

5

Comptes consolidés

5.1	État consolidé de la situation financière	202
5.1.1	Actif	202
5.1.2	Passif	203
5.2	État du résultat global consolidé	204
5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	205
5.4	État des flux de trésorerie consolidés	206
5.5	Annexe aux comptes consolidés	207
5.5.1	Faits significatifs	209
5.5.2	Principes généraux de consolidation	210
5.5.3	Méthodes comptables	214
5.5.4	Gestion des risques financiers et opérationnels	219
5.5.5	Notes sur l'état consolidé de la situation financière	221
5.5.6	Notes sur l'état du résultat global consolidé	231
5.5.7	Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés	237
5.5.8	Information sectorielle	239
5.5.9	Autres éléments d'information	241

5.1 État consolidé de la situation financière

5.1.1 Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants		17 174 851	20 267 293
Immeubles de placement	5.5.5.1	15 153 483	18 131 208
Immeubles en restructuration	5.5.5.1	1 398 354	1 354 068
Immeubles d'exploitation	5.5.5.1	81 810	78 371
Autres immobilisations corporelles	5.5.5.1	9 304	11 229
Écart d'acquisition	5.5.5.1.4	165 756	183 218
Autres immobilisations incorporelles	5.5.5.1	12 782	13 533
Créances financières sur crédit-bail	5.5.5.1	32 754	48 889
Autres immobilisations financières	5.5.5.2	51 199	57 268
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	86 660	108 543
Instruments financiers non courants	5.5.5.10.2	181 855	279 803
Actifs d'impôts différés	5.5.5.4	892	1 163
Actifs courants		473 899	410 565
Immeubles en vente	5.5.5.5	184 715	207 519
Clients et comptes rattachés	5.5.5.6	35 397	38 115
Autres créances	5.5.5.7	82 890	90 966
Charges constatées d'avance	5.5.5.8	23 561	23 393
Instruments financiers actifs courants	5.5.5.10.2	3 621	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.5.9	143 715	50 572
TOTAL DE L'ACTIF		17 648 750	20 677 859

5.1.2 Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	5.3	10 599 461	12 780 915
Capital		575 031	574 674
Primes		3 307 581	3 303 875
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		8 487 314	8 709 104
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		(1 787 184)	169 583
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère		10 582 743	12 757 236
Participations ne donnant pas le contrôle		16 719	23 679
Passifs non courants		6 050 994	5 591 721
Dettes financières non courantes	5.5.5.10.1	5 784 750	5 298 245
Obligations locatives non courantes	5.5.5.11	49 613	50 069
Instruments financiers non courants	5.5.5.10.2	123 919	152 227
Provisions non courantes	5.5.5.12	92 713	91 179
Passifs courants		998 294	2 305 223
Dettes financières courantes	5.5.5.10.1	599 598	1 929 043
Dépôts de garantie		86 439	87 565
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.13	185 584	178 218
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.14	57 990	41 833
Autres dettes courantes	5.5.5.15	68 684	68 565
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		17 648 750	20 677 859

5.2 État du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Note	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs bruts	5.5.6.1	666 835	625 857
Charges sur immeubles	5.5.6.2	(209 594)	(177 255)
Charges refacturées	5.5.6.2	152 303	120 836
Revenus locatifs nets		609 544	569 438
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail	5.5.6.3	450	2 233
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière	5.5.6.3	776	757
Autres produits nets	5.5.6.4	2 127	(404)
Frais de structure	5.5.6.5	(77 857)	(79 716)
Excédent brut d'exploitation		535 040	492 308
Résultat de cession	5.5.6.6	66 968	5 375
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.7	(2 186 389)	(285 747)
Amortissements		(11 282)	(9 875)
Dépréciations, provisions nettes et autres charges	5.5.6.8	(18 375)	4 905
Résultat opérationnel		(1 614 038)	206 966
Frais financiers nets	5.5.6.9	(89 984)	(87 141)
Dépréciations à caractère financier		(40)	2 415
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.10	(66 200)	54 656
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	(20 840)	(6 079)
Résultat avant impôts		(1 791 101)	170 817
Impôts	5.5.6.11	(1 991)	(3 381)
Résultat net consolidé		(1 793 092)	167 436
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(5 908)	(2 147)
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		(1 787 184)	169 583
Résultat net consolidé par action	5.5.6.12	(24,20)	2,30
Résultat net consolidé dilué par action	5.5.6.12	(24,13)	2,29

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé	(1 793 092)	167 436
Éléments non recyclables en résultat net	(4 608)	13 144
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	116	2 447
Variation de valeurs des titres non consolidés	(4 724)	10 697
Éléments recyclables en résultat net	0	(129)
Ecart de conversion	0	(129)
Résultat global	(1 797 701)	180 451
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(5 908)	(2 147)
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	(1 791 792)	182 598

5.3 État de variation des capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2021	76 572 850	574 296	12 382 033	12 956 330	26 867	12 983 197
Dividendes versés			(390 828)	(390 828)	(1 041)	(391 869)
Paiements en actions			4 870	4 870		4 870
Augmentation de capital Groupe ⁽¹⁾	50 342	378	3 901	4 279		4 279
Rachats et reventes d'actions propres			(13)	(13)		(13)
Résultat net de la période			169 583	169 583	(2 147)	167 436
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			2 447	2 447		2 447
Variation de valeur des titres non consolidés			10 697	10 697		10 697
Ecart de conversion			(129)	(129)		(129)
Résultat global de la période			182 598	182 598	(2 147)	180 451
Capitaux propres au 31 décembre 2022	76 623 192	574 674	12 182 561	12 757 236	23 679	12 780 915
Dividendes versés			(391 315)	(391 315)	(1 052)	(392 367)
Paiements en actions			4 550	4 550		4 550
Augmentation de capital Groupe ⁽¹⁾	47 669	358	3 742	4 100		4 100
Rachats et reventes d'actions propres			(36)	(36)		(36)
Résultat net de la période			(1 787 184)	(1 787 184)	(5 908)	(1 793 092)
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			116	116		116
Variation de valeur des titres non consolidés			(4 724)	(4 724)		(4 724)
Résultat global de la période			(1 791 792)	(1 791 792)	(5 908)	(1 797 701)
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023	76 670 861	575 031	10 007 711	10 582 743	16 719	10 599 461

(1) Créations d'actions liées aux augmentations de capital réservées aux salariés.

5.4 État des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)		(1 793 092)	167 436
Résultat net des sociétés mises en équivalence		20 840	6 079
Amortissements, dépréciations, provisions et autres charges		29 657	4 971
Variations de valeur	5.5.7.1	2 252 589	231 091
Paievements en actions	5.5.6.5	4 550	4 870
Charges d'impôts (y compris impôts différés)	5.5.6.11	1 991	3 381
Résultat de cession	5.5.6.6	(66 968)	(5 375)
Autres produits et charges calculés		(26 584)	8 228
Frais financiers nets	5.5.6.9	89 984	87 141
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		512 967	507 821
Impôts versés		(2 217)	12 803
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.7.2	24 224	(36 818)
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)		534 973	483 807
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.5.1.2	(390 534)	(368 820)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.7.3	1 253 917	129 306
Acquisitions d'immobilisations financières		(245)	(58 289)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		1 043	1 074
Variation des prêts et avances consentis		55	1 961
Cessions d'autres actifs non courants		11 139	11 619
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.7.4	8 598	18 063
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)		883 974	(265 086)
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	5.3	4 100	4 279
Rachats et reventes d'actions propres		(36)	(13)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.5	(391 317)	(390 949)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	5.3	(1 052)	(1 041)
Nouveaux emprunts	5.5.7.6	5 066 394	6 348 796
Remboursements d'emprunts	5.5.7.6	(5 912 933)	(6 028 067)
Intérêts financiers nets versés		(86 848)	(94 020)
Primes payées ou reçues sur les instruments financiers		(4 112)	(22 236)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)		(1 325 805)	(183 251)
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		93 143	35 470
Trésorerie d'ouverture	5.5.5.9	50 572	15 102
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	5.5.5.9	143 715	50 572

5.5.1 Faits significatifs

5.5.1.1 Exercice 2023

Gouvernance et Direction générale

L'Assemblée générale du 20 avril a renouvelé les mandats d'administrateurs de M^{me} Dominique Dudan et de la société Predica représentée par M. Matthieu Lance, et a nommé en qualité d'administrateur M. Beñat Ortega. Ces mandats, d'une durée de quatre années, prendront fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Le Conseil d'administration du 18 octobre 2023 a décidé de nommer M^{me} Nathalie Charles en qualité de censeur, en vue de sa nomination en qualité d'administratrice soumise au vote de l'Assemblée générale du 25 avril 2024.

Principales commercialisations

- 24-26 rue Saint Dominique (Paris 7^e arrondissement) :

Gecina a signé deux baux de neuf ans ferme sur son actif situé 24-26 rue Saint Dominique dans le 7^e arrondissement de Paris. Le premier conclu avec le fonds d'investissement LBO France Gestion porte sur 4 300 m², le second avec un cabinet d'avocats international pour plus de 3 500 m².

- 35 Capucines (Paris 2^e arrondissement) :

Gecina a précommercialisé l'intégralité de l'actif le 35 Capucines (6 300 m²), situé dans le 2^e arrondissement de Paris, auprès d'un groupe de luxe français et du cabinet d'avocats Pinsent Masons. Cet immeuble actuellement en cours de restructuration devrait être livré au deuxième trimestre 2024.

- 8-10 rue Saint Fiacre (Paris 2^e arrondissement) :

Gecina a intégralement loué son actif 8-10 rue Saint Fiacre (près de 2 900 m²), situé dans le 2^e arrondissement de Paris, à Welcome to the Jungle, société offrant des solutions innovantes aux entreprises pour qu'elles développent leur marque employeur et renforcent leur attractivité.

- Tour Horizons (Boulogne-Billancourt) :

Sur Horizons à Boulogne-Billancourt, dont la partie supérieure de l'immeuble – du R+6 au R+19 – a fait l'objet d'une rénovation, Gecina a commercialisé plus de 4 300 m² à Moongy, réseau de sociétés de conseil pour les métiers de l'Ingénierie et du Digital. Le Groupe a également signé deux baux de 9 ans ferme, l'un avec Fresenius Kabi France, entreprise internationale spécialisée en perfusion, transfusion et nutrition clinique, pour plus de 2 500 m² et le second pour plus de 1 800 m² avec CWT, société de gestion de voyages d'affaires. Au total ce sont près de 8 700 m² qui ont été commercialisés sur la Tour Horizons.

- 44 Champs-Élysées (Paris 8^e arrondissement) :

Après avoir intégralement commercialisé les espaces de bureaux auprès d'un groupe joaillier, Gecina a finalisé la commercialisation des commerces du 44 Champs-Élysées avec la signature de deux baux d'une durée ferme de six ans et de sept ans respectivement, et totalisant 1 800 m².

- Mondo (Paris 17^e arrondissement) :

Gecina a finalisé la pré-commercialisation de l'intégralité des 30 000 m² de bureaux de Mondo dans Paris QCA avec une durée ferme de plus de 11 ans auprès du groupe Publicis. Cet actif est en cours de restructuration, sa livraison est attendue au second semestre 2024.

Rotation du patrimoine

Gecina a finalisé 1,3 milliard d'euros de cessions avec une prime sur les dernières expertises de l'ordre de + 8 %. Ces cessions concernent l'immeuble 101 Champs-Élysées, occupé par la société Louis Vuitton Malletier, six immeubles de bureaux dans Paris, trois immeubles de bureau situés en 1^{er} et 2^e couronnes, et trois immeubles résidentiels à Paris et Courbevoie. L'ensemble de ces cessions totalisent près de 76 000 m² de bureaux et de logements.

Financements, bilan et structure financière

En 2023, Gecina a su tirer parti de conditions favorables sur le marché obligataire pour lever au total 400 millions d'euros sous format *Green Bond* d'une durée moyenne de 8,5 ans, via l'abondement de souches existantes.

Gecina a également levé ou renouvelé 1 165 millions d'euros (dont 635 millions d'euros début 2024) de lignes de crédit responsables avec une durée moyenne de près de sept ans. Ces lignes de crédit ont renouvelé par anticipation celles arrivant à échéance en 2024, 2025 et 2026.

Enfin, au cours de l'exercice Gecina a signé 145 millions d'euros de prêts bancaires responsables d'une durée moyenne de cinq ans.

Plan de sobriété

Courant 2022, Gecina avait lancé un plan de sobriété énergétique, visant une réduction rapide et significative de la consommation d'énergie sur les immeubles de son patrimoine, en accompagnant ses locataires vers une utilisation plus sobre de leurs bureaux et leurs logements.

