

A modern office interior with a wooden floor, a large circular planter with various green plants in the foreground, and a reception desk in the background. The ceiling features exposed ductwork and modern lighting fixtures, including a large black cylindrical light fixture and several smaller pendant lights. A dark blue rectangular overlay is positioned in the upper center of the image, containing the section title.

5. Comptes consolidés

Biopark, Paris 13

5.1 | État consolidé de la situation financière

5.1.1 ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS		20 267 293	20 039 807
Immeubles de placement	5.5.5.1	18 131 208	17 983 515
Immeubles en restructuration	5.5.5.1	1 354 068	1 545 005
Immeubles d'exploitation	5.5.5.1	78 371	78 854
Autres immobilisations corporelles	5.5.5.1	11 229	10 423
Écart d'acquisition	5.5.5.1.4	183 218	184 663
Autres immobilisations incorporelles	5.5.5.1	13 533	10 613
Créances financières sur crédit-bail	5.5.5.1	48 889	68 051
Autres immobilisations financières	5.5.5.2	57 268	47 839
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	108 543	57 670
Instruments financiers non courants	5.5.5.11.2	279 803	51 508
Actifs d'impôts différés	5.5.5.4	1 163	1 667
ACTIFS COURANTS		410 565	399 219
Immeubles en vente	5.5.5.5	207 519	209 798
Clients et comptes rattachés	5.5.5.6	38 115	43 985
Autres créances	5.5.5.7	90 966	113 022
Charges constatées d'avance	5.5.5.8	23 393	17 312
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.5.9	50 572	15 102
TOTAL DE L'ACTIF		20 677 859	20 439 026

5.1.2 PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES	5.5.5.10	12 780 915	12 983 197
Capital		574 674	574 296
Primes		3 303 875	3 300 011
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		8 709 104	8 232 731
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		169 583	849 292
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		12 757 236	12 956 330
Participations ne donnant pas le contrôle		23 679	26 867
PASSIFS NON COURANTS		5 591 721	5 324 733
Dettes financières non courantes	5.5.5.11.1	5 298 245	5 169 184
Obligations locatives non courantes	5.5.5.12	50 069	50 568
Instruments financiers non courants	5.5.5.11.2	152 227	4 673
Provisions non courantes	5.5.5.13	91 179	100 309
PASSIFS COURANTS		2 305 223	2 131 096
Dettes financières courantes	5.5.5.11.1	1 929 043	1 743 828
Instruments financiers courants	5.5.5.11.2	0	4
Dépôts de garantie		87 565	78 438
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.14	178 218	188 401
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.15	41 833	48 635
Autres dettes courantes	5.5.5.16	68 565	71 790
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		20 677 859	20 439 026

5.2 | État du résultat global consolidé

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2022	31/12/2021
REVENUS LOCATIFS BRUTS	5.5.6.1	625 857	613 332
Charges sur immeubles	5.5.6.2	(177 255)	(180 861)
Charges refacturées	5.5.6.2	120 836	117 251
REVENUS LOCATIFS NETS		569 438	549 722
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	5.5.6.3	2 233	2 993
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	5.5.6.3	757	(213)
Services et autres produits nets	5.5.6.4	(404)	4 334
Frais de structure	5.5.6.5	(79 716)	(80 475)
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION		492 308	476 360
Marge immobilière	5.5.6.6	0	625
Résultat de cession	5.5.6.7	5 375	24 396
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.8	(285 747)	460 407
Amortissements		(9 875)	(11 111)
Dépréciations et provisions nettes		4 905	(682)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		206 966	949 996
Frais financiers nets	5.5.6.9	(87 141)	(81 857)
Dépréciations à caractère financier		2 415	0
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.10	54 656	11 429
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires		0	(31 707)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	(6 079)	4 600
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		170 817	852 461
Impôts	5.5.6.11	(3 381)	(1 846)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		167 436	850 616
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(2 147)	1 323
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		169 583	849 292
Résultat net consolidé par action	5.5.6.12	2,30	11,53
Résultat net consolidé dilué par action	5.5.6.12	2,29	11,50

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	167 436	850 616
Éléments non recyclables en résultat net	13 144	11 484
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	2 447	266
Variation de valeurs des titres non consolidés	10 697	11 218
Éléments recyclables en résultat net	(129)	(28)
Ecart de conversion	(129)	(28)
RÉSULTAT GLOBAL	180 451	862 071
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(2 147)	1 323
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	182 598	860 748

5.3 | État de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)

	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 2020	76 526 604	573 950	11 903 047	12 476 997	26 576	12 503 573
Dividendes versés			(390 439)	(390 439)	(1 032)	(391 471)
Effet des paiements en actions			4 094	4 094		4 094
Augmentation de capital Groupe ⁽¹⁾	46 246	347	4 571	4 918		4 918
Rachats et reventes d'actions propres			12	12		12
Résultat net de la période			849 292	849 292	1 323	850 616
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			266	266		266
Variation de valeur des titres non consolidés			11 218	11 218		11 218
Ecarts de conversion			(28)	(28)		(28)
Résultat global de la période			860 748	860 748	1 323	862 071
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)
Effet des 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
Ecarts 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

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

5.4 | État des flux de trésorerie consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2022	31/12/2021
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (Y COMPRIS PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE)		167 436	850 616
Résultat net des sociétés mises en équivalence		6 079	(4 600)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions		4 971	11 793
Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.5.7.1	231 091	(440 129)
Charges et produits calculés des actions de performance	5.5.6.5	4 870	4 094
Charges d'impôts (y compris impôts différés)	5.5.6.11	3 381	1 846
Plus et moins-values de cession	5.5.6.6, 5.5.6.7	(5 375)	(25 022)
Autres produits et charges calculés		8 228	(7 537)
Frais financiers nets	5.5.6.9	87 141	81 857
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		507 821	472 917
Impôts versés		12 803	(8 728)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.7.2	(36 818)	17 495
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A)		483 807	481 684
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.5.1.2	(368 820)	(360 656)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.7.3	129 306	506 338
Acquisitions d'immobilisations financières		(58 289)	(24 095)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		1 074	1 316
Variation des prêts et avances consentis		1 961	12
Cessions d'autres actifs non courants		11 619	24 993
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.7.4	18 063	45 993
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)		(265 086)	193 901
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		4 279	4 918
Rachats et reventes d'actions propres		(13)	12
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.5	(390 949)	(390 308)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1 041)	(1 032)
Nouveaux emprunts	5.5.7.6	6 348 796	3 487 234
Remboursements d'emprunts	5.5.7.6	(6 028 067)	(3 791 287)
Intérêts financiers nets versés		(94 020)	(92 846)
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires		0	(28 129)
Primes payées ou reçues sur les instruments financiers		(22 236)	(23 167)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)		(183 251)	(834 605)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (A + B + C)		35 470	(159 020)
Trésorerie d'ouverture	5.5.5.9	15 102	174 123
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	5.5.5.9	50 572	15 102

5.5.1 FAITS SIGNIFICATIFS

Exercice 2022

Gouvernance et Direction générale

Comme annoncé fin 2021, Beñat Ortega a pris ses fonctions de Directeur général de Gecina le 21 avril 2022, à l'issue de l'Assemblée générale. Il succède à ce poste à Méka Brunel, dont le mandat de Directrice générale s'est achevé statutairement. Avant de rejoindre Gecina, Beñat Ortega, diplômé de l'École Centrale Paris, était depuis 2016 Directeur des opérations et depuis 2020 membre du Directoire du groupe Klépierre.

Principales commercialisations

► L'Ive (Paris 16^e arrondissement) :

Gecina a signé un bail sur l'Ive, l'immeuble situé avenue de la Grande Armée dans le QCA parisien, avec un grand groupe de l'industrie du luxe. D'une durée ferme de 9 ans et portant sur plus de 3 000 m², ce nouveau bail vient compléter ceux signés avec The Boston Consulting Group (BCG) et Robert Walters, grand cabinet de recrutement international. L'Ive est ainsi 100 % loué.

► Boétie (Paris 8^e arrondissement) :

Gecina a signé avec Eight Advisory, cabinet de conseil financier et opérationnel, un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée ferme de 12 ans portant sur l'intégralité de l'immeuble Boétie situé à Paris au cœur du Quartier Central des Affaires (QCA). D'une surface de près de 9 300 m², et loué au niveau des loyers « prime » en cours sur le marché, l'actif sera livré au cours du premier semestre 2023.

► 3 Opéra (Paris 2^e arrondissement) :

Au cours du troisième trimestre, Gecina a également finalisé la commercialisation de l'intégralité de l'immeuble situé place de l'Opéra, le 3 Opéra, représentant 4 500 m², à un acteur de premier plan de la finance, dépassant le niveau des loyers « prime » en cours sur le marché, et cristallisant un potentiel de réversion conséquent.

► 64 Lisbonne (Paris 8^e arrondissement) :

Au début du mois de juillet, Gecina a signé un bail de 10 ans ferme, sur la base des loyers « prime » actuels, avec un locataire de l'industrie du luxe, Jacquemus, portant sur l'intégralité de l'immeuble 64 Lisbonne (7 850 m²), anticipant le départ du locataire qui était en place et permettant de capturer une réversion significative.

► 157 avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) :

Plusieurs baux ont été signés sur l'immeuble au 157 Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine, notamment deux pour une durée ferme de 9 ans avec les groupes Sanofi et SPIE. Ces transactions sur cet immeuble livré au cours du premier semestre, confirment que les valeurs locatives prime de Neuilly-sur-Seine atteignent maintenant entre 650 et 700 €/m²/an.

► 96/104 avenue Charles-de-Gaulle (Neuilly-sur-Seine) :

Gecina a annoncé avoir signé, avec un groupe leader sur le marché européen de la coiffure, un bail de neuf ans ferme portant sur une surface d'environ 3 800 m² de l'actif 96/104 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine. Cette surface a été relouée dès le 1^{er} juillet 2022, au lendemain du départ du locataire précédent.

► Horizons (Boulogne-Billancourt) :

Sur Horizons à Boulogne-Billancourt, dont la partie supérieure de l'immeuble – du R+6 au R+19 – fait l'objet d'une

rénovation, Gecina accueille Michelin, grand groupe français coté au CAC 40, depuis le 30 septembre 2022. Le bail d'une durée de 9 ans porte sur une surface de plus de 3 000 m². Ce nouveau bail constitue une première transaction en amont de la réception des travaux en cours.

Rotation du patrimoine

► 134 M€ de cessions finalisées sur l'année avec une prime sur les valeurs à fin 2021 de l'ordre de + 7,6 % :

Ce volume de cessions est essentiellement constitué pour 100 M€ par la vente de l'immeuble Being à La Défense et de deux immeubles parisiens avec une prime de l'ordre de + 7,4 % sur les expertises à fin 2021, et pour près de 34 M€ par la vente de logements avec une prime de l'ordre de + 8,0 % sur les dernières valeurs à fin 2021.

Financements, bilan et structure financière

Le 18 janvier 2022, Gecina a placé avec succès un nouveau *Green Bond* d'un montant de 500 millions d'euros avec une maturité de 11 ans (échéance en janvier 2033) et un coupon de 0,875 %. Conformément au programme 100 % Green du Groupe mis en place l'année dernière, cette émission obligataire a été réalisée sous format *Green Bond*. Cet emprunt obligataire, placé auprès d'investisseurs de premier plan, témoigne de la confiance du marché dans la qualité de crédit Gecina.

Par ailleurs, en 2022, le Groupe a mis en place 1,8 Md€ de nouvelles lignes de crédit responsables, dont 0,6 Md€ au cours du second semestre, 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.

Notations extra-financières

La publication des notations CDP Climate Change a intégré Gecina dans le cercle restreint des entreprises ayant obtenu la note "A" au classement du changement climatique. 283 entreprises seulement sur plus de 18 000 évaluées bénéficient de cette notation maximale. Gecina fait ainsi partie des 24 entreprises françaises qui figurent dans cette liste annuelle des leaders climatiques du CDP.

Le GRESB qui évalue chaque année les performances ESG des sociétés immobilières, a confirmé l'amélioration de la performance RSE de Gecina avec une note globale de 94/100, en progression de 1 point sur un an. Le Groupe a également augmenté son score à 99/100 en matière de restructurations.

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

Par ailleurs, pour la 9^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.

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 de clôture. Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 15 février 2023.

Les normes et interprétations officielles applicables depuis le 1^{er} janvier 2022 n'entraînent pas d'impact significatif pour le Groupe :

- ▶ amendements aux normes IAS 16 (produits antérieurs à l'utilisation prévue d'une immobilisation corporelle), IAS 37 (contrats déficitaires – coûts d'exécution des contrats) et IFRS 3 (référence au cadre conceptuel) ;
- ▶ modifications d'IAS 1 (Impôt dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur), d'IFRS 1 (Première application des IFRS) et d'IFRS 9 (Frais et coûts inclus dans le test de 10 % aux fins de la décomptabilisation) dans le cadre du cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS.
- ▶ décisions de l'IFRIC Interpretations Committee, et notamment celle relative aux abandons de loyers par le bailleur.

Les normes applicables par anticipation au 1^{er} janvier 2022 (amendements aux normes IAS 1, IAS 8 et IAS 18, ainsi que la norme IFRS 17 et ses amendements) n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée.

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 ;
- ▶ 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.

Il a notamment été considéré qu'il n'existait aucun indice de perte de valeur lié aux changements climatiques et que les durées d'utilité utilisées jusqu'alors pour les tests de dépréciation ne nécessitaient pas d'être revues.

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 2022, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

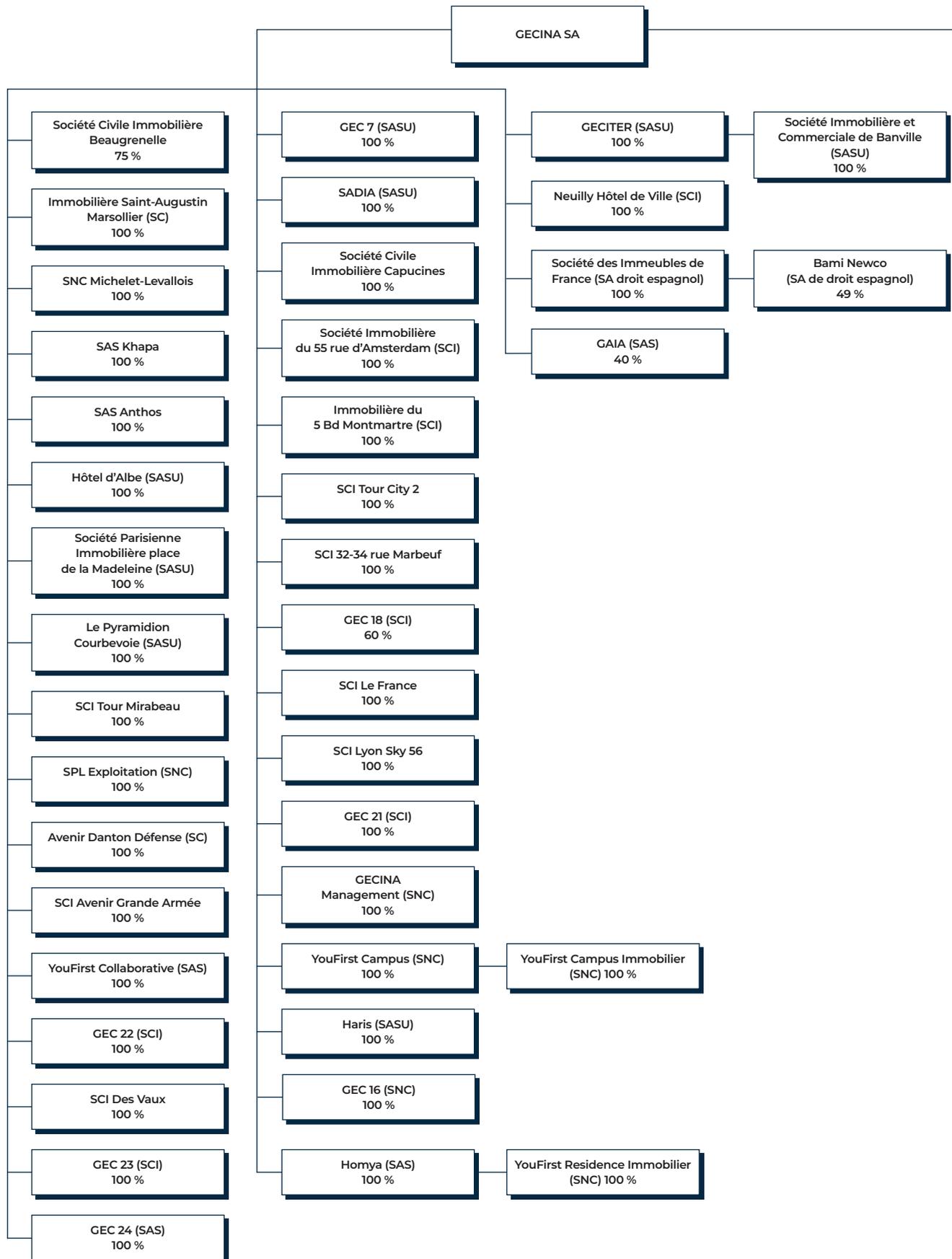
Sociétés	SIREN	31/12/2022 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2021 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00%	Mère	100,00%
5, rue Montmartre	380 045 773	100,00%	IG	100,00%
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00%	IG	100,00%
Anthos	444 465 298	100,00%	IG	100,00%
Beaugrenelle	307 961 490	75,00%	IG	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%
Geciter	399 311 331	100,00%	IG	100,00%
Haris	428 583 611	100,00%	IG	100,00%

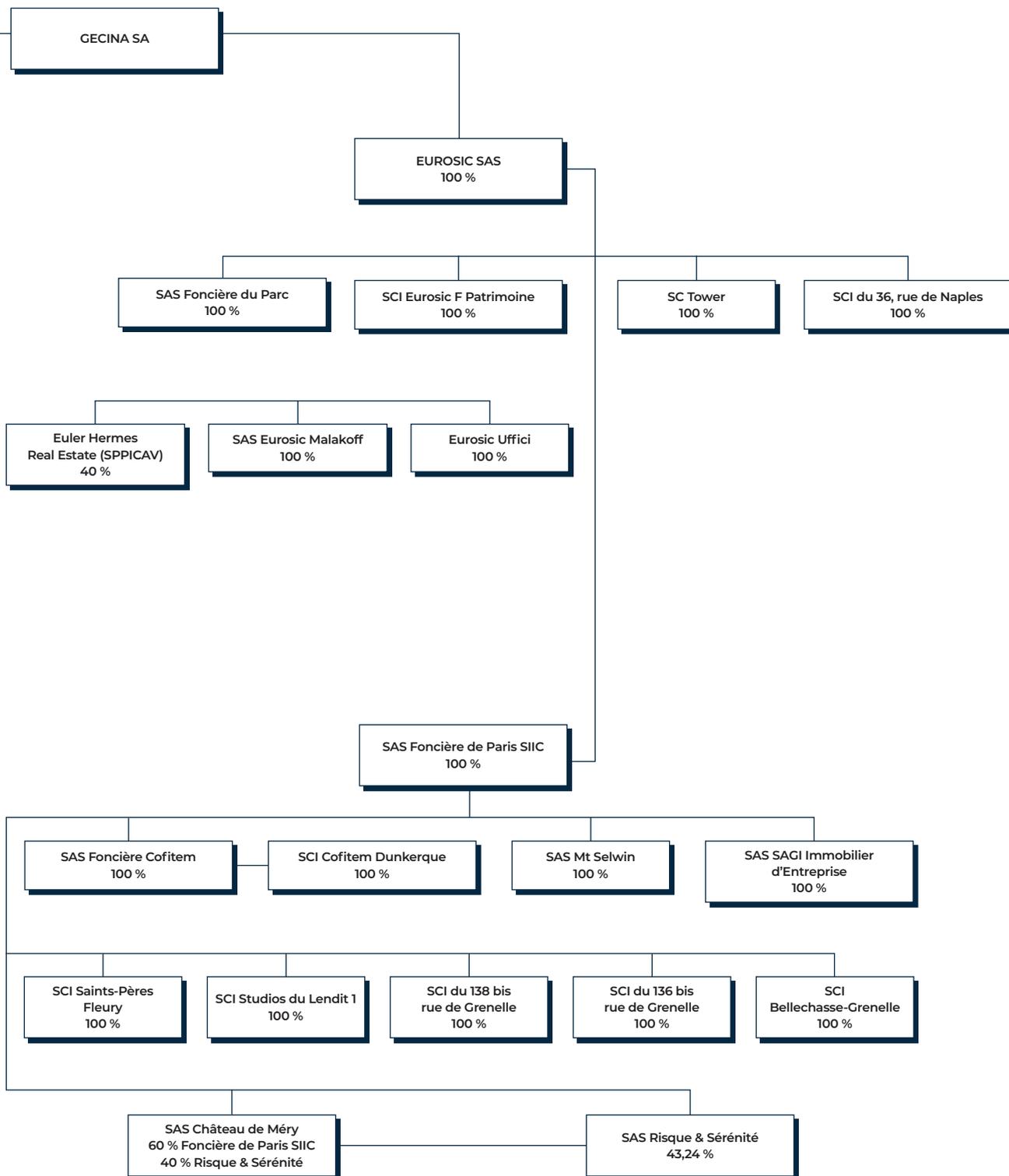
Sociétés	SIREN	31/12/2022 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2021 % d'intérêts
Homya	880 266 218	100,00%	IG	100,00%
Khapa	444 465 017	100,00%	IG	100,00%
Le Pyramidion Courbevoie	479 762 874	100,00%	IG	100,00%
YouFirst Residence Immobilier	328 921 432	100,00%	IG	100,00%
Marbeuf	751 139 163	100,00%	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%
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%
SCI Eurosic F Patrimoine	811 932 714	100,00%	IG	100,00%
Euler Hermes Real Estate	538 610 825	40,00%	MEE	19,90%
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%
SORTIE DE PÉRIMÈTRE 2022				
SCI Cofitem Levallois	494 346 570	Fusionnée	IG	100,00 %
Haris Inwestycje (Pologne)		Liquidée	IG	100,00 %
Société Auxiliaire de Gestion Immobilière	508 928 926	Fusionnée	IG	100,00 %
SNC Eurosic F1	810 028 506	Fusionnée	IG	100,00 %
ENTRÉE DE PÉRIMÈTRE 2021				
Gaïa	897 700 621	40,00 %	MEE	40,00 %
SORTIE DE PÉRIMÈTRE 2021				
Paris Investissements OPCl	793 904 640	Fusionnée	IG	Fusionnée
SCI 54 Leclerc	381 619 535	Fusionnée	IG	Fusionnée
SCI 738 Kermen	349 816 116	Fusionnée	IG	Fusionnée
SCI du Port Chatou	491 025 441	Fusionnée	IG	Fusionnée
SCI Eurosic R4	505 215 251	Fusionnée	IG	Fusionnée
Grande Halle de Gerland	538 796 772	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 contrôle sur cette entité, ni d'influence notable (cf. Note 5.5.9.3).

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 2022.

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, les coûts internes 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 2022 : 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 au terme d'une durée de détention de dix ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de l'année *t* 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.

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 du siège social situé 16, rue des Capucines à Paris 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 ».

5.5.3.1.5 Stocks

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière, ou acquis sous le régime fiscal de marchand de biens, dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Un test de dépréciation est réalisé dès l'apparition d'indices de perte de valeur. S'il existe un tel indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants.

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 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 de performance 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 de performance, 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 actuaire 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.

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.

Les résultats relevant du régime SIIC sont 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).

Pour les sociétés non SIIC nouvellement acquises, il est calculé au taux de 19 % un passif d'impôt différé correspondant au montant de la taxe de sortie (*exit tax*) que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition. L'effet de l'actualisation de la dette d'*exit tax*, liée à l'option pour le régime SIIC, n'est pris en compte que lorsque cela est considéré comme significatif.

5.5.3.14.3 Régime de droit commun

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.

5.5.3.14.4 Actifs et passifs d'impôts différés

Les impôts différés résultent des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs. Ils sont notamment la conséquence de la mise à la juste valeur des immeubles de placement détenus par des sociétés n'ayant pas opté pour le régime SIIC ou du coût d'entrée dans ce régime. Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où leur réalisation future est probable.

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 1er janvier 2018 ces effets trouvent leur contrepartie en variation de valeur des immeubles de placement.

Les travaux réalisés pour le compte de locataires sont immobilisés et ne font pas l'objet d'un étalement sur la durée ferme probable du bail.

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

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 5.5.6.8.

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 5.5.6.10.

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 640 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et 8 500 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 5.5.5.11.1 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 5.5.5.11.2 et 5.5.6.10 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 l'essentiel de ses activités dans la zone euro et la quasi-totalité du 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	31/12/2021	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	31/12/2022
Immeubles de placement	17 983 515	127 416	0	(459 487)	5 234	474 530	18 131 208
Immeubles en restructuration	1 545 005	227 543	0	169 590	4 090	(592 160)	1 354 068
Immeubles d'exploitation	107 667	1 008	0	0	0	0	108 675
Autres immobilisations corporelles	32 017	4 477	(4 095)	0	0	0	32 400
Autres immobilisations incorporelles	25 661	8 226	(5 214)	0	0	0	28 673
Créances financières sur crédit-bail	180 190	0	(37 642)	0	0	0	142 548
Immeubles en vente	209 798	149	(124 164)	4 150	(44)	117 630	207 519
IMMOBILISATIONS BRUTES	20 083 854	368 820	(171 115)	(285 747)	9 280	0	20 005 091

Amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2021	Dotations	Cessions/ Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	31/12/2022
Immeubles d'exploitation	28 813	2 064	(574)	0	0	0	30 304
Autres immobilisations corporelles	21 595	2 390	(2 814)	0	0	0	21 171
Autres immobilisations incorporelles	15 049	5 304	(5 213)	0	0	0	15 140
Créances financières sur crédit-bail	112 139	9 832	(28 311)	0	0	0	93 659
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	177 596	19 590	(36 913)	0	0	0	160 274
IMMOBILISATIONS NETTES	19 906 258	349 229	(134 202)	(285 747)	9 280	0	19 844 817

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 de guerre en Ukraine pourrait affecter les marchés immobiliers en France, mais que le marché immobilier offre assez de transparence et de transactions pour les expertises au 31 décembre 2022.

Conformément aux principes comptables définis en Note 5.5.3.1.2, 10 actifs en restructuration (y compris VEFA) sont comptabilisés au coût historique pour un montant global de 168 millions d'euros.

Les autres variations concernent l'étalement des avantages commerciaux accordés aux locataires pour 9 millions d'euros.

5.5.5.1.2 Acquisitions d'immobilisations

Les acquisitions concernent :

En milliers d'euros	31/12/2022
ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (DROITS ET FRAIS INCLUS)	51 389
Travaux de construction et de restructuration	166 153
Travaux de rénovation	120 070
TRAVAUX	286 222
Immeubles d'exploitation	956
Coûts internes capitalisés	5 961
Frais financiers capitalisés	5 337
Frais engagés pour l'obtention des contrats de location	6 146
Indemnités d'éviction	105
TOTAL DES ACQUISITIONS SUR IMMEUBLES	356 117
Autres immobilisations corporelles	4 477
Autres immobilisations incorporelles	8 226
TOTAL ACQUISITIONS	368 820

5.5.5.1.3 Détail des cessions

Les cessions sont détaillées en Note 5.5.6.7.

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 185 millions d'euros au 31 décembre 2021 à 183 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Conformément à la norme IAS 36, il est procédé à des tests de dépréciation dès l'apparition d'un indice de perte de valeur, et au minimum une fois par an.

La valorisation de l'UGT a été réalisée au 31 décembre 2022 de manière incrémentale à partir de la juste valeur des actifs présentée dans les états financiers du Groupe à laquelle est ajoutée la valorisation des flux de trésorerie non pris en compte dans les états financiers.

5.5.5.2 Autres immobilisations financières

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Titres de participation non consolidés	151 365	142 458
Avance sur acquisitions immobilières	63 369	65 519
Dépôts et cautionnements	1 210	1 105
Autres immobilisations financières ⁽¹⁾	14 259	14 108
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES BRUTES	230 203	223 190
Dépréciations	(172 936)	(175 351)
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	57 268	47 839

(1) Dont avances sur contrat de liquidité.

La dépréciation de 172,9 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 0,3 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.

<i>En milliers d'euros</i>	Euler Hermes Real Estate	Risque & Sérénité	Total
QUOTE-PART GROUPE AU 31/12/2021	56 034	1 637	57 670
Quote-part dans le résultat ⁽¹⁾	(6 130)	51	(6 079)
Dividendes reçus	(1 074)	0	(1 074)
Variation de périmètre ⁽²⁾	58 027	0	58 027
QUOTE-PART GROUPE AU 31/12/2022	106 856	1 688	108 543

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

(2) A la suite d'un rachat de titres, la participation dans Euler Hermes Real Estate augmente de 19,90% au 31 décembre 2021 à 40,00% au 31 décembre 2022.

Les éléments de la situation financière des principales sociétés ayant des participations ne donnant pas le contrôle sont présentés ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Patrimoine immobilier	290 000	304 100
Autres actifs	17 196	15 971
TOTAL ACTIF	307 196	320 071
Capitaux propres	270 891	285 364
Emprunts externes et dettes auprès des associés	32 254	32 107
Autres passifs	4 052	2 600
TOTAL PASSIF	307 196	320 071
Chiffre d'affaires	9 184	10 096
RÉSULTAT NET	(9 074)	22 918

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 :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles en vente par bloc	34 980	37 119
Immeubles en vente par lots	172 539	172 679
IMMEUBLES EN VENTE	207 519	209 798

5.5.5.6 Clients et comptes rattachés

La répartition par secteurs d'activité est indiquée en Note 5.5.8.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Clients facturés	48 646	43 339
Charges non quittancées à apurer	4 789	4 633
Étalement des franchises et paliers de loyers	10 543	19 982
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS	63 978	67 954
Dépréciations de créances	(25 863)	(23 969)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS	38 115	43 985

5.5.5.7 Autres créances

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Taxe sur la valeur ajoutée	51 671	45 620
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	7 092	22 770
Avances et garanties Bami Newco ⁽²⁾	32 763	32 763
Créances sur cessions d'actifs	1 729	2 350
Autres	36 307	47 346
AUTRES CRÉANCES BRUTES	129 562	150 849
Dépréciations	(38 597)	(37 827)
AUTRES CRÉANCES NETTES	90 966	113 022

(1) Dont 6 millions d'euros liés à des contentieux ou créances vis à vis de l'administration fiscale au 31 décembre 2022, une créance de 15 millions d'euros ayant été remboursée en 2022.

(2) Intégralement dépréciées.

5.5.5.8 Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Frais liés aux financements ⁽¹⁾	14 764	9 415
Assurances garantie décennale	3 011	3 030
Autres ⁽²⁾	5 618	4 867
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	23 393	17 312

(1) Principalement des commissions d'arrangement.

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

5.5.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Équivalents de trésorerie	464	0
Comptes courants bancaires	50 108	15 102
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	50 572	15 102
Découverts bancaires	0	0
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	50 572	15 102

5.5.5.10 Capitaux propres consolidés

Voir l'état comptable précédant la présente annexe, au paragraphe 5.3 « État de variation des capitaux propres consolidés »

5.5.5.11 Emprunts, dettes financières et instruments financiers

5.5.5.11.1 Emprunts et dettes financières

Encours de la dette

En milliers d'euros	Encours 31/12/2022	Remboursements < 1 an	Encours 31/12/2023	Remboursements 1 à 5 ans	Encours 31/12/2027	Remboursements au-delà de 5 ans
DETTE À TAUX FIXE	5 653 288	(355 043)	5 298 245	(1 310 471)	3 987 775	(3 987 775)
Obligations à taux fixe	5 577 907	(300 063)	5 277 843	(1 306 107)	3 971 736	(3 971 736)
Autres dettes à taux fixe	24 177	(3 775)	20 402	(4 364)	16 038	(16 038)
Intérêts courus provisionnés	51 204	(51 204)	0	0	0	0
DETTE À TAUX VARIABLE	1 574 000	(1 574 000)	0	0	0	0
Billets de trésorerie (NEU CP)	1 574 000	(1 574 000)	0	0	0	0
DETTE BRUTE	7 227 288	(1 929 043)	5 298 245	(1 310 471)	3 987 775	(3 987 775)
Trésorerie (taux variable)						
Disponibilités	50 572	(50 572)	0	0	0	0
TRÉSORERIE	50 572	(50 572)	0	0	0	0
Dettes nettes						
À taux fixe	5 653 288	(355 043)	5 298 245	(1 310 471)	3 987 775	(3 987 775)
À taux variable	1 523 428	(1 523 428)	0	0	0	0
DETTES NETTES	7 176 716	(1 878 471)	5 298 245	(1 310 471)	3 987 775	(3 987 775)
Lignes de crédit non tirées	4 610 000	(25 000)	4 585 000	(2 405 000)	2 180 000	(2 180 000)
Flux futurs d'intérêts sur la dette	0	(93 919)	0	(300 922)	0	(215 762)

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 2022, s'élèvent à 611 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 2023	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023	4 ^e trimestre 2023	Total
	1 524 787	301 908	1 404	100 944	1 929 043

Ces échéances de dettes (composées de NEU CP et d'échéances obligataires) sont couvertes par la liquidité disponible au 31 décembre 2022 de 4 661 millions d'euros (dont 4 610 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées).

Détail des emprunts obligataires

En 2021, le Groupe a transformé la totalité de ses emprunts obligataires en *Green Bonds* et s'est également engagé à émettre toutes ses prochaines émissions obligataires sous ce format.

Emprunt obligataire	Émetteur	Date d'émission	Montant de l'émission (en millions d'euros)	Encours (en millions d'euros)	Prix d'émission	Prix de remboursement	Taux nominal	Date d'échéance
Obligation 05/2023	Gecina	30/05/2013	300	200,2	98 646 €	100 000 €	2,875 %	30/05/2023
Obligation 01/2025	Gecina	20/01/2015	500	500	99 256 €	100 000 €	1,50 %	20/01/2025
Obligation 11/2023	Gecina	06/11/2015	100	100	100 000 €	100 000 €	3,00 %	06/11/2023
Obligation 06/2026	Gecina	01/12/2015	100	100	100 000 €	100 000 €	3,00 %	01/06/2026
Obligation 01/2029	Gecina	30/09/2016	500	500	99 105 €	100 000 €	1,00 %	30/01/2029
Obligation 06/2032	Gecina	30/06/2017	500	500	98 535 €	100 000 €	2,00 %	30/06/2032
Obligation 06/2027	Gecina	30/06/2017 30/10/2020	500 200	500 200	99 067 € 108 578 €	100 000 € 100 000 €	1,375 %	30/06/2027
Obligation 01/2028	Gecina	26/09/2017	700	700	98 710 €	100 000 €	1,375 %	26/01/2028
Obligation 03/2030	Gecina	14/03/2018	500	500	97 325 €	100 000 €	1,625 %	14/03/2030
Obligation 05/2034	Gecina	29/05/2019 30/10/2020	500 200	500 200	98 597 € 109 722 €	100 000 € 100 000 €	1,625 %	29/05/2034
Obligation 06/2036	Gecina	30/06/2021 13/12/2022	500 50	500 50	98 349 € 68 711 €	100 000 € 100 000 €	0,875 %	30/06/2036
Obligation 01/2033	Gecina	25/01/2022 13/12/2022	500 100	500 100	98 211 € 76 150 €	100 000 € 100 000 €	0,875 %	25/01/2033

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	31/12/2022	31/12/2021
Dettes financières nettes/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	35,7%	34,2%
Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0x	5,6x	5,8x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	-	0,2%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	Minimum 6/8	20,1	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 *Investment Grade* est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

5.5.5.11.2 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 31/12/2022	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 31/12/2023	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 31/12/2027	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2022						
Swaps receveurs taux fixe	850 000	0	850 000	0	850 000	(850 000)
Swaps payeurs taux fixe	700 000	0	700 000	0	700 000	(700 000)
Achats caps	1 250 000	0	1 250 000	(1 100 000)	150 000	(150 000)
TOTAL	2 800 000	0	2 800 000	(1 100 000)	1 700 000	(1 700 000)
Portefeuille des dérivés en effets différés au 31 décembre 2022						
Swaps receveurs taux fixe	0	100 000	100 000	0	100 000	(100 000)
Swaps payeurs taux fixe	0	0	0	300 000	300 000	(300 000)
Ventes options sur swap payeur taux fixe ⁽¹⁾	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	100 000	100 000	300 000	400 000	(400 000)
Portefeuille des dérivés au 31 décembre 2022						
Swaps receveurs taux fixe	850 000	100 000	950 000	0	950 000	(950 000)
Swaps payeurs taux fixe	700 000	0	700 000	300 000	1 000 000	(1 000 000)
Achats caps	1 250 000	0	1 250 000	(1 100 000)	150 000	(150 000)
Ventes options sur swap payeur taux fixe ⁽¹⁾	0	0	0	0	0	0
TOTAL	2 800 000	100 000	2 900 000	(800 000)	2 100 000	(2 100 000)
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés	0	48 800	0	90 698	0	(34 909)

⁽¹⁾ Des options vendues sur swap payeur de taux fixe pour 300 millions d'euros ayant une date de départ et d'échéance à plus de 5 ans apparaissent à 0 dans le tableau ci-dessus.

Couverture de la dette brute

En milliers d'euros	31/12/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total
RÉPARTITION DE LA DETTE BRUTE AVANT COUVERTURE	5 653 288	1 574 000	7 227 288
Swaps receveurs taux fixes	(850 000)	850 000	
Swaps payeurs taux fixes et caps/floors activés	1 950 000	(1 950 000)	
Caps/floors non activés	0	0	
RÉPARTITION DE LA DETTE BRUTE APRÈS COUVERTURE	6 753 288	474 000	7 227 288

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

En milliers d'euros	31/12/2021	Acquisitions/ Cessions	Variation de valeur	Autres éléments	31/12/2022
Actif non courant	51 508	6 342	221 953	0	279 803
Actif courant	0	0	0	0	0
Passif non courant	(4 673)	19 425	(167 166)	186	(152 227)
Passif courant	(4)	0	4	0	0
INSTRUMENTS FINANCIERS	46 832	25 767	54 790	186	127 576

5.5.5.12 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.

5.5.5.13 Provisions non courantes

En milliers d'euros	31/12/2021	Dotations	Reprises	Utilisations	31/12/2022
Redressements fiscaux	6 600	0	0	0	6 600
Engagements sociaux	13 217	6	0	(2 929)	10 293
Autres litiges	80 493	3 019	(4 514)	(4 711)	74 286
PROVISIONS NON COURANTES	100 309	3 024	(4 514)	(7 640)	91 179

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 2022, 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 (10,3 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 (74,3 millions d'euros) comprennent des contentieux divers en lien avec l'activité (8,0 millions d'euros) ainsi que le provisionnement d'engagements en Espagne (66,3 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 64,8 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 2022 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	31/12/2022	31/12/2021
Valeur actualisée de l'obligation	13 342	16 167
Juste valeur des actifs de couverture	(3 049)	(2 950)
VALEUR NETTE ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION	10 293	13 217
Profits (pertes) non comptabilisés	0	0
Coûts non comptabilisés des services passés	0	0
PASSIF NET	10 293	13 217

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 10,2 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Les écarts actuariels de la période constatés en autres éléments du résultat global sont de 2,4 millions d'euros.

Variation de l'obligation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
VALEUR NETTE ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION À L'OUVERTURE	13 217	13 256
Coût des services rendus au cours de l'exercice	1 036	1 000
Intérêt net	123	63
Écarts actuariels	(551)	(301)
Effets de toute modification ou liquidation du régime	82	0
CHARGE COMPTABILISÉE DANS LES FRAIS DE PERSONNEL	690	762
Prestations payées (net)	(817)	(513)
Cotisations versées	(349)	(22)
Écarts actuariels non pris en résultat	(2 447)	(266)
VALEUR NETTE ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION À LA CLÔTURE	10 293	13 217

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

	31/12/2022	31/12/2021
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,00% - 0,25%	0,00% - 0,25%
Taux d'actualisation	3,75% - 4,00%	0,00% - 1,00%
Taux d'inflation	2,00%	1,50%

5.5.5.14 Fournisseurs et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs sur biens et services	49 187	57 061
Dettes fournisseurs sur immobilisations	129 031	131 341
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	178 218	188 401

5.5.5.15 Dettes fiscales et sociales courantes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Dettes sociales	27 444	29 597
Taxe sur la valeur ajoutée	10 614	15 013
Autres dettes fiscales	3 775	4 025
DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	41 833	48 635

5.5.5.16 Autres dettes courantes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Clients créditeurs	58 474	61 564
Créditeurs divers	7 913	6 827
Produits comptabilisés d'avance	2 177	3 398
AUTRES DETTES COURANTES	68 565	71 790

5.5.5.17 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Engagements donnés – Activités opérationnelles		
Dettes garanties par des sûretés réelles	0	45 383
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	430 950	639 014
Promesses de vente d'immeubles	27 930	32 008
Autres ⁽¹⁾	17 270	17 270
ENGAGEMENTS DONNÉS	476 150	733 675
Engagements reçus – Financement		
Lignes de crédit non tirées	4 610 000	4 455 000
Engagements reçus – Activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	27 000	29 254
Créance garantie par une hypothèque	300	300
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	880	880
Garanties reçues dans le cadre des travaux (y compris VEFA)	223 621	226 154
Cautions et GAPD reçues des locataires	86 767	82 583
Autres ⁽²⁾	1 244 557	1 246 307
ENGAGEMENTS REÇUS	6 193 125	6 040 478

(1) Dont 17 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 3 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.

5.5.5.18 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	0	300	15 672	0	0	41 296	57 268	57 268
Participations dans les sociétés mises en équivalence	0	0	0	0	108 543	0	108 543	108 543
Trésorerie	50 572	0	0	0	0	0	50 572	50 572
Instruments financiers ⁽²⁾	279 803	0	0	0	0	0	279 803	279 803
Autres actifs	0	0	0	0	129 081	0	129 081	129 081
ACTIFS FINANCIERS	330 375	300	15 672	0	237 625	41 296	625 267	625 267
Dettes financières ⁽³⁾	0	1 649 382	0	5 577 907	0	0	7 227 288	6 383 515
Instruments financiers ⁽²⁾	152 227	0	0	0	0	0	152 227	152 227
Autres passifs	0	0	0	0	374 003	0	374 003	374 003
PASSIFS FINANCIERS	152 227	1 649 382	0	5 577 907	374 003	0	7 753 518	6 909 745

(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 5.5.5.11.

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	31/12/2022	31/12/2021
À moins d'un an	485 676	439 595
Entre 1 et 5 ans	1 117 940	997 531
À plus de 5 ans	510 712	301 010
TOTAL	2 114 327	1 738 136

5.5.6.2 Charges d'exploitation directes

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.

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Achats et services externes	(104 789)	(109 263)
Impôts et taxes	(65 819)	(67 062)
Charges de personnel	(4 516)	(4 265)
Coût du risque locatif	(2 130)	(238)
Autres charges	0	(33)
CHARGES SUR IMMEUBLES	(177 255)	(180 861)
CHARGES REFACTURÉES	120 836	117 251
CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES	(56 419)	(63 610)

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

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail	13 861	17 835
Charges d'exploitation	(11 628)	(14 842)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	2 233	2 993
Produits d'exploitation hôtelière	5 084	2 642
Charges d'exploitation hôtelière	(3 573)	(2 082)
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	(754)	(773)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	757	(213)

5.5.6.4 Services et autres produits nets

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Produits des activités de services	521	584
Reprises de subventions d'investissement	90	91
Autres produits nets	(1 015)	3 659
SERVICES ET AUTRES PRODUITS NETS	(404)	4 334

5.5.6.5 Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Charges de personnel	(65 086)	(65 289)
Coûts internes	6 956	6 830
Paiements en actions	(4 870)	(4 094)
Frais de gestion nets	(23 532)	(24 542)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	6 816	6 620
FRAIS DE STRUCTURE	(79 716)	(80 475)

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 7,0 millions d'euros au 31 décembre 2022 (coûts internes). 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 actions de performance (cf. Note 5.5.9.5) 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 Marge immobilière

Le dernier actif détenu en marchand de bien a été cédé au deuxième semestre 2021.

5.5.6.7 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Ventes en bloc	118 439	501 312
Ventes en lots	16 845	6 407
PRODUITS DE CESSION	135 283	507 719
Ventes en bloc	(109 838)	(461 701)
Ventes en lots	(14 331)	(5 260)
VALEUR NETTE COMPTABLE	(124 168)	(466 961)
Ventes en bloc	(3 002)	(9 425)
Ventes en lots	(1 294)	(521)
FRAIS SUR VENTES	(4 295)	(9 946)
QUOTE-PART D'ÉCART D'ACQUISITION	(1 444)	(6 416)
RÉSULTAT DE CESSION	5 375	24 396

Le résultat de cession ressort à 5,4 millions d'euros dont -1,4 million d'euros au titre de la quote-part d'écart d'acquisition reprise et afférente aux actifs cédés au sein de l'UGT Bureaux.

Les charges de personnel et frais de gestion reclassés en résultat de cession au titre des coûts internes sont de 1,0 million d'euros au 31 décembre 2022, contre 1,3 million d'euros au 31 décembre 2021.

5.5.6.8 Variation de valeur des immeubles

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

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2022	Variation
Immeubles de placement	17 983 515	18 131 208	
Variation de périmètre	(384 640)	(859 170)	
IMMEUBLES DE PLACEMENT À PÉRIMÈTRE COMPARABLE	17 598 875	17 272 038	(326 837)
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(119 921)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(3 419)
Linéarisation des avantages commerciaux			(5 234)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾			(4 076)
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT À PÉRIMÈTRE COMPARABLE			(459 487)
Variation de valeur des immeubles en restructuration ou acquis			169 590
Variation de valeur des immeubles en vente			4 150
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES			(285 747)

(1) Essentiellement des honoraires de commercialisation 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 :

Secteur tertiaire	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF	Valeur locative de marché (en euros/m ²)
Paris QCA	2,25% - 3,75%	3,30% - 5,75%	560 - 1 000 €/m ²
Paris hors QCA	2,80% - 5,10%	3,40% - 6,15%	280 - 925 €/m ²
PARIS	2,25% - 5,10%	3,30% - 6,15%	280 - 1 000 €/m²
1 ^{er} Couronne	3,50% - 9,50%	4,25% - 7,55%	120 - 660 €/m ²
2 ^e Couronne	9,90% - 9,90%	10,80% - 10,80%	75 - 185 €/m ²
RÉGION PARISIENNE	3,50% - 9,90%	4,25% - 10,80%	75 - 660 €/m²
Province	4,20% - 4,50%	5,00% - 5,45%	215 - 290 €/m ²
TERTIAIRE	2,25% - 9,90%	3,30% - 10,80%	75 - 1 000 €/m²

Secteur résidentiel traditionnel	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF	Prix au m ² en vente par lot (en euros/m ²)
Paris	2,50% - 3,00%	3,25% - 4,20%	8 850 - 14 180 €/m ²
1 ^{er} Couronne	3,20% - 3,75%	3,95% - 4,60%	4 290 - 8 580 €/m ²
RÉSIDENTIEL TRADITIONNEL	2,50% - 3,75%	3,25% - 4,60%	4 290 - 14 180 €/m²

Secteur résidences étudiants	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF
Paris	3,00% - 3,00%	4,00% - 4,00%
Région Parisienne	3,75% - 4,50%	4,00% - 5,00%
Province	4,00% - 4,50%	4,50% - 5,50%
RÉSIDENCES ÉTUDIANTS	3,00% - 4,50%	4,00% - 5,50%

Sensibilité à la variation du taux de capitalisation

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du patrimoine du Groupe ainsi que sur le résultat opérationnel. Toutes choses égales par ailleurs, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 100 points de base (+ 1,0 %) des taux de capitalisation pourrait entraîner une baisse de la valorisation de l'ordre de 19,1 % de l'ensemble du patrimoine

immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 3 832 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 31 décembre 2022 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé de Gecina du même ordre.

Variation du taux de capitalisation	Valorisation des actifs (en millions d'euros)	Variation des actifs (en %)	Impact sur le résultat consolidé (en millions d'euros)
TOUS SECTEURS CONFONDUS ⁽¹⁾			
+1,00%	16 211	-19,1%	(3 832)
+0,50%	17 922	-10,6%	(2 120)
+0,25%	18 923	-5,6%	(1 120)
BUREAUