



Performances opérationnelles et financières robustes en 2022

- Accélération au second semestre de la dynamique opérationnelle
- Loyers bruts en hausse de +4,4% à périmètre constant à 626 M€ (vs. +3,0% à fin juin)
- Taux d'occupation en hausse (+190 pb sur 1 an, +210 pb sur le bureau)
- Réversion positive de +24% réalisée sur le bureau en 2022
- Contribution nette positive du pipeline sur les loyers (+5 M€) et l'ANR (+2,5€/action)
- Résultat Net Récurrent par action à 5,56€, en hausse de +4,5% (vs. +3,9% à fin juin)
- 1,8 Md€ de nouvelles lignes de crédits et 750 M€ de placements obligataires à 11 ans
- 161 M€ de cessions réalisées ou sous promesse, en prime de +8% sur les expertises à fin 2021
- Résultat Net Récurrent par action attendu en 2023 entre 5,80€ et 5,90€

Très forte activité commerciale en 2022 pour toutes les classes d'actifs

- Plusieurs transactions locatives signées au second semestre autour de 1 000€/m²/an
- 100% des projets de bureaux livrés en 2022 ou à livrer en 2023 loués ou prélués

Des revenus locatifs bruts en hausse de +4,4% à périmètre constant en 2022 (+3,0% au premier semestre)

- Un taux d'occupation moyen en hausse de +190 pb sur un an à 93,1% (+80 pb sur 6 mois)
- Une Indexation qui s'affirme progressivement avec une contribution de +2,1% en 2022 et le dernier indice ILAT publié à 5,9% fin décembre
- Une forte réversion locative captée sur le bureau de +24% sur les immeubles recommercialisés (+13% à fin juin 2022) et de plus de +10% sur le logement (+8% au 1^{er} semestre)
- Une contribution nette du pipeline positive, et qui s'accélère au second semestre
- Des frais de structure sous contrôle, en légère baisse dans un contexte de reprise de l'inflation

Une gestion proactive de la dette malgré un contexte incertain

- Coût moyen de la dette stable en 2022 à 1,2% au global
- 750 M€ de dette obligataire levée depuis début 2022 à coût moyen de 1,36%, maturité moyenne de 11 années : émission obligataire en janvier 2022, mise en place de swaps au mois d'août et abondement de lignes obligataires en décembre 2022 et janvier 2023
- Sur-liquidité de l'ordre de 1 Md€ qui permet de couvrir les échéances obligataires actuelles jusqu'en 2027
- Taux de couverture élevé à court moyen et long terme (supérieur à 90% en 2023-2025, et de près de 80% en moyenne jusqu'à fin 2028 avec une maturité moyenne des couvertures de 7 années)

Agrégats financiers solides en 2022

- Résultat Récurrent Net par action en hausse de +4,5%
- Valeur du patrimoine : -0,6% sur 12 mois (incluant la création de valeur du pipeline engagé), avec un effet loyer positif dans les zones centrales compensant la remontée des taux de capitalisation
- ANR NTA à 172,2€ par action (-2,3% sur 1 an)
- ANR NDV à 183,8€ par action, en hausse de +6,3% grâce à la valorisation des instruments de couverture et de la dette à taux fixe
- LTV droits inclus à 33,7% sur les meilleurs standards de marché
- Dividende 2022 : 5,30€ par action, intégralement payé en numéraire ¹

2023 : une dynamique qui se prolonge, avec une croissance attendue de +4,3% à +6,1% du RNR par action

Le résultat Récurrent Net part du Groupe est attendu entre 5,80€ et 5,90€ par action en 2023, soit une hausse de +4,3% à +6,1%.

¹ En deux versements de 2,65€ détachés le 6 mars et le 3 juillet 2023, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale des Actionnaires

Beñat Ortega, Directeur général : « En 2023, Gecina bénéficiera de l'augmentation embarquée du taux d'occupation, de la progression des effets de l'indexation, d'une réversion captée positive et de la contribution locative du pipeline de développement. En parallèle la structure du bilan du Groupe offre une bonne visibilité sur l'évolution des charges financières, renforçant notre confiance pour l'exercice, et justifiant ainsi notre guidance pour l'année. »

	déc-21	déc-22	Var (%)	perim. constant
Bureaux	490,4	498,5	+1,6%	+4,6%
Résidentiel traditionnel	105,4	106,8	+1,3%	+2,0%
Résidences étudiants	17,5	20,5	+17,7%	+14,2%
Loyers bruts	613,3	625,9	+2,0%	+4,4%
Résultat récurrent net part du Groupe ²	392,0	409,9	+4,6%	
par action (en €)	5,32	5,56	+4,5%	
LTV (hors droits)	34,2%	35,7%	+145 pb	
LTV (droits inclus)	32,3%	33,7%	+136 pb	
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	193,5	189,5	-2,1%	
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	176,3	172,2	-2,3%	
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	173,0	183,8	+6,3%	
Dividende par action³	5,30	5,30	-	

² Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle

³ En deux versements de 2,65€ détachés le 6 mars et le 3 juillet 2023, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale des Actionnaires

Loyers bruts à 625,9 M€, en hausse de +4,4% à périmètre constant
(vs+3,0% au 30 juin 2022 et -0,4% en 2021)

Bureaux : une dynamique locative favorable renforcée au second semestre

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-déc-21	31-déc-22	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	490,4	498,5	+1,6%	+4,6%
Zones Centrales	354,3	362,6	+2,3%	+4,0%
Paris intra-muros	282,9	289,8	+2,4%	+4,1%
- Paris QCA & 5-6-7	174,8	179,7	+2,8%	+4,0%
- Paris Autres	108,1	110,1	+1,8%	+4,3%
Core Croissant Ouest	71,4	72,8	+2,0%	+3,4%
La Défense	56,5	65,0	+15,2%	+12,6%
Autres localisations	79,7	70,9	-11,0%	+0,9%

Amélioration de l'occupation financière moyenne de +210 pb, et une réversion positive de +24%

Gecina a **loué, reloué ou renégocié près de 100 000 m²** en 2022, avec une forte activité locative au second semestre dans un contexte de réduction du taux de vacance dans les marchés centraux où Gecina opère.

- **Près des 3/4 des transactions** concernent des **relocations ou renouvellements** de baux, en grande partie au cœur de Paris.
 - o Au global la **réversion capturée est en moyenne de +24%** sur 2022, grâce à une nette amélioration au cours du deuxième semestre (la réversion moyenne était de +13% à fin juin).
 - o Une performance, notamment tirée par les zones centrales, qui s'est renforcée au second semestre, avec une réversion atteignant **+33% dans Paris intra-muros** (vs. +26% à fin juin)
- **1/4 des transactions** concernent des **immeubles livrés récemment ou en cours de développement** :
 - o **100% des immeubles livrés en 2022 ou à livrer en 2023 sont maintenant commercialisés** ou précommercialisés (Ilve et Boétie dans Paris QCA, 157 CDG à Neuilly). Les loyers obtenus s'inscrivent au-delà des anticipations initiales du Groupe, **sont conformes voire même supérieurs aux loyers prime jusqu'ici observés.**

La hausse du **taux d'occupation financier moyen** sur le bureau s'élève à **+210 pb** pour atteindre **92,8%**. Le **taux spot à fin décembre 2022 s'élève à 95,4%** alors qu'il n'était que de 90,8% à fin décembre 2021, illustrant la solide dynamique en matière de commercialisations sur l'année 2022.

Des transactions emblématiques qui confirment le positionnement ambitieux du Groupe

Parmi les nouvelles transactions locatives sécurisées depuis le début de l'année 2022, certaines opérations soulignent la très bonne dynamique locative sur des immeubles de première qualité dans les marchés les plus centraux.

Au cours du premier semestre, le Groupe a ainsi sécurisé plusieurs transactions locatives autour de 950 €/m²/an dans le QCA parisien, avec notamment :

- **Boétie** : pré-commercialisation de 80% des surfaces **au Groupe Eight Advisory** (7 800 m²), le solde de 20% ayant été commercialisé au second semestre
- **64 Lisbonne** : signature d'un bail portant sur l'**intégralité de l'immeuble** (7 850 m²), anticipant le départ du locataire actuellement en place et permettant de capturer une réversion significative.

Au cours du second semestre, ces performances ont été confirmées avec la finalisation de la commercialisation des surfaces encore vacantes sur les immeubles "Boétie" et "Ilve". Gecina a également commercialisé dans le QCA parisien plusieurs immeubles emblématiques à des niveaux de loyers proches des **nouvelles références prime sur le marché**, autour de 1 000€/m², avec notamment :

- **3 Opéra** : loué intégralement à un acteur financier de premier plan
- **44 Champs-Élysées** : intégralement commercialisé auprès d'un groupe joaillier
- **16 rue des capucines** : adresse du siège social de Gecina, dont les étages inférieurs ont été libérés afin d'accueillir le cabinet de conseil Roland Berger dès début janvier 2023

Notons que plus de 85% des actifs immobiliers du Groupe sont situés à Paris intra-muros, Neuilly-sur-Seine/Levallois ou dans la Boucle Sud (principalement Boulogne-Billancourt), se concentrant ainsi sur les zones les plus favorablement orientées, bénéficiant de la polarisation des marchés. Dans ces trois secteurs, la durée d'écoulement théorique du stock de surfaces vacantes est courte, et notamment dans Paris et Neuilly (à environ 0,6 année) où elle décroît ces dernières années.

Evolution des revenus locatifs bruts de bureaux

La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à +4,6% sur un an, bénéficiant pour +2,0% d'une amélioration du taux d'occupation de nos immeubles, reflétant les solides performances commerciales depuis le deuxième trimestre 2021, et un effet positif de l'indexation qui s'affirme progressivement (+2,3%) et qui s'accroîtra encore dans les trimestres qui viennent.

- **Dans les zones les plus centrales** (85% du patrimoine de bureaux de Gecina) à Paris intra-muros, Neuilly-Levallois et Boulogne-Issy, la croissance des loyers à périmètre constant s'élève ainsi à **+4,0%**, bénéficiant à la fois :
 - o d'une amélioration du taux d'occupation (+1%)
 - o d'une indexation positive (+2,2%), et qui se renforcera dans les trimestres qui viennent
 - o et d'autres effets principalement tirés par la réversion positive (+0,8%)

- **Sur le marché de La Défense** (8% du patrimoine bureaux du Groupe) les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de **+12,6%** à périmètre constant, sous l'effet d'une forte augmentation du taux d'occupation des immeubles du Groupe, conséquence d'importantes transactions sécurisées récemment sur des immeubles vacants jusqu'alors (Carré Michelet, Adamas).

A périmètre courant les loyers sont en hausse de +1,6%, la contribution à périmètre constant (+20 M€) et du pipeline d'opérations récemment livrées nette des libérations d'immeubles devant être redéveloppés (+5 M€) venant compenser les effets des cessions (-11 M€).

Notons enfin que la **contribution du pipeline** à la croissance des revenus locatifs (contribution des livraisons nette des transferts au pipeline) **est dorénavant positive**, de l'ordre de 5 M€, bénéficiant des commercialisations récentes des immeubles Anthos (Boulogne), 157 Charles de Gaulle (Neuilly) et Sunside (La Défense), mais aussi des premiers loyers sur l'immeuble Ilve-Paris QCA livré au cours du second semestre, venant compenser l'effet des départs de locataires sur des immeubles mis en restructuration (Icône – ex Marbeuf, et Flandre notamment).

Logements : une accélération de l'activité locative avec un potentiel de réversion qui se confirme et une excellente rentrée étudiante 2022

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-déc-21	31-déc-22	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Total résidentiel	122,9	127,3	+3,6%	+3,7%
Résidentiel traditionnel	105,4	106,8	+1,3%	+2,0%
Résidences étudiants	17,5	20,5	+17,7%	+14,2%

Les revenus locatifs du pôle résidentiel sont en hausse à périmètre constant de +3,7%. Une performance tirée de manière équivalente par les effets de l'**indexation**, de la **réversion** locative et de l'**augmentation de l'occupation** de nos immeubles.

YouFirst Residence : une amélioration des performances opérationnelles

A périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de **+2,0%**.

Cette performance tient compte des effets d'une **indexation** positive (+1,4%) et de la **réversion positive** (+0,7%) sur les relocations d'appartements effectuées, **les loyers des nouveaux locataires étant supérieurs d'environ +10%** en moyenne au loyer du précédent locataire depuis le début de l'année.

A périmètre courant, les revenus locatifs sont en hausse de +1,3% reflétant l'effet des quelques cessions réalisées au cours de l'exercice.

Le taux d'occupation financier moyen sur 2022 est stable sur 6 mois comme sur un an, preuve de la résilience locative de ce portefeuille.

YouFirst Campus : forte reprise de l'activité

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en forte hausse à périmètre constant à +14,2% et +17,7% à périmètre courant, traduisant **l'amélioration de l'environnement depuis le 3^{ème} trimestre 2021**.

Cette performance tient essentiellement compte de la nette progression du **taux d'occupation** des résidences (contribuant à hauteur de +8,3%), mais également d'une **réversion** significative capturée (contribution de +5,3%).

A périmètre courant, la croissance des revenus locatifs bénéficie en outre de la livraison de la résidence Ynov-Ivry au 3^{ème} trimestre 2021 dont les revenus locatifs compensent les pertes de loyers associées à la résidence du Bourget vendue également au 3^{ème} trimestre 2021.

L'occupation financière moyenne progresse significativement sur 12 mois (+7 pts), témoignant de la forte reprise de l'activité après une année universitaire 2020-2021 fortement perturbée par les conséquences de la pandémie.

Taux d'occupation financier : nette amélioration (+190 pb sur 12 mois)

TOF moyen	31-déc-21	31-mars-22	30-juin-22	30-sept-22	31-déc-22
Bureaux	90,7%	91,1%	91,8%	92,3%	92,8%
Résidentiel traditionnel	96,8%	96,9%	96,8%	96,5%	96,7%
Résidences étudiants	79,0%	92,6%	86,3%	82,7%	86,0%
Total Groupe	91,2%	92,0%	92,3%	92,5%	93,1%

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe s'établit à un haut niveau à **93,1% en hausse de +190 pb sur 12 mois et de +80 pb sur 6 mois**, reflétant les bénéfices de la forte reprise des transactions locatives depuis le deuxième trimestre 2021.

Notons que **le taux spot à fin décembre est supérieur au taux moyen (à 95,6%)**, indiquant une tendance qui continue de s'améliorer dans les semestres à venir.

Cette performance reflète la solide dynamique en matière de transactions locatives, la livraison au cours de 2022 d'immeubles intégralement loués (Iive-Paris QCA et 157 CDG-Neuilly), la prise d'effet au second semestre de baux signés au cours des semestres précédents, la digitalisation des process de commercialisation permettant de réduire la vacance de transition sur le logement, mais aussi la normalisation de l'occupation des résidences étudiants.

Résultat récurrent net : forte croissance en 2022

En millions d'euros	31-déc-21	31-déc-22	Var (%)
Revenus locatifs bruts	613,3	625,9	+2,0%
Revenus locatifs nets	549,7	569,4	+3,6%
Marge opérationnelle des autres activités	2,8	3,0	+7,6%
Services et autres produits (net)	4,3	3,8	-12,9%
Frais de structure	(80,5)	(79,7)	-0,9%
Excédent brut d'exploitation - récurrent	476,4	496,5	+4,2%
Frais financiers nets	(81,9)	(83,6)	+2,2%
Résultat récurrent brut	394,5	412,8	+4,7%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,7	2,4	+42,6%
Intérêts minoritaires récurrents	(1,5)	(1,8)	+22,4%
Impôts récurrents	(2,7)	(3,6)	+29,7%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	392,0	409,9	+4,6%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	5,32	5,56	+4,5%

(1) Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort à 5,56€ par action en hausse de +4,5%, combinant une solide dynamique locative, une progression de la marge locative à une bonne tenue des frais de structure et des frais financiers. Hors effets des cessions réalisées en 2021 et d'éléments non récurrents, la croissance par action s'élève à +8%.

Performance locative à périmètre constant : +24 M€

Une variation portée par la hausse du taux d'occupation avec notamment la prise d'effets de baux signés précédemment, l'effet progressif de l'indexation et la capture d'une réversion locative positive.

Rotation du patrimoine : variation nette des loyers -12 M€

Cette variation traduit les effets de la rotation du patrimoine réalisée depuis début 2021. 512 M€ de cessions ont été finalisées en 2021, concernant principalement des immeubles de bureaux situés en dehors de Paris avec une prime sur les dernières expertises de l'ordre de +9%. En 2022, le 134 M€ de cessions ont été actées avec une prime de +8% sur les expertises à fin 2021.

Opérations liées au pipeline (livraisons et mises en restructuration) : variation nette des loyers +5 M€

Le résultat récurrent net part du Groupe bénéficie de l'effet positif des **opérations liées au pipeline**, les effets provenant des livraisons d'immeubles étant maintenant supérieurs aux effets temporaires de l'immobilisation locative d'actifs en vue d'une restructuration.

- o **+12 M€** de loyers supplémentaires générés par **les livraisons récentes** d'immeubles en développement (Anthos à Boulogne, Sunside à La Défense et Ynov-Ivry en 2021, puis 157 CDG à Neuilly et Ilve Paris-QCA en 2022).
- o Les immobilisations de surfaces sur des immeubles ayant vocation à être restructurés ont réduit de **-7 M€** les revenus locatifs de l'année, avec notamment la mise en restructuration de l'immeuble Icône (ex -32 Marbeuf à Paris QCA) et de Flandre (Paris intra-muros).

Il convient de noter qu'au cours de 2023 cet effet positif devrait se confirmer et s'accroître :

- o Gecina bénéficiera de revenus locatifs en année pleine provenant de la livraison des immeubles intégralement loués, Ilve (Paris QCA) et du 157 CDG (Neuilly-sur-Seine)
- o En 2023, s'ajouteront la livraison de l'immeuble Boétie (Paris-QCA) intégralement pré-loué et de programmes de logements (notamment à Ville d'Avray).

Progression de la marge locative de +140 pb sur 12 mois : contribution de +7 M€

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Etudiants
Marge locative au 31/12/2021	89,6%	91,9%	82,0%	72,5%
Marge locative au 31/12/2022	91,0%	93,4%	82,3%	77,8%

La marge locative ressort en hausse de +140 pb sur 12 mois. Cette progression s'explique essentiellement par la progression du taux d'occupation moyen et une meilleure refacturation de charges.

Frais de structure en baisse : réduction de -0,8 M€

Dans un contexte inflationniste, le Groupe a été particulièrement attentif à l'évolution de ses frais de structure. Une attention qui a commencé à porter ses fruits sur l'ensemble des lignes de dépenses de la société.

Frais financiers en légère hausse : en hausse de +1,8 M€

Les frais financiers sont globalement stables sur l'année (+1,8 M€) reflétant essentiellement un effet volume alors que le coût moyen de la dette reste stable à 1,2%, reflétant la solidité du bilan du Groupe et notamment en matière d'efficacité des couvertures.

Bilan et structure financière : adaptés à un contexte incertain

Ratios	Covenant	31/12/2022
Dettes financières nettes / valeur du patrimoine réévalué (bloc, hors droits)	< 60%	35,7%
Dettes financières nettes / valeur du patrimoine réévalué (bloc, droits inclus)		33,7%
Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,6x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévalué (bloc, hors droits)	< 25%	-
Valeur du patrimoine réévalué (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	20,1

Gecina bénéficie du travail effectué au cours de années précédentes au cours desquelles le Groupe a optimisé, renforcé et allongé sa structure financière. Gecina a également aligné ses financements avec ses convictions RSE avec de nouvelles lignes de crédit responsables et la requalification de la totalité de ses encours obligataires en Green Bonds.

Depuis début 2022, grâce à ses ratings financiers de qualité, Gecina a su profiter de fenêtres favorables dans un environnement complexe sur les marchés de la dette pour sécuriser **plus de 750 M€ de dettes nouvelles obligataires avec une maturité moyenne longue (11 années) et un coût moyen réduit (de 1,36%)**.

- o Emission obligataire en janvier 2022 de 500 M€ avec une maturité de 11 années et un coupon de 0,875%
- o Depuis le début du second semestre 2022, plus de 250 M€ de dettes nouvelles ont été sécurisées à un coût de 2,3% et une maturité de 11 années, avec la mise en place de swaps au mois d'août (pour un taux de 1,2%) et la sécurisation de financements au travers de l'abondement de souches obligataires existantes avec une marge de 113 pb en décembre 2022 et janvier 2023.

Gecina a également signé depuis début 2022 près de **1,8 Md€ de nouvelles lignes de crédit** non tirées avec une **maturité moyenne de 7 ans**, en renouvellement par anticipation de 1,6 Md€ de maturité résiduelle moyenne de 1,6 année, à des conditions financières globalement équivalentes.

En conséquence, la structure financière du Groupe est aujourd'hui particulièrement adaptée au nouveau contexte de remontée des taux et d'incertitudes quant à l'anticipation de leur évolution future.

En matière de liquidité, Gecina dispose de 4,6 Md€ de liquidités (principalement des lignes de crédit non tirées). La liquidité disponible nette des financements à court terme est de 3,1 Md€, au-delà de notre politique financière requérant au minimum 2,0 Md€, et permettant à date de couvrir les échéances obligataires jusqu'en 2027.

En matière de sensibilité du coût moyen de la dette du Groupe, la politique de couverture des taux de Gecina se singularise par une maturité longue des instruments de couverture (7 années) permettant de protéger durablement le coût moyen de la dette.

Entre 2023 et 2025, la dette est couverte à environ 90% en moyenne contre les variations de l'Euribor. La politique de couverture du Groupe s'inscrit également à plus long terme avec en moyenne près de 80% **de la dette couverte jusqu'à fin 2028**.

Coût moyen de la dette du Groupe globalement stable à 1,2%

Cette structure du bilan associant maturités longues de la dette et une structure de couverture longue et importante, permet de limiter l'impact de la hausse du coût moyen de la dette. En conséquence, **le coût moyen de la dette est en 2022 stable sur l'exercice par rapport à 2021**, à 1,2% (0,9% pour la dette tirée).

LTV à 33,7% droits inclus

A fin décembre 2022, Gecina présente un ratio d'endettement **LTV à 33,7%** droits inclus (35,7% hors droits), soit une hausse de +1,4 pt sur un an. Cette hausse traduit les effets d'une baisse marginale des valeurs immobilières expertisées, et d'une hausse de la dette nette lors de l'exercice de l'ordre de +288 M€. Ce ratio reste très confortablement en deçà du covenant bancaire de 60%.

L'ICR s'établit aujourd'hui à 5,6x, (vs. 5,8x il y a un an), et le ratio de dette gagée est aujourd'hui à 0%, conférant à Gecina une marge importante vis-à-vis de ses covenants bancaires.

Pipeline de projets : 2,8 Md€ de projets engagés ou pouvant l'être prochainement d'une qualité exceptionnelle

Avec un pipeline engagé de l'ordre de 1,7 Md€ et un pipeline contrôlé et certain de 1,1 Md€ pouvant être engagé dans les années qui viennent, le Groupe devrait bénéficier d'un fort effet de levier sur la croissance de ses revenus locatifs entre 2023 et 2027.

1,7 Md€ de projets engagés (livraisons 2023-2025), près de 80 M€ de loyers potentiels, 473 M€ d'investissements restants

Les projets de bureaux en cours de développement sont principalement concentrés sur les zones centrales avec **93% du pipeline engagé sur les bureaux dans Paris intra-muros**, pour un rendement attendu (yield-on-cost) de l'ordre de 5,3%. Près de 30% du pipeline engagé est en outre constitué d'actifs résidentiels. Au total donc, **18 projets** sont à ce jour engagés et seront livrés entre **2023 et 2025**.

Gecina a lancé au deuxième semestre 2022, un nouveau projet de restructuration très ambitieux, Icône (ex « 32 Marbeuf ») dans le Triangle d'Or parisien qui sera livré début 2025. L'immeuble déploiera 13 200 m² avec les meilleures certifications environnementales et de nombreux espaces extérieurs. En outre, deux autres projets parisiens ont rejoint le pipeline engagé avec le Flandre (15 500 m²) et le 35 Capucines (6 300 m²) au cœur du QCA parisien, à proximité immédiate de la place de l'Opéra.

Un levier de croissance pour 2023, sécurisé par les commercialisations de l'exercice

Sur la base du périmètre engagé fin 2021, le taux de pré-commercialisation du pipeline engagé a progressé (sur les immeubles devant être livrés en 2022-2023) de +33 pt en un an, passant de 67% à 100%, avec la commercialisation de l'intégralité des immeubles Ilve (Paris-QCA), et 157 CDG (Neuilly) livrés en 2022. L'immeuble Boétie (Paris-QCA), livré au premier semestre 2023, a également été intégralement précommercialisé.

A fin décembre, 473 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 277 M€ d'ici fin 2023, 173 M€ en 2024, et 23 M€ en 2025.

1,1 Md€ de projets « contrôlés et certains » pouvant être engagés dans les semestres qui viennent (livraisons 2024-2027)

Le pipeline d'opérations « à engager », dit « contrôlé et certain », regroupe les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissement de Gecina a été identifié.

Ce pipeline rassemble **8 projets dont 6 de bureaux qui se trouvent à 86% à Paris ou à Neuilly**. Ces projets pourront être engagés lors de l'obtention des autorisations administratives et de leur libération par les locataires en place.

Notons que l'ensemble de ces projets fait régulièrement l'objet de revues en fonction de l'évolution des marchés, et que le choix définitif du lancement reste à la main de Gecina jusqu'au jour de la mise en restructuration effective.

0,5 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme (livraisons possibles 2026-2027)

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina dont le départ du locataire n'est pas encore certain.

L'identification en amont de ces projets permet d'atteindre un **rendement potentiel à livraison de l'ordre de 6%** pour un portefeuille de projets potentiels **principalement situés dans Paris intra-muros (c.90%)**. Ces projets seront lancés, à la main de Gecina en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.

Valorisation du patrimoine : un effet loyer positif sur les zones centrales, qui vient globalement compenser une remontée des taux de capitalisation

Répartition par segment	Valorisations			Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant	Incl. pipeline
	31-déc.-22	31-déc.-22	31-déc.-21	Déc 2022 vs. Déc 2021	Déc 2022 vs. Déc 2021	Déc 2022 vs. Déc 2021	Déc 2022 vs. Déc 2021
<i>En millions d'euros</i>							
Bureaux (yc commerces)	16 082	4,2%	3,9%	-1,6%		-0,5%	
Zones centrales	13 631	3,6%	3,4%	-0,2%		+0,9%	
- Incl.Paris Bureaux	9 510	3,5%	3,3%	+2,0%		+2,7%	
- Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois Boucle Sud)	2 421	4,7%	4,5%	-1,7%		+0,6%	
La Défense	1 227	6,0%	5,4%	-6,1%		-6,1%	
Autres localisations	1 225	7,5%	6,6%	-9,1%		-8,8%	
Résidentiel (bloc)	3 951	3,1%	3,0%	-1,8%		-1,0%	
Hôtel & CBI	58						
Total Groupe	20 092	4,0%	3,7%	-1,6%		-0,6%	
Total valeur Lots des expertises	20 573			-1,6%		-0,6%	

Le patrimoine (bloc) ressort à 20,1 Md€ avec une variation de valeur de **-0,6%** (périmètre constant incluant la création de valeur nette des investissements sur les actifs en développement) et de **-1,6%** à périmètre constant (hors création de valeur sur le pipeline).

Bureaux : des valeurs en hausse dans les zones centrales malgré la hausse des taux de capitalisation
Cet ajustement modéré des valeurs sur le portefeuille de bureaux (de -0,5%⁴) traduit la combinaison d'effets contraires dont le résultat diverge selon les zones géographiques, et faisant ressortir la primauté des zones les plus centrales dans un contexte de polarisation accrue des marchés de l'investissement.

Les expertises font ainsi ressortir **une hausse de valeur⁽⁴⁾ dans les zones centrales (+0,9%)**, et **un ajustement à la baisse notamment à La Défense (-6,1%)**

Les expertises à fin 2022 tiennent compte d'une décompression des taux de capitalisation sur l'ensemble des secteurs avec un **effet taux négatif de l'ordre de -5%** sur 12 mois. En contrepartie, la bonne tenue des marchés locatifs au cours de l'exercice se traduit par **un effet loyer positif de l'ordre de +4,5%** en moyenne, mais particulièrement marqué au cœur des zones centrales où il atteint même **+6,0% dans Paris intra-muros**, témoignant de l'excellente tenue des marchés locatifs les plus centraux et de leur capacité à bénéficier durablement des bénéfices de l'indexation.

Logements : léger repli des valeurs sur 12 mois

Sur le patrimoine résidentiel, la valorisation retenue s'inscrit en légère baisse de **-1,0%** en incluant la création de valeur nette des actifs en développement et de **-1,8%** à périmètre constant.

Cette variation résulte d'un ajustement modéré à la baisse sur le résidentiel traditionnel, partiellement compensé par une revalorisation des résidence étudiants (+2,7% sur un an).

⁴ En incluant la variation de valeur (nette des capex) des actifs en développement

ANR : ANR de continuation - NTA à 172,2€ par action (-2,3% sur un an)
 ANR de liquidation - NDV à 183,8€ (+6,3% sur un an),

- ANR EPRA de continuation (**NTA**) s'établit à **172,2 €** par action (-2,3% sur 1 an).
 - o Il s'élève à **178,7€** par action en incluant la valeur lot pour le résidentiel
- ANR EPRA de reconstitution (**NRV**) s'établit à **189,5 €** par action (-2,1% sur 1 an)
- ANR EPRA de liquidation (**NDV**) ressort à **183,8 €** par action (+6,3% sur 1 an)

Cette variation traduit la variation de valeur du patrimoine à périmètre constant mais également les effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers notamment de la création de valeur provenant du portefeuille en cours de développement.

La variation de l'ANR EPRA de continuation (NTA) par action s'élève à -4,1 € et peut être décomposée comme suit :

- Dividende payé en 2022 :	- 5,30 €
- Résultat récurrent net 2022 :	+ 5,56 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant (Bureaux) :	- 4,0 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant (Logements) :	- 1,5 €
- Revalorisation nette du pipeline et livraisons récentes :	+ 2,5 €
- Autres (incl. IFRS 16) :	- 1,4 €

Notons que la hausse significative de **l'ANR de liquidation (NDV), en hausse de +6,3% sur 1 an**, est principalement le résultat de la variation de la juste valeur des instruments financiers et de la dette à taux fixe du Groupe. L'importance de cette variation est le **reflet de la qualité de la politique de couverture de la dette du Gecina**, particulièrement adaptée face à la forte remontée des taux d'intérêts observée en 2022, et traduisant par conséquent l'importance de la protection embarquée du bilan du Groupe dans ce contexte.

Rotation du capital : Cessions, acquisitions, investissements

161 M€ de cessions réalisées/sous promesses / 356 M€ d'investissements

[134 M€ de cessions finalisées sur l'année avec une prime sur les valeurs à fin 2021 de l'ordre de +8% et 28 M€ de cessions supplémentaires sous promesse](#)

Ce volume de cessions réalisées avec une prime de l'ordre de +8% sur les dernières valeurs à fin 2021, est essentiellement constitué par la vente de l'immeuble Being à La Défense, de deux petits immeubles parisiens au cours du premier semestre, et pour près de 34 M€ par la vente de logements par unités. 28 M€ de cessions font en outre à fin décembre 2022 l'objet de promesses de vente.

[356 M€ d'investissements réalisés essentiellement sur les projets de développement](#)

70% des 356 M€ ont été investis en 2022 au titre du pipeline en cours de développement ou sur des projets livrés sur l'exercice.

Le solde correspond à des investissements pour améliorer le patrimoine résidentiel et tertiaire favorisant la matérialisation du potentiel de réversion.

D'autre part, Gecina a acquis le 20 mai 2022, 20,1% de l'OPCI Euler permettant d'augmenter notre participation de 19,9% à 40% pour 58 M€. Cette structure détient l'actif situé au 1-3 rue Euler dans Paris QCA.

Perspectives et Guidance : Croissance du RRN 2023 attendue entre +4% et +6% (entre 5,80€ et 5,90€)

Les résultats publiés à fin 2022 traduisent la très bonne tenue des marchés locatifs dans les zones de prédilection de Gecina, avec une hausse des valeurs locatives et du taux d'occupation des actifs. Cette dynamique opérationnelle est renforcée par la reprise progressive de l'indexation.

Par ailleurs, la contribution positive du pipeline à la croissance du résultat récurrent net devrait s'accroître avec les importantes livraisons d'immeubles en 2022 et 2023, renforçant ainsi la confiance de Gecina.

Par ailleurs, la maturité longue de la dette et la politique active de couverture des taux, permettra à Gecina de limiter en 2023 l'impact de la remontée des taux d'intérêts sur les frais financiers du Groupe.

Dans un contexte qui nécessite donc de la prudence, Gecina anticipe un **Résultat récurrent net part du Groupe entre 5,80 € et 5,90 € par action en 2023**, soit une hausse comprise entre **+4,3% et +6,1%**.

A propos de Gecina

Spécialiste de la centralité et des usages, Gecina exploite des lieux de vie innovants et durables. La société d'investissement immobilier détient, gère et développe le premier patrimoine de bureaux d'Europe, situé à plus de 97% en Ile-de-France, un patrimoine d'actifs résidentiels et des résidences pour étudiants, qui représentent plus de 9 000 logements. Ce patrimoine est valorisé à 20,1 milliards d'euros à fin 2022.

Gecina a inscrit l'innovation et l'humain au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur et réaliser sa raison d'être : « **Faire partager des expériences humaines au cœur de nos lieux de vie durables** ». Pour nos 100 000 clients, cette ambition est portée par la marque relationnelle et servicielle YouFirst. Elle est aussi inscrite au cœur d'UtilesEnsemble, son programme d'engagements solidaires pour l'environnement, pour la cité et pour l'humain.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, CAC Next 20, CAC Large 60, Euronext 100. Gecina figure également parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence (GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP).

www.gecina.fr

CONTACTS GECINA

Communication financière

Samuel Henry-Diesbach
Tél : + 33 (0)1 40 40 52 22
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Sofiane El Amri
Tél : + 33 (0)1 40 40 52 74
sofianeelamri@gecina.fr

Relations presse

Glenn Domingues
Tél : + 33 (0)1 40 40 63 86
glenn Domingues@gecina.fr

Armelle Miclo
Tél. : + 33 (0)1 40 40 51 98
armellemiclo@gecina.fr

Crédit photo : PCA

Ce document ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Gecina et n'a pas fait l'objet de vérification indépendante. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Gecina, nous vous invitons à vous reporter aux documents publics déposés auprès de l'Autorité des marchés financiers, également disponibles sur notre site Internet. Ce document peut contenir certaines déclarations de nature prospective. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont, par nature, soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à des modifications. Toutefois, Gecina n'a pas l'obligation ni ne prend l'engagement de mettre à jour ou de réviser lesdites déclarations.

1. ANNEXES

1.1. Etats financiers / actif net réévalué (ANR) / pipeline

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE ET RESULTAT RECURRENT

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Jérôme Brunel le 15 février 2023, a arrêté les comptes au 31 décembre 2022. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis.

Les comptes consolidés sont intégralement disponibles sur le site internet du Groupe.

En millions d'euros	31-déc-21	31-déc-22	Var (%)
Revenus locatifs bruts	613,3	625,9	+2,0%
Revenus locatifs nets	549,7	569,4	+3,6%
Marge opérationnelle des autres activités	2,8	3,0	+7,6%
Services et autres produits (net)	4,3	3,8	-12,9%
Frais de structure	(80,5)	(79,7)	-0,9%
Excédent brut d'exploitation - récurrent	476,4	496,5	+4,2%
Frais financiers nets	(81,9)	(83,6)	+2,2%
Résultat récurrent brut	394,5	412,9	+4,7%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,7	2,4	+42,6%
Intérêts minoritaires récurrents	(1,5)	(1,8)	+22,4%
Impôts récurrents	(2,7)	(3,6)	+29,7%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	392,0	409,9	+4,6%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	5,32	5,56	+4,5%
Résultat de cession d'actifs	24,4	5,4	-78,0%
Variation de valeur des immeubles	460,4	(285,7)	-162,1%
Marge immobilière	0,6	0,0	n/a
Amortissements	(11,1)	(9,9)	-11,1%
Dépréciations et provisions nettes	(0,7)	4,9	n/a
Indemnités	0,0	(4,2)	n/a
Frais de structure non récurrent	0,0	0,0	n/a
Frais financiers nets non récurrents	0,0	(3,5)	n/a
Effets du regroupement d'entreprises	0,0	0,0	n/a
Amortissements & dépréciations à caractère financier	0,0	2,4	n/a
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	11,4	54,7	+378,2%
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	(31,7)	(0,0)	-100,0%
Quote-part de résultat net non récurrent des sociétés mises en équivalence	2,9	(8,5)	n/a
Impôts non récurrents	0,9	0,2	-80,9%
Intérêts minoritaires non récurrents	0,1	3,9	n/a
Résultat net consolidé (part du Groupe)	849,3	169,6	-80,0%

⁽¹⁾ Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31-déc-21	31-déc-22	PASSIF	31-déc-21	31-déc-22
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
Actifs non courants	20 039,8	20 267,3	Capitaux propres	12 983,2	12 780,9
Immeubles de placement	17 983,5	18 131,2	Capital	574,3	574,7
Immeubles en restructuration	1 545,0	1 354,1	Primes	3 300,0	3 303,9
Immeubles d'exploitation	78,9	78,4	Réserves consolidées	8 232,7	8 709,1
Autres immobilisations corporelles	10,4	11,2	Résultat net consolidé	849,3	169,6
Ecart d'acquisition	184,7	183,2			
Immobilisations incorporelles	10,6	13,5	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	12 956,3	12 757,2
Créances financières sur crédit-bail	68,1	48,9	Participations ne donnant pas le contrôle	26,9	23,7
Immobilisations financières	47,8	57,3			
Participation dans les sociétés mises en équivalence	57,7	108,5	Passifs non courants	5 324,7	5 591,7
Instruments financiers non courants	51,5	279,8	Dettes financières non courantes	5 169,2	5 298,2
Actifs d'impôts différés	1,7	1,2	Obligations locatives non courantes	50,6	50,1
			Instruments financiers non courants	4,7	152,2
Actifs courants	399,2	410,6	Provisions non courantes	100,3	91,2
Immeubles en vente	209,8	207,5			
Clients et comptes rattachés	44,0	38,1	Passifs courants	2 131,1	2 305,2
Autres créances	113,0	91,0	Dettes financières courantes	1 743,8	1 929,0
Charges constatées d'avance	17,3	23,4	Dépôts de garantie	78,4	87,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15,1	50,6	Fournisseurs et comptes rattachés	188,4	178,2
			Dettes fiscales et sociales courantes	48,6	41,8
			Autres dettes courantes	71,8	68,6
TOTAL ACTIF	20 439,0	20 677,9	TOTAL PASSIF	20 439,0	20 677,9

ACTIF NET REEVALUE

	Au 31 décembre 2022		
	EPRA NRV Net Reinstatement Value	EPRA NTA Net Tangible Asset Value	EPRA NDV Net Disposal Value
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	12 757,2	12 757,2	12 757,2
Créance des actionnaires	0,0	0,0	0,0
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options			
ANR dilué	12 757,2	12 757,2	12 757,2
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	178,3	178,3	178,3
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
Réévaluation des contrats de crédit-bail	0,7	0,7	0,7
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	12 936,3	12 936,3	12 936,3
Exclut			
Impôts différés	-	-	x
Juste valeur des instruments financiers	(127,6)	(127,6)	x
Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Goodwill inscrit au bilan	x	(183,2)	(183,2)
Actifs incorporels	x	(13,5)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes (1)	x	x	843,8
Réévaluation des actifs incorporels	-	x	x
Droits de mutation	1 209,5	127,0	x
ANR	14 018,2	12 739,0	13 596,8
Nombre d'actions totalement dilué	73 975 931	73 975 931	73 975 931
ANR par action	189,5 €	172,2 €	183,8 €

(1) La dette à taux fixe a fait l'objet d'une mise à la juste valeur sur la base de la courbe des taux au 31 décembre 2022

SYNTHESE DU PIPELINE DE DEVELOPPEMENTS

Projet	Localisation	Date de livraison	Surface Totale (m²)	Invest. Total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à investir (M€)	Rendement attendu (Yield on cost)	Taux prime moy. (BNPPRE / CBRE)	Pré-comm.
Paris - Boétie	Paris QCA	T2-23	10 000	177					100%
Montrouge - Porte Sud	1 ^{ère} Couronne	T2-24	12 600	83					100%
Paris - 35 Capucines	Paris QCA	T2-24	6 300	181					-
Paris - Mondo (ex Bancelles)	Paris QCA	T3-24	30 100	391					-
Paris - Flandre	Paris	T3-24	15 500	115					-
Paris - Icône (ex Marbeuf)	Paris QCA	T1-25	13 200	213					-
Total Bureaux			87 700	1 160	896	264	5,3%	3,1%	26%
Ville d'Avray	1 ^{ère} Couronne	T1-23	10 000	78					n.a
Paris - Wood'up	Paris	T4-23	8 000	97					n.a
Paris - Dareau	Paris	T1-24	5 500	52					n.a
Rueil - Arsenal	Rueil	T1-24	6 000	47					n.a
Rueil - Doumer	Rueil	T2-24	5 500	46					n.a
Bordeaux - Belvédère	Bordeaux	T3-24	8 000	39					n.a
Garenne Colombes - Madera	La Garenne Colombes	T4-24	4 900	43					n.a
Bordeaux - Brienne	Bordeaux	T2-25	5 500	26					n.a
Paris - Porte Brancion	Paris	T3-24	2 100	16					n.a
Paris - Glacière	Paris	T4-23	800	9					n.a
Paris - Vouillé	Paris	T1-25	2 400	25					n.a
Paris - Lourmel	Paris	T1-25	1 600	16					n.a
Densification résidentiel		n.a	600	2					n.a
Total Résidentiel			60 900	496	286	209	3,7%	3,2%	
Total pipeline engagé			148 600	1 655	1 182	473	4,8%	3,1%	
Contrôlé et certain bureaux			94 100	1 061	656	405	4,8%	3,4%	
Contrôlé et certain résidentiel			10 300	70	10	59	4,0%	3,0%	
Total Contrôlé et Certain			104 400	1 131	666	464	4,7%	3,4%	
Total Engagé + Contrôlé et Certain			253 000	2 786	1 848	938	4,8%	3,2%	
Total Contrôlé et Probable			63 400	531	366	165	6,0%	3,3%	
TOTAL PIPELINE			316 400	3 316	2 214	1 102	5,0%	3,2%	

1.2 | Reporting EPRA au 31 décembre 2022

Gecina applique les recommandations de l'EPRA ⁽¹⁾ relatives aux indicateurs listés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Gecina publie l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les Best Practices Recommendations disponibles sur le site Internet de l'EPRA.

L'EPRA a, de plus, défini des recommandations portant sur des indicateurs liés à la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE), les Sustainable Best Practices Recommendations.

(1) European Public Real Estate Association.

	31/12/2022	31/12/2021	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	408,8	380,2	1.2.1.
EPRA Earnings per share (en euros)	5,54 €	5,16 €	1.2.1.
EPRA Net Tangible Asset Value (en millions d'euros)	12 739,0	13 024,4	1.2.2.
EPRA Net Initial Yield	3,2 %	2,9 %	1.2.3.
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	3,5 %	3,2 %	1.2.3.
EPRA Vacancy Rate	4,6 %	8,3 %	1.2.4.
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	21,9 %	24,7 %	1.2.5.
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	20,0 %	22,5 %	1.2.5.
EPRA Property related capex (en millions d'euros)	356	351	1.2.6.
EPRA Loan-to-Value	36,8 %	35,3 %	1.2.7.

1.2.1 RESULTAT RECURRENT NET EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le résultat récurrent net communiqué par Gecina et le résultat récurrent net défini par l'EPRA :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
RESULTAT RECURRENT NET PART DU GROUPE ⁽¹⁾	409 909	391 987
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(1 064)	(11 824)
RESULTAT RECURRENT NET EPRA (A)	408 845	380 164
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution (B)	73 763 378	73 681 782
RESULTAT RECURRENT NET EPRA PAR ACTION (A/B)	5,54 €	5,16 €
<i>(1) Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.</i>		

1.2.2 ACTIF NET REEVALUE

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe « Actif net réévalué ».

En euros par action	31/12/2022	31/12/2021
ANR EPRA NRV	189,5 €	193,5 €
ANR EPRA NTA	172,2 €	176,3 €
ANR EPRA NDV	183,8 €	173,0 €

1.2.3 RENDEMENT INITIAL NET ET RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le taux de rendement communiqué par Gecina et les taux de rendement définis selon l'EPRA :

En %	31/12/2022	31/12/2021
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	4,0 %	3,7 %
Effet des droits et frais estimés	- 0,2 %	- 0,2 %
Effet des variations de périmètre	0,0 %	0,0 %
Effet des ajustements sur les loyers	- 0,6 %	- 0,6 %
EPRA NET INITIAL YIELD ⁽²⁾	3,2 %	3,0 %
Exclusion des aménagements de loyers	0,3 %	0,2 %
EPRA « TOPPED-UP » NET INITIAL YIELD ⁽³⁾	3,5 %	3,2 %

(1) Périmètre constant décembre 2022.

(2) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractualisé annuel, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

Rendement initial net et Rendement initial net « Topped-up » EPRA (en millions d'euros)		Bureaux	Résidentiel traditionnel	Résidences étudiants	Total 2022
Immeubles de placement		15 730	3 556	395	19 681
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières		(1 445)	(281)	(26)	(1 751)
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits		14 286	3 276	369	17 930
Droits de mutation		865	227	18	1 111
VALEUR DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION DROITS INCLUS	B	15 151	3 503	387	19 041
Loyers bruts annualisés IFRS		513	108	23	643
Charges immobilières non récupérables		(15)	(19)	(4)	(39)
LOYERS NETS ANNUELS	A	498	89	19	605
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer		53	0	0	53
LOYERS NETS ANNUELS « TOPPED-UP »	C	550	89	19	657
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽²⁾	A/B	3,3 %	2,5 %	4,8 %	3,2 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽³⁾	C/B	3,6 %	2,5 %	4,8 %	3,5 %

(2) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(4) Hors crédit-bail immobilier, hôtel, siège et participation dans l'OPCI Euler.

1.2.4 TAUX DE VACANCE EPRA

En %	31/12/2022	31/12/2021
Bureaux	4,6 %	9,2 %
Résidentiel traditionnel	4,3 %	4,5 %
Résidences étudiants	5,4 %	7,3 %
TAUX DE VACANCE EPRA	4,6 %	8,3 %

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance spot fin d'année. Il est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative de marché des surfaces vacantes et les loyers potentiels sur le patrimoine en exploitation.

Le taux d'occupation financier communiqué par ailleurs correspond au taux d'occupation financier moyen du patrimoine en exploitation.

Le taux de vacance EPRA n'inclut pas les baux signés ayant une date d'effet future.

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin 2022 (en %)
Bureaux	25	556	4,6 %
Résidentiel traditionnel	5	108	4,3 %
Résidences étudiants	1	26	5,4 %
TAUX DE VACANCE EPRA	31	690	4,6 %

1.2.5 RATIOS DE COUTS EPRA

En milliers d'euros/en %	31/12/2022	31/12/2021
Charges sur immeubles ⁽¹⁾	(177 255)	(180 861)
Frais de structure ⁽¹⁾	(79 716)	(80 475)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes ⁽²⁾	(1 064)	(11 824)
Charges refacturées	120 836	117 251
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	(404)	4 334
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(361)	(167)
Charges du foncier	0	0
COUTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A)	(137 965)	(151 742)
Coût de la vacance	12 272	13 462
COUTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B)	(125 693)	(138 280)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	625 857	613 332
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	2 955	2 009
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	628 812	615 341
RATIO DE COUTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A/C)	21,9 %	24,7 %
RATIO DE COUTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B/C)	20,0 %	22,5 %

(1) Les frais de commercialisation, les indemnités d'éviction et les temps passés par les équipes opérationnelles directement attribuables aux projets de commercialisation, de développement ou de cession sont capitalisés ou reclassés en résultat de cessions pour 13,2 millions d'euros en 2022 et 11,3 millions d'euros en 2021 (voir notes 5.5.3.1.1, 5.5.5.1.2 et 5.5.6.5. dans les comptes consolidés).

(2) Hors dépréciation des actifs comptabilisés au coût historique.

1.2.6 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS REALISES

En millions d'euros	31/12/2022			31/12/2021		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Pipeline	245	n.a.	245	259	n.a.	259
Dont intérêts capitalisés	5	n.a.	5	4	n.a.	4
Capex de maintenance ⁽¹⁾	112	n.a.	112	92	n.a.	92
Avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Sans création de surfaces	91	n.a.	91	84	n.a.	84
Avantages commerciaux	21	n.a.	21	7	n.a.	7
Autres dépenses	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
TOTAL CAPEX	356	n.a.	356	270	n.a.	351
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	0	n.a.		31	n.a.	31
TOTAL CAPEX DECAISSES	356	n.a.	356	264	n.a.	382

(1) Capex correspondant à (i) des travaux de rénovation d'appartements ou de surfaces privatives tertiaires permettant de capter la réversion locative, (ii) des travaux sur parties communes, (iii) des travaux preneurs.

1.2.7 EPRA LOAN-TO-VALUE

En millions d'euros	Groupe	Quote-part dans les sociétés contrôlées conjointement	Quote-part dans les sociétés sous influence notable	Intérêts minoritaires	Total
Inclure					
Emprunts bancaires	-	-	13	-	13
Billets de trésorerie (NEU CP) ⁽¹⁾	1 574	-	-	-	1 574
Instruments hybrides	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires ⁽¹⁾	5 578	-	-	-	5 578
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-
Besoin en fonds de roulement net ⁽²⁾	275	-	2	(2)	274
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	-	-	-	-	-
Comptes courants d'associés minoritaires	16	-	-	(16)	0
Exclure					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(51)	-	(4)	-	(55)
DETTE NETTE (A) ⁽³⁾	7 392	-	10	(18)	7 384
Inclure					
Immeubles occupés par le propriétaire ⁽⁴⁾	244	-	-	-	244
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽⁴⁾	18 179	-	116	(38)	18 256
Immeubles en vente ⁽⁴⁾	208	-	-	-	208
Immeubles en restructuration ⁽⁴⁾	1 354	-	-	-	1 354
Immobilisations incorporelles	14	-	-	-	14
Besoin en fonds de roulement net	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	1	(2)	(2)
PATRIMOINE HORS DROITS (B) ⁽⁵⁾	19 997	-	117	(41)	20 073
Droits de mutation	1 226	-	9	(3)	1 232
PATRIMOINE DROITS INCLUS (C)	21 223	-	125	(43)	21 305
LOAN-TO-VALUE HORS DROITS (A/B)	37,0 %				36,8 %
LOAN-TO-VALUE DROITS INCLUS (A/C)	34,8 %				34,7 %

(1) Cf. détail de la dette financière du groupe dans la note 5.5.5.11.1 en annexe des comptes consolidés.

(2) Ce poste regroupe les dettes courantes (intérêts courus provisionnés, dépôts de garantie, fournisseurs, dettes fiscales et sociales, autres dettes) nettes des créances courantes (clients, autres créances et charges constatées d'avance).

(3) Retraitée du besoin en fonds de roulement hors intérêts courus, la dette financière nette est de 7 169 millions d'euros.

(4) Valeurs blocs hors droits des immeubles et contrats de crédit-bail.

(5) Retraitée des immobilisations incorporelles et de la valeur comptable de la participation dans les sociétés mises en équivalence, la valeur du patrimoine immobilier est de 20 092 millions d'euros.

1.3 | Informations complémentaires sur les revenus locatifs

1.3.1 ÉTAT LOCATIF

Les locataires de Gecina sont issus de secteurs d'activité très diversifiés répondant à des facteurs macroéconomiques divers.

Répartition sectorielle des locataires (bureaux – sur la base des loyers faciaux annualisés)

	Groupe
Institution publique	7 %
Conseil/services	17 %
Industrie	35 %
Activité financière	7 %
Média-Télévision	6 %
Retail	12 %
Hospitalité	5 %
Technologie	12 %
TOTAL	100 %

Poids des 20 principaux locataires (en % des loyers faciaux totaux annualisés)

Répartition pour le bureau seulement (non significatif pour les portefeuilles Résidentiels et Étudiants) :

Locataire	Groupe
ENGIE	7 %
LVMH	3 %
LAGARDERE	3 %
WEWORK	3 %
BOSTON CONSULTING GROUP	3 %
SOLOCAL GROUP	2 %
EDF	2 %
YVES SAINT LAURENT	2 %
MINISTERES SOCIAUX	1 %
GRAS SAVOYE	1 %
BOSTON CONSULTING GROUP & CIE	1 %
EDENRED	1 %
ARKEMA	1 %
RENAULT	1 %
IPSEN	1 %
LACOSTE OPERATIONS COURT 37	1 %
JACQUEMUS SAS	1 %
SALESFORCE COM.FRANCE	1 %
CGI FRANCE	1 %
ORANGE	1 %
TOP 10	27 %
TOP 20	38 %

1.3.2 LOYERS ANNUALISES

Les loyers annualisés sont en hausse de + 46 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021, reflétant principalement la dynamique locative à périmètre constant (+32 millions d'euros) et les bénéfices des livraisons d'immeubles au cours de l'année nets des pertes de loyers relatives à des départs de locataires sur des immeubles mis en restructuration ou ayant vocation à l'être (+ 17 millions d'euros).

19 millions d'euros de ces loyers annualisés proviennent d'actifs destinés à être libérés en vue de leur mise en restructuration.

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Bureaux	520	479
Résidentiel traditionnel	109	105
Résidences étudiants (Campus)	23	22
TOTAL	652	606

1.3.3 FACTEURS DE VARIATION DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT DE L'ANNEE 2022 VS L'ANNEE 2021

Groupe

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
4,4 %	2,1 %	0,2 %	1,8 %	0,3 %

Bureau

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
4,6 %	+ 2,3 %	- 0,1 %	+ 2,0 %	+ 0,4 %

Résidentiel total

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
3,7 %	1,3 %	1,3 %	1,2 %	- 0,1 %

1.3.4 VOLUME DES LOYERS PAR ECHEANCES TRIENNALES ET FIN DES CONTRATS DES BAUX (en millions d'euros)

Echéance des baux tertiaires	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	> 2029	Total
Break-up options	77	97	77	59	85	40	25	102	563
Fin de bail	53	48	23	38	98	46	50	207	563

1.4 | Ressources financières

L'année 2022 a été marquée par une forte hausse des taux d'intérêts, courts et longs accompagnant une nette remontée de l'inflation dans un contexte économique et géopolitique très incertain.

Dans ce contexte volatil, Gecina a pu s'appuyer sur la solidité et la flexibilité de son bilan, construites au fur et à mesure des derniers exercices. L'importante liquidité dont disposait le Groupe au 31 décembre 2021 a été renforcée par l'émission d'un Green Bond réalisée en janvier 2022 avec un coupon de 0,875 % pour une maturité de onze ans. Gecina a également poursuivi l'anticipation du refinancement de ses lignes de crédit non tirées avec la signature de 1,8 milliard d'euros de nouvelles lignes de crédit bancaires avec une maturité moyenne de près de sept ans, toutes sous format responsable.

Ainsi, au 31 décembre 2022, Gecina dispose d'une liquidité immédiate de 4,7 milliards d'euros, soit 3,1 milliards d'euros nette des NEU CP, significativement au-dessus de la cible long terme de minimum 2,0 milliards d'euros. Cet excès de liquidité permet notamment de couvrir l'ensemble des échéances obligataires jusqu'en 2027 (et donc en particulier les échéances obligataires de 2023 et 2025).

Cette gestion proactive de la structure financière a pour conséquence un maintien des principaux indicateurs de crédit du Groupe à un excellent niveau. La maturité de la dette s'élève à 7,5 ans à fin 2022, la couverture de la dette au risque de taux à 90 % sur les trois prochaines années et à près de 80 % en moyenne jusqu'à fin 2028, et la maturité moyenne de cette couverture à sept ans. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) s'établit à 33,7 %, et l'ICR à 5,6x. Gecina dispose donc d'une marge importante vis-à-vis de l'ensemble de ses covenants bancaires. Malgré l'importante hausse des taux courts et longs en 2022, le coût de la dette est donc resté stable par rapport à 2021, à 0,9 %, son plus bas historique.

1.4.1 STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2022

La dette financière nette s'élève à 7 169 millions d'euros à fin 2022.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

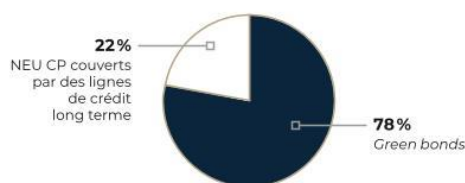
	31/12/2022	31/12/2021
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 219	6 896
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽²⁾	7 169	6 881
Dette nominale brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 224	6 851
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 610	4 455
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,5	7,4
LTV (droits inclus)	33,7 %	32,3 %
LTV (hors droits)	35,7 %	34,2 %
ICR	5,6 x	5,8 x
Dette gagée/patrimoine	-	0,2 %

(1) Dette financière brute (hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic) = Dette nominale brute + impact de la comptabilisation des obligations au coût amorti + intérêts courus non échus + divers.

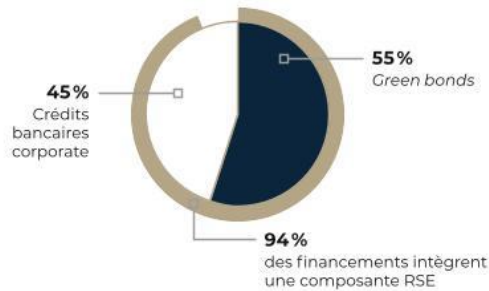
(2) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 7 177 millions d'euros y compris ces éléments.

Dette par nature

Répartition de la dette nominale brute (7,2 milliards d'euros)



Répartition des financements autorisés
(10,3 milliards d'euros, dont 4,6 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2022)



Les sources de financement de Gecina sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 78 % de la dette nominale et 55 % des financements autorisés du Groupe.

Au 31 décembre 2022, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 7 224 millions d'euros et est constituée de :

- ▶ 5 650 millions d'euros d'obligations vertes long terme (Green Bonds) sous le programme EMTN (Euro Medium Term Notes) ;
- ▶ 1 574 millions d'euros de NEU CP couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

1.4.2 LIQUIDITE

Les principaux objectifs de la liquidité sont de fournir la flexibilité suffisante afin d'adapter le volume de dette au rythme des opérations d'acquisition et de cession, de couvrir le refinancement des échéances court terme, de permettre les opérations de refinancement dans des conditions optimales, de satisfaire aux critères des agences de notation ainsi que de financer les projets d'investissement du Groupe.

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées au cours de l'exercice 2022 se sont élevées à 2,4 milliards d'euros, et ont porté principalement sur :

- ▶ la levée de 650 millions d'euros de dette obligataire sous format Green Bond, via un nouvel emprunt obligataire de 500 millions d'euros (durée de onze ans et coupon de 0,875 %) réalisé en janvier 2022 et via 150 millions d'abondements de souches existantes long terme (maturités 2033 et 2036) placés en décembre 2022 (une opération similaire a été réalisée en janvier 2023 pour 100 millions d'euros). La marge moyenne de ces nouvelles obligations s'est établie à 78 points de base pour une durée moyenne de onze ans.
- ▶ la mise en place de 11 nouvelles lignes de crédit responsables pour un montant cumulé de 1 775 millions d'euros et avec une maturité moyenne de près de sept ans, en renouvellement par anticipation de lignes arrivant à échéance en 2023, 2024 et 2025. Ces nouveaux financements présentent tous une marge dépendante de l'atteinte d'objectifs RSE, et ont permis au Groupe d'avoir renouvelé l'intégralité des échéances bancaires de 2023 ainsi qu'une grande partie des échéances 2024 et 2025 avec des maturités plus longues, principalement en 2029 et 2030. Les conditions financières de ces nouveaux financements sont en ligne avec celles des lignes renouvelées par anticipation.

Gecina a également procédé au cours du premier semestre au remboursement anticipé du dernier financement hypothécaire du Groupe, dont le capital restant dû s'élevait à 44 millions d'euros.

Gecina a mis à jour son programme EMTN auprès de l'AMF en juin 2022 et son programme NEU CP (billets de trésorerie) auprès de la Banque de France en mai 2022, avec des plafonds respectivement de 8 et de 2 milliards d'euros.

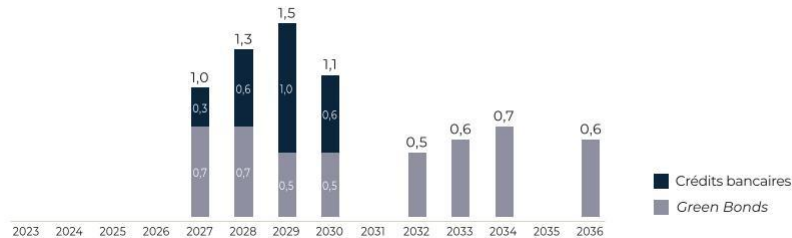
En 2022, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 31 décembre 2022, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 1 574 millions d'euros, contre 1 130 millions d'euros à fin 2021.

1.4.3 ÉCHEANCIER DE LA DETTE

Au 31 décembre 2022, la maturité moyenne de la dette de Gecina (7,2 milliards d'euros), après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 7,5 années.

Le graphique ci-après présente l'échéancier de la dette après affectation des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2022 :

Échéancier de la dette après prise en compte des lignes de crédit non tirées (en milliards d'euros)

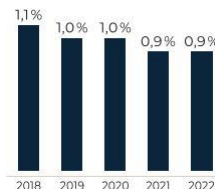


L'ensemble des échéances de crédit jusqu'en 2027, et notamment les échéances obligataires de 2023 et 2025, est couvert par des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2022 ou de la trésorerie. Par ailleurs, 87 % de la dette a une maturité supérieure à cinq ans.

1.4.4 COUT MOYEN DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 0,9 % en 2022 (et 1,2 % pour la dette globale) et est stable par rapport à 2021. Le coût de la dette bénéficie de la structure financière du Groupe, de notations financières de qualité, d'un important niveau de liquidité, d'une maturité moyenne élevée et une anticipation des enjeux de refinancement court terme, ainsi que de sa structure de couverture longue et importante.

Coût moyen de la dette tirée



Les intérêts capitalisés sur les projets en développement s'élèvent à 5,4 millions d'euros en 2022 (contre 4,2 millions d'euros en 2021).

1.4.5 NOTATION FINANCIERE

Le groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's. En 2022 :

- ▶ Standard & Poor's a maintenu sa notation A- perspective stable ;
- ▶ Moody's a conservé la notation A3 perspective stable.

1.4.6 GESTION DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTERET

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina a pour objectif de couvrir son exposition au risque de taux. Pour cela, Gecina a recours à de la dette à taux fixe et à des produits dérivés (principalement des *caps* et des *swaps*) afin de limiter l'impact des variations de taux sur les résultats du Groupe et maîtriser le coût de la dette.

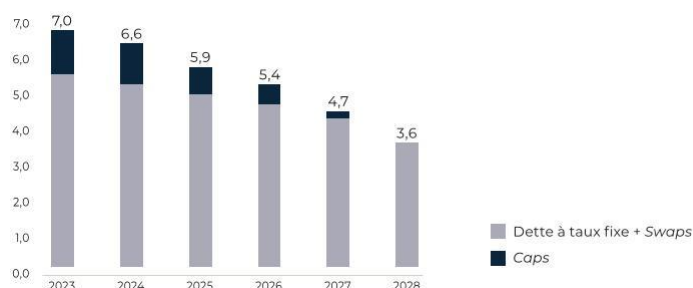
En 2022, Gecina a poursuivi l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

- ▶ conserver un taux de couverture optimal ;
- ▶ conserver une maturité moyenne des couvertures élevée (dette à taux fixe et instruments dérivés) ;
- ▶ sécuriser sur le long terme des taux d'intérêt favorables.

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à sept ans.

Sur la base du niveau de dette actuel, le taux de couverture s'élève en moyenne à 90 % sur les trois prochaines années et à près de 80 % jusqu'à fin 2028.

Le graphique ci-dessous présente le profil du portefeuille de couvertures :



La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est mise en place au niveau global et à long terme ; elle n'est pas spécifiquement affectée à certains financements.

Mesure du risque de taux

La dette nominale nette de Gecina anticipée en 2023 est couverte jusqu'à 97 % en cas de hausse des taux d'intérêt (en fonction des niveaux de taux Euribor constatés, du fait des caps).

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 31 décembre 2022 et de la dette anticipée en 2023, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à la courbe de taux forward du 31 décembre 2022 entraînerait une charge financière supplémentaire en 2023 d'environ 2 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à celle du 31 décembre 2022 se traduirait par une réduction des charges financières en 2023 d'environ 2 millions d'euros.

1.4.7 STRUCTURE FINANCIERE ET COVENANTS BANCAIRES

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2022 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2022
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	35,7 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0 x	5,6 x
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	20,1

Les méthodes de calcul des indicateurs financiers présentés ci-dessus sont celles des covenants inclus dans l'ensemble des conventions de crédit du Groupe.

Le LTV hors droits se situe à 35,7 % au 31 décembre 2022 (34,2 % à fin 2021). L'ICR s'établit à 5,6 x (5,8 x en 2021).

1.4.8 GARANTIES DONNEES

À fin décembre 2022, le Groupe n'a aucune dette garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire).

Ainsi, au 31 décembre 2022, il n'existe pas de financements garantis par des actifs sous forme d'hypothèque, pour une limite maximale d'encours de 25 % de la valeur totale bloc du patrimoine détenu autorisée dans les différentes conventions de crédit.

1.4.9 REMBOURSEMENT ANTICIPE EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTROLE

Certaines des conventions de crédit auxquelles Gecina est partie et certains des emprunts obligataires émis par Gecina prévoient le remboursement anticipé obligatoire et/ou l'annulation des crédits consentis et/ou leur exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle de Gecina.

Sur la base d'un montant d'autorisations globales de 10,3 milliards d'euros (y compris les lignes de crédit non utilisées) au 31 décembre 2022, 4,1 milliards d'euros de dettes bancaires et 5,7 milliards d'euros d'emprunts obligataires sont concernés par une telle clause de changement de contrôle de Gecina (dans la majorité des cas, ce changement doit entraîner une dégradation de la notation en catégorie « Non Investment Grade » pour que cette clause soit activée).

Pour ce qui est des emprunts obligataires portés par Gecina, cette clause ne sera pas active si cette dégradation est suivie d'un retour dans la catégorie « Investment Grade » dans les 120 jours.