À fin décembre 2023, la consommation d'énergie a baissé deux fois plus vite que l'an dernier (- 8,9 % vs - 4,8 %) engendrant une baisse des émissions de 13,5 % sur un an. La baisse a été deux fois plus forte sur les immeubles où Gecina gère les équipements techniques consommateurs d'énergie directement (- 10,1 % vs - 5,2 %), preuve du savoir-faire de Gecina.

Notations extra-financières

En 2023 Gecina atteint la première place sur 100 foncières cotées en Europe dans le classement GRESB qui évalue chaque année les performances ESG des sociétés immobilières. Gecina augmente son score global de deux points à 96/100 par rapport à 2022. Ce score traduit une performance remarquable, avec une progression nette sur les critères de la gestion de l'eau, de la gestion des risques et des émissions de gaz à effet de serre, avec une baisse de 10 % des émissions enregistrée en 2022. Dans la section « développement », Gecina devance ses pairs en obtenant la note maximale de 100/100.

Gecina a également été saluée dans le classement MSCI en conservant sa note AAA pour la sixième année consécutive, plaçant le Groupe parmi les 18 % des plus performants au monde.

Chez ISS ESG, Gecina conserve son score B-, affirmant ainsi sa position comme l'une des sociétés les plus performantes de son secteur, et est classée « risque faible » pour la troisième année consécutive par la prestigieuse agence de notation Sustainalytics.

Par ailleurs, pour la 10^e année consécutive, Gecina a reçu la médaille d'Or des Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) Awards de l'EPRA, attestant la qualité et l'exhaustivité de son reporting RSE.

La publication des notations CDP Climate Change a confirmé Gecina dans le cercle restreint des entreprises ayant obtenu la note « A », au classement du changement climatique.

5.5.2 Principes généraux de consolidation

5.5.2.1 Référentiel

Les comptes consolidés de Gecina et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 14 février 2024.

Les normes et interprétations officielles applicables depuis le 1^{er} janvier 2023 n'entraînent pas d'impact significatif pour le Groupe :

- amendements aux normes IAS 1 (Présentation des états financiers et Practice Statement 2 - Guide d'application pratique de la matérialité), IAS 8 (définition des estimations comptables) et IAS 12 (impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction, réforme fiscale internationale - règles du Pilier Deux de l'OCDE) ;
- nouvelle norme IFRS 17 (contrats d'assurance) et amendements liés.

La préparation des états financiers, conformément aux normes IFRS, nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en

termes de jugement ou de complexité, ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés, sont exposés à la Note 5.5.3.17.

Les comptes du Groupe intègrent les enjeux liés au changement climatique et au développement durable au travers :

- de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et de désinvestissement ;
- d'une stratégie de financement durable (décrite dans la note 3.4) ;
- de la réalisation de dépenses spécifiquement engagées pour répondre aux enjeux environnementaux, notamment dans le cadre des dispositifs réglementaires applicables ;
- et d'autre part via les modalités d'évaluation des actifs et passifs du Groupe.

Pour l'essentiel, les enjeux climatiques sont pris en compte lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement selon la norme IAS 40 et l'évaluation des autres actifs du Groupe au travers des règles prévues par la norme IAS 36 relative aux tests de dépréciation (sans impact significatif pour le Groupe).

Gecina applique le Code de déontologie des SIIC établi par la Fédération des Entreprises Immobilières.

5.5.2.2 Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle, de même que les sociétés dans lesquelles Gecina exerce une influence notable ou un contrôle conjoint, entrent dans le périmètre de consolidation, les premières étant consolidées par intégration globale, les secondes par mise en équivalence.

5.5.2.3 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

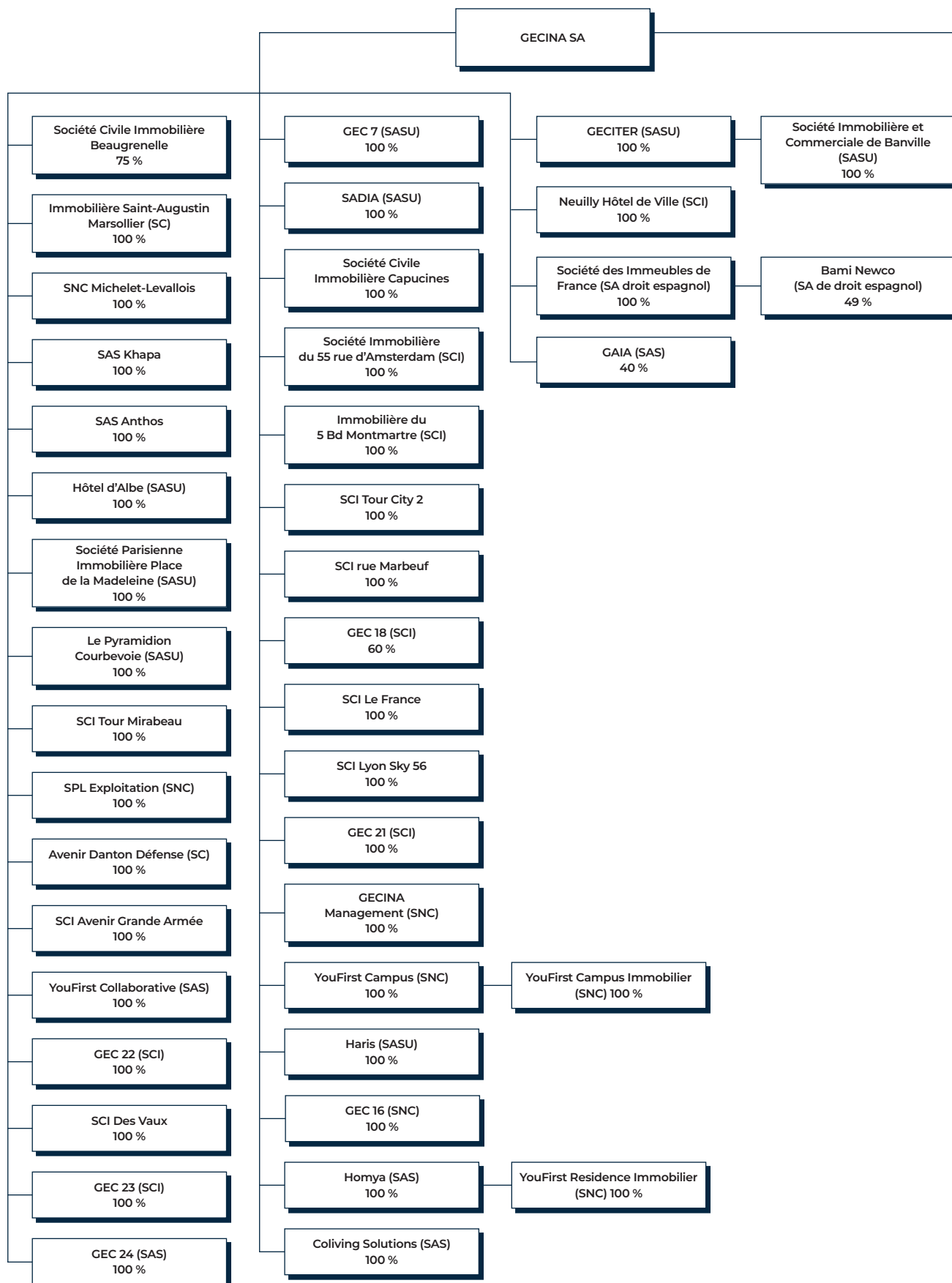
Sociétés	SIREN	31/12/2023 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2022 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %
5, rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	100,00 %
Anthos	444 465 298	100,00 %	IG	100,00 %
Beaugrenelle	307 961 490	75,00 %	IG	75,00 %
YouFirst Campus	501 705 909	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Campus Immobilier	808 685 291	100,00 %	IG	100,00 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 16	788 912 343	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 18	799 089 982	60,00 %	IG	60,00 %
GEC 21	810 066 126	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 22	812 746 188	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 23	819 358 201	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 24	851 756 502	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 7	423 101 674	100,00 %	IG	100,00 %
Gecina Management	432 028 868	100,00 %	IG	100,00 %

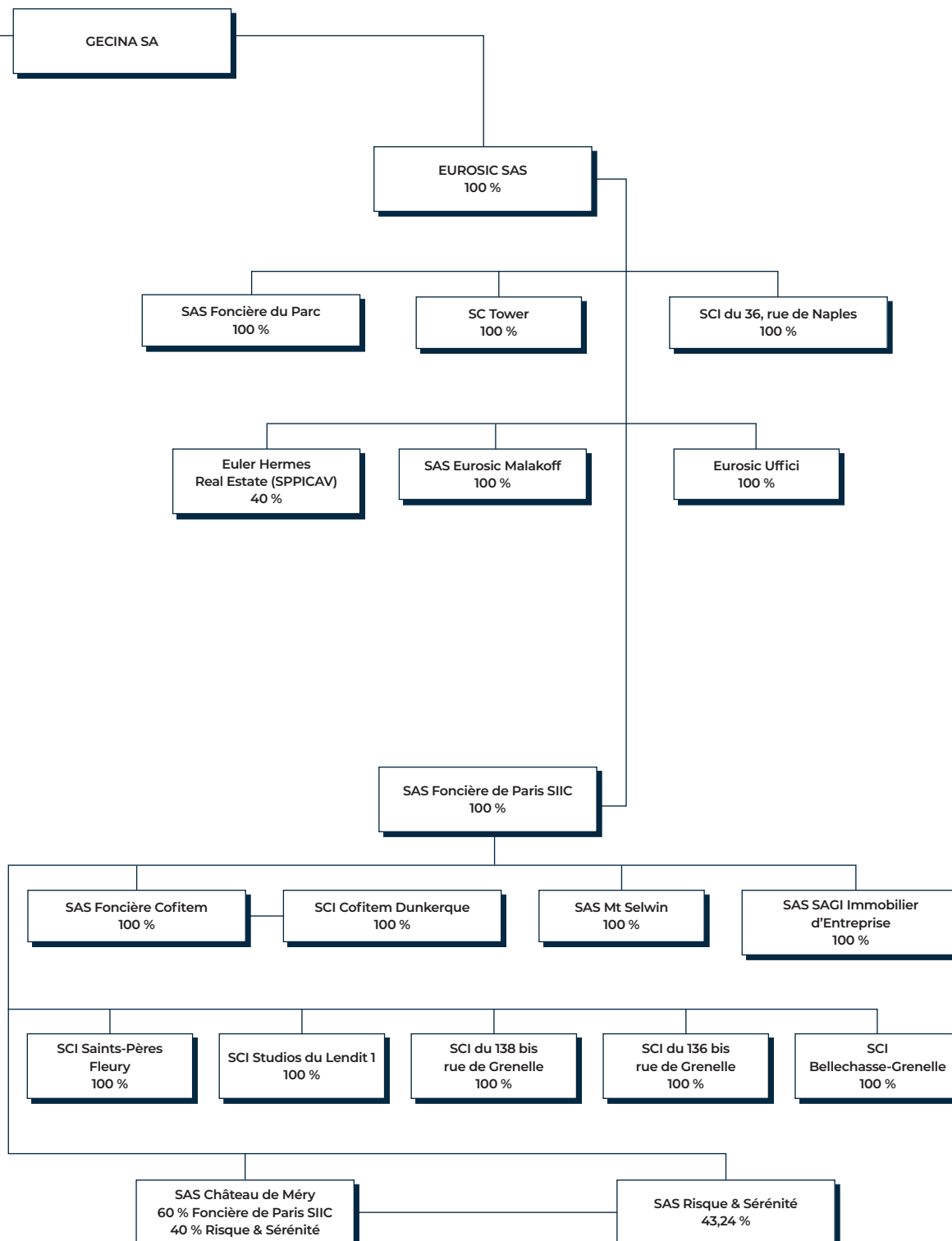
Sociétés	SIREN	31/12/2023 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2022 % d'intérêts
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %
Haris	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %
Homya	880 266 218	100,00 %	IG	100,00 %
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	100,00 %
Le Pyramidion Courbevoie	479 762 874	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Residence Immobilier	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %
Rue Marbeuf	751 139 163	100,00 %	IG	100,00 %
Michelet-Levallois	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	100,00 %
Saint-Augustin-Marsollier	382 515 211	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Le France	792 846 123	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Avenir Danton Défense	431 957 356	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Avenir Grande Armée	751 037 631	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Lyon Sky 56	809 671 035	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Neuilly Hôtel de Ville	785 420 746	100,00 %	IG	100,00 %
Société des Immeubles de France (Espagne)		100,00 %	IG	100,00 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %
SPIPM	572 098 465	100,00 %	IG	100,00 %
SPL Exploitation	751 103 961	100,00 %	IG	100,00 %
Tour City 2	803 982 750	100,00 %	IG	100,00 %
Tour Mirabeau	751 102 773	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Collaborative	823 741 939	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Des Vaux	449 228 816	100,00 %	IG	100,00 %
Gaïa	897 700 621	40,00 %	MEE	40,00 %
SAS Eurosic	307 178 871	100,00 %	IG	100,00 %
SAS Eurosic Malakoff	453 385 601	100,00 %	IG	100,00 %
Foncière du Parc	445 394 851	100,00 %	IG	100,00 %
Tower	433 566 932	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 36 rue de Naples	479 871 659	100,00 %	IG	100,00 %
Euler Hermes Real Estate	538 610 825	40,00 %	MEE	40,00 %
Foncière de Paris SIIC	331 250 472	100,00 %	IG	100,00 %
Foncière Cofitem	411 846 033	100,00 %	IG	100,00 %
MT Selwin	418 089 280	100,00 %	IG	100,00 %
Risque & Sérénité	419 403 449	43,24 %	MEE	43,24 %
SAGI Immobilière d'entreprise	528 047 129	100,00 %	IG	100,00 %
Château de Méry	479 916 298	77,30 %	IG	77,30 %
SCI Saints-Pères Fleury	509 110 151	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 136 bis rue de Grenelle	493 293 823	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 138 bis rue de Grenelle	493 293 633	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Bellechasse-Grenelle	802 446 195	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Cofitem Dunkerque	528 344 039	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Studio du Lendit 1	508 475 662	100,00 %	IG	100,00 %
Eurosic UFFICI (Italie)		100,00 %	IG	100,00 %
ENTRÉE DE PÉRIMÈTRE 2023				
Coliving Solutions	948 575 949	100,00 %	IG	-
SORTIE DE PÉRIMÈTRE 2023				
SCI Eurosic F Patrimoine	811 932 714	Fusionnée	IG	100,00 %
SORTIE DE PÉRIMÈTRE 2022				
SCI Cofitem Levallois	494 346 570	Fusionnée	IG	Fusionnée
Haris Investycje (Pologne)		Liquidée	IG	Liquidée
Société Auxiliaire de Gestion Immobilière	508 928 926	Fusionnée	IG	Fusionnée
SNC Eurosic F1	810 028 506	Fusionnée	IG	Fusionnée

IG : intégration globale. MEE : mise en équivalence.

La société Bami Newco (détenue à 49 %) n'est ni consolidée, ni mise en équivalence, le Groupe n'exerçant pas de contrôle sur cette entité, ni d'influence notable (cf. Note 5.5.9.2).

Organigramme juridique





5.5.2.4 Retraitements de consolidation et éliminations

5.5.2.4.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe.

Toutes les sociétés ont procédé à un arrêté comptable au 31 décembre 2023.

5.5.2.4.2 Opérations réciproques

Les opérations réciproques et les éventuels résultats de cession résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

5.5.2.4.3 Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe vérifie s'il obtient le contrôle d'une ou plusieurs activités. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible. Dans ce cas, le coût 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. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif

pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu, tandis qu'un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

La norme IFRS 3 prévoit un délai de douze mois à partir de la date d'acquisition pour la comptabilisation définitive de l'acquisition. Les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Les écarts d'acquisition font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

La norme IAS 40 (immeubles de placement) est appliquée pour les acquisitions ne relevant pas d'un regroupement d'entreprises.

5.5.2.5 Conversion des monnaies étrangères

La monnaie de présentation du Groupe est l'euro. Les opérations réalisées par les filiales dont la monnaie de fonctionnement n'est pas l'euro sont converties au cours de clôture pour les éléments de bilan et au cours moyen de la période pour le compte de résultat. Les écarts de change constatés sur les postes du bilan à l'ouverture de l'exercice et sur le résultat de l'exercice sont inscrits dans les autres éléments du résultat global.

5.5.3 Méthodes comptables

5.5.3.1 Patrimoine immobilier

5.5.3.1.1 Immeubles de placement (IAS 40 et IFRS 13)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et/ou pour en valoriser le capital.

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition frais et droits inclus.

Les dépenses d'investissement, les frais engagés pour l'obtention des contrats de location, les indemnités d'éviction versées aux locataires en vue de rénover ou de relouer l'immeuble, les charges du personnel affectables aux opérations de commercialisation et aux projets en développement, ainsi que les frais financiers selon l'IAS 23 sont capitalisés dans la valeur des immeubles.

Le Groupe applique le modèle de la juste valeur pour évaluer ses immeubles de placement. La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu de la vente d'un actif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date de l'évaluation. La juste valeur est réalisée selon l'IFRS 13 et tient compte de l'utilisation optimale de l'actif.

Le Groupe a choisi de retenir dans les comptes consolidés la valeur bloc hors droits, hors taxes et hors frais des immeubles.

Chaque actif immobilier est évalué séparément par des experts immobiliers indépendants (au 31 décembre 2023 : CBRE Valuation, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et Catella Valuation Advisors) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au

30 juin et au 31 décembre de chaque exercice. Les experts sont membres de l'Afrexim (Association française des sociétés d'expertise immobilière), respectent la charte de l'expertise en évaluation immobilière et utilisent les mêmes méthodes d'évaluation décrites ci-dessous.

La juste valeur de chaque actif est déterminée à partir des résultats des trois méthodes suivantes :

- méthode par comparaison directe : comparaison du bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise. Pour la valorisation spécifique en bloc des actifs résidentiels, deux décotes sont appliquées à la valeur de transaction des appartements : une décote entre la valeur bloc et la valeur lots et une décote pour occupation ;
- méthode par capitalisation du revenu net : capitalisation du loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives constaté ou potentiel généré par l'immeuble sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. Pour les locaux occupés, l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers ;
- méthode par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de la dernière année, capitalisé à un taux de rendement. Le taux

d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

L'expert détermine la juste valeur de chaque immeuble par une moyenne simple ou pondérée en fonction de la méthode qu'il juge la plus pertinente pour l'immeuble.

La norme IFRS 13 établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- niveau 3 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe relève, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

5.5.3.1.2 Immeubles en restructuration (IAS 40)

Les immeubles en construction, acquis en vue de leur restructuration ou faisant l'objet d'une restructuration sont évalués selon le principe général d'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement.

Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est provisoirement évalué à son coût de revient et fait l'objet d'un test de dépréciation en cas d'apparition d'un indice de perte de valeur.

Le Groupe estime que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable :

- à la mise hors d'eau de l'actif ;
- au commencement des travaux si la commercialisation est avancée ;
- ou lorsque la signature des marchés de travaux est suffisamment avancée pour estimer les coûts et que l'immeuble est loué.

La valeur de marché est déterminée par les experts sur la base de l'évaluation du prix de sortie de l'immeuble, déduction faite de l'ensemble des coûts directs et indirects liés à l'opération de développement qui restent à engager.

À la réception des travaux, l'immeuble est classé en immeuble de placement.

5.5.3.1.3 Immeubles d'exploitation (IAS 16)

Les immeubles d'exploitation sont les immeubles détenus par le Groupe et ne répondant pas à la définition d'un immeuble de placement. Ils sont valorisés au coût et font

l'objet d'amortissements selon la méthode des composants et d'éventuelles dépréciations.

Il s'agit de l'immeuble situé 16, rue des Capucines à Paris (occupé par le siège social du Groupe pour une part significative) et de l'immeuble Château de Méry (activité hôtelière).

Pour chaque type d'actif, les valeurs brutes des constructions sont réparties par composant, déterminés en fonction des données techniques au moment de l'acquisition selon le coût actuel estimé de reconstruction à neuf.

Chaque composant est amorti de manière linéaire sur sa durée d'utilité. Aucune valeur résiduelle n'a été retenue pour les composants identifiés.

Outre le terrain, six composants ont été identifiés :

- gros œuvre ;
- façades et couverture ;
- installations techniques ;
- parkings ;
- ravalement ;
- agencements.

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, la valeur comptable de l'immeuble est dépréciée pour la ramener à sa valeur recouvrable, laquelle est déterminée à partir d'une expertise indépendante effectuée selon les méthodes décrites en 5.5.3.1.1.

5.5.3.1.4 Immeubles en vente (IFRS 5)

Un actif non courant est considéré comme détenu en vue de la vente lorsqu'il est disponible, que sa cession est hautement probable et que sa valeur comptable est recouvrée principalement par sa cession.

La vente d'un immeuble est hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Lorsque la cession porte sur un immeuble ou un portefeuille d'immeubles, ces derniers sont classés en actifs courants dans le poste « Immeubles en vente » et sont valorisés de la manière suivante :

- immeubles en vente en bloc : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente ou dans l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession et des créances résiduelles nées de la linéarisation des avantages commerciaux selon IFRS 16 ;
- immeubles mis en vente par lots (secteur résidentiel) : les immeubles dont plus de 60 % de la surface a été vendue font l'objet d'une valorisation interne. La valeur de chaque lot est déterminée à partir des prix unitaires au mètre carré constatés sur le marché pour des locaux vacants. La valorisation prend en compte des abattements en fonction de l'importance des immeubles et du nombre de lots attachés pour refléter les délais et frais de commercialisation ainsi que la marge d'intermédiation liée à la réalisation de l'ensemble des lots. Les immeubles dont moins de 60 % de la surface a été vendue font l'objet d'une expertise indépendante utilisant les mêmes méthodes que pour les immeubles de placement (cf. Note 5.5.3.1.1).

Lorsque la cession porte sur une activité complète, les actifs et passifs de l'activité sont présentés distinctement à l'actif et au passif du bilan (Actifs et Passifs classés comme détenus en vue de la vente). Le résultat net correspondant est isolé au compte de résultat sur la ligne « Résultat net des activités abandonnées ».

5.5.3.2 Autres immobilisations corporelles (IAS 16)

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au coût d'acquisition et sont amorties linéairement sur des durées de trois à dix ans. Elles sont principalement composées de matériel informatique et de mobilier.

5.5.3.3 Autres immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les autres immobilisations incorporelles correspondent principalement à l'acquisition et au développement de logiciels dont le groupe a le contrôle. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition et amorties sur leur durée d'utilité estimée (entre trois et huit ans).

5.5.3.4 Titres de participation

5.5.3.4.1 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Les participations dans les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La participation dans l'entreprise mise en équivalence est comptabilisée initialement au coût, puis est augmentée ou diminuée de la quote-part du Groupe dans le résultat net de l'entité détenue après la date d'acquisition, ainsi que des distributions reçues de l'entité détenue.

Lorsque la valeur recouvrable d'une participation est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est comptabilisée en diminution de la participation dans la société mise en équivalence, en contrepartie de la quote-part du résultat de la société mise en équivalence.

5.5.3.4.2 Participations non consolidées

Les titres de participation non consolidés sont évalués à leur juste valeur par les autres éléments du résultat global conformément à IAS 39.

5.5.3.4.3 Autres immobilisations financières

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement ou un risque de défaut, celui-ci est comptabilisé en résultat.

5.5.3.5 Créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées sur la base du risque de non-recouvrement. Le coût du risque de non-recouvrement est comptabilisé en charges sur immeubles.

Ces créances sont évaluées au coût amorti.

Les pertes de valeur sont évaluées selon la méthode simplifiée de la norme IFRS 9. Les pertes de crédit attendues sont calculées sur leur durée de vie, basée sur les données historiques de pertes du Groupe.

Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- locataire parti : 100 % ;
- locataire dans les lieux :
 - créance entre 3 et 6 mois : 25 %,
 - créance entre 6 et 9 mois : 50 %,
 - créance entre 9 et 12 mois : 75 %,
 - au-delà de 12 mois : 100 %.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

Les créances résiduelles relatives à l'étalement des avantages commerciaux selon IFRS 16 (cf. Note 5.5.3.10) donnent lieu à une analyse spécifique portant notamment sur l'aptitude du locataire à aller effectivement jusqu'au terme du bail signé.

5.5.3.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les disponibilités et les équivalents de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur.

5.5.3.7 Actions propres (IAS 32)

Les actions propres détenues par le Groupe sont déduites des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition.

5.5.3.8 Paiements en actions (IFRS 2)

Gecina a mis en place un plan de rémunération dénoué en instruments de capitaux propres. Les plans d'attribution d'actions donnent lieu à une charge de personnel constatée en contrepartie des capitaux propres au titre de la juste valeur des services rendus répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits.

Pour chaque plan d'attribution d'actions, la juste valeur d'une action attribuée est déterminée le jour de l'attribution par un actuaire indépendant. À chaque date d'arrêt, le nombre d'actions susceptible d'être attribué du fait des conditions de présence et de performance internes (certaines reposant sur des critères de performance environnementale) est réexaminé afin d'ajuster le cas échéant la juste valeur du plan. Cette juste valeur n'est pas modifiée en cas de variation des paramètres de marché.

5.5.3.9 Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)

Instruments dérivés de couverture

La couverture du risque de taux du Groupe s'inscrit dans une stratégie de macro-couverture. Elle est assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique et qui ne répondent donc pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture.

Le Groupe a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par l'IFRS 9, et d'appliquer les dispositions de l'IAS 39. En conséquence, les instruments dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur par résultat.

Les intérêts payés ou reçus au titre des instruments dérivés sont comptabilisés au sein des « frais financiers nets », alors que les variations de valeurs et éventuels effets des cessions ou résiliations de contrats impactent le poste « variation de valeur des instruments financiers ».

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 (cf. Note 5.5.3.1.1) par un cabinet financier externe à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des flux forward actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13. Les estimations de probabilité de défaut sont obtenues en utilisant les spreads obligataires sur le marché secondaire. Les valorisations sont également confortées par des confirmations des contreparties bancaires ainsi que par des valorisations internes.

L'évaluation des instruments dérivés de couverture à la juste valeur repose sur des données de marché observables et relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs établie par l'IFRS 13 (les niveaux de juste valeur sont détaillés en Note 5.5.3.1.1).

Autres actifs et passifs financiers

Les actifs financiers sont comptabilisés au coût amorti, à la juste valeur par autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par résultat. Les instruments de dettes (instruments dont les flux de trésorerie sont définis contractuellement) sont classés entre les trois catégories en fonction de leur modèle de gestion d'une part et de l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés par défaut à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par autres éléments du résultat global (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

Les passifs financiers sont constitués essentiellement d'emprunts obligataires, d'emprunts bancaires, de lignes de crédit, de billets de trésorerie et des autres dettes courantes.

Les lignes de crédit à moyen et long terme sont utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan reçu.

Les obligations long terme sous le programme EMTN (*Euros Medium Term Notes*) sont présentées au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les autres dettes courantes sont considérées comme des passifs à court terme et ne font l'objet d'aucune actualisation.

Dépréciation des actifs financiers

Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (*Expected Credit Losses* ou « ECL ») sur les crédits et les instruments de dette évalués au coût amorti ou à la juste valeur autres éléments du résultat global, sur les engagements de prêts et sur les contrats de garantie financière qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur.

Le Groupe applique la méthode simplifiée pour les dépréciations des créances résultant de contrats de location et créances commerciales (cf. Note 5.5.3.5).

5.5.3.10 Contrat de location (IFRS 16)

Les contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme portent principalement sur les baux à construction, les baux emphytéotiques et, dans une moindre mesure, sur les véhicules et matériels de reprographie. Les contrats d'une durée inférieure à douze mois ou de faible valeur unitaire ne sont pas visés par la norme.

À ce titre, le Groupe comptabilise dans son bilan :

- au passif, une dette relative aux obligations locatives à hauteur des loyers restant à courir, actualisés à un taux égal au coût de la dette qu'aurait eu à supporter le Groupe sur une durée équivalente à celle des contrats ;
- à l'actif et au sein des immeubles de placement le cas échéant, des droits d'utilisation amortis linéairement depuis la mise en place des contrats.

Dans le compte de résultat, aux loyers et redevances payés sont substitués :

- les dotations aux amortissements des droits d'utilisation enregistrés en variation de valeur des immeubles de placement le cas échéant ;
- une charge financière, égale à la part d'intérêts payés dans les loyers versés en sus de la part de capital remboursé et venant en réduction de la dette.

5.5.3.11 Charges locatives (IFRS 15)

Le Groupe agit en tant que principal lors de la refacturation des charges locatives aux locataires. Conformément à la norme IFRS 15, les charges sur immeubles et les charges refacturées sont présentées de manière distincte dans l'état consolidé du résultat global.

5.5.3.12 Provisions et passifs non financiers à long terme (IAS 37)

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle, légale ou implicite, à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

Les passifs et actifs éventuels ne sont pas comptabilisés ; ils sont recensés dans les engagements hors bilan.

5.5.3.13 Engagements sociaux (IAS 19)

La norme IAS 19 précise les règles de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Cette comptabilisation survient sur la période d'acquisition des droits. Elle exclut de son champ d'application les rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2 (cf. Note 5.5.3.8).

Avantages à court terme

Les avantages à court terme (salaires, congés payés, contributions sociales, intéressement...) dus dans les douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants, font l'objet d'une comptabilisation en « Charges à payer » figurant au passif du bilan sous la rubrique « Dettes fiscales et sociales courantes ».

Avantages à long terme

Les avantages à long terme correspondent à des avantages dus pendant la période d'activité du salarié (primes anniversaires). Ils sont comptabilisés en tant que provisions non courantes.

Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages postérieurs à l'emploi, également comptabilisés en tant que provisions non courantes, correspondent aux indemnités de fin de carrière et aux engagements de retraite supplémentaire envers certains salariés. L'évaluation de ces engagements est réalisée sur l'hypothèse d'un départ volontaire du salarié.

Les engagements qui concernent le régime à prestations définies pour les retraites supplémentaires font l'objet de versements à des organismes extérieurs.

Il n'y a pas d'avantages postérieurs à l'emploi accordés aux dirigeants.

L'engagement net résultant de la différence entre les fonds versés et la valeur probable des avantages consentis, comptabilisé au sein des charges de personnel, est calculé par un actuairien selon la méthode dite des « unités de crédit projetées », le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

5.5.3.14 Impôts

5.5.3.14.1 IFRIC 21 taxes prélevées par les autorités publiques

IFRIC 21 (Taxes prélevées par une autorité publique) stipule le moment où il faut comptabiliser un passif au titre du droit ou de la taxe imposée par une autorité publique. Les règles visent tant les droits ou taxes comptabilisés selon IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels que ceux pour lesquels le moment et le montant sont certains.

Les droits et taxes concernés sont définis comme des sorties nettes de ressources (excluant ainsi la TVA collectée pour le compte de l'État) imposées par des gouvernements (tels que définis par les normes IAS 20 et IAS 24) en application des dispositions légales et/ou réglementaires autres que des amendes ou pénalités liées au non-respect de lois ou règlements. Il s'agit des taxes entrant dans le champ d'application de la norme IAS 37 sur les provisions (ceci excluant celles entrant dans le champ d'application d'IAS 12 telles que les passifs d'impôts sur les bénéfices) ainsi que des taxes dont le montant et la date de paiement sont certains (i.e. des passifs qui ne sont pas dans le champ d'application de la norme IAS 37).

En application de l'interprétation IFRIC 21, les taxes suivantes sont comptabilisées (et corrélativement leur refacturation éventuelle) en une fois dès le premier jour de l'année en cours :

- taxe foncière ;
- taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement ;
- taxe annuelle sur les surfaces de stationnement ;
- contribution sociale de solidarité des sociétés.

5.5.3.14.2 Régime SIIC

Le régime SIIC est un régime de transparence fiscale qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire par le biais des dividendes qu'il perçoit et qui résultent d'une obligation de distribution pour la société soumise au régime SIIC.

Les résultats relevant du régime SIIC sont ainsi exonérés d'impôt sur les sociétés sous certaines conditions de distribution (obligation de distribution de 95 % du résultat d'exploitation, de 70 % des plus-values de cession et de 100 % des dividendes SIIC reçus).

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

5.5.3.14.3 Impôts différés

Pour les sociétés ne relevant pas du régime SIIC, les impôts différés résultant des décalages temporaires d'impositions ou de déductions sont calculés selon la méthode du report variable sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation ou des éliminations de résultats internes.

Ils apparaissent dès lors que la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Un actif d'impôt différé net n'est constaté sur les reports déficitaires que dans la mesure où son imputation sur des bénéfices taxables futurs est considérée comme probable. Les impôts différés sont déterminés en utilisant les modalités et taux d'imposition des lois de finances votées à la date de clôture des comptes et susceptibles de s'appliquer à la date de réalisation de ces impôts différés. La même règle s'applique pour les actifs détenus à l'étranger.

5.5.3.15 Reconnaissance des loyers (IFRS 16)

Les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location. Les avantages commerciaux (principalement des franchises et paliers de loyers) qui sont accordés aux locataires sont linéarisés sur la durée ferme probable du bail. À compter du 1^{er} janvier 2018 ces effets trouvent leur contrepartie en variation de valeur des immeubles de placement.

Les travaux refacturés aux locataires sont étalés sur la durée du bail.

Les travaux réalisés pour le compte des locataires et contrôlés par le groupe sont capitalisés dans la valeur des immeubles.

Les indemnités de résiliation anticipée versées par le preneur sont comptabilisées en revenus locatifs si elles correspondent aux loyers restant à courir jusqu'à la prochaine échéance ferme du bail, ou en autres produits si elles correspondent à des coûts de remise en état des locaux loués.

5.5.3.16 Contrats de crédit bailleur

Dans un contrat de crédit-bail, le bailleur transfère au preneur l'essentiel des risques et avantages de l'actif. Il s'analyse comme un financement accordé au preneur pour l'achat d'un bien.

La valeur actuelle des paiements dus au titre du contrat, augmentée le cas échéant de la valeur résiduelle, est enregistrée sur la ligne « Créances financières sur crédit-bail ». Le revenu net de l'opération pour le bailleur ou le loueur correspond au montant des intérêts du prêt. Il est enregistré au compte de résultat sous la rubrique « Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail ». Les loyers perçus sont répartis sur la durée du contrat de crédit-bail en les imputant en amortissement du capital et en intérêts de manière à ce que le revenu net représente un taux de rentabilité constant sur l'encours résiduel. Le taux d'intérêt utilisé est le taux d'intérêt implicite du contrat.

5.5.3.17 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 jugées raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe portent principalement sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement ;
- l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers ;
- l'évaluation des titres de participation ;
- l'évaluation des provisions ;
- l'évaluation des engagements sociaux (retraites et plans d'actions).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Les estimations

risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après :

- la juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites dans la Note 5.5.3.1. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le prix de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable ;
- la juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable ;
- l'évaluation de la juste valeur des titres de participation est déterminée sur la base d'estimations qui reposent sur les diverses informations dont dispose le Groupe à la date de clôture. Il est possible que des informations nouvelles, obtenues postérieurement à la clôture, influent significativement sur cette évaluation.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées au paragraphe 5.5.3.1.1.

En plus de l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe formule des jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes IFRS en vigueur ne traitent pas de façon précise les sujets concernés. C'est en particulier le cas de l'analyse des contrats de location consentis par le Groupe, notamment pour la détermination de la période durant laquelle il est raisonnablement certain que le locataire restera dans les lieux afin de bénéficier des avantages du bail.

5.5.4 Gestion des risques financiers et opérationnels

Le Document d'enregistrement universel 2023 contient une description détaillée des facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé (cf. chapitre 2).

Il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans ce document.

5.5.4.1 Risque de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers ainsi qu'au risque de vacance.

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations décrites dans la Note 5.5.3.1 ci-dessus ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

Pour ce qui concerne les projets de développement, la recherche de locataires est lancée lors de la décision d'investissement et donne lieu à la conclusion de baux en l'état futur d'achèvement (BEFA). Ces BEFA contiennent des clauses relatives à la définition de l'achèvement, au délai d'achèvement et aux pénalités de retard.

Certains aspects de ce risque sont quantifiés en Note 5.5.6.7.

5.5.4.2 Risque de marché financier

La détention d'instruments financiers détenus durablement ou disponibles à la vente expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs. L'analyse et la quantification du risque portant sur les instruments dérivés de couverture sont en Note 5.5.6.9.

En particulier, l'exposition du Groupe au risque actions en cas de baisse des indices boursiers induit une problématique de valorisation des actifs de couverture mis en regard des engagements de retraite. Ce risque est très limité au regard du montant des actifs en couverture sujets au risque actions.

Gecina peut également être soumise à l'évolution du cours de Bourse dans des investissements financiers, mais aussi au travers des titres d'autocontrôle détenus. Gecina a mis en place un programme de rachat d'actions et dans ce cadre détient un certain nombre de ses actions. Une baisse du cours de l'action Gecina n'a pas d'impact sur les comptes consolidés, mais uniquement sur les comptes sociaux.

5.5.4.3 Risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients d'environ 600 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et 7 800 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration. Dans le cadre de son développement, le Groupe veille à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, un dossier détaillé doit être fourni par le locataire et une analyse de sa solidité financière est menée. Les procédures de sélection des locataires et de recouvrement permettent de maintenir un taux de pertes sur créances satisfaisant.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection. Gecina n'est pas matériellement exposée à une unique contrepartie bancaire

sur son portefeuille de dérivés. Le risque de contrepartie est partie intégrante de la juste valeur telle que déterminée selon IFRS 13 (cf. Note 5.5.3.9). L'exposition maximum du Groupe sur l'ensemble de ses financements (utilisés et non utilisés) face à une seule et même contrepartie est de 5 %.

5.5.4.4 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées, non tirées, et à des programmes de cessions d'actifs. Le détail des échéances de la dette est fourni en Note 5.5.5.10.1 avec une description des différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, prévues dans les conventions de crédit.

5.5.4.5 Risque de taux d'intérêt

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina, qui inclut l'utilisation d'instruments de couverture, vise à limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat du Groupe, une part significative des financements du Groupe étant à taux variable. Dans ce contexte, un cadre de gestion a été présenté et validé par le Comité d'Audit et des Risques de la société, lequel définit notamment un horizon de gestion, un pourcentage de couverture requis sur l'horizon de temps, des niveaux cibles de couverture et les instruments permettant cette gestion (essentiellement *caps* et *swaps*). Le risque de taux est analysé et quantifié en Notes 5.5.5.10.2 et 5.5.6.9 de même que l'analyse en sensibilité du risque de taux. La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est principalement mise en œuvre au niveau global (i.e. non affectée de manière spécifique à certains financements). Par conséquent, elle ne répond pas à la qualification comptable d'instruments de couverture et la variation de juste valeur apparaît donc au compte de résultat, selon les modalités décrites en Note 5.5.3.9.

5.5.4.6 Risque de change

Le Groupe réalise la quasi-totalité de ses activités dans la zone euro. Le chiffre d'affaires, les charges d'exploitation, les investissements, les actifs et les passifs du Groupe sont libellés en euros.

5.5.5 Notes sur l'état consolidé de la situation financière

5.5.5.1 Patrimoine immobilier

5.5.5.1.1 Tableau de mouvement du patrimoine

Immobilisations brutes

En milliers d'euros	31/12/2022	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	31/12/2023
Immeubles de placement	18 131 208	158 386	-	(2 024 475)	33 985	(1 145 622)	15 153 483
Immeubles en restructuration	1 354 068	218 391	-	(147 364)	5 248	(31 989)	1 398 354
Immeubles d'exploitation	108 675	5 222	-	-	-	-	113 897
Autres immobilisations corporelles	32 400	1 590	(777)	-	-	-	33 213
Autres immobilisations incorporelles	28 673	5 939	(38)	-	-	-	34 574
Créances financières sur crédit-bail	142 548	-	(40 619)	-	-	-	101 929
Immeubles en vente	207 519	1 007	(1 186 871)	(14 551)	-	1 177 611	184 715
IMMOBILISATIONS BRUTES	20 005 091	390 534	(1 228 305)	(2 186 389)	39 233	-	17 020 164

Amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Cessions/ Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	31/12/2023
Immeubles d'exploitation	30 304	2 083	(299)	-	-	-	32 087
Autres immobilisations corporelles	21 171	3 517	(777)	-	-	-	23 910
Autres immobilisations incorporelles	15 140	6 690	(38)	-	-	-	21 792
Créances financières sur crédit-bail	93 659	4 898	(29 383)	-	-	-	69 175
Amortissements et dépréciations	160 274	17 187	(30 497)	-	-	-	146 964
IMMOBILISATIONS NETTES	19 844 817	373 347	(1 197 808)	(2 186 389)	39 233	-	16 873 200

Les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation réalisée par des experts immobiliers indépendants telle que décrite dans la Note 5.5.3.1.1. Dans leurs rapports, il est précisé que l'incertitude économique et financière notamment liée à l'inflation, à la hausse des taux et au contexte géopolitique sont source d'incertitudes sur les marchés immobiliers de l'investissement.

Conformément aux principes comptables définis en Note 5.5.3.1.2, six actifs en restructuration (y compris VEFA) sont comptabilisés au coût historique pour 51 millions d'euros.

Les autres variations concernent l'étalement des avantages commerciaux accordés aux locataires pour 39 millions d'euros.

5.5.5.1.2 Acquisitions d'immobilisations

Les acquisitions concernent :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023
Acquisitions d'actifs	420
Travaux de construction et de restructuration	205 314
Travaux de rénovation	148 583
Travaux	353 896
Charges de personnel capitalisées	7 307
Frais financiers capitalisés	9 499
Frais engagés pour l'obtention des contrats de location	8 542
Indemnités d'éviction	3 340
Total des acquisitions sur immeubles	383 005
Autres immobilisations corporelles	1 590
Autres immobilisations incorporelles	5 939
TOTAL ACQUISITIONS	390 534

5.5.5.1.3 Détail des cessions

Les cessions sont détaillées en Note 5.5.6.6.

5.5.5.1.4 Écart d'acquisition

L'écart d'acquisition résulte de l'acquisition d'Eurosic en août 2017 et est affecté à l'unité génératrice de trésorerie (UGT) Bureaux. Il varie de 183 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 166 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Cette diminution de 17 millions d'euros s'explique par les cessions de l'année au sein de l'UGT Bureaux qui concourent à une sortie de l'écart d'acquisition pour 9 millions d'euros et par la comptabilisation d'une dépréciation de 8 millions d'euros eu égard à la perte de valeur de l'UGT Bureaux sur l'exercice et déterminée selon IAS 16.

La valorisation de l'UGT est obtenue à partir de la juste valeur des actifs figurant dans les états financiers à laquelle est ajoutée la valorisation des flux de trésorerie non comptabilisés relative aux projets en développement engagés et déterminée à partir de leurs taux de rendement à terminaison.

Au 31 décembre 2023, les taux de rendement à terminaison des projets en développement engagés et figurant dans les évaluations conduisent à la comptabilisation d'une dépréciation de l'écart d'acquisition de 8 millions d'euros.

Toutes choses égales par ailleurs, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 10 points de base du taux de rendement moyen des projets en développement engagés (+0,10%) conduirait une dépréciation complémentaire de l'écart d'acquisition de l'ordre de 30 millions d'euros.

5.5.5.2 Autres immobilisations financières

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Titres de participation non consolidés	145 304	151 365
Avance sur acquisitions immobilières	63 229	63 369
Avance sur contrat de liquidité	11 963	11 999
Dépôts et cautionnements	1 261	1 210
Autres immobilisations financières	2 418	2 260
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES BRUTES	224 175	230 203
Dépréciations	(172 976)	(172 936)
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	51 199	57 268

La dépréciation de 173,0 millions d'euros se rapporte essentiellement à la participation de 49 % dans la société espagnole Bami Newco intégralement dépréciée (109,3 millions d'euros) et à l'avance sur acquisitions immobilières consentie à la société espagnole Bamolo dépréciée à hauteur de 63,1 millions d'euros (en vue de ramener celle-ci à la dernière valeur d'expertise du terrain apporté en garantie soit 0,1 million d'euros).

5.5.5.3 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Ce poste reflète la quote-part détenue par le Groupe dans les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable.

En milliers d'euros	Euler Hermes Real Estate	Risque & Sérénité	Total
QUOTE-PART GROUPE AU 31/12/2022	106 856	1 688	108 543
Quote-part dans le résultat ⁽¹⁾	(20 535)	(305)	(20 840)
Dividendes reçus	(1 043)	-	(1 043)
QUOTE-PART GROUPE AU 31/12/2023	85 277	1 383	86 660

(1) Y compris dépréciation des titres mis en équivalence.

Les éléments cumulés de la situation financière de ces sociétés sont présentés ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Patrimoine immobilier	231 260	290 000
Autres actifs	19 636	17 196
Total actif	250 896	307 196
Capitaux propres	216 330	270 891
Emprunts externes et dettes auprès des associés	32 300	32 254
Autres passifs	2 266	4 052
Total passif	250 896	307 196
Chiffre d'affaires	9 462	9 184
Résultat net	(52 042)	(9 074)

5.5.5.4 Impôts différés

Les actifs d'impôts différés correspondent à l'activation de certains déficits reportables.

5.5.5.5 Immeubles en vente

Les mouvements relatifs aux immeubles en vente sont inclus dans le tableau de variation du patrimoine (cf. Note 5.5.5.1.1).

Les immeubles en vente se décomposent en :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles en vente par bloc	42 409	34 980
Immeubles en vente par lots	142 306	172 539
IMMEUBLES EN VENTE	184 715	207 519

5.5.5.6 Clients et comptes rattachés

La répartition par secteurs d'activité est indiquée en Note 5.5.8. Ce poste est majoritairement à échéance inférieure à un an.

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Clients facturés	54 922	48 646
Charges non quittancées à apurer	3 153	4 789
Étalement des franchises et paliers de loyers	7 416	10 543
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS	65 491	63 978
Dépréciations de créances	(30 094)	(25 863)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS	35 397	38 115

5.5.5.7 Autres créances

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Taxe sur la valeur ajoutée	49 551	51 671
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	6 808	7 092
Avances et garanties Bami Newco ⁽²⁾	32 763	32 763
Créances sur cessions d'actifs	610	1 729
Autres	30 263	36 307
AUTRES CRÉANCES BRUTES	119 995	129 562
Dépréciations	(37 105)	(38 597)
AUTRES CRÉANCES NETTES	82 890	90 966

(1) Dont 6 millions d'euros liés à des contentieux ou créances vis à vis de l'administration fiscale.

(2) Intégralement dépréciées.

5.5.5.8 Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Frais liés aux financements ⁽¹⁾	14 444	14 764
Assurances garantie décennale	3 996	3 011
Autres ⁽²⁾	5 122	5 618
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	23 561	23 393

(1) Principalement des commissions d'arrangement et des intérêts sur billets de trésorerie.

(2) Portent essentiellement sur des charges de l'activité courante.

5.5.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Equivalents de trésorerie	-	464
Comptes courants bancaires	143 715	50 108
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	143 715	50 572
Découverts bancaires	-	-
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	143 715	50 572

5.5.5.10 Emprunts, dettes financières et instruments financiers

5.5.5.10.1 Emprunts et dettes financières

Variation de la dette

En milliers d'euros	31/12/2022	Nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts	Autres variations	31/12/2023
Emprunts obligataires	5 577 907	333 925	(300 200)	10 322	5 621 953
Billets de trésorerie	1 574 000	4 587 000	(5 611 000)	-	550 000
Autres dettes	24 177	145 000	(800)	(3 775)	164 602
Intérêts courus provisionnés	51 204	-	-	(3 411)	47 793
DETTE BRUTE	7 227 288	5 065 925	(5 912 000)	3 135	6 384 348

Encours de la dette

En milliers d'euros	Encours 31/12/2023 ⁽¹⁾	Remboursements < 1 an	Encours 31/12/2024	Remboursements 1 à 5 ans	Encours 31/12/2028	Remboursements au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	5 813 031	(47 793)	5 765 238	(2 100 000)	3 665 238	(3 665 238)
Obligations à taux fixe	5 750 000	-	5 750 000	(2 100 000)	3 650 000	(3 650 000)
Autres dettes à taux fixe	15 238	-	15 238	-	15 238	(15 238)
Intérêts courus provisionnés	47 793	(47 793)	-	-	-	-
Dettes à taux variable	695 000	(550 000)	145 000	(100 000)	45 000	(45 000)
Billets de trésorerie (NEU CP)	550 000	(550 000)	-	-	-	-
Crédits bancaires	145 000	-	145 000	(100 000)	45 000	(45 000)
DETTE BRUTE	6 508 031	(597 793)	5 910 238	(2 200 000)	3 710 238	(3 710 238)
Trésorerie (taux variable)						
Disponibilités	143 715	(143 715)	-	-	-	-
TRÉSORERIE	143 715	(143 715)	-	-	-	-
Dettes nettes						
À taux fixe	5 813 031	(47 793)	5 765 238	(2 100 000)	3 665 238	(3 665 238)
À taux variable	551 285	(406 285)	145 000	(100 000)	45 000	(45 000)
DETTE NETTE	6 364 317	(454 078)	5 910 238	(2 200 000)	3 710 238	(3 710 238)
Lignes de crédit non tirées	4 535 000	-	4 535 000	(2 550 000)	1 985 000	(1 985 000)
Flux futurs d'intérêts sur la dette	-	(110 341)	-	(363 379)	-	(307 186)

(1) Flux de trésorerie contractuels non actualisés

Les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2023, s'élèvent à 781 millions d'euros.

La répartition du remboursement de la dette brute à moins d'un an est la suivante :

En milliers d'euros	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024	Total
	574 779	23 014	-	-	597 793

Ces échéances de dettes (composées de NEU CP et d'échéances obligataires) sont couvertes par la liquidité disponible au 31 décembre 2023 de 4 679 millions d'euros (dont 4 535 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées).

Détail des emprunts obligataires

La totalité des emprunts obligataires sont des *Green Bonds*. Le Groupe s'est engagé à émettre toutes ses émissions obligataires sous ce format.

Emprunt obligataire	Émetteur	Date d'émission	Montant de l'émission (en millions d'euros)	Encours (en millions d'euros)	Taux nominal	Date d'échéance
Obligation 01/2025	Gecina	20/01/2015	500	500	1,50 %	20/01/2025
Obligation 06/2026	Gecina	01/12/2015	100	100	3,00 %	01/06/2026
Obligation 01/2029	Gecina	30/09/2016	500	500	1,00 %	30/01/2029
Obligation 06/2032	Gecina	30/06/2017	500	500	2,00 %	30/06/2032
		25/01/2023	50	50		
		17/10/2023	50	50		
		06/12/2023	100	100		
Obligation 06/2027	Gecina	30/06/2017	500	500	1,375 %	30/06/2027
		30/10/2020	200	200		
Obligation 01/2028	Gecina	26/09/2017	700	700	1,375 %	26/01/2028
		09/05/2023	100	100		
Obligation 03/2030	Gecina	14/03/2018	500	500	1,625 %	14/03/2030
Obligation 05/2034	Gecina	29/05/2019	500	500	1,625 %	29/05/2034
		30/10/2020	200	200		
Obligation 06/2036	Gecina	30/06/2021	500	500	0,875 %	30/06/2036
		13/12/2022	50	50		
		09/05/2023	50	50		
Obligation 01/2033	Gecina	25/01/2022	500	500	0,875 %	25/01/2033
		13/12/2022	100	100		
		25/01/2023	50	50		

Clauses de défaut (« covenants »)

Les principaux crédits dont bénéficie le Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers déterminant des conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus significatives sont résumées ci-dessous :

	Norme de référence	31/12/2023	31/12/2022
Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	36,5%	35,7 %
Excédent brut d'exploitation/fras financiers nets	Minimum 2,0x	5,9x	5,6x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	-	-
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	Minimum 6	17,1	20,1

Clauses de changement de contrôle

Pour les emprunts obligataires portés par Gecina, un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie *Non Investment Grade* non rehaussée dans les 120 jours au niveau d'*Investment Grade* est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

5.5.5.10.2 Instruments financiers

Les instruments financiers (juste valeur de niveau 2 tel que défini par IFRS 7 et IFRS 13) détenus par le Groupe sont des instruments de couverture. Ils sont traités sur le marché de gré à gré et valorisés à partir de modèles de valorisation utilisant des données observables.

Portefeuille des dérivés

En milliers d'euros	Encours 31/12/2023	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 31/12/2024	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 31/12/2028	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2023						
Swaps receveurs taux fixe	850 000	-	850 000	(100 000)	750 000	(750 000)
Swaps payeurs taux fixe	350 000	100 000	450 000	150 000	600 000	(600 000)
Achats caps	1 250 000	(350 000)	900 000	(900 000)	-	-
TOTAL	2 450 000	(250 000)	2 200 000	(850 000)	1 350 000	(1 350 000)
Portefeuille des dérivés en effets différés au 31 décembre 2023						
Swaps payeurs taux fixe	-	-	-	900 000	900 000	(900 000)
Ventes options sur swap payeur taux fixe ⁽¹⁾	-	-	-	300 000	300 000	(300 000)
TOTAL	-	-	-	1 200 000	1 200 000	(1 200 000)
Portefeuille des dérivés au 31 décembre 2023						
Swaps receveurs taux fixes	850 000	-	850 000	(100 000)	750 000	(750 000)
Swaps payeurs taux fixes	350 000	100 000	450 000	1 050 000	1 500 000	(1 500 000)
Vente options sur swap payeur de taux fixe ⁽¹⁾	-	-	-	300 000	300 000	(300 000)
Achats caps	1 250 000	(350 000)	900 000	(900 000)	-	-
TOTAL	2 450 000	(250 000)	2 200 000	350 000	2 550 000	(2 550 000)
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés	-	33 312	-	58 010	-	(29 524)

(1) Des options vendues sur swap payeur de taux fixe pour 900 millions d'euros ayant une date de départ et d'échéance à plus de 5 ans n'apparaissent pas dans l'échéancier.

Couverture de la dette brute

En milliers d'euros	31/12/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Répartition de la dette brute avant couverture ⁽¹⁾	5 813 031	695 000	6 508 031
Swaps receveurs taux fixes	(850 000)	850 000	
Swaps payeurs taux fixes et caps/floors activés	1 600 000	(1 600 000)	
Caps/floors non activés	-	-	
Répartition de la dette brute après couverture ⁽¹⁾	6 563 031	(55 000)	6 508 031

(1) Flux de trésorerie contractuels non actualisés

La juste valeur, inscrite au bilan, des instruments financiers s'établit ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Actif non courant	181 855	279 803
Actif courant	3 621	-
Passif non courant	(123 919)	(152 227)
INSTRUMENTS FINANCIERS	61 558	127 576

La variation des instruments financiers inscrits au bilan de -66,0 millions d'euros s'explique essentiellement par la variation de juste valeur des instruments financiers.

5.5.5.11 Obligations locatives

La dette relative aux obligations locatives découle de l'application de la norme IFRS 16 décrite dans la note 5.5.3.10.

Elle concerne principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques et, dans une moindre mesure, des contrats de location de véhicules et de matériel de reprographie.

5.5.5.12 Provisions non courantes

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	Utilisations	31/12/2023
Redressements fiscaux	6 600	-	-	-	6 600
Engagements sociaux	10 293	-	-	(619)	9 674
Autres litiges	74 286	3 202	(585)	(464)	76 439
PROVISIONS NON COURANTES	91 179	3 202	(585)	(1 083)	92 713

Certaines sociétés du périmètre de consolidation ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Au 31 décembre 2023, le montant du risque fiscal provisionné est de 6,6 millions d'euros au regard de l'analyse faite par le Groupe et ses conseils.

Les engagements sociaux (9,7 millions d'euros) concernent les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants.

Les autres litiges (76,4 millions d'euros) comprennent des contentieux divers en lien avec l'activité (7,6 millions d'euros) ainsi que le provisionnement d'engagements en Espagne (68,8 millions d'euros) lesquels se décomposent comme suit.

Dans le cadre de la procédure engagée par Abanca à Madrid en 2015, relative à la demande de versement par Gecina de 48,7 millions d'euros plus intérêts, au titre de lettres d'engagement de garanties qui auraient été signées par M. Joaquín Rivero (ancien dirigeant de Gecina), la cour d'appel de Madrid a confirmé le jugement par lequel le tribunal de première instance de Madrid avait condamné Gecina au paiement de cette somme et des intérêts de retard au profit

de Abanca. Une provision de 67,3 millions d'euros (y compris intérêts) est comptabilisée à ce titre. Gecina considère que cette situation est le résultat des agissements frauduleux de M. Joaquín Rivero et conteste la décision des tribunaux espagnols. Le Groupe s'est donc pourvu en cassation en Espagne et poursuit vigoureusement les actions engagées en France tant au civil qu'au pénal dans cette affaire.

Par ailleurs, les garanties accordées par SIF Espagne le 13 novembre 2009 alors représentée par M. Joaquín Rivero, au titre du remboursement par Bami Newco de facilités de crédit consenties par Banco Popular sont provisionnées au 31 décembre 2023 pour 1,5 million d'euros.

Les créances conditionnelles résultant de ces garanties avaient été déclarées dans le cadre de la procédure de dépôt de bilan de la société Bami Newco.

Le Groupe fait aussi l'objet directement ou indirectement d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter, de manière significative, le résultat ou la situation financière du Groupe.

Provisions non courantes pour engagements sociaux

Les montants comptabilisés au titre des avantages à long terme (primes anniversaires) et des avantages postérieurs à l'emploi (indemnités de fin de carrière et engagements de retraite supplémentaires) accordés aux salariés sont les suivants :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Valeur actualisée de l'obligation	12 606	13 342
Juste valeur des actifs de couverture	(2 933)	(3 049)
Valeur nette actualisée de l'obligation	9 674	10 293
Profits (pertes) non comptabilisés	-	-
Coûts non comptabilisés des services passés	-	-
PASSIF NET	9 674	10 293

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 9,7 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Les écarts actuariels de la période constatés en autres éléments du résultat global représentent 0,1 million d'euros.

Variation de l'obligation

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture	10 293	13 217
Coût des services rendus au cours de l'exercice	764	1 036
Intérêt net	372	123
Écarts actuariels	37	(551)
Effets de toute modification ou liquidation du régime ⁽¹⁾	(233)	82
Charge comptabilisée dans les frais de personnel	941	690
Prestations payées (net)	(796)	(817)
Cotisations versées	(648)	(349)
Écarts actuariels non pris en résultat	(116)	(2 447)
Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture	9 674	10 293

(1) En 2023, impact de la réforme des retraites promulguée le 14 avril 2023.

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements du Groupe sont les suivantes :

	31/12/2023	31/12/2022
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,00% - 0,25%	0,00% - 0,25%
Taux d'actualisation	3,25%	3,75% - 4,00%
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

5.5.5.13 Fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs sur biens et services	49 037	49 187
Dettes fournisseurs sur immobilisations	136 546	129 031
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	185 584	178 218

5.5.5.14 Dettes fiscales et sociales courantes

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Dettes sociales	30 449	27 444
Taxe sur la valeur ajoutée	23 998	10 614
Autres dettes fiscales	3 543	3 775
DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	57 990	41 833

5.5.5.15 Autres dettes courantes

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Clients créditeurs	55 931	58 474
Créditeurs divers	3 529	7 913
Produits comptabilisés d'avance	9 224	2 177
AUTRES DETTES COURANTES	68 684	68 565

5.5.5.16 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés – Activités opérationnelles		
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	253 685	430 950
Promesses de vente d'immeubles	37 649	27 930
Promesses d'acquisition d'immeubles	3 040	-
Autres ⁽¹⁾	16 270	17 270
ENGAGEMENTS DONNÉS	310 644	476 150
Engagements reçus – Financement		
Lignes de crédit non tirées	4 535 000	4 610 000
Engagements reçus – Activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	35 000	27 000
Promesses d'acquisition d'immeubles	3 040	-
Créance garantie par une hypothèque	120	300
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	880	880
Garanties reçues dans le cadre des travaux (y compris VEFA)	129 039	223 621
Cautions et GAPD reçues des locataires	130 587	86 767
Autres ⁽²⁾	1 243 250	1 244 557
ENGAGEMENTS REÇUS	6 076 916	6 193 125

(1) Dont 16 millions d'euros de garanties de passif accordées dans le cadre de cessions de titres (14 millions d'euros pour d'anciennes filiales d'Eurosic et 2 millions d'euros pour Hôtelière de La Villette).

(2) Dont 1 240 millions d'euros de garanties reçues dans le cadre de l'acquisition des titres des sociétés Avenir Danton Défense et Avenir Grande-Armée.

Gecina a par ailleurs consenti, dans le cadre de la marche normale des affaires, des engagements dont l'exercice n'excède pas dix ans et, parce que non chiffrés, qui n'apparaissent pas dans le tableau des engagements donnés. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour d'engagements susceptibles d'être appelés et d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

5.5.5.17 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

En milliers d'euros	Actifs/passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique ⁽¹⁾	Juste valeur par autres éléments du résultat global	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières	-	120	15 345	-	-	35 734	51 199	51 199
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	86 660	-	86 660	86 660
Trésorerie	143 715	-	-	-	-	-	143 715	143 715
Instruments financiers ⁽²⁾	185 477	-	-	-	-	-	185 477	185 477
Autres actifs	-	-	-	-	118 287	-	118 287	118 287
ACTIFS FINANCIERS	329 191	120	15 345	-	204 947	35 734	585 338	585 338
Dettes financières ⁽³⁾	-	762 395	-	5 621 953	-	-	6 384 348	5 837 687
Instruments financiers ⁽²⁾	123 919	-	-	-	-	-	123 919	123 919
Autres passifs	-	-	-	-	389 472	-	389 472	389 472
PASSIFS FINANCIERS	123 919	762 395	-	5 621 953	389 472	-	6 897 739	6 351 078

(1) Du fait du caractère court terme de ces créances et dettes, la valeur comptable constitue une bonne approximation de la juste valeur, l'effet d'actualisation étant non significatif.

(2) La juste valeur des instruments financiers est de niveau 2 selon IFRS 7 et IFRS 13, ce qui signifie que leur modèle de valorisation repose sur des données de marché observables.

(3) Cf. Note 5.5.5.10.1.

5.5.6 Notes sur l'état du résultat global consolidé

5.5.6.1 Revenus locatifs bruts

L'analyse sectorielle du chiffre d'affaires est détaillée en Note 5.5.8.

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple des actifs tertiaires sont les suivants :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
À moins d'un an	554 216	485 676
Entre 1 et 5 ans	1 378 847	1 117 940
À plus de 5 ans	751 337	510 712
TOTAL	2 684 400	2 114 327

5.5.6.2 Charges d'exploitation directes nettes

Les charges sur immeubles se composent essentiellement :

- des charges locatives, incluant les charges liées au personnel des immeubles ainsi que les taxes locales ;
- des charges liées aux travaux non immobilisables, à la gestion immobilière et aux éventuels contentieux ;
- du coût du risque locatif constitué des dépréciations nettes majorées du montant des pertes et profits sur créances irrécouvrables de la période.

Les charges d'exploitation directes nettes représentent essentiellement les charges sur immeubles non refacturables par nature, la quote-part des charges locatives non refacturées du fait de la vacance, ainsi que le coût du risque locatif.

Les charges refacturées incluent les travaux refacturés aux locataires étalés sur la durée du bail.

Les produits nets des activités de services, auparavant classés en "autres produits nets" sont dorénavant inclus dans les charges d'exploitation directes nettes.

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Achats et services externes	(126 708)	(104 789)
Impôts et taxes	(74 702)	(65 819)
Charges de personnel	(4 334)	(4 516)
Coût du risque locatif	(3 851)	(2 130)
Charges sur immeubles	(209 594)	(177 255)
Charges refacturées	152 303	120 836
CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES	(57 291)	(56 419)

5.5.6.3 Résultat opérationnel sur opérations de crédit-bail et de l'activité hôtelière

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail	9 313	13 861
Charges d'exploitation	(8 862)	(11 628)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ⁽¹⁾	450	2 233
Produits d'exploitation hôtelière	5 109	5 084
Charges d'exploitation hôtelière	(3 595)	(3 573)
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	(738)	(754)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	776	757

(1) Activité gérée en extinction.

5.5.6.4 Autres produits nets

Les autres produits nets se composent essentiellement d'indemnités payées ou reçues, des subventions d'investissement et de certains produits et charges non liés à l'activité courante des immeubles.

5.5.6.5 Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Charges de personnel	(60 664)	(58 130)
Paievements en actions	(4 550)	(4 870)
Frais de gestion nets	(20 392)	(23 532)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	7 750	6 816
FRAIS DE STRUCTURE	(77 857)	(79 716)

Les charges de personnel se rapportent au personnel de la société, à l'exception des employés d'immeubles inclus dans les charges sur immeubles.

En fonction de leur nature, certaines charges de personnel et certains frais de gestion sont reclassés pour un montant total de 9,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Les charges attribuables aux cessions sont affectées en résultat

de cession, celles attribuables aux projets en développement et actions de commercialisation sont immobilisées.

Les paiements fondés sur des actions portent sur des plans d'attribution d'actions (cf. Note 5.5.9.6) et sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 2 (cf. Note 5.5.3.8).

Les frais de gestion comprennent principalement les honoraires payés par la société et les frais de fonctionnement du siège.

5.5.6.6 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Ventes en bloc	1 248 377	118 439
Ventes en lots	21 995	16 845
Produits de cession	1 270 373	135 283
Ventes en bloc	(1 168 008)	(109 838)
Ventes en lots	(19 369)	(14 331)
Valeur nette comptable	(1 187 377)	(124 168)
Ventes en bloc	(14 363)	(3 002)
Ventes en lots	(1 664)	(1 294)
Frais sur ventes ⁽¹⁾	(16 027)	(4 295)
Quote-part d'écart d'acquisition ⁽²⁾	-	(1 444)
RÉSULTAT DE CESSION	66 968	5 375

(1) Y compris 1,9 million d'euros lié aux charges de personnel et frais de gestion.

(2) La sortie de l'écart d'acquisition afférente aux actifs cédés au sein de l'UGT Bureaux est dorénavant classée en "dépréciations, provisions nettes et autres charges" (Cf. Note 5.5.6.8)

5.5.6.7 Variation de valeur des immeubles

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2023	Variation
Immeubles de placement	18 131 208	15 153 483	
Variation de périmètre	(1 428 432)	(282 810)	
Immeubles de placement à périmètre comparable	16 702 776	14 870 673	(1 832 103)
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(142 445)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(4 351)
Linéarisation des avantages commerciaux			(33 985)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾			(11 590)
Variation de valeur des immeubles de placement à périmètre comparable			(2 024 475)
Variation de valeur des immeubles en restructuration ou acquis			(147 364)
Variation de valeur des immeubles en vente			(14 551)
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES			(2 186 389)

(1) Essentiellement des frais engagés pour l'obtention de contrats de location et des indemnités d'éviction.

En application de la norme IFRS 13 (cf. Note 5.5.3.1.1), les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers. Ces analyses ont été établies sur la base du patrimoine en exploitation et en reprenant les principales hypothèses des méthodes de valorisation par capitalisation et par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow - DCF*).

Secteur tertiaire	Taux de rendement de marché (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Valeur locative de marché ⁽¹⁾ (Capitalisation & DCF)
Paris QCA & 5-6-7	3,20% - 4,35%	4,40% - 5,85%	510 - 1 050 €/m ²
Paris Autres	3,65% - 5,40%	4,50% - 6,75%	300 - 950 €/m ²
PARIS	3,20% - 5,40%	4,40% - 6,75%	300 - 1 050 €/m²
Core Croissant Ouest	4,10% - 5,75%	5,50% - 6,50%	350 - 700 €/m ²
La Défense	5,70% - 9,85%	6,30% - 7,25%	400 - 560 €/m ²
Autres localisations	4,95% - 10,35%	6,25% - 11,35%	80 - 330 €/m ²
TERTIAIRE	3,20% - 10,35%	4,40% - 11,35%	80 - 1 050 €/M²

(1) Hors commerce.

Secteur résidentiel	Taux de rendement (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Prix au m ² en vente par lot ⁽¹⁾
Paris	2,85% - 3,50%	3,65% - 4,80%	8 450 - 14 900 €/m ²
Région Parisienne	3,55% - 4,75%	4,45% - 5,50%	4 300 - 8 160 €/m ²
Autres Régions	4,50% - 5,00%	5,00% - 5,50%	-
RÉSIDENTIEL	2,85% - 5,00%	3,65% - 5,50%	4 300 - 14 900 €/M²

(1) Uniquement sur YouFirst Residence

Sensibilité à la variation du taux de rendement et du loyer en place

Dans les tableaux ci-dessous sont présentés, toutes choses égales par ailleurs, l'impact des variations des taux de rendement d'une part et des loyers en place d'autre part sur les justes valeurs du patrimoine en exploitation du Groupe. À titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 100 points de base (+1,0 %) des taux de rendement pourrait entraîner une baisse de la

valorisation de l'ordre de 17,3% du patrimoine en exploitation (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 2 591 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 31 décembre 2023 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé de Gecina du même ordre.

Variation du taux de rendement ⁽¹⁾	Variation des actifs (en %)	Impact sur le résultat consolidé (en millions d'euros)
TOUS SECTEURS CONFONDUS ⁽²⁾		
1,00%	-17,30%	(2 591)
0,50%	-9,50%	(1 418)
0,25%	-5,00%	(745)
BUREAUX		
1,00%	-16,70%	(1 992)
0,50%	-9,10%	(1 087)
0,25%	-4,80%	(570)
RESIDENTIEL		
1,00%	-20,20%	(613)
0,50%	-11,20%	(341)
0,25%	-5,90%	(181)

Variation des loyers en place ⁽¹⁾	Variation des actifs (en %)	Impact sur le résultat consolidé (en millions d'euros)
TOUS SECTEURS CONFONDUS ⁽²⁾		
-10,00%	-10,00%	(1 494)
-5,00%	-5,00%	(747)
-2,50%	-2,50%	(373)
BUREAUX		
-10,00%	-10,00%	(1 190)
-5,00%	-5,00%	(595)
-2,50%	-2,50%	(297)
RESIDENTIEL		
-10,00%	-10,00%	(304)
-5,00%	-5,00%	(152)
-2,50%	-2,50%	(76)

(1) Calculé pour le patrimoine en exploitation.

(2) Hors crédit-bail immobilier.

5.5.6.8 Dépréciations, provisions nettes et autres charges

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Dotations et reprises de provisions pour risques et charges	(2 153)	6 205
Dépréciations nettes des actifs hors écart d'acquisition	1 240	(1 300)
Effets liés à l'écart d'acquisition ⁽¹⁾	(17 462)	-
DÉPRÉCIATIONS, PROVISIONS NETTES ET AUTRES CHARGES	(18 375)	4 905

(1) Incluent une dépréciation de 8 millions d'euros et la sortie de l'écart d'acquisition afférente aux actifs cédés au sein de l'UGT Bureaux pour 9 millions d'euros (cf. Note 5.5.5.1.4).

5.5.6.9 Frais financiers nets

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts et frais sur emprunts, lignes de crédit non tirées et instruments de couverture	(96 163)	(86 901)
Résultat sur opérations de trésorerie ⁽¹⁾	(1 815)	(340)
Intérêts capitalisés sur projets en développement	9 499	5 337
Gains et pertes de change	(44)	(2)
Intérêts sur obligations locatives	(1 495)	(1 512)
Autres produits et charges ⁽²⁾	35	(3 723)
FRAIS FINANCIERS NETS	(89 984)	(87 141)

(1) Y compris la rémunération reçue sur les dépôts bancaires.

(2) Y compris les frais sur résiliation d'emprunts.

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 1,1 % au cours de l'année 2023.

5.5.6.10 Variation de valeur des instruments financiers

La valorisation nette des instruments financiers diminue de 66 millions d'euros sur l'exercice.

Sur la base du portefeuille de couverture existant et de la dette anticipée en 2024 :

- Une hausse de la courbe des taux de 0,5 % par rapport à celle du 31 décembre 2023 entraînerait une réduction des charges financières en 2024 de -2 millions d'euros, ainsi qu'une variation de juste valeur du portefeuille des dérivés inscrite en résultat de +15 millions d'euros.

- Une baisse de la courbe des taux de 0,5 % par rapport à celle du 31 décembre 2023 se traduirait par une charge financière supplémentaire en 2024 de +2 millions d'euros, ainsi qu'une variation de juste valeur de -16 millions d'euros.

Tous les instruments financiers ont pour objet la couverture de la dette du Groupe. Aucun d'entre eux n'est détenu à des fins spéculatives.

5.5.6.11 Impôts

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises ⁽¹⁾	(1 612)	(3 227)
Impôt sur les bénéfices	(109)	350
Impôts différés	(270)	(504)
IMPÔTS	(1 991)	(3 381)

(1) La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) est appréhendée comme un impôt sur le résultat, alors que la cotisation foncière des entreprises (CFE), qui porte principalement sur le siège social, est comptabilisée en frais de structure.

Le régime SIIC est un régime de transparence fiscale qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire par le biais des dividendes qu'il perçoit et qui résultent d'une obligation de distribution pour la société soumise au régime SIIC (cf. Note 5.5.3.14.2).

L'impôt minimum mondial (Pilier 2 - BEPS 2.0) dont l'entrée en vigueur est au 1^{er} janvier 2024 (Article 33 de la loi de finances pour 2024) a pour objet de garantir une imposition effective de 15 %, appréciée par juridiction, des groupes

d'entreprises ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros. Compte tenu de l'implantation géographique de ses activités, le groupe qui relève du régime SIIC pour la quasi-totalité de ses filiales, n'anticipe pas d'imposition complémentaire au regard des mesures transitoires applicables à compter du 1^{er} janvier 2024. Ce dispositif n'aurait par ailleurs pas eu d'incidence sur les états financiers de l'exercice 2023, l'exemption temporaire de comptabilisation d'impôt différé étant sans effet.

Rapprochement de la charge d'impôt et de l'impôt théorique

La norme IAS 12 « Impôts sur les résultats », impose de présenter la réconciliation de la charge d'impôt réelle avec l'impôt théorique (égal à la multiplication du résultat avant impôt avec le taux d'impôt théorique défini ci-après).

- L'impôt théorique à 25,8 % correspond au taux de droit commun de 25 % ainsi qu'à la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés de 3,3 %.

- L'impôt effectif présenté se rapporte à l'impôt sur les sociétés et à la CVAE, à l'exclusion de toutes taxes, impôts locaux ou redevances.

La charge d'impôt réelle, marginale aux bornes du Groupe car ne prenant pas en compte la fiscalité payée par l'actionnaire sur les dividendes perçus, diffère donc significativement de l'impôt théorique calculé à des seules fins réglementaires.

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé	(1 793 092)	167 436
Charge d'impôt, y compris CVAE	1 991	3 381
Résultat avant impôts	(1 791 101)	170 817
Impôt théorique en %	25,80%	25,80%
Impôt théorique en valeur	(462 104)	44 071
Différence entre la charge d'impôt et l'impôt théorique	464 095	(40 689)
Incidence sur l'impôt théorique :		
• Effets du régime SIIC liés à la variation de valeur des immeubles	563 965	73 256
• Effets du régime SIIC liés aux autres éléments du résultat net	(104 231)	(117 539)
• Effets des différences permanentes et temporaires	(2 409)	(241)
• Sociétés imposées à l'étranger	(218)	(477)
• Sociétés mises en équivalence	5 377	1 086
• Cotisation sur la valeur ajoutée	1 612	3 227

5.5.6.12 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Le résultat par action dilué est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice ajusté des effets des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont

remplies et de l'effet dilutif des avantages consentis aux salariés par l'attribution d'options sur actions et d'actions de performance.

Conformément à IAS 33 « Résultat par action », les montants par action de l'exercice précédent ont le cas échéant été retraités rétroactivement afin de tenir compte des actions nouvelles créées sur l'exercice.

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (en milliers d'euros)	(1 787 184)	169 583
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 848 175	73 763 378
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, non dilué (en euros)	(24,20)	2,30
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	(1 787 184)	169 583
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	74 069 628	73 936 761
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, dilué (en euros)	(24,13)	2,29

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution (en milliers d'euros)	(1 787 184)	169 583
Impact de la dilution sur le résultat (effet attribution d'actions)	-	-
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, dilué (en milliers d'euros)	(1 787 184)	169 583
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 848 175	73 763 378
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ⁽¹⁾	221 453	173 383
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	74 069 628	73 936 761

(1) Effet des actions de performance (5.5.9.6) et des actions gratuites.

5.5.7 Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés

5.5.7.1 Variations de valeur

Les éléments de l'état du résultat global consolidé ci-dessous sont retraités dans le tableau de flux de trésorerie :

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2023	31/12/2022
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.7	(2 186 389)	(285 747)
Variation de valeur des instruments financiers	5.2	(66 200)	54 656
VARIATIONS DE VALEUR		(2 252 589)	(231 091)

5.5.7.2 Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Variation des clients	4 640	5 402
Variation des autres créances	(9 603)	12 562
Variation des charges constatées d'avance	168	6 081
Total de l'actif du bilan	(4 795)	24 045
Variation des dépôts de garantie des locataires	(1 126)	9 126
Variation des fournisseurs	(150)	(7 798)
Variation des dettes fiscales et sociales	16 494	(7 213)
Variation des autres dettes	(2 837)	(5 667)
Variation des produits constatés d'avance	7 047	(1 221)
Total du passif du bilan	19 428	(12 772)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	24 224	(36 818)

5.5.7.3 Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Ventes en bloc	1 248 377	116 762
Ventes en lots	21 995	16 845
Produits de cession	1 270 373	133 606
Ventes en bloc	(14 792)	(3 006)
Ventes en lots	(1 664)	(1 294)
Frais sur ventes	(16 456)	(4 300)
ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS	1 253 917	129 306

5.5.7.4 Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Variation des autres créances et dettes liées aux investissements	(35)	18 307
Variation des fournisseurs sur immobilisations	8 633	(244)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	8 598	18 063

5.5.7.5 Dividendes versés aux actionnaires de la société mère

Après le versement d'un acompte sur dividendes de 2,65 euros par action le 8 mars 2023, l'Assemblée Générale du 20 avril 2023 a approuvé la mise en paiement au titre de l'exercice de 2022 d'un dividende de 5,30 euros par action. Le solde de 2,65 euros par action restant dû a été mis en paiement le 5 juillet 2023.

Au titre de l'exercice 2021, un dividende de 5,30 euros par action pour un montant global de 391 millions d'euros avait été distribué.

5.5.7.6 Nouveaux emprunts et remboursements d'emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	5 066 394	6 348 796
Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	(5 912 933)	(6 028 067)
VARIATION DES EMPRUNTS	(846 539)	320 729

(1) Y compris les renouvellements de billets de trésorerie (NEU CP) au cours de l'année.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Dettes à la clôture	6 384 348	7 227 288
Dettes à l'ouverture	(7 227 288)	(6 913 012)
Intérêts courus à la clôture	(47 793)	(51 204)
Intérêts courus à l'ouverture	51 204	53 483
Effet des emprunts obligataires	(6 547)	4 600
Autres variations	(464)	(426)
VARIATION DES EMPRUNTS	(846 539)	320 729

5.5.8 Information sectorielle

Le Groupe qui exerce son activité sur le territoire français (à l'exception d'une activité très réduite dans d'autres pays européens) est organisé en différents secteurs d'activité, présentés ci-après :

5.5.8.1 Compte de résultat des secteurs d'activité au 31 décembre 2023

<i>En milliers d'euros</i>	Tertiaire	Résidentiel	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers tertiaire	529 132	9 578	-	538 710
Loyers résidentiel	4 829	123 296	-	128 125
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	533 961	132 874	-	666 835
Charges sur immeubles	(163 204)	(46 391)	-	(209 594)
Charges refacturées	131 895	20 408	-	152 303
Revenus locatifs nets	502 652	106 892	-	609 544
% marge locative/loyers	94,1%	80,4%		91,4%
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail			450	450
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière			776	776
Autres produits nets	2 797	(670)	-	2 127
Frais de structure				(77 857)
Excédent brut d'exploitation				535 040
Résultat de cession	79 719	(12 751)	-	66 968
Variation de valeur des immeubles	(1 925 508)	(260 881)	-	(2 186 389)
Amortissements				(11 282)
Dépréciations et provisions nettes				(18 375)
Résultat opérationnel				(1 614 038)
Frais financiers nets				(89 984)
Dépréciations à caractère financier				(40)
Variation de valeur des instruments financiers				(66 200)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				(20 840)
Résultat avant impôts				(1 791 102)
Impôts				(1 991)
Résultat net consolidé				(1 793 092)
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle				(5 908)
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère				(1 787 184)

Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2023

Patrimoine brut	13 261 500	3 564 810	126 067	16 952 377
Dont acquisitions d'actifs	420	-	-	420
Dont immeubles en vente	8 400	176 315	-	184 715
Montants dus par les locataires	40 103	10 263	15 126	65 491
Provisions locataires	(12 355)	(7 208)	(10 532)	(30 094)
Dépôts de garantie reçus des locataires	73 715	12 565	158	86 439

(1) Les autres secteurs d'activité regroupent les activités de crédit-bail et d'exploitation des sociétés hôtelières.

(2) Les loyers sont présentés par nature du contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle est basée sur l'organisation du Groupe.

5.5.8.2 Compte de résultat des secteurs d'activité au 31 décembre 2022

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers tertiaire	493 375	9 063	-	502 437
Loyers résidentiel	5 137	118 283	-	123 420
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	498 511	127 346	-	625 857
Charges sur immeubles	(136 574)	(40 682)	-	(177 255)
Charges refacturées	103 593	17 243	-	120 836
Revenus locatifs nets	465 530	103 907	-	569 438
% marge locative/loyers	93,4%	81,6%		91,0%
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail			2 233	2 233
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière			757	757
Autres produits nets	(1 707)	1 303	-	(404)
Frais de structure				(79 716)
Excédent brut d'exploitation				492 308
Résultat de cession	4 529	844	-	5 375
Variation de valeur des immeubles	(191 201)	(94 546)	-	(285 747)
Amortissements				(9 875)
Dépréciations et provisions nettes				4 905
Résultat opérationnel				206 966
Frais financiers nets				(87 141)
Dépréciations à caractère financier				2 415
Variation de valeur des instruments financiers				54 656
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				(6 079)
Résultat avant impôts				170 817
Impôts				(3 381)
Résultat net consolidé				167 436
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle				(2 147)
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère				169 583

Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2022

Patrimoine brut	15 789 408	3 903 388	166 435	19 859 231
Dont acquisitions d'actifs	17 414	33 975	-	51 389
Dont immeubles en vente	34 980	172 539	-	207 519
Montants dus par les locataires	37 224	10 032	16 723	63 978
Provisions locataires	(10 212)	(6 588)	(9 062)	(25 863)
Dépôts de garantie reçus des locataires	75 232	12 168	164	87 565

(1) Les autres secteurs d'activité regroupent les activités de crédit-bail et d'exploitation des sociétés hôtelières.

(2) Les loyers sont présentés par nature du contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle est basée sur l'organisation du Groupe.

5.5.9 Autres éléments d'information

5.5.9.1 Actionnariat du Groupe

L'actionnariat de la société Gecina est composé ainsi :

Répartition du capital au 31 décembre 2023

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital
Ivanhoé Cambridge	11 575 623	15,10 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	10 427 849	13,60 %
Norges Bank	7 168 025	9,35 %
Autres actionnaires	44 708 730	58,31%
Actions propres	2 790 634	3,64 %
TOTAL	76 670 861	100 %

5.5.9.2 Mouvements sur les actions propres

	Nombre d'actions	% du capital
Solde au 1^{er} janvier 2023	2 820 644	3,68 %
Attribution d'actions de performance	(30 410)	(0,04 %)
Contrat de liquidité	400	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	2 790 634	3,64 %

5.5.9.3 Dividendes distribués

Au titre de 2023, c'est un dividende de 5,30 euros par action qui sera proposé à l'Assemblée générale du 25 avril 2024.

La mise en paiement du dividende 2023 se traduira par le versement, le 6 mars 2024, d'un acompte de 2,65 euros et par le paiement du solde de 2,65 euros le 4 juillet 2024.

	2021	2022	2023 ⁽¹⁾
Distribution	405 836 105 €	406 102 918 €	406 355 563 €
Nombre d'actions	76 572 850	76 623 192	76 670 861
Dividende relevant du régime SIIC (€)	5,30	5,30	5,30

(1) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

5.5.9.4 Parties liées

La rémunération des administrateurs figure dans la Note 4.2. La société Bami Newco fait l'objet d'une procédure collective ouverte en juin 2013. Gecina et SIF Espagne ont déclaré leurs créances dans le cadre de cette procédure de dépôt de bilan. La société Bami Newco n'est ni consolidée ni mise en équivalence par Gecina, le Groupe n'exerçant pas de contrôle sur cette entité, ni d'influence notable.

Le plan de liquidation adressé aux parties en novembre 2015 est en cours d'exécution par le liquidateur judiciaire. Ce plan

fait ressortir un passif largement supérieur à l'actif restant de Bami Newco, confirmant ainsi qu'il est peu probable pour Gecina et SIF Espagne de récupérer leurs créances qualifiées de subordonnées et qui s'élèvent à un montant global de 38 millions d'euros, entièrement dépréciées. Le 22 janvier 2016, Gecina et SIF Espagne ont déposé des conclusions en vue de demander la qualification de faillite frauduleuse et la responsabilité des administrateurs de droit et de fait de Bami Newco et continuent de faire valoir leurs droits et défendre leurs intérêts dans cette procédure.

5.5.9.5 Effectifs du Groupe

ETP moyen ⁽¹⁾	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	277	277
Employés et agents de maîtrise	148	162
Personnel d'immeubles	46	53
TOTAL	471	492

(1) Équivalent temps plein, y compris CDD et alternants.

Pour 2023, le nombre de salariés permanents (effectif moyen mensuel de salariés à temps plein en CDI) est de 421.

5.5.9.6 Actions de performance

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution	Solde au 31/12/2022	Actions acquises en 2023	Actions annulées en 2023	Solde au 31/12/2023
19/02/2020 ⁽¹⁾	20/02/2023	53 285	182,00	47 370	30 410	16 960	0
18/02/2021	19/02/2024	62 350	120,00	57 938		4 150	53 788
17/02/2022	18/02/2025	64 775	115,50	63 075		4 750	58 325
15/02/2023 ⁽²⁾	15/02/2026	84 000	109,90			850	83 150
15/02/2023 ⁽²⁾	15/02/2026	5 350	109,90			700	4 650
20/04/2023 ⁽³⁾	20/04/2026	16 540	97,35				16 540

(1) A la date d'acquisition du 20 février 2023, 30 410 actions propres ont été transférées aux bénéficiaires du plan d'actions de performance du 19 février 2020.

(2) Plan au profit de collaborateurs désignés, hors dirigeants mandataires sociaux.

(3) Plan au profit du Directeur général.

5.5.9.7 Rémunération des organes d'administration et de direction

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux de Gecina.

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Avantages à court terme	1 746	1 644
Avantages postérieurs à l'emploi	N/A	N/A
Avantages à long terme	N/A	N/A
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100 % des critères)	N/A	N/A
Paiement en actions	344	105

5.5.9.8 Honoraires des Commissaires aux Comptes

Les honoraires de Commissaires aux Comptes pris en charge au compte de résultat au titre de l'année 2023 pour la certification, l'examen des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

Montant hors taxes en milliers d'euros	PricewaterhouseCoopers Audit				KPMG				Total			
	2023		2022		2023		2022		2023		2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Audit												
Commissariat aux Comptes, certification, examen des Comptes individuels et consolidés	1 095	90%	1 097	90%	453	97%	416	96%	1 548	92%	1 513	91%
Services autres que la certification des comptes	119	10%	128	10%	16	3%	16	4%	135	8%	144	9%
TOTAL	1 214	100%	1 225	100%	469	100%	432	100%	1 684	100%	1 658	100%

Les services autres que la certification des comptes concernent principalement, en 2023, le contrôle des données extra-financières et diverses attestations et interventions liées aux émissions obligataires.

Les honoraires des autres cabinets s'élèvent pour 2023 à 19 milliers d'euros et ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus.

5.5.9.9 Événements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.