qui est à la fois courante et conclue à des conditions normales.

- Les opérations courantes sont celles habituellement réalisées par la Société et qui sont conclues dans le cadre de son activité, notamment au regard de son objet social. Il est également tenu compte des pratiques usuelles des sociétés placées dans une situation similaire.

Une liste exhaustive des opérations ne peut pas être établie, mais il est cité, à titre d'exemple, les conventions suivantes : convention d'intégration fiscale, convention de gestion et de centralisation de trésorerie, les opérations de trésorerie et/ou de prêts intragroupe/comptes courants d'associés, les facturations de frais communs du Groupe par la société mère à ses filiales (notamment en matière de ressources humaines, informatique, communication, finance, juridique, comptable, achat), les facilités consenties par une entité (location d'immeuble).

D'autres critères sont également pris en considération pour déterminer le caractère courant d'une opération, notamment sa nature et son importance ou ses conséquences économiques ou juridiques.

- Les conditions sont normales si elles sont semblables à celles qui se pratiquent habituellement pour les opérations du même type ou à celles usuellement pratiquées par la Société dans ses rapports avec les tiers.

Dans l'appréciation des conditions normales, le prix est l'un des facteurs clés qui est pris en considération, notamment s'il s'agit d'un prix de marché ou d'un prix généralement pratiqué dans le secteur concerné. Par ailleurs, outre les aspects économiques, les termes juridiques seront revus pour vérifier qu'ils sont équilibrés ou standards par rapport au type d'opération envisagée.

Le caractère courant et les conditions normales sont des critères cumulatifs : en l'absence de l'un ou l'autre, la convention concernée sera soumise à la procédure des conventions réglementées.

L'appréciation de ces critères est faite au cas par cas par la direction financière du Groupe en s'appuyant notamment sur l'étude publiée par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) en février 2014 sur les conventions réglementées et courantes.

Elle est réexaminée lors de toute modification, renouvellement, reconduction ou résiliation d'une convention qualifiée d'opération courante conclue à des conditions normales, de sorte qu'une convention précédemment considérée comme « libre » et à ce titre, exclue de la procédure des conventions réglementées, peut être considérée comme « réglementée » et soumise à cette procédure lors de sa modification, de son renouvellement, de sa reconduction ou de sa résiliation et inversement.

Conformément à l'article L. 225-39 alinéa 2 du Code de commerce, les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne peuvent pas participer à l'évaluation de celle-ci.

Enfin, il est rappelé que les conventions conclues entre la société et une de ses filiales détenue directement ou indirectement à 100 %, même si elles ont des dirigeants communs, sont libres en application de l'article L. 225-39 du Code de commerce.

6.4.8 Les conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale et les conventions conclues entre la Société et une filiale

Aucune convention n'a été conclue par une filiale, directement ou par personne interposée, avec l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

Il est toutefois rappelé que les filiales immobilières de la société (Prothin et SCI HANAMI RUEIL) ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement (« ASA ») avec la société Northwood Investors France Asset Management SAS, entité du groupe Northwood (cf. paragraphe 6.7.1). Il ne s'agit pas d'une convention réglementée dans la mesure où la société mère (VITURA) n'est pas partie à l'ASA.

Par ailleurs, la Société a conclu :

- avec la société PROTHIN, un contrat de prestations de services en matière administrative à compter du 1^{er} janvier 2018 et une convention de gestion de trésorerie en date du 26 juillet 2016 ;
- avec la société SCI HANAMI RUEIL, un contrat de prestations de services en matière administrative en date du 10 décembre 2018.

Les conventions visées ci-dessus sont libres en application de l'article L. 225-39 du Code de commerce et les dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce ne sont pas applicables dans la mesure où elles ont été conclues avec des filiales dont la Société détient, directement ou indirectement, la totalité du capital.

6.4.9 Les délégations financières

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ

Titres concernés Date d'Assemblée générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Montant autorisé	Utilisation des autorisations
1. Émission avec droit préférentiel de souscription		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de titres donnant droit à des titres de créance AG du 25 juin 2025 - 14 ^e résolution (26 mois, expiration le 25 août 2027)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 M€ (plafond autonome) Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 300 M€ (plafond autonome)	Néant.
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes AG du 25 juin 2025 - 13 ^e résolution (26 mois, expiration le 25 août 2027)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 M€ (plafond autonome)	Néant.
2. Émission sans droit préférentiel de souscription		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre au public (A) AG du 25 juin 2025 - 15 ^e résolution (26 mois, expiration le 25 août 2027)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 M€ (A) + (B) étant limité à 300 M€ Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 300 M€ (A) + (B) étant limité à 300 M€	Néant.
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre par placement privé (B) AG du 25 juin 2025 - 16 ^e résolution (26 mois, expiration le 25 août 2027)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 M€ (A) + (B) étant limité à 300 M€ et à 30 % du capital par an pour (B) Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 300 M€ (A) + (B) étant limité à 300 M€	Néant.
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature AG du 25 juin 2025 - 18 ^e résolution (26 mois, expiration le 25 août 2027)	Montant maximum d'augmentation de capital 20 % du capital social ajusté par an	Néant.
3. Émission avec ou sans droit préférentiel de souscription		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital AG du 25 juin 2025 - 17 ^e résolution (26 mois, expiration le 25 août 2027)	Montant maximum d'augmentation de capital 15 % de l'émission initiale (article R. 225- 118 du Code de commerce)	Néant.
4. Rachat d'actions		
Opération de rachat d'actions AG du 25 juin 2025 - 11 ^e résolution (18 mois, expiration le 25 décembre 2026)	Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées 10 % du capital ajusté ou 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société : 10 % du capital social Prix maximum de rachat d'actions : 16 € par action Montant global maximum du PRA : 27 340 320 €	Programme de rachat d'actions mis en œuvre par décision du Conseil d'administration du 25 juin 2025
Réduction de capital par annulation d'actions autodétenues AG du 25 juin 2025 - 12 ^e résolution (24 mois, expiration le 25 juin 2027)	Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant.

6.4.10 Communication avec les actionnaires et les marchés

Les relations des actionnaires avec le Conseil d'administration, notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, ont été confiées à M. Jérôme Anselme, Directeur général afin de ne pas disperser les responsabilités en augmentant le nombre d'interlocuteurs représentant le Conseil d'administration.

M. Jérôme Anselme dispose d'une expérience de la communication institutionnelle. Sa mission consiste à expliciter les positions prises par le Conseil dans ses domaines de compétence (notamment en matière de

stratégie, de gouvernance et de rémunération des dirigeants) et qui ont fait l'objet préalable d'une communication. M. Jérôme Anselme doit rendre compte de sa mission au Conseil.

Nous espérons que ce rapport vous permettra de mieux cerner les procédures et les méthodes de travail qui sont utilisées dans la Société ainsi que la répartition des pouvoirs entre les différents organes qui sont amenés à prendre des décisions intéressant la gestion de la société.

6.4.11 Système de contrôle interne et de gestion des risques

6.4.11.1 Objectifs de la Société en matière de contrôle interne

Le dispositif de gestion des risques a pour objectif de :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ;
- sécuriser la prise de décisions et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ;
- mobiliser les collaborateurs et partenaires de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Parmi les différents objectifs que l'on peut assigner au contrôle interne, l'un de ceux-ci est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de la Société, et notamment les risques d'erreurs ou de fraude dans les domaines comptables et financiers. Pour autant, et comme tout système de contrôle, il ne peut fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

Parallèlement, le contrôle interne a pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les modalités d'exécution des différentes opérations entreprises par la Société s'inscrivent bien, tout comme l'activité du personnel, dans le cadre des orientations données par la Direction générale aux activités de l'entreprise.

Enfin, le contrôle interne a pour but de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Sont décrites ci-après les différentes procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

6.4.11.2 Organisation générale du contrôle au sein de la Société

a) Personnes ou structures chargées du contrôle

Le Comité d'audit et de la RSE, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements ont été mis en place à cet effet. Le rôle et les missions de chacun de ces Comités sont décrits au paragraphe VI.4.1.2 du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

b) Supports internes ou externes servant à l'établissement des procédures de contrôle

La Société met en œuvre une politique de transparence et d'information du public pour satisfaire au mieux les intérêts de ses actionnaires et des investisseurs potentiels. Le Directeur général est en charge de la communication financière de la Société.

La Société a souhaité mettre en place dans le règlement intérieur du Conseil d'administration des dispositions similaires s'inspirant du Code de référence. Le règlement intérieur du Conseil d'administration est disponible sur le site internet de la Société : <http://www.vitura.fr>

En outre, le règlement intérieur du Conseil d'administration établit une charte de l'administrateur, qui offre un cadre déontologique à l'exercice par les administrateurs de leur mandat. La charte de l'administrateur prévoit en particulier que :

- chaque administrateur, quel que soit son mode de désignation, représente l'ensemble des actionnaires ;
- chaque administrateur veille en permanence à améliorer sa connaissance de la Société et de son secteur d'activité ;

- chaque administrateur veille à maintenir en toutes circonstances son indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action ;
- chaque administrateur s'engage à ne pas rechercher ou accepter tout avantage susceptible de compromettre son indépendance ;
- chaque administrateur, avant d'accepter ses fonctions, doit prendre connaissance des obligations générales ou particulières attachées à sa fonction, et notamment des textes légaux ou réglementaires applicables, des statuts, du règlement intérieur et de la dite charte ainsi que tout complément que le Conseil d'administration estime nécessaire de lui communiquer ;
- chaque administrateur s'abstient d'effectuer des opérations sur les titres de sociétés dans lesquelles (et dans la mesure où) il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations non encore rendues publiques ;
- chaque administrateur doit informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés ;
- chaque administrateur doit être attentif à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société et ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle.

La Charte de l'administrateur rappelle également, en tant que de besoin, la réglementation boursière applicable en matière d'abus de marché (opérations d'initiés et divulgation illicite d'informations privilégiées), de fenêtres négatives et de transparence (déclarations des opérations sur titres).

6.4.11.3 Description synthétique des procédures de contrôle interne mises en place par la Société

a) Procédures en matière de traitement de l'information financière et comptable

Les procédures de traitement de l'information comptable et financière sont actuellement organisées comme suit :

(i) Cycle d'exploitation des immeubles

Depuis le 5 novembre 2015, Northwood Investors France Asset Management est l'*asset manager*. L'ERP utilisé par les gestionnaires d'immeubles est Yardi pour émettre les quittancements et appels de charges locatives et assurer par ailleurs les encaissements.

Ces facturations sont comptabilisées par le service comptable des gestionnaires d'immeubles. L'*asset manager* procède aux contrôles de la facturation.

Le budget des charges relatives à un immeuble est établi par les gestionnaires d'immeubles et validé par l'*asset manager*.

Les dépenses liées à la vie de l'immeuble sont reçues et comptabilisées dans les logiciels par les gestionnaires d'immeubles. Les gestionnaires d'immeubles procèdent au paiement et à la validation des factures.

(ii) Comptes consolidés

La Direction générale est responsable des procédures liées à l'élaboration et au traitement de l'information financière. Le processus d'arrêté des comptes inclus :

- un calendrier de clôture, qui est soumis au Comité d'audit et de la RSE ;
- l'ensemble des entités du Groupe communique un reporting détaillé comprenant un compte de résultat, un bilan synthétique et des états de détails. Les comptes consolidés sont établis sur la base des liasses de consolidation des différentes entités ;
- les informations spécifiquement nécessaires à la préparation des comptes consolidés sont obtenues auprès d'évaluateurs indépendants pour la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, afin de garantir la fiabilité et l'objectivité des données ;
- l'utilisation d'un système d'information de référence.

Enfin, la Direction générale exerce elle-même une supervision des différents intervenants sur les comptes consolidés et de l'information financière produite.

Dans le cadre de leur mission de certification des comptes consolidés, les commissaires aux comptes procèdent à une revue des liasses et des retraitements de consolidation dans le périmètre retenu pour leurs travaux.

(iii) Comptabilité sociale

La tenue de la comptabilité est assurée par des cabinets d'expertise comptable. Les avocats fiscalistes de la Société sont consultés en fonction de la nature des opérations effectuées par la Société.

Les informations nécessaires à la tenue de la comptabilité sont notamment obtenues auprès du gestionnaire d'immeubles, de l'*asset manager* et des banques.

La validation des factures et leur mise en paiement sont effectuées par la Direction générale de la Société.

La Direction générale a pour mission de superviser les services comptables et prestataires externes intervenant sur la comptabilité.

(iv) Information financière périodique

Une situation intermédiaire est établie chaque trimestre par l'expert-comptable qui la transmet à la Direction générale pour contrôle et validation.

(v) Établissement des états financiers

Les états financiers sont préparés par l'expert-comptable en liaison avec la Direction générale de la Société et ses conseils.

Le Comité d'audit et de la RSE revoit la pertinence des principales hypothèses et principes retenus.

Les états financiers sont soumis au contrôle des commissaires aux comptes.

b) Procédures d'information et de reporting

Afin d'assurer un traitement efficace des informations financières, la Société a mis en place des obligations d'information et de reporting en vertu desquelles le Directeur général doit notamment remettre pour contrôle au Conseil d'administration dans les trente jours suivant la fin du premier semestre, un bilan non audité (établi à la date du dernier jour du semestre concerné), un compte de résultat et le tableau de trésorerie (pour le semestre), la comparaison entre le bilan, le compte de résultat et le budget, ainsi que la comparaison entre ces états et le budget et les prévisions révisées de résultats pour l'exercice social en cours.

c) Nature des autres procédures

La Société fait appel à différents intervenants extérieurs pour assurer la gestion de la Société et de ses actifs. Ainsi, la mission d'*asset management* est confiée à Northwood Investors France Asset Management. Les fonctions de *property management* sont exercées par les partenaires CBRE, MyRE et Humakey. L'activité d'expertise comptable est assurée par PwC et Cairn Corporate Services. La Direction générale assure un contrôle régulier sur l'ensemble de ces différents intervenants extérieurs au moyen d'échanges et de contacts hebdomadaires avec chacun d'entre eux. Des réunions sont également organisées dès que nécessaire.

Ces dispositifs permettent de donner une assurance raisonnable des objectifs de contrôle interne pour l'exercice écoulé. Compte tenu de la taille et de l'activité actuelle de la Société, celle-ci s'efforcera de maintenir ses contrôles internes dans un objectif permanent de réduction des risques dans la perspective de protéger ses actifs.

d) Prévention de la corruption (« Loi Sapin 2 »)

Il est rappelé que depuis le 1^{er} juin 2017, sont tenus de prendre des mesures destinées à prévenir et à détecter la commission, en France et à l'étranger, de faits de corruption ou de trafic d'influence, les présidents et Directeurs généraux :

- (i) de toute société employant au moins 500 salariés ou appartenant à un groupe dont la société-mère a son siège social en France et dont l'effectif comprend au moins 500 salariés ; et
- (ii) ayant un chiffre d'affaires supérieur à 100 millions d'euros (social ou consolidé).

La Société n'est pas tenue par cette réglementation. Toutefois, elle prévoit de mettre en place les mesures suivantes :

- un code de conduite définissant et illustrant les différents types de comportements à proscrire comme étant susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence et permettant de lutter contre le blanchiment de capitaux ;
- un dispositif d'alerte interne destiné à permettre le recueil des signalements émanant d'employés relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au code de conduite de la Société.

6.4.12 Agence de notation

Les agences de notation (Moody's, Fitch et S&P) ne publient aucune notation financière de VITURA.

6.4.13 Communication avec les actionnaires et les marchés contrôlés

Les relations des actionnaires avec le Conseil d'administration, notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, ont été confiées à M. Jérôme Anselme, Directeur général afin de ne pas disperser les responsabilités en augmentant le nombre d'interlocuteurs représentant le Conseil d'administration.

M. Jérôme Anselme dispose d'une expérience de la communication institutionnelle. Sa mission consiste à expliciter les positions prises par le Conseil dans ses domaines de compétence (notamment en matière de

stratégie, de gouvernance et de rémunération des dirigeants) et qui ont fait l'objet préalable d'une communication. M. Jérôme Anselme doit rendre compte de sa mission au Conseil.

Nous espérons que ce rapport vous permettra de mieux cerner les procédures et les méthodes de travail qui sont utilisées dans la Société ainsi que la répartition des pouvoirs entre les différents organes qui sont amenés à prendre des décisions intéressant la gestion de la société.

6.5 Renseignements à caractère général sur l'émetteur

6.5.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Vitura.

6.5.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 422 800 029.

Le numéro SIRET de la Société est le 422 800 029 00031 et son code activité est le 6820B (location d'autres biens immobiliers).

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est 969500EQZGSVHQZQE212.

6.5.3 Date de constitution et durée de la société

La Société a été constituée le 22 avril 1999 pour une durée de quatre-vingt dix-neuf années sous la forme d'une société à responsabilité limitée. Elle a été transformée en société anonyme le 31 décembre 2005.

6.5.4 Siège social, forme juridique et législation applicable - Site web

Le siège social de la Société est situé : 42, rue de Bassano - 75008 Paris (France).

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont les suivantes : + 33 (0)1 42 25 76 36.

Le site internet de la Société est : www.vitura.fr

6.5.5 Statut SIIC

Option pour le régime SIIC

La société a opté le 1^{er} juin 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (« **SIIC** ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts (« **CGI** »).

L'éligibilité de la société au régime des SIIC a été confirmée par la direction de la législation fiscale le 3 janvier 2006, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi.

Ainsi, l'article 208 C du CGI prévoit que peuvent opter pour le régime SIIC, les sociétés qui remplissent cumulativement et continûment les conditions suivantes :

- être cotées sur un marché réglementé ;
- avoir un capital social minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;
- le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus à 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

Le non-respect de ce plafond au cours d'un exercice conduit en principe à la perte du régime de faveur.

Toutefois, la condition relative au seuil de 60 % ne s'applique pas lorsque le dépassement est lié à certaines opérations spécifiques et que celui-ci demeure temporaire.

Ainsi, en particulier, si au cours d'un exercice, le capital ou les droits de vote d'une SIIC viennent à être détenus à 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert à la suite d'une offre publique d'achat au sens de l'article L. 433-1 du Code monétaire et financier, les conditions de détention sont réputées avoir été respectées si le taux de détention est ramené au-dessous de 60 % à l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice de dépassement (pour les sociétés qui arrêtent leur exercice au 31 décembre, ce délai est fixé au deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai) ;

- le capital et les droits de vote des SIIC doivent, au premier jour du premier exercice d'application du régime fiscal des SIIC, être détenus à hauteur de 15 % au moins par des personnes détenant chacune moins de 2 % du capital et des droits de vote.

Obligations de distribution

Les SIIC ayant opté pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du CGI 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 distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Les plus-values réalisées lors de la cession de titres de SPICAV ne bénéficient pas de l'exonération d'impôt sur les sociétés :
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ainsi que les dividendes provenant de SPICAV dont les titres sont détenus au moins à hauteur de 5 % 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 des sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI, qui sont réputés réalisés directement par les SIIC ou leurs filiales au prorata de leurs droits, sont exonérés s'ils sont distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes.

L'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficie la société pourrait, en tout ou partie, être remise en cause en cas de non-respect de ces conditions.

Régime fiscal des actions de la Société

Les informations ci-après résument le régime fiscal français applicable aux revenus des actions de la Société. Ces informations sont basées sur la législation et la réglementation fiscale française en vigueur à la date du présent document.

Ces informations sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires (qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Ces informations ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui détiendront des actions. Les personnes concernées sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas, notamment à raison de la souscription, de l'acquisition, de la détention et de la cession d'actions de la Société.

Actionnaire personnes physiques résidentes fiscales en France

Les paragraphes ci-après s'adressent aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI détenant des actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée à titre professionnel.

Les actions de la Société ne peuvent pas être inscrites sur un plan d'épargne en actions (PEA).

a) Dividendes

Les dividendes sont imposés en deux temps.

Lors du versement

Lors de leur versement, les dividendes sont soumis à un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire (« **PFNL** ») au taux de 12,8 %. Le PFNL s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Peuvent être dispensées du PFNL, sur demande, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 euros (pour les personnes célibataires, divorcées ou veuves) ou à 75 000 euros (pour les personnes soumises à une imposition commune).

En outre, lors de leur versement, les dividendes sont également soumis à des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, porté à 18,6 % à compter du 1^{er} janvier 2026.

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

- (i) contribution sociale généralisée (« **CSG** ») au taux de 9,2 % jusqu'au 31 décembre 2025 et porté à 10,6 % à compter du 1^{er} janvier 2026 ;
- (ii) prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % ; et
- (iii) contribution au remboursement de la dette sociale au taux de 0,5 %.

Lors de l'imposition définitive

Lors de leur imposition définitive, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du PFNL) au taux forfaitaire de 12,8 % (« **PFU** ») ou, sur option du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU perçus au titre de l'année considérée, au barème progressif.

En cas d'option pour le barème progressif, les dividendes prélevés sur les résultats :

- taxables de la Société bénéficient d'un abattement de 40 % ;
- exonérés de la Société ne bénéficient pas d'un abattement de 40 %.

Par ailleurs, en cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable de l'année de son paiement à hauteur de 6,8 %.

b) Plus-values ou moins-values*Plus-values*

Les plus-values nettes réalisées sur la cession des actions de la Société sont soumises à l'impôt sur le revenu au PFU (taux forfaitaire de 12,8 %) ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU perçus au titre de l'année considérée, au barème progressif.

Ces plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux dont le taux global a été porté à 18,6% à compter de l'imposition des revenus 2025. En cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable de l'année de son paiement à hauteur de 6,8 %.

Moins-values

Si lors d'une année donnée, la cession des actions génère une moins-value nette, celle-ci sera imputable exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de cette même année.

En cas de solde positif, les plus-values subsistantes sont réduites, le cas échéant, des moins-values de même nature subies au titre des années antérieures jusqu'à la dixième inclusivement.

En cas de solde négatif, l'excédent de moins-values non imputé est reporté et est imputé dans les mêmes conditions au titre des années suivantes jusqu'à la dixième inclusivement.

c) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Les contribuables passibles de l'impôt sur le revenu sont soumis à une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Cette contribution est assise sur le revenu fiscal de référence du foyer tel qu'il est défini par l'article 1417, IV du CGI, sans qu'il soit tenu compte des plus-values mentionnées au I de l'article 150-0 B ter pour lesquelles le report d'imposition expire, ces plus-values étant imposées à la contribution selon des modalités particulières, et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI (le « **Revenu Fiscal de Référence Corrigé** »).

Le Revenu Fiscal de Référence Corrigé est soumis aux taux suivants :

- pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés :
 - 3 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 250 000 euros et inférieure ou égale à 500 000 euros, et
 - 4 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 500 000 euros ;
- pour les contribuables soumis à une imposition commune :
 - 3 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 500 000 euros et inférieure ou égale à 1 000 000 euros, et
 - 4 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 1 000 000 euros.

Sont notamment pris en compte pour le calcul du Revenu Fiscal de Référence Corrigé les dividendes ainsi que les plus-values de cession de valeurs mobilières.

d) Contribution différentielle sur les hauts revenus

La loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'impôt sur le revenu pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés. Initialement prévue pour s'appliquer uniquement au titre de l'imposition des revenus de l'année 2025, cette contribution a été prorogée par l'article 2 de la loi de finances pour 2026. La CDHR s'applique désormais jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit public des administrations publiques deviendra inférieur à 3% du PIB. Elle s'ajoute à l'impôt sur le revenu et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables concernés par le CDHR sont ceux fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4B du CGI, dont le revenu fiscal de référence (après retraitement de certains revenus ou abattements exclus du calcul ou pris en compte partiellement) excède :

- 250 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
- 500 000 euros pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune.

Ces limites s'apprécient au niveau du foyer fiscal, sans majoration pour personnes à charge.

Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France**a) Dividendes perçus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

Les dividendes prélevés sur les résultats de la Société sont compris dans le résultat imposable de l'actionnaire personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés.

En principe, ces dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal (25 % à la date du présent document).

Cependant, les dividendes prélevés sur les résultats taxables de la Société peuvent, sur option, être exonérés d'impôt sur les sociétés à l'exception d'une quote-part de frais et charges égale à 5 % du montant des dividendes (le **Régime des Sociétés Mères**). Le Régime des Sociétés Mères est subordonné au respect de plusieurs conditions. Les actions détenues doivent notamment :

- revêtir la forme nominative ou être déposées ou inscrites dans un compte tenu par un intermédiaire habilité ;
- représenter au moins :
 - 5 % du capital de la Société ; ou, à défaut d'atteindre ce seuil,
 - 2,5 % du capital de la Société et 5 % des droits de vote de la Société à la condition que l'actionnaire soit contrôlé par un ou plusieurs organismes à but non lucratif (mentionnés au 1 bis de l'article 206 du CGI) ; et
- être conservées pendant un délai de :
 - deux ans lorsque les titres représentent au moins 5 % du capital de la Société, ou
 - cinq ans lorsque les titres représentent 2,5 % du capital et 5 % des droits de vote de la Société.

Il est recommandé aux investisseurs de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment le bénéfice du Régime des Sociétés Mères.

Par ailleurs, certains redevables de l'impôt sur les sociétés sont assujettis à une contribution sociale égale à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés (sous certaines conditions et sous réserve de certaines exceptions).

b) Dividendes perçus par des organismes de placement collectif français

Les dividendes prélevés sur les résultats exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15 %.

c) Plus-values réalisées par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les plus-values nettes réalisées sur la cession des actions de la Société par les personnes morales résidentes fiscales de France soumises à l'impôt sur les sociétés sont imposées selon les règles suivantes :

- au taux normal de l'impôt sur les sociétés, lorsque les titres cédés ne revêtent pas la qualification de titres de participation ;
- au taux de 19 % lorsque les titres cédés revêtent la qualification de titres de participation.

Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

Les paragraphes ci-après s'adressent aux investisseurs (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège est situé hors de France (sous réserve des conventions internationales) et (ii) qui recevront des dividendes à raison des actions de la Société qu'ils détiendront autrement que par l'intermédiaire d'un établissement stable soumis à l'impôt en France.

a) Dividendes

Retenue à la source

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France.

Le taux de cette retenue à la source est fixé pour les bénéficiaires :

- personnes morales ou organismes :
 - 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait, s'il avait son siège en France, imposé dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI, lequel vise les organismes génériquement désignés comme « organismes sans but lucratif »,
 - au taux normal de l'impôt sur les sociétés prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI dans les autres cas ;
- personnes physiques : à 12,8 %.

Le taux est porté à 75 % lorsque les dividendes sont payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A (« **ETNC** ») autre que ceux mentionnés au 2° du 2 bis de l'article 238-0 A du CGI, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet ETNC n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel ETNC.

Par ailleurs, le taux de la retenue à la source est fixé à 15 % lorsque les dividendes sont prélevés sur les résultats exonérés de la Société et qu'ils bénéficient à un organisme de placement collectif constitué sur le fondement d'un droit étranger situé dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, (ii) présente des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions énoncées à l'article 119 bis, 2 du CGI et (iii) remplit les conditions énoncées par la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70.

Exonérations

Le CGI prévoit plusieurs cas d'exonération de retenue à la source. La retenue à la source n'est notamment pas applicable aux dividendes prélevés sur les résultats du secteur taxable de la Société lorsque ces dividendes sont distribués à :

- une personne morale qui justifie auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement de ces revenus qu'elle est le bénéficiaire effectif des dividendes et qu'elle :
 - a son siège de direction effective dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'est pas considérée, aux termes d'une convention en matière de double imposition conclue avec un État tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen,
 - revêt l'une des formes énumérées à la partie A de l'annexe I à la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres différents ou une forme équivalente lorsque la société a son siège de direction effective dans un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen,
 - détient directement, de façon ininterrompue depuis deux ans ou plus et en pleine propriété ou en nue-propriété, 10 % au moins du capital de la Société, ou a pris l'engagement de conserver cette participation de façon ininterrompue pendant un délai de deux ans au moins et désigne un représentant qui est responsable du paiement de la retenue à la source en cas de non-respect de cet engagement ; ce taux de participation peut être ramené à 5 % lorsque la personne morale actionnaire satisfait aux conditions pour bénéficier du régime des sociétés mères (cf. ci-dessus) et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source, et
 - est passible, dans l'État membre de l'Union européenne ou dans l'État partie à l'accord sur l'Espace économique européen où elle a son siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet État, sans possibilité d'option et sans en être exonérée ; ou
- une personne morale qui justifie auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement des revenus qu'elle remplit, au titre de l'exercice au cours duquel elle perçoit les revenus, les conditions suivantes :
 - son siège et, le cas échéant, l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus sont situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures et n'étant pas un ETNC ou dans un État non membre de l'Union européenne ou qui n'est pas un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France les conventions susmentionnées, sous réserve que cet État ne soit pas un ETNC et que la participation détenue dans la société ou l'organisme distributeur ne permette pas au bénéficiaire de participer de manière effective à la gestion ou au contrôle de cette société ou de cet organisme,
 - son résultat fiscal ou, le cas échéant, celui de l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus, calculé selon les règles de l'État ou du territoire où est situé leur siège ou l'établissement stable, est déficitaire, et

- elle fait, à la date de la perception du revenu l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du Code de commerce ou, à défaut d'existence d'une telle procédure, elle est, à cette date, en état de cessation des paiements et son redressement est manifestement impossible ; ou
- un organisme de placement collectif constitué sur le fondement d'un droit étranger situé dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, (ii) présente des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions énoncées à l'article 119 bis, 2 du CGI et (iii) remplit les conditions énoncées par la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM- 30- 30- 20- 70.

Restitution

En application du CGI, une restitution de la retenue à la source est applicable aux actionnaires personnes morales ou organismes :

- dont le siège ou l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus est situé dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures et n'étant pas un ETNC ou dans un État non membre de l'Union européenne ou qui n'est pas un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France les conventions mentionnées ci-dessus, sous réserve que cet État ne soit pas un ETNC et que la participation détenue dans la société ou l'organisme distributeur ne permette pas au bénéficiaire de participer de manière effective à la gestion ou au contrôle de cette société ou de cet organisme ; et
- dont le résultat fiscal, calculé selon les règles applicables dans l'État ou le territoire où est situé leur siège ou établissement stable, est déficitaire au titre de l'exercice au cours duquel les revenus sont perçus.

Cette restitution donne lieu à une imposition, qui fait l'objet d'un report. Ce report prend fin notamment en cas de retour de l'actionnaire à une situation bénéficiaire.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment (i) les exonérations prévues par le CGI, (ii) les conditions d'application d'une éventuelle restitution de la retenue à la source en application du CGI et (iii) les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

b) Plus-values

Actionnaires détenant au moins 10 % du capital de la Société

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables et d'exonérations spécifiques, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques fiscalement domiciliés hors de France ou des personnes morales dont le siège social est situé hors de France lors de la cession de titres de SIIC dont elles détiennent directement ou indirectement au moins 10 % du capital supportent un prélèvement spécifique (le « **Prélèvement Spécifique** »).

Le taux du Prélèvement Spécifique est fixé :

- à 19 % lorsque le cédant est :
 - une personne physique (ces personnes physiques sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou au taux de 7,5 % selon les cas). A compter du 1^{er} janvier 2026, le taux de la CSG est porté à 10,6 % faisant passer le taux global des prélèvements

sociaux sur les plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques non-résidents de 17,2 % à 18,6%. Seuls les 7,5 % de prélèvement de solidarité continueront de s'appliquer lorsque lesdits associés relèvent d'un régime de sécurité sociale situé dans l'Espace économique européen (Union-européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou Suisse ou britannique et qu'ils ne dépendent pas d'un régime obligatoire de sécurité sociale français,

- une personne morale résidente d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas un ETNC, pour les opérations qui bénéficieraient de ce taux si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France ; et
- au taux normal de l'impôt sur les sociétés prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI dans les autres cas.

Pour les personnes physiques, le Prélèvement Spécifique est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Pour les personnes morales, le Prélèvement Spécifique s'impute, le cas échéant, sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de la plus-value au titre de l'année de sa réalisation. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué aux personnes morales résidentes d'un État de l'Union européenne ou d'un État ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignement et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale et n'étant pas un ETNC.

Actionnaire détenant moins de 10 % du capital de la Société

Pour les actionnaires non-résidents détenant moins de 10 % du capital d'une SIIC, la plus-value de cession pourrait s'analyser en un revenu de source française au sens de l'article 164 B du CGI, sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment (i) le régime fiscal des plus-values réalisées par les investisseurs non-résidents qui détiendraient moins de 10 % du capital de la Société, (ii) le régime fiscal des plus-values réalisées par les investisseurs non-résidents domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un ETNC et (iii) les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

Dividendes perçus par des personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent détenant au moins 10 % des droits à dividendes de la Société

Un prélèvement de 20 % s'applique aux distributions qui :

- sont prélevées sur les bénéfices exonérés d'une SIIC ;
- sont effectuées par cette SIIC à un actionnaire, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes à la date de la mise en paiement des dividendes ; et
- ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent (i.e. lorsque ces distributions sont exonérées ou soumises à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France) chez cet actionnaire.

Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable. Il doit être acquitté par la Société. Les statuts de la Société prévoient d'en répercuter l'incidence financière aux actionnaires qui en sont à l'origine.

6.6 Acte constitutif et statuts

Les paragraphes suivants présentent les principales stipulations des statuts de la Société et du règlement intérieur de son Conseil d'administration à la date du présent document d'enregistrement universel.

6.6.1 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition par tous, et notamment achat, échange ou apport en nature, de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ;
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction d'immeubles ;
- l'exploitation et la mise en valeur, principalement par voie de location de biens immobiliers ;
- l'aliénation ou la vente de tous biens immobiliers ;
- le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société ou avec toutes autres personnes ou sociétés ;

- la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;
- la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'assistance et la fourniture de tous services d'ordre administratif, technique, juridique, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales de la société et des sociétés dans lesquelles la société détient une participation.

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet de la société tel que décrit ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit.

6.6.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – règlement intérieur du Conseil d'administration

6.6.2.1 Conseil d'administration (extraits des articles 15 et 16 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion. La durée des fonctions des administrateurs est de quatre ans. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire (article 15 des statuts).

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un président, qui doit être une personne physique, dont il détermine, le cas échéant, la rémunération. Le président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'administration peut le révoquer à tout moment, toute disposition contraire étant réputée non écrite.

Le président du Conseil d'administration dispose des pouvoirs prévus par la loi et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-51 du Code de commerce. Si le président du Conseil d'administration n'est pas Directeur général, le Directeur général et/ou le ou les Directeurs généraux délégués prêtent leur concours au président afin d'obtenir les informations utiles à l'exercice de sa mission.

S'il le juge utile, le Conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du président, à présider les séances du conseil et les assemblées.

Le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la société.

Il peut être alloué au Conseil d'administration, à titre de rémunération, une allocation dont l'importance fixée par l'Assemblée générale demeure maintenue jusqu'à décision contraire. La répartition de cette allocation est déterminée dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Chaque membre peut recevoir, également, une rémunération exceptionnelle au titre de sa participation à un comité ou à une mission spécifique (article 6 du Règlement intérieur).

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par tout moyen et même verbalement par le président du Conseil d'administration. Lorsque le Conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du conseil peut demander au président du Conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général, s'il n'assure pas les fonctions de Président du Conseil d'administration, peut également demander au Président du Conseil d'administration de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le Président du Conseil d'administration est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées.

Les réunions du Conseil d'administration ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation.

Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des administrateurs, garantissant leur participation effective à la réunion du Conseil d'administration et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi et le règlement intérieur.

Les décisions relevant des attributions propres du Conseil d'administration peuvent être prises par consultation écrite des administrateurs.

6.6.2.2 Censeurs (article 19 des statuts)

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires pourra nommer une ou plusieurs personnes, choisies ou non parmi les actionnaires, en qualité de censeurs (article 19 des statuts). La mission des censeurs est de communiquer avis et suggestions aux Comités de la Société et d'assister le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de la Société. Les censeurs peuvent être choisis parmi les membres des comités.

Les censeurs sont nommés pour un mandat d'une durée de trois ans. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée

à statuer sur les comptes du troisième exercice suivant celui au cours duquel ils ont été nommés. Les censeurs sont rééligibles. Le mandat de chaque censeur peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Les censeurs auront accès aux mêmes informations que celles mises à la disposition des membres du Conseil d'administration. Les censeurs peuvent être invités à assister à toute séance du Conseil d'administration. Ils ne sont toutefois pas autorisés à prendre part au vote.

6.6.2.3 Mode d'exercice de la Direction générale (extrait de l'article 17 des statuts)

La Direction générale de la société est assumée sous la responsabilité, soit du Président du Conseil d'administration, soit d'une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires.

La délibération du Conseil d'administration relative au choix du mode d'exercice de la Direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le Conseil d'administration fixe la durée de l'option, la décision du conseil sur ce point restant, en tout état de cause, valable jusqu'à décision contraire.

Lorsque le Conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, il procède à la nomination du Directeur général qui peut ne pas être administrateur, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs. Le Directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-56 du Code de commerce par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration

et par les statuts de la Société. Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général est également président du Conseil d'administration.

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général et portant le titre de Directeur général délégué. Le Conseil d'administration détermine leur rémunération ainsi qu'en accord avec le Directeur général, l'étendue et la durée de leurs pouvoirs. Les Directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général. Ils sont soumis aux mêmes obligations que le Directeur général. Lorsque le Directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général.

Les Directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

6.6.2.4 Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et statutaires applicables à la Société. Ce règlement intérieur précise notamment, le mode d'organisation et de fonctionnement et les pouvoirs et attributions du Conseil d'administration et des comités qu'il a constitués.

Une charte de l'administrateur, jointe à ce règlement intérieur, précise les conditions dans lesquelles tout administrateur de la Société est tenu d'exercer son mandat social, notamment au regard du règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché (le « **Règlement MAR** »).

6.6.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

a) Limitation des droits de vote

Néant.

b) Droit de vote double

Néant.

c) Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes (extrait de l'article 27 des statuts)

Le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, du prélèvement pour la réserve légale et augmenté des reports bénéficiaires constitue le bénéfice distribuable. Outre le bénéfice distribuable, l'Assemblée générale ordinaire peut décider, selon les modalités définies par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

Après approbation des comptes annuels et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée générale ordinaire détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividendes.

Dans la mesure où la Société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant du bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C-II du Code général des impôts afin de permettre à la Société de bénéficier des dispositions visées à l'article 208 C-II du Code général des impôts.

L'Assemblée générale a la faculté de décider d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement en numéraire ou en actions, pour tout ou partie des titres donnant droit au paiement de dividendes, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires afférentes.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués avant l'approbation des comptes de l'exercice dans les conditions fixées par la loi.

Les actionnaires pourront se voir offrir, pour tout ou partie des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire ou en actions.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

1. détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société ;
2. dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C-II ter du Code général des impôts (le « **prélèvement** ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « **actionnaire à prélèvement** ») ;
3. sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement la charge du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En cas de pluralité d'actionnaires à prélèvement, chaque actionnaire à prélèvement sera débiteur de la Société pour la quote-part du prélèvement dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'actionnaire à prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 10 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société sera présumée être un actionnaire à prélèvement.

Le montant de toute dette due par un actionnaire à prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute distribution à un actionnaire à prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'actionnaire à prélèvement en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas d'option d'un actionnaire à prélèvement pour le paiement de son dividende en actions, ce dernier recevra une partie en actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

En cas de distribution réalisée à l'occasion d'une offre publique d'échange, la Société ne délivrera les actions revenant à l'actionnaire à prélèvement au titre de sa participation à l'offre publique d'échange qu'après paiement complet en numéraire des sommes dues par l'actionnaire à prélèvement à la Société en application des dispositions prévues ci-dessus.

Dans l'hypothèse où :

1. il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves, primes, ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, par la Société qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes ;
2. la Société aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la Société non seulement la somme qu'il devait à la Société par application des dispositions du présent article, mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la Société en conséquence du paiement tardif du prélèvement.

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement.

Modifications du capital et des droits attachés aux actions (article 8 des statuts)

Le capital social peut être augmenté par tout mode et de toute manières autorisées par la loi.

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider de toute augmentation de capital, immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut aussi, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi, autoriser ou décider la réduction du capital pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, étant rappelé qu'en aucun cas la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Les dispositions statutaires régissant les modifications du capital social de la Société ne sont pas plus strictes que celles imposées en vertu de la loi.

6.6.3.2 Assemblées générales (article 23 des statuts)

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

Les réunions des Assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, dans les conditions et délais fixés par la réglementation en vigueur.

Tout actionnaire peut voter préalablement à l'assemblée par correspondance ou par des moyens électroniques de télécommunication selon les modalités légales et réglementaires.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et les règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote par correspondance concernant toute Assemblée générale, soit sous forme papier, soit par

un moyen électronique de télécommunication sur décision du Conseil d'administration indiquée dans l'avis de convocation, conformément à la réglementation en vigueur.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunications permettant leur identification, conformément aux conditions légales et réglementaires.

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou en son absence par un vice-président ou par l'administrateur spécialement désigné à cet effet par le Conseil d'administration. À défaut, elle élit elle-même son président. Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les décisions des Assemblées générales sont prises dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

6.6.3.3 Franchissement de seuils statutaires (article 10 des statuts)

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 3 % du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 % dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès au capital ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, seule ou indirectement ou encore de concert, sur la base du dernier nombre de droits de vote publié par la société.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à 5 %, pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

À l'obligation d'information décrite ci-dessus s'ajoute l'obligation d'information des franchissements de seuils prévue par la loi, et en particulier ceux prévus à l'article L. 233-7 du Code de commerce.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant et/ou venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, 10 % des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil ou suite à cette dernière, s'il est ou non un actionnaire à prélèvement tel que défini à l'article 27 des statuts. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes devra notifier à la société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'actionnaire à prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues au précédent alinéa du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Les actions de tout actionnaire à prélèvement seront mises sous la forme nominative pure.

Il n'existe aucune disposition dans les statuts de la Société, ni dans aucune charte ou règlement intérieur, pouvant retarder, différer ou empêcher une prise de contrôle ou un changement de contrôle de la Société.

6.7 Opérations avec des apparentés

6.7.1 Contrat d'Asset Management

Le 15 décembre 2021, Northwood Investors Asset Management France S.A.S (le « **Conseil** ») a conclu avec les sociétés Prothin et SCI Hanami Rueil un 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 (l'« **ASA** ») et dont les principaux termes figurent ci-après.

Prestations au titre du nouvel ASA

Aux termes de l'ASA, le Conseil est notamment en charge de conseiller et d'assister les Filiales Immobilières dans l'identification des opportunités d'investissements, la conduite des opérations de due diligences, les études de faisabilité, la structuration et la négociation des transactions et de la documentation juridique y afférente.

Dans le cadre de l'ASA, les missions confiées au Conseil n'empiètent pas sur les fonctions exercées par Jérôme Anselme dans le cadre de ses mandats sociaux. En effet, le Conseil dispose des moyens humains et matériels qui lui permettent de fournir aux sociétés du groupe des prestations de conseil et d'assistance en matière d'asset management, notamment d'analyse, de recherche et d'évaluation.

Le Conseil assiste les Filiales Immobilières notamment dans le cadre de (i) la préparation et l'exécution du business plan annuel, (ii) la détermination et le suivi de la mise en œuvre de la stratégie de commercialisation des Filiales Immobilières, (iii) la planification et la supervision des principales activités d'investissement et (iv) les relations et interactions des Filiales Immobilières avec les investisseurs existants et futurs.

L'ensemble des prestations sont rendues par le Conseil au titre de l'ASA sous la supervision de Jérôme Anselme, Directeur général de Vitura et la direction des Filiales Immobilières.

Les Filiales Immobilières bénéficient enfin d'un droit de première offre sur les opportunités d'investissement identifiées par Northwood Investors et qui s'inscriraient dans la stratégie du Groupe. Dans l'hypothèse où les Filiales Immobilières n'exerceraient pas leur droit de première offre à raison d'un vote négatif d'un ou plusieurs administrateurs de la société désignés par Northwood Investors, Northwood Investors s'interdira de réaliser cet investissement en direct dès lors que l'ensemble des autres administrateurs de la Société auraient approuvé l'opération.

À titre de rémunération, le Conseil percevra :

Une commission de conseil

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. Le montant versé en 2025 est détaillé en note 5.21 de l'annexes aux comptes consolidés.

Une rémunération variable (autrement appelée « incentive fee »)

Une rémunération variable 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 Rémunération Variable sera payée au terme de l'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.

L'accroissement de valeur est calculé en tenant compte des immeubles dont les sociétés sont déjà propriétaires ainsi que des nouvelles acquisitions. La rémunération variable sera éventuellement due au plus tôt le 1^{er} janvier 2028 ou le 1^{er} janvier 2029 en cas de prorogation de l'ASA. Aussi, à ce jour, aucune somme n'a été payée au titre de la rémunération variable au titre de l'ASA signé le 15 décembre 2021.

6.7.2 Contrats de prêts d'actionnaires et comptes courant d'associés

VITURA a conclu avec les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., actionnaires détenant plus de 10 % du capital de la Société, des contrats de prêts dont les principales caractéristiques sont détaillées au paragraphe 6.4.6 du présent document.

Les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l., NW CGR 3 S.à.r.l. et Euro Bernini Private Limited, actionnaires détenant plus de 10 % du capital et des droits de vote de la Société, ont accepté de laisser en compte courant d'associé le montant du dividende leur revenant distribué par décision de l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2023 comme indiqué au paragraphe 6.4.6 du présent document.

6.8 Salariés

6.8.1 Salariés

Au 31 décembre 2025, le nombre de salariés de la Société s'élève à 2.

Le nombre réduit de salariés au sein du Groupe s'explique par le fait que le Groupe externalise l'ensemble des services administratifs, financiers, comptables, juridiques, fiscaux, informatiques et de property management auprès de prestataires externes.

À ce titre, environ dix personnes sont chargées de la gestion quotidienne des actifs immobiliers du Groupe, notamment la gestion des loyers et des charges locatives, le facility management, l'accueil et la sécurité.

La Société est régie par la convention collective nationale étendue de l'immobilier – administrateurs de biens – sociétés immobilières, agents immobiliers.

Le Groupe n'a pas rencontré de difficultés particulières dans le recrutement de son personnel.

Il n'y a eu aucun licenciement au sein du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Par ailleurs, le Groupe ne fait pas appel à de la main-d'œuvre extérieure.

Aucun plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en place.

6.8.2 Participations et stock-options

À la clôture de l'exercice, aucune participation des salariés au capital social de la Société telle que définie à l'article L. 225- 102 du Code de commerce n'a été relevée. Les salariés ne sont titulaires d'aucune option de souscription d'actions de la société.

6.8.3 Participation et intéressement du personnel

Aucun accord d'intéressement des salariés de l'entreprise n'a été mis en place.

6.8.4 Informations sur la politique RSE en matière sociale

Dans le cadre de l'article L. 225-102- 1 du Code de commerce, les informations relatives à la politique sociale de Vitura sont présentées ci-après.

Les valeurs sociales de Vitura sont les suivantes :

- égalité de traitement des salariés ;
- former les salariés et assurer leur montée en compétences ;
- impliquer nos salariés dans la définition de la stratégie.

Les indicateurs sociaux pour 2025 sont les suivants :

- 50 % de femmes parmi les salariés au 31 décembre 2025, étant rappelé que M. Jérôme Anselme, Directeur général, n'est pas salarié de la Société ou de l'une de ses Filiales ;
- il n'y a pas d'écart de salaire entre les hommes et les femmes ;
- 100 % des salariés sont en contrat à durée indéterminée (« CDI ») ;
- 100 % des salariés en CDI ont suivi des formations en interne et en externe en 2025. Celles-ci ont porté principalement sur le perfectionnement de l'anglais des salariés. Deux heures de formation externes ont été suivies au total.

6.8.5 Formation

Sept heures de formation en externe ont été suivies par les salariés du Groupe en 2025.

Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés.

Chaque employé est reçu dans le cadre d'entretiens annuels afin d'évaluer les objectifs atteints et permet de faire progresser les attentes et les besoins de chacun.

6.8.6 Relations sociales

En raison de la taille de son effectif, Vitura ne dispose pas d'instance représentative de son personnel.

6.8.7 Diversité et égalité de traitement

L'ensemble des salariés sont traités avec équité et bénéficient des mêmes accès à la formation professionnelle qu'importe leur origine. Une revue de performances annuelle est réalisée par la Société pour tous les salariés.

La Société veille également à l'absence de toute discrimination avec ses salariés et envers ses partenaires.

6.8.8 Santé et sécurité, respect des conventions fondamentales de l'OIT

Le Groupe est soumis au droit français et s'engage à respecter le Code du travail français dans son intégralité, notamment les dispositions relatives à la santé et à la sécurité de ses employés. La Société respecte les conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail, notamment celles relatives au travail des enfants, au travail forcé et au respect de la législation en termes d'emploi des personnes handicapées.

La nature de l'activité de foncière du Groupe, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, n'entraîne pas de risques significatifs liés aux conditions de travail de ses salariés.

6.8.9 Gaspillage alimentaire

Du fait de l'activité de foncière, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, Vitura n'est pas concerné par des risques directs liés au gaspillage alimentaire.

Cependant, dans le cadre de la sélection du prestataire de service alimentaire pour chacun de ses actifs, la Société porte une attention particulière aux

mesures prises vis-à-vis du gaspillage alimentaire. Les *property managers* veillent à ce que les prestataires sous contrat contribuent à une alimentation responsable, équitable et durable dans les restaurants inter-entreprises.

La lutte contre la précarité alimentaire n'est pas un sujet qui concerne Vitura.

6.8.10 Nos données sociales

Effectifs	31/12/2025	31/12/2024
Effectif salarié (moyen)	2	2
Dont hommes	1	1
Dont femmes	1	1
Âge des salariés (moyen)	37	36
Mouvements de personnel		
Recrutements externes	0	0
Départs	0	1
Dont licenciements	0	0
Rémunérations		
Masse salariale totale (en milliers €)	406	555
Évolution (%)	- 27 %	
Formation		
Nombre total d'heures de formation		
<i>Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés.</i>		
	12	7
% de salariés formés	100 %	100 %
Temps de travail – absentéisme		
Nombre d'heures annuelles théoriques travaillées	3 924	4 570
Taux d'absentéisme (%)	0 %	0 %
Dont accidents du travail	0 %	0 %
Dont maladies professionnelles	0 %	0 %
Dont congés maladies	0 %	0 %

6.9 Capital

6.9.1 Information sur le capital

6.9.1.1 Montant du capital

À la date du présent document d'enregistrement universel, le capital social est fixé à 64 933 290,40 euros. Il est divisé en 17 087 708 actions ordinaires de 3,8 euros de valeur nominale par action. Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

6.9.1.2 Répartition du capital et des droits de vote

Au 31 décembre 2025, le nombre total d'actions en circulation était de 17 087 708.

Aucun actionnaire ne dispose, à la date du présent document d'enregistrement universel, de droits de vote particuliers. Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre de droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées.

Le tableau ci-après présentent la répartition du capital et des droits de vote telle qu'elle est connue de la société.

Actionnariat au 7 avril 2026	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en Assemblée générale ⁽³⁾	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
NW CGR 1 S.à.r.l.	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,37 %
NW CGR 2 S.à.r.l.	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,37 %
NW CGR 3 S.à.r.l.	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,37 %
NW CGR Holdings LP	550 786	3,22 %	550 786	3,22 %	550 786	3,23 %
Northwood	9 946 627	58,21 %	9 946 627	58,21 %	9 946 627	58,35 %
GIC ⁽¹⁾	4 241 646	24,82 %	4 241 646	24,82 %	4 241 646	24,88 %
AXA ⁽²⁾	866 349	5,07 %	866 349	5,07 %	866 349	5,08 %
Flottant	1 993 328	11,67 %	1 993 328	11,67 %	1 993 328	11,69 %
Actions propres	39 758	0,23 %	39 758	0,23 %	-	0,00 %
Total	17 087 708	100 %	17 087 708	100 %	17 047 950	100 %

(1) Désigne la société Euro Bernini Private Limited.

(2) Désigne les fonds AXA Immo Avenir (519 844 actions) et Axa Core (346 505 actions).

(3) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

Actionnariat au 31 décembre 2025	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en Assemblée générale ⁽³⁾	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
NW CGR 1 S.à.r.l.	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,37 %
NW CGR 2 S.à.r.l.	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,37 %
NW CGR 3 S.à.r.l.	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,33 %	3 131 947	18,37 %
NW CGR Holdings LP	550 786	3,22 %	550 786	3,22 %	550 786	3,23 %
Northwood	9 946 627	58,21 %	9 946 627	58,21 %	9 946 627	58,35 %
GIC ⁽¹⁾	4 241 646	24,82 %	4 241 646	24,82 %	4 241 646	24,88 %
AXA ⁽²⁾	866 349	5,07 %	866 349	5,07 %	866 349	5,08 %
Flottant	1 993 051	11,66 %	1 993 051	11,66 %	1 993 051	11,69 %
Actions propres	40 035	0,23 %	40 035	0,23 %	-	0,00 %
Total	17 087 708	100 %	17 087 708	100 %	17 047 673	100 %

(1) Désigne la société Euro Bernini Private Limited.

(2) Désigne les fonds AXA Immo Avenir (519 844 actions) et Axa Core (346 505 actions).

(3) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 3 % du capital ou des droits de vote.

À la date du présent document, avec la présence au sein du Conseil d'administration de représentants de Northwood, les pourcentages du capital et des droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont de 58,21%.

À cet égard, Northwood détient un contrôle de droit sur Vitura. Néanmoins la présence d'administrateurs indépendants au sein du conseil et des Comités évite que le contrôle ne soit exercé de manière abusive. En effet, une majorité des 2/3 des membres présents ou représentés en Conseil d'administration de VITURA est requise s'agissant de l'adoption de certaines décisions.

Par ailleurs, le Règlement intérieur du Conseil d'administration comporte une charte de l'administrateur qui prévoit que les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société et qu'ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle.

Enfin, une évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration a été réalisée au cours du premier semestre 2023 avec l'assistance d'un consultant extérieur pour en améliorer les conditions de fonctionnement.

Au 31 décembre 2025, aucune participation des salariés au capital social de la Société telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce n'a été relevée.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de nantissement significatif d'actions de la Société inscrites au nominatif pur.

La Société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

6.9.1.3 Évolution de la répartition du capital social durant les trois dernières années

La répartition du capital social et des droits de vote a évolué comme suit durant les trois dernières années :

Actionnariat au 31 décembre 2025	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en Assemblée générale ⁽⁴⁾	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 946 627	58,21 %	9 946 627	58,21 %	9 946 627	58,35 %
GIC ⁽²⁾	4 241 646	24,82 %	4 241 646	24,82 %	4 241 646	24,88 %
AXA ⁽³⁾	866 349	5,07 %	866 349	5,07 %	866 349	5,08 %
Flottant	1 993 051	11,66 %	1 993 051	11,66 %	1 993 051	11,69 %
Actions propres	40 035	0,23 %	40 035	0,23 %	-	0,00 %
Total	17 087 708	100 %	17 087 708	100 %	17 047 673	100 %

(1) Désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., détenant chacune 3 131 947 actions, la société NW CGR Holdings LP détenant 550 786 actions, membres du Concert Northwood.

(2) Désigne la société Euro Bernini Private Limited.

(3) Désigne les fonds AXA Immo Avenir (519 844 actions) et Axa Core (346 505 actions).

(4) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

Actionnariat au 31 décembre 2024	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en Assemblée générale ⁽⁴⁾	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 946 627	58,21 %	9 946 627	58,21 %	9 946 627	58,35 %
GIC ⁽²⁾	4 241 646	24,82 %	4 241 646	24,82 %	4 241 646	24,88 %
AXA ⁽³⁾	866 349	5,07 %	866 349	5,07 %	866 349	5,08 %
Flottant	1 994 072	11,67 %	1 994 072	11,67 %	1 994 072	11,70 %
Actions propres	39 014	0,23 %	39 014	0,23 %	-	0,00 %
Total	17 087 708	100 %	17 087 708	100 %	17 048 694	100 %

(1) Désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., détenant chacune 3 131 947 actions, la société NW CGR Holdings LP détenant 550 786 actions, membres du Concert Northwood.

(2) Désigne la société Euro Bernini Private Limited.

(3) Désigne les fonds AXA Immo Avenir (519 844 actions) et Axa Core (346 505 actions).

(4) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

Actionnariat au 31 décembre 2023	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en Assemblée générale ⁽⁴⁾	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 946 627	58,21 %	9 946 627	58,21 %	9 946 627	58,34 %
GIC ⁽²⁾	4 241 646	24,82 %	4 241 646	24,82 %	4 241 646	24,88 %
AXA ⁽³⁾	866 349	5,07 %	866 349	5,07 %	866 349	5,08 %
Flottant	1 993 962	11,67 %	1 993 962	11,67 %	1 993 962	11,70 %
Actions propres	39 124	0,23 %	39 124	0,23 %	-	0,00 %
Total	17 087 708	100 %	17 087 708	100 %	17 048 584	100 %

(1) Désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., détenant chacune 3 131 947 actions, la société NW CGR Holdings LP détenant 550 786 actions, membres du Concert Northwood.

(2) Désigne la société Euro Bernini Private Limited.

(3) Désigne les fonds AXA Immo Avenir (519 844 actions) et Axa Core (346 505 actions).

(4) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

6.9.1.4 Autres titres donnant accès au capital

Néant.

6.9.1.5 Montant du capital social autorisé mais non émis

L'Assemblée générale mixte du 25 juin 2025 a délégué au Conseil d'administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires, et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, en fonction des besoins de la Société et compte tenu des caractéristiques des marchés au moment considéré.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises avec maintien du droit préférentiel de souscription ne pourra être supérieur à un montant nominal maximum de 300 000 000 euros.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier ou par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros, étant précisé qu'en cas d'émission par placement privé, ce montant sera en outre limité à 30 % du capital par an.

À ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

La même Assemblée générale a également délégué au Conseil d'administration sa compétence à l'effet :

- d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;
- d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 20 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes et bénéfices par élévation du nominal ou attribution d'actions gratuites ordinaires.

Ces délégations n'ont pas été utilisées à la date de ce jour.

Pour plus de détails, se référer au tableau récapitulatif des délégations financières en cours de validité figurant au paragraphe VI.4.9.

6.9.1.6 Titres non représentatifs du capital

Néant.

6.9.2 Opérations de la Société sur ses propres actions

L'Assemblée générale mixte du 25 juin 2025 a renouvelé l'autorisation donnée au Conseil d'administration, pour une période de dix-huit mois, à l'effet de procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social (et à 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe), à quelque moment que ce soit, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Dans le cadre de ce programme de rachat d'actions, la Société a procédé entre la date d'ouverture et de clôture du dernier exercice, aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

- nombre d'actions achetées : 6 594 actions ;

- cours moyen des achats : 6,02 euros bruts ;
- nombre d'actions vendues : 5 573 actions ;
- cours moyen des ventes : 6,40 euros bruts ;
- motifs des acquisitions : animation de cours 100 % et annulation d'actions (réduction de capital) 0 %.

Au 31 décembre 2025, la Société détenait 40 035 actions propres d'une valeur de marché de 3,76 euros par action (valeur de clôture) et une valeur comptable de 919 149 euros.

Descriptif du programme de rachat d'actions

Conformément aux dispositions de l'article 241-2 du règlement général de l'AMF ainsi que du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et du règlement délégué (UE) 2016/1052, le présent descriptif a pour objectif de décrire les finalités et les modalités du programme de rachat de ses propres actions par la société.

Nouveau programme de rachat d'actions

- **Autorisation du programme** : Assemblée générale mixte du 12 mai 2026.
- **Titres concernés** : actions ordinaires.

10 % du capital (soit 1 708 770 actions à ce jour), étant précisé que cette limite s'apprécie à la date des rachats afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de cette limite correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée du programme dans le cadre de l'objectif de liquidité.

La Société ne pouvant détenir plus de 10 % de son capital, compte tenu du nombre d'actions déjà détenues s'élevant à 39 758 actions (soit 0,23 % du capital) à la date du 7 avril 2026, le nombre maximum d'actions pouvant être achetées sera de 1 669 012 actions (soit 9,77 % du capital) sauf à céder ou à annuler les titres déjà détenus.

- **Prix maximum d'achat** : 16 euros.
- **Montant maximal du programme** : 27 340 320 euros.
- **Modalités des rachats** : les achats, cessions et transferts pourront être réalisés par tous moyens sur le marché ou de gré à gré, y compris par opérations sur blocs de titres, étant précisé que la résolution proposée au vote des actionnaires ne limite pas la part du programme pouvant être réalisée par achat de blocs de titres.

- **Objectifs par ordre de priorité décroissant** :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Vitura par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 mai 2026 dans sa 9^e résolution à caractère extraordinaire ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur.

- **Durée de programme** : 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 12 mai 2026.

La présente publication est disponible sur le site internet de la société (www.vitura.fr).

6.9.3 Accord entre actionnaires

Par courrier reçu le 11 avril 2016, l'Autorité des marchés financiers a été destinataire d'un pacte non concertant, conclu le 6 avril 2016 (entrant en vigueur le 7 avril 2016), entre les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., entité membres du Concert Northwood et Euro Bernini Private Limited, entité du groupe GIC. Les principales clauses dudit pacte ont été publiées le 12 avril 2016 par l'AMF conformément à l'article L. 233-11 du Code de commerce.

Par courrier reçu le 21 décembre 2021, complété par un courrier reçu le 24 décembre 2021, l'Autorité des marchés financiers a été informée de la conclusion par les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et

NW CGR 3 S.à.r.l. (entités du « *concert Northwood* »), et Euro Bernini Private Limited (entité du groupe GIC), le 17 décembre 2021, d'un avenant au pacte d'actionnaires non concertant relatif à la société VITURA conclu le 6 avril 2016. Aux termes de cet avenant, il est prévu de conserver – jusqu'au terme du pacte – une majorité des 2/3 en Conseil d'administration de VITURA s'agissant de l'adoption de certaines décisions. Le pacte conclu le 6 avril 2016 prévoyait de revenir, après un certain temps, à une majorité simple. La durée du pacte d'actionnaires – initialement prévue jusqu'au 31 décembre 2025 – est, par ailleurs, étendue jusqu'au 31 décembre 2031.

Les principales clauses du pacte sont les suivantes :

Absence d'action de concert

Northwood et GIC déclarent aux termes du pacte d'actionnaires qu'ils n'agissent pas de concert entre eux vis-à-vis de Vitura (ex-Cegereal) au sens des articles L. 233-10 et suivants du Code de commerce.

Gouvernance

Représentation au Conseil d'administration et au sein des Comités du Conseil

Le pacte d'actionnaires prévoit une représentation de Northwood et de GIC au sein du Conseil d'administration de Vitura. Ledit conseil sera composé de :

- cinq membres nommés sur proposition de Northwood (en ce compris le président du conseil dont la voix sera prépondérante) ;
- deux membres nommés sur proposition de GIC tant que GIC détiendra plus de 20 % du capital de Vitura, un membre tant que GIC détiendra plus de 10 % du capital de Vitura ; et
- trois membres indépendants (au sens du Code Afep-Medef).

Chacun des Comités du Conseil d'administration sera composé de trois membres dont deux administrateurs indépendants. GIC aura la faculté de désigner un membre du Comité d'audit et un membre du Comité des investissements et Northwood aura la faculté de nommer un membre du Comité des nominations et des rémunérations.

Chaque administrateur restera libre de son vote sur toutes les décisions soumises au Conseil d'administration.

Modification du règlement intérieur

Le pacte d'actionnaires prévoit une modification du règlement intérieur du Conseil d'administration de Vitura afin que les décisions les plus significatives concernant Vitura soient prises (pour certaines d'entre elles, dans un premier temps seulement ; cf. avenant) à la majorité des 2/3 des membres du Conseil d'administration.

GIC ne bénéficiera ainsi pas de droit de veto en Conseil d'administration.

Pour rappel, en janvier 2024, les deux membres du Conseil d'administration représentant GIC ont démissionné de leurs mandats respectifs d'administrateurs et de membres des comités. À la date du présent document, GIC n'a pas proposé la nomination de nouveaux représentants.

Droit de protection d'actionnaire minoritaire

Pour autant que la participation de GIC soit supérieure à 20 % du capital et des droits de vote de Vitura, GIC bénéficiera d'un droit de veto sur les décisions susceptibles d'affecter son investissement, à savoir :

- toute modification de l'objet social, de la forme sociale, de la durée et/ou des titres financiers de Vitura ;
- toute décision d'émettre ou autorisant à émettre des actions et/ou des titres financiers de Vitura ;

- toute décision de fusion, scission, liquidation ou dissolution de Vituar ; et
- toute création d'une nouvelle catégorie d'actions et/ou de titres financiers de Vitura ou tout droit attaché à ces actions ou titres financiers.

Le pacte d'actionnaires prévoit des exceptions pour certaines décisions qui auront été préalablement approuvées à la majorité des 2/3 des membres présents ou représentés du Conseil d'administration (notamment les augmentations de capital sans suppression du droit préférentiel de souscription).

Droit de première offre

Le pacte d'actionnaires prévoit un droit de première offre réciproque en cas de projet de cession de titres Vitura (sous réserve d'une détention de plus de 10 % du capital et des droits de vote de Vitura par la partie souhaitant mettre en œuvre un tel droit), sous réserve de certaines exceptions.

Durée et terme du pacte

Le pacte d'actionnaires sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2031.

À la date du présent document, les deux administrateurs initialement nommés sur proposition de GIC en application du pacte ont démissionné et GIC n'a pas proposé la nomination de deux nouveaux membres. Cependant, Northwood et les entités du groupe GIC ont informé la Société de leur volonté de maintenir le pacte d'actionnaires et l'ensemble des droits présentés ci-dessus en vigueur.

À la date du présent document, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

6.9.4 Opérations réalisées par des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société au cours du dernier exercice

La Société n'a eu connaissance d'aucune opération réalisée par des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société au cours du dernier exercice.

6.9.5 Déclaration de franchissements de seuils et déclaration d'intention

6.9.5.1 Franchissements de seuils légaux

La Société n'a eu connaissance d'aucun franchissement de seuils au cours de l'exercice 2025.

Depuis le 1^{er} janvier 2026, la Société n'a eu connaissance d'aucune déclaration de franchissement de seuils légaux et/ou statutaires.

6.9.5.2 Existence de concert

Concert Northwood

Northwood Investors a déclaré agir de concert avec d'autres entités.

Le Concert Northwood comprend les entités suivantes : (i) **NW CGR 1 S.à.r.l.**, (ii) **NW CGR 2 S.à.r.l.**, (iii) **NW CGR 3 S.à.r.l.**, (iv) **NW CGR S.C.S.**, gérée par son « General Partner », NW CGR GP S.à.r.l., (v) **NW CGR Holding S.à.r.l.**, (vi) **NW Europe Holdings S.à.r.l.**, (vii) **NW EUROPE (No.1) LIMITED Partnership**, (viii) **NW EUROPE (No. 2) LIMITED Partnership**, (ix) **NW EUROPE Co-Invest (No. 1) LIMITED Partnership**, (x) **NW EUROPE Co-Invest (No. 2) LIMITED Partnership**, (xi) **NW EUROPE Employees Co-Invest LIMITED Partnership**, ces cinq dernières sociétés étant toutes gérées par leur « General Partner », Northwood Canada AIV GP Limited Partnership (Alberta), (xii) **Northwood Employees LIMITED Partnership**, gérée par son « General partner », Northwood GP LLC, et (xiii) Northwood Real Estate Partners Europe LIMITED Partnership, gérée par son « General Partner », Northwood Canada AIV GP II Limited Partnership (ci-après désignées ensemble « **Northwood** » ou le « **Concert Northwood** »).

Ces déclarations ont fait l'objet d'avis publiés par l'AMF le 8 octobre 2015 sous le numéro 215C1387 et le 9 novembre 2015 sous le numéro 215C1640.

En 2019 et comme rappelé ci-avant, Northwood CGR Holdings LP, qui est un affilié de Northwood, est devenue actionnaire de la Société. En l'absence de franchissement de seuils légaux, Northwood et Northwood CGR Holdings LP n'ont pas eu à déclarer agir de concert.

En avril 2022 et comme rappelé ci-avant, Northwood CGR Holdings LP, qui est un affilié de Northwood, a acquis 1,44 % des actions de la Société et détient 3,22 % du capital et des droits de vote. En l'absence de franchissement de seuils légaux, Northwood et Northwood Investors France Asset Management n'ont pas eu à déclarer agir de concert.

Pour autant, Northwood et Northwood CGR Holdings LP qui détiennent ensemble à la date du présent document 58,21 % du capital et des droits de vote de la Société, agiront de concert.

Northwood détient ainsi un contrôle de droit sur Vitura. Néanmoins la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil et des Comités évite que le contrôle soit exercé de manière abusive.

Autres concerts

La Société a également connaissance des actions de concert suivantes :

- l'action de concert entre les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC, 63019 Holdings LLC, Silas Holdings II-A LLC, sociétés de droit du Delaware qui ont déclaré le 1^{er} mars 2016 agir de concert lors de l'acquisition des actions de Vitura. Au 31 décembre 2025 à la connaissance de la Société, ledit concert détenait 3,82 % des droits de vote et du capital de la Société ; et
- l'action de concert entre les sociétés Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERD LLC et Gothic JBD LLC. À la connaissance de la Société et au 31 décembre 2025, ledit concert détenait 2,46 % du capital et des droits de vote de la Société.

6.9.6 Options et actions de performance

6.9.6.1 Options sur action

La Société n'a pas mis en place de plans d'options d'achat ou de souscription d'actions.

Rapport spécial sur les options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au cours de l'exercice 2025 au profit des mandataires sociaux et/ou des salariés de la Société dans les conditions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce.

Néant.

6.9.6.2 Actions de performance

Le Conseil d'administration n'a pas mis en place de plan d'attribution gratuite d'actions.

Rapport spécial sur l'attribution d'actions gratuites consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-4 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution d'actions gratuites au profit des membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce au cours de l'exercice 2025.

Actions de performance consenties aux mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2025

Néant.

Actions de performance attribuées aux dix salariés (non-mandataires sociaux) de la société ayant reçu le plus grand nombre d'actions au cours de l'exercice 2025

Néant.



7

Informations complémentaires

7.1	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	198
7.2	Documents accessibles au public	199
7.3	Composition du document d'enregistrement universel	200
7.4	Responsable du document d'enregistrement universel	200
7.5	Informations incorporées par référence	200
7.6	Responsable du contrôle des comptes	201
7.7	Tables de concordance	202
7.8	Glossaire	212

7.1 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts

La Société applique le principe de rotation des experts tous les trois ans.

BNPRE Valuation a été désigné en qualité d'expert des immeubles Europlaza, Arcs de Seine, Rives de Bercy pour une durée de trois ans à compter de l'évaluation du 30 juin 2023.

Cushman & Wakefield Valuation a été désignée en qualité d'expert pour une durée de quatre ans à compter du 31 décembre 2023 pour l'immeuble Hanami.

Les experts n'ont pas réalisé d'autres travaux que ceux au titre de l'évaluation.

La mission des experts qui procède à l'estimation des actifs du patrimoine du Groupe a porté sur l'évaluation biannuelle de la juste valeur des quatre actifs détenus en pleine propriété par les filiales de la Société.

Pour réaliser les évaluations du 30 juin 2025 et du 31 décembre 2025, les experts ont réalisé des visites en mai 2025 et octobre 2025.

La Société confirme qu'aucun changement important ne s'est produit depuis la date de la dernière évaluation.

Aucune différence n'a été constatée entre le montant des valeurs données dans le rapport d'expertise et la juste valeur des actifs indiquée dans les derniers comptes consolidés publiés par la Société.

7.1.1 Contexte général de la mission

7.1.1.1 Cadre général

Vitura nous a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises Cushman & Wakefield Valuation et BNPRE Valuation n'ont aucun lien capitalistique avec Vitura.

Les sociétés d'expertises Cushman & Wakefield Valuation et BNPRE Valuation confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à Vitura sont déterminés de façon forfaitaire avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par Vitura.

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

7.1.1.2 Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de quatre actifs en France.

Pour cette mission, Vitura nous a demandé de réaliser des expertises initiales, des actualisations sur pièces ou avec visites lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 4 ans, ou des avis de valeur sur dossier.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur au 31 décembre 2025.

Nous confirmons que, conformément à la norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (*Highest and Best use*).

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété, en copropriété ou en bail à construction, par les filiales de Vitura. Les actifs sont des bureaux ou des parkings.

Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9, ou 12 ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

7.1.2 Conditions de réalisation

7.1.2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

7.1.2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la charte de l'expertise en évaluation immobilière ;
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.

7.1.2.3 Méthodologies retenues

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons principalement retenu la méthode par le rendement, via les approches par capitalisation du revenu ainsi que par *discounted cash-flow*.

7.1.2.4 Juste valeur globale

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Expert	Nombre d'actifs expertisés	Typologie	Juste valeur hors droits au 31/12/2025 (en millions d'euros)	Juste valeur droits inclus au 31/12/2025 (en millions d'euros)
Cushman & Wakefield Valuation	1	Actif bureaux	71	77
BNPRE Valuation	3	Actifs bureaux	794	858
Total	4		865	934

7.1.2.5 Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des experts dans leur mission.

Chacun des experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.



Cushman & Wakefield Valuation

Philippe Guillerm

Directeur général adjoint et International Partner

FRICS - REV - CIS HypZert (MLV) - IFEI



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

BNPRE Valuation

Aurore Cormier

Directrice Adjointe - Département International - Expertise

MRICS - CIS HypZert (MLV)

7.2 Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais auprès de Vitura, 42 rue Bassano - 75008 Paris, ainsi que sur les sites internet de Vitura (<http://www.vitura.fr>) et de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

L'information réglementée au sens de l'article 221- 3 du Règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet de Vitura (<http://www.vitura.fr>).

Conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la société :

- l'acte constitutif, les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales, les rapports et autres documents relatifs à la Société ;

- les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établies par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition du public et dont une partie est incluse ou visée dans le présent document d'enregistrement universel ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent document d'enregistrement universel.

Responsable de l'information : M. Jérôme Anselme.

7.3 Composition du document d'enregistrement universel

Le présent document d'enregistrement universel inclut :

- le rapport financier annuel 2025 ;
- le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise ;
- les rapports des commissaires aux comptes ;
- le descriptif du programme de rachat d'actions ;

- le rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 12 mai 2026 ;
- le rapport de l'organisme tiers indépendant du Rapport RSE.

Les informations figurant sur le site internet mentionné par le lien hypertexte www.vitura.fr pages 1, 27, 28, 161, 174 176, 191, 199 du présent document d'enregistrement universel ne font pas partie dudit document. À ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

7.4 Responsable du document d'enregistrement universel

Responsable du document d'enregistrement universel

Jérôme Anselme, Directeur général de la société.

Attestation du responsable du document d'enregistrement universel contenant le rapport financier annuel.

« J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport sur la gestion du groupe dont une table de concordance figure en page 205 présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »

Fait à Paris, le 20 avril 2026,

M. Jérôme Anselme, Directeur général

7.5 Informations incorporées par référence

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2025 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 88 à 114 et page 115 dans le présent document d'enregistrement universel. Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2025 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 119 à 131 et page 132 dans le présent document d'enregistrement universel.

Conformément aux dispositions de l'article 19 du Règlement (UE) 2017/1129 en date du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2024 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 98 à 123 et page 124 dans le document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF le 30 avril 2025 sous le numéro D.25-0337 sont incorporés par référence au présent document d'enregistrement universel ;
- les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2023 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 108 à 133 et page 134 dans le document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF le 30 avril 2024 sous le numéro D. 24-0363 sont incorporés par référence au présent document d'enregistrement universel.

7.5.1 Informations financières historiques vérifiées

La Société déclare que les informations financières historiques ont été vérifiées et ont fait l'objet de rapports généraux et spéciaux des commissaires aux comptes.

7.5.2 Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux

Néant.

7.5.3 Informations financières ne provenant pas des états financiers de la société

Néant.

7.5.4 Date des informations financières

Les derniers comptes audités de la Société sont les comptes annuels établis selon les principes comptables français pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 et les derniers comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

7.6 Responsable du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

KPMG Audit FS I, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Versailles – Tour Egho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris-La Défense Cedex.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 10 mai 2023 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

DENJEAN & ASSOCIÉS, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Paris, 35 avenue Victor Hugo, 75016 Paris.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 10 mai 2023 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Depuis leurs nominations, les commissaires aux comptes n'ont pas été écartés et n'ont pas démissionné.

7.7 Tables de concordance

7.7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement européen CE 2019/980.

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 2019/980	Renvois au présent document d'enregistrement universel	
	Paragraphe(s)	Page(s)
1. Personnes responsables / Informations provenant de titres, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Noms et fonctions des responsables du document d'enregistrement universel	7.4	200
1.2 Déclaration des responsables du document d'enregistrement universel	7.4	200
1.3 Déclarations ou rapport d'experts	7.1	197
1.4 Informations provenant d'un tiers	NA	
1.5 Déclaration de l'émetteur		4
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Noms et adresse des contrôleurs légaux des comptes	7.6	20
2.2 Changement éventuel de contrôleurs légaux des comptes	NA	
3. Facteurs de risque		
	4, 5.1.5 note 4 et note 5.30 et 5.2.2 note 3 et note 5.19	80, 101, 114, 123 et 130
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	1.4 et 6.5.1	27 et 176
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	1.4 et 6.5.2	27 et 176
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	6.5.3	176
4.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation applicable, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro du siège social et site web	1.4 et 6.5.4	27 et 176
5. Aperçu des activités		
5.1 Principales activités	1.1, 1.2, 1.3 et 3	8, 16, 24 et 62
5.2 Principaux marchés	1.1 et 1.2	8 et 16
5.3 Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	1.1, 1.2, 1.3, 3.2 et 5.2.2 note 1.4	8, 16, 24, 64 et 122
5.4 Stratégie et objectifs	1.2 et 1.3	16 et 24
5.5 Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	NA	
5.6 Positionnement concurrentiel	1.2, 1.3 et 3.2.5	16, 24 et 67
5.7 Investissements		
5.7.1 Investissements importants réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices	3.1	63
5.7.2 Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	NA	
5.7.3 Coentreprises et participations significatives	3.1	62
5.7.4 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	NA	
6. Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe et organigramme	3.1	62
6.2 Liste des filiales importantes	3.1	62

Renvois au présent
document d'enregistrement universel

Paragraphe(s)

Page(s)

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 2019/980

7. Examen de la situation financière et du résultat

7.1 Situation financière		
7.1.1 Analyse de l'évolution et résultat des activités de l'émetteur	1.1, 1.2, 1.3 et 3	8, 16, 24 et 62
7.1.2 Évolution future et probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et développement	NA	
7.2 Résultat d'exploitation		
7.2.1 Événements importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	1.1, 1.2, 1.3, 3.2.1 et 3.4.3 5.1.5 note 1.1	8, 16, 24, 64 et 93
7.2.2 Explications des changements importants sur le chiffre d'affaires net ou les produits nets	1.1, 1.2, 1.3, 3.2.1 et 5.1.5. note 1.1	8, 16, 24, 64 et 93

8. Trésorerie et capitaux

8.1 Capitaux de l'émetteur	6.9	188
8.2 Source et montant des flux de trésorerie	5.1.3	90
8.3 Besoins de financement et structure de financement	3.3.1	67
8.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	3.3.2	68
8.5 Sources de financement attendues	3.3.1	67

9. Environnement réglementaire

6.5.5

177

10. Information sur les tendances

10.1 Principales tendances et changement significatif de performance financière du Groupe depuis la fin de l'exercice	3.3.1, 3.7, 5.1.5 note 4 et note 5.30 et 5.2.2 note 3 et note 5.19	67, 76, 101, 114, 123 et 130
10.2 Tendances, incertitude, contrainte, engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	3.3.1, 3.6, 5.1.5 note 4 et note 5.30 et 5.2.2 note 3 et note 5.19	67, 76, 101, 114, 123 et 130

11. Prévisions ou estimations du bénéfice

NA

12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale

12.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la société	1.4 et 6.4.1	28 et 152
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction générale	4.1 et 6.4.1	81 et 152

13. Rémunérations et avantages

13.1 Montant des rémunérations versées et des avantages en nature	6.4.3	177
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins d'un versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	6.4.3.3	166

14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction

14.1 Date d'expiration des mandats actuels	6.4.1.1	153
14.2 Information sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à la société	6.4.1.1	153
14.3 Informations sur le Comité d'audit et le Comité des rémunérations de l'émetteur	6.4.1.2	162
14.4 Déclaration sur la conformité de l'émetteur en matière de gouvernement d'entreprise	6.4.1	152
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	NA	

15. Salariés

15.1 Nombre de salariés et répartition des effectifs	6.8	186
15.2 Participations et stock options	6.9.6	194
15.3 Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	6.8	186

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 2019/980	Renvois au présent document d'enregistrement universel	
	Paragraphe(s)	Page(s)
16. Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote	1.3 et 6.9.1.2	26 et 188
16.2 Existence de droits de vote différents	6.6.3	182
16.3 Contrôle de l'émetteur	6.9.1.2 et 6.9.3	188 et 192
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement du contrôle de l'émetteur	NA	
17. Transactions avec des parties liées	3.4.3, 5.1.5 note 5.27, 6.4.6, 6.4.8 et 6.7	72, 113, 170, 172 et 185
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1 Informations incorporées par référence		
18.1.1 Informations incorporées par référence auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit établi y afférent	7.5	200
18.1.2 Changement de date de référence comptable	NA	
18.1.3 Normes comptables	5.1.5 note 2.1 et 5.2.2 note 2	93 et 132
18.1.4 Changement de référentiel comptable	NA	
18.1.5 Informations financières en normes comptables nationales	5.2	119
18.1.6 États financiers consolidés	5.1	88
18.1.7 Date des dernières informations financières	5.1, 5.2 et 7.5	88, 119 et 200
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	NA	
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	5.1.6 et 5.2.4	115 et 132
18.4 Informations financières pro forma	NA	
18.5 Politique en matière de dividendes	NA	
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.9	77
18.7 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	3.8, 5.1.5 note 4 et note 5.30 et 5.2.2 note 3 et note 5.19	76, 101, 114, 123 et 130
19. Informations supplémentaires		
19.1 Capital social	6.9	188
19.1.1 Capital émis	5.2.2 note 5.7 et 6.9.1	127 et 188
19.1.2 Actions non représentatives du capital	NA	
19.1.3 Actions auto-détenues	5.1.5 note 2.9 et 6.9.2	97 et 191
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	6.9.1.4	190
19.1.5 Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachées au capital autorisé mais non émis	6.4.9 et 6.9.1.5	173 et 190
19.1.6 Informations sur toute option ou accord conditionnel ou inconditionnel	6.9.3	193
19.1.7 Historique du capital	6.9.1	188
19.2 Acte constitutif et statuts	6.6	181
19.2.1 Registre et objet social	6.5.2 et 6.6.1	176 et 181
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions des actions	6.6.3	182
19.2.3 Stipulations statutaires et autres de l'émetteur ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	6.4.5	169
20. Contrats importants	6.7	185
21. Documents disponibles	7.2	199

7.7.2 Table de concordance du Rapport du Conseil d'administration

Le tableau thématique suivant permet d'identifier et de situer les mentions obligatoires du rapport du conseil à l'Assemblée générale du 12 mai 2026 dans le présent document d'enregistrement universel.

Informations requises du rapport à l'Assemblée	Renvois au présent document d'enregistrement universel	
	Paragraphe(s)	Page(s)
1. Activité de la société Vitura et du Groupe en 2025		
Situation durant l'exercice écoulé (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	1.1, 1.3, 3.2 et 5.1	8, 24, 64 et 88
<i>Informations relatives à la Société</i>	3.4.1 et 5.2	69 et 119
Évolution prévisible - Perspectives d'avenir (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	1.2, 3.6, et 5.1.5 note 4 et note 5.30	16, 76, 101 et 114
<i>Informations relatives à la Société</i>	1.2, 3.6 et 5.2.2 note 3 et note 5.19	16, 76, 123 et 130
Résultats de la société et des filiales		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	3.2 et 5.1	64 et 88
<i>Informations relatives à la Société</i>	3.4.1 et 5.2	69 et 119
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises consolidées, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires, comportant, le cas échéant, des indicateurs clés de performance de nature financière ou non ayant trait à l'activité spécifique de la société et des entreprises consolidées notamment relatives aux questions d'environnement et de personnel.		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	1.1, 1.2, 1.3, 3.2 et 5.1	8, 16, 24, 64 et 88
<i>Informations relatives à la Société</i>	1.1, 1.2, 1.3, 3.4.1 et 5.2	8, 16, 24, 69 et 119
Informations environnementales et sociales - Engagements sociétaux en faveur du développement durable		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	2 et 6.8	32 et 186
<i>Informations relatives à la Société</i>	2 et 6.8	32 et 186
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatiques et présentation des mesures que prend la société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	2 et 4.2	32 et 84
<i>Informations relatives à la Société</i>	2 et 4.2	32 et 84
Activité en matière de recherche et de développement		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	NA	
<i>Informations relatives à la Société</i>	NA	
Progrès réalisés - Difficultés rencontrées		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	1.1, 1.2, 1.3 et 3	8, 16, 24 et 61
<i>Informations relatives à la Société</i>	1.1, 1.2, 1.3 et 3	8, 16, 22, 26 et 61
Principaux risques et incertitudes		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	4, 5.1.5 note 4 et note 5.30	80, 101 et 114
<i>Informations relatives à la Société</i>	4, 5.2.2 note 3 et note 5.19	80, 123 et 130

Informations requises du rapport à l'Assemblée	Renvois au présent document d'enregistrement universel	
	Paragraphe(s)	Page(s)
Informations sur les risques de taux, les risques de change et les risques sur actions et autres instruments financiers		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	4 et 5.1.5 note 4	80 et 101
<i>Informations relatives à la Société</i>	4 et 5.2.2 note 3	80 et 123
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	6.4.11.3	175
<i>Informations relatives à la Société</i>	6.4.11.3	175
Evènements importants survenus depuis la date de clôture		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	3.7, 5.1.5 note 4 et note 5.30	76, 101 et 114
<i>Informations relatives à la Société</i>	3.7, 5.2.2 note 3 et note 5.19	76, 123 et 130
Activité par branche d'activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	5.1 et 5.2	88 et 119
Prise de participation de 5, 10, 20, 33,33, 50, 66,66 % du capital ou des droits de vote, ou prise de contrôle		
<i>Informations relatives à la Société</i>	3.1	63
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation retenues		
<i>Informations relatives à la Société</i>	3 et 5.2.2 note 2	70 et 122
Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices		
<i>Informations relatives à la Société</i>	3.4.1	71
Charges non déductibles fiscalement		
<i>Informations relatives à la Société</i>	3.4.1	71
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients		
<i>Informations relatives à la Société</i>	3.4.1	71
Informations sur les succursales		
<i>Informations relatives à la Société</i>	NA	
Montant des prêts à moins de deux ans consentis par la société, à titre accessoire à son activité principale, à des micro-entreprises, PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant		
<i>Informations relatives à la Société</i>	NA	
Le cas échéant, injonctions ou sanctions pécuniaires prononcées par le Conseil de la concurrence pour des pratiques anticoncurrentielles		
<i>Informations relatives à la Société</i>	NA	

Informations requises du rapport à l'Assemblée

Renvois au présent
document d'enregistrement universel

Paragraphe(s)

Page(s)

2. Informations concernant le capital social de la société

Identité des personnes détenant directement ou indirectement plus de 5, 10, 15, 20, 25, 33,33, 50, 66,66, 90 ou 95 % du capital ou des droits de vote. Modifications pendant l'exercice dans cette liste	1.3 et 6.9.1	26 et 188
État de la participation des salariés au capital et proportion du capital que représentent les actions détenues par les salariés gérés collectivement et les actions nominatives détenues directement par eux à l'issue d'une attribution gratuite	6.8.2	186
Accords d'actionnaires portant sur des titres composant le capital de la société (mention des engagements de conservation Loi Dutreil)	6.9.3	192
Identités des sociétés contrôlées détenant des titres de la société et part du capital détenue	NA	
Avis de détention de plus de 10 % du capital d'une autre société par actions. Aliénation de participations croisées	6.9.5	193
Nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre de L. 225- 209 Code du commerce avec mention des cours des achats et des ventes, du montant des frais de négociation, du nombre d'actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice, leur valeur évaluée au cours d'achat, leur valeur nominale et les motifs des acquisitions effectuées et la fraction du capital qu'elles représentent	6.9.2	191
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'opération avec DPS, d'attribution gratuite d'actions, de distribution de réserves ou de primes d'émission, de modification dans la répartition de ses bénéfices ou d'amortissement du capital	NA	NA
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des options de souscription et d'achat d'actions en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse	NA	NA
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse	NA	NA
Restrictions imposées par le Conseil d'administration en matière de levée des options consenties ou de vente des actions attribuées gratuitement à des dirigeants	NA	NA
État récapitulatif des opérations réalisées sur leurs titres par les dirigeants, les hauts responsables ou par des personnes auxquelles ils sont étroitement liés	6.9.4	193
Documents joints		
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	6.4	152
Tableau des résultats des cinq derniers exercices de la société Vitura	5.2.3	131
Rapport spécial concernant l'attribution d'actions gratuites	6.9.6.2	194
Rapport spécial relatif à l'attribution d'options de souscription d'actions et à l'attribution d'options d'achat d'actions	6.9.6.1	194

7.7.3 Table de concordance du Rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement général de l'AMF.

Table de concordance du rapport financier annuel	Renvois au présent document d'enregistrement universel	
	Paragraphe(s)	Page(s)
1. Comptes annuels	5.2	119
2. Comptes consolidés	5.1	88
3. « Rapport de gestion » de l'article 222- 3- 3° du règlement général de l'AMF		
3.1 Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la Société et de celle du Groupe qu'elle consolide, une description de ses principaux risques et incertitudes, des indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité, les principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, des indications sur ses objectifs et sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, ainsi que sur son exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie. Ces indications comprennent l'utilisation par l'entreprise des instruments financiers	1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 3, 5.1 et 5.2	8, 16, 22, 24, 28, 61, 88 et 119
3.2 Informations relative au bilan de fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice	6.9.2	191
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	7.4	200
5. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés	5.1.6 et 5.2.4	115 et 132
6. Rapport sur le gouvernement d'entreprise de l'article L. 225- 37 du Code de commerce	6.4	152

Autres documents présentés ou soumis à l'Assemblée générale des actionnaires	Renvois au présent document d'enregistrement universel	
	Paragraphe(s)	Page(s)
1. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025	5.2	119
2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	5.2.4	132
3. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025	5.1	88
4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	5.1.6	115
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	5.2.5	136
6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	5.2.3	131
7. Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	6.3	150
8. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration relatif au gouvernement d'entreprise	6.3	150
9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur le Rapport RSE	2	56

7.7.4 Table de concordance du Rapport RSE

La France a transposé la directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières dans le cadre de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 et au décret n° 2017-1265 du 9 août 2017. Les sociétés cotées concernées sont : les sociétés cotées de plus de 500 salariés, dès lors que leur chiffre d'affaires net dépasse 40 millions d'euros ou que le total de leur bilan dépasse 20 millions d'euros. Vitura répond de façon volontaire à cette réglementation.

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) indique que le Rapport RSE doit obligatoirement comprendre certaines informations. De même, deux lois récentes viennent modifier l'article 225-102-1 du Code de commerce qui régit le contenu attendu dans le Rapport RSE : la loi n° 2018-898 du 23 octobre 2018 relative à la lutte contre la fraude, et la loi n° 2018-938

« pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine, durable et accessible à tous ». Enfin, le parlement a mis à jour l'article L 225-102-1 du Code du commerce en mars 2022 incluant une nouvelle thématique obligatoire dans le Rapport RSE sur la publication d'informations relatives « aux actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives ».

Le Rapport RSE ne demande pas de faire apparaître tous les éléments de la loi, la spécificité de l'entreprise et de son analyse des risques prend donc le pas sur l'exhaustivité du reporting extra-financier. Le tableau ci-après constitue une table de concordance entre, d'une part les attendues du Rapport RSE et de l'Art. 173 de la LTECV, et d'autre part le rapport annuel de Vitura.

Axes du Rapport RSE	Éléments attendus	Pages correspondantes
Environnement	Conséquences sociales, environnementales, et sur le changement climatique de l'activité de la société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	p. 33-51 ; p. 79-85 ; p. 103
Environnement	Économie circulaire	p. 16 ; p. 37-39
Environnement	Conséquences de l'usage des biens et services qu'elle produit	p. 33-51 ; p. 79-85
Environnement	Le respect du bien-être animal	Les activités immobilières de Vitura ne sont pas concernées
Environnement	L'alimentation responsable, équitable et durable	p. 39 Les activités immobilières de Vitura ne sont toutefois pas concernées
Environnement	La lutte contre le gaspillage alimentaire et la précarité alimentaire	p. 39-187 Les activités immobilières de Vitura ne sont toutefois pas concernées
Environnement	Politique générale en matière environnementale	p. 16 ; p. 31-51 ; p. 65 ; p. 80-85 ; p. 160
Environnement	Biodiversité	p. 16 ; p. 35 ; p. 40 ; p. 42-43
Environnement	Plan d'action visant à réduire les émissions de transport amont et aval	p. 40
Social	Engagements sociétaux en faveur du développement durable	p. 16-21 ; p. 42-44
Social	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et à leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise	p. 41-44 ; p. 186-187
Social	Conditions de travail des salariés	p. 42-43 ; p. 186-187
Social	Actions visant à lutter contre les discriminations et promouvoir les diversités et aux mesures prises en faveur des personnes handicapées.	p. 42-43 ; p. 160 ; p. 186-187
Social	Emploi	p. 21 ; p. 42 ; p. 45 ; p. 186-187
Social	Organisation du travail	p. 42-44 ; p. 186-187
Social	Relations sociales	p. 3 ; p. 10-15 ; p. 16-21 ; p. 42-45 ; p. 186-187
Social	Santé et sécurité	p. 10-15 ; p. 20-21 ; p. 36-40 ; p. 42-43 ; p. 80-83 ; p. 186-187
Social	Formation	p. 42-43 ; p. 186-187
Social	Egalité de traitement	p. 33 ; p. 42-43 ; p. 51 ; p. 161 ; p. 183 ; p. 186-187
Social	Activités visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives	p. 10-15 ; p. 42-43
Corruption	Corruption	p. 82 ; p. 160-175
Évasion fiscale	Évasion fiscale	p. 71 ; p. 160 ; p. 179-180
Droits de l'Homme	Droits de l'Homme	p. 43 ; p. 186-187
Lien Nation-Armée	Soutien du lien Nation-Armée et de l'engagement dans les réserves	Les activités immobilières de Vitura ne sont pas concernées

Outils demandés	Pages correspondantes
Présentation du modèle d'affaires :	p. 16-21 ; p. 24-25
▪ son environnement d'affaire et ses parties prenantes	p. 3 ; p. 8-10 ; p. 24 ; p. 26 ; p. 28-29 ; p. 42-45 ; p. 66-68
▪ ses activités, son organisation et sa structure	p. 1-15 ; p. 26-29 ; p. 33-35 ; p. 35-44
▪ les marchés sur lesquels elle opère	p. 1-10 ; p. 16 ; p. 24-28
▪ sa vision et ses objectifs et stratégies de création de valeur	p. 16-21 ; p. 24-25 ; p. 33-45
▪ les tendances et facteurs principaux qui pourraient avoir une influence sur son évolution à l'avenir	p. 16 ; p. 20-21 ; p. 24-25 ; p. 35

Analyse des principaux risques RSE identifiés : pour chacun des risques : - une présentation des politiques et diligences déployées pour y répondre ; - les résultats ; - les indicateurs de performance	Pages correspondantes
1 - Risque lié au confort et au bien-être	p. 16 ; p. 20-21 ; p. 32-35 ; p. 42-45 ; p. 80-85
2 - Risque lié à la consommation d'énergie	p. 32-35 ; p. 36-41 ; p. 46-50 ; p. 80-85 ; p. 103
3 - Risque lié aux émissions de gaz à effet de serre	p. 32-35 ; p. 36-40 ; p. 46-50 ; p. 80-85 ; p. 103
4 - Risque lié aux changements climatiques : vagues de chaleur, sécheresse, inondation	p. 32-35 ; p. 36-40 ; p. 80-85 ; p. 103
5 - Risque lié aux relations avec les parties prenantes	p. 26-29 ; p. 32-35 ; p. 80-85

7.7.5 Table de concordance EPRA

Mesures de performance selon l'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes du Rapport RSE	Périmètre
Mesure de la performance environnementale						
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation d'électricité totale en like for like (base comparable)	Elec-LfL	302-1	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation de réseau de chaud et froid totale en like for like (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation de fuel en like for like (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Emissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Emissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level

Mesures de performance selon l'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes du Rapport RSE	Périmètre
Consommation totale en eau en like for like (base comparable)	Water-LfL	303-1	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Poids total des déchets	Waste-Abs	306- 2	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Poids total des déchets en like for like (base comparable)	Waste-LfL	306- 2	p. 46-50	§ Annexe « Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI »	Environnement	Asset-level
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	p. 52	§ « Méthodes de reporting »	Environnement	Asset-level
Mesure de la performance sociale						
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	p. 186-187	6.8. Salarié	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	p. 186-187	6.8. Salariés	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	p. 186-187	6.8. Salariés	Social	Corporate-level
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	p. 186-187	6.8. Salariés	Social	Corporate-level
Nouvelle embauche et turn over	Emp-Turnover	401-1	p. 186-187	6.8. Salariés	Social	Corporate-level
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	p. 186-187	6.8. Salariés	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Evaluation de la santé et de la sécurité des assets	H&S-Asset	416-1	p. 42-45	§ « Avoir une empreinte sociale et sociétale positive »	Social	Asset-level
Conformité sur la santé et la sécurité des assets	H&S-Comp	416-2	p. 42-45	§ « Avoir une empreinte sociale et sociétale positive »	Social	Asset-level
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	p. 42-45	§ « Avoir une empreinte sociale et sociétale positive »	Social	Asset-level
Mesures de performance sur la gouvernance						
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	p.28-29 ; p. 152-157	Gouvernance / 6.4.1. « La gouvernance d'entreprise »	Social	Corporate-level
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	p. 152-157	6.4.1. « La gouvernance d'entreprise »	Social	Corporate-level
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêt	Gov-Col	102-25	p. 152-157 ; p.161	6.4.1. « La gouvernance d'entreprise » / § « Conflits d'intérêts »	Lutte contre la corruption	Corporate-level

7.8 Glossaire

ANR

L'actif net réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés qui incluent notamment les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine immobilier. Le portefeuille immobilier a été évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise conduite en décembre 2025 par BNPRE et C&W, évaluateurs indépendants. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2025 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR par action.

ANR « 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.

ANR « 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.

ANR « 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.

ANR « TRIPLE NET »

L'Actif Net Réévalué « triple net » EPRA intègre la mise à la valeur de marché de la dette d'emprunt bancaire à taux fixe.

BREEAM IN-USE

La certification anglo-saxonne BREEAM In-Use se décompose suivant trois certificats indépendants valorisant chacun un aspect du bâtiment (performance intrinsèque, exploitation et utilisation). Elle s'établit selon neuf thématiques et permet de réaliser une photographie de la performance environnementale d'un site à un instant donné.

GREEN RATING

Conçu par et pour les professionnels de l'immobilier, le green rating est un outil d'évaluation et d'analyse comparative de la performance environnementale intrinsèque et réelle des bâtiments existants. Basé sur six critères environnementaux (énergie, émissions de gaz à effet de serre, eau, transports, déchets et bien-être) et quatre niveaux de performance, il permet d'obtenir des résultats tangibles pour mettre en œuvre un suivi et une amélioration de la performance dans le temps.

HQE EXPLOITATION

La haute qualité environnementale en exploitation est une certification d'ouvrage visant à établir la performance environnementale d'un site sur quatre thématiques transverses (énergie, environnement, santé et confort). Son objectif principal est d'assurer dans le temps la maîtrise de l'énergie et de la qualité environnementale du bâtiment en s'appuyant sur les s mis en place lors de sa construction/ rénovation.

IFRS

« International financial reporting standards » : depuis le 1^{er} janvier 2005, les sociétés cotées de l'Union européenne ont adopté dans leurs comptes consolidés de nouvelles normes comptables internationales dites ifrs. Ces nouvelles normes comptables permettent aux investisseurs de comparer plus facilement les sociétés entre elles.

ILAT

Créé en 2011, l'ilat est fréquemment utilisé comme système de référence pour la révision des loyers des locaux tertiaires. Il est constitué de la somme pondérée de trois indices : l'indice des prix à la consommation (50 %), l'indice du coût de la construction (25 %) et l'indice du produit intérieur brut (25 %).

LOYERS FUTURS MINIMAUX

Les loyers futurs minimaux sont les loyers à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple (hors tva et hors refacturation de taxes et charges).

LTV

« Loan to value » : ratio correspondant au montant de l'encours de l'endettement bancaire divisé par la valeur de marché des immeubles hors droits.

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer dans quelle proportion les revenus d'une entreprise sont supérieurs au remboursement des intérêts de la dette. Il calcule donc la capacité d'une entreprise à rembourser ses dettes. Ce terme couvre notamment les acronymes ICR, ISC, DSC et DSCR.

REIT

« Real estate investment trust » : dénomination anglophone du statut SIIC.

RENDEMENT EFFECTIF THÉORIQUE

Le rendement effectif théorique d'un actif correspond à la somme des loyers en place et des loyers de marché sur les espaces vacants, divisée par la valeur d'expertise de l'immeuble.

RENDEMENT POTENTIEL

Le rendement potentiel d'un actif correspond à la somme des valeurs locatives de marché, divisée par la valeur d'expertise de l'immeuble.

RÉSULTAT EPRA

Le Résultat EPRA désigne une mesure de la performance opérationnelle qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente de la société. L'indicateur de performance EPRA visé ci-dessus est calculé sur la base des recommandations (BPR) de l'EPRA. Ces chiffres n'ont pas été établis en application des normes IFRS. Les principales hypothèses et critères utilisés pour calculer ces indicateurs peuvent varier suivant les sociétés. Ces mesures ne doivent pas être considérées isolément ou comme un substitut au résultat opérationnel ou tout autre indicateur de performance.

REVENUS LOCATIFS

Cf. Note 2.13 Des comptes consolidés revenus page 98.

SIIC

Sociétés d'investissements immobiliers cotées : statut fiscal créé par l'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002.

SURFACE DE RÉFÉRENCE

La surface de référence est issue des relevés des géomètres, elle inclut les surfaces des parties privatives, les parties communes ainsi que les services (RIE, l'auditorium et les archives).

TAUX D'ACTUALISATION DES REVENUS

Dans le cadre d'une expertise immobilière, taux utilisé dans la méthode d'actualisation des revenus. Dans cette méthode, l'expert immobilier émet des projections des flux de trésorerie futurs, des indexations de loyer et du rendement au cours de la période concernée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle à l'issue de la période de détention. Ces flux de trésorerie sont actualisés.

TAUX DE CAPITALISATION

Dans le cadre d'une expertise immobilière, taux utilisé dans la méthode par capitalisation des revenus. Taux de marché permettant le calcul à partir des loyers de marché d'un actif (avant impact de la situation locative) la valeur vénale de cet actif.

TAUX DE RENDEMENT « EPRA NIY »

Ce taux correspond au loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des franchises de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

TAUX DE RENDEMENT « EPRA TOPPED-UP NIY »

Ce taux reprend le taux de rendement « EPRA NIY » corrigé des franchises arrivant à échéance.

TAUX DE RENDEMENT DE SORTIE

Dans le cadre d'une expertise immobilière, taux utilisé dans la méthode d'actualisation des revenus. Taux de marché permettant le calcul de la valeur de revente potentielle de l'immeuble à l'issue de la période de détention.

TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance epra correspond au loyer de marché des espaces vacants rapporté au loyer de marché de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre de l'exercice.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation correspond au pourcentage de la surface louée sur la surface totale (bureaux), des locaux pour lesquels la société perçoit (ou percevra sans condition suspensive) un loyer dans le cadre d'un contrat de bail signé au cours de l'exercice.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être 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.

Crédits photos : Istockphoto / Kokouu ; istockphoto / Maciej Noskowski ; Nicolas Borel ; Laurent Descloux ; Michel Labelle ; Emile Luider ; MatejaLux ; Ray Sepesy ; Mateja Smigoc ; Patrick Sordoillet.

@Vitura-tous droits réservés.

VITURA

Actionnaires et Relations Investisseurs

42, rue de Bassano - 75008 Paris

Tél. : 01 42 25 76 42

info@vitura.fr

www.vitura.fr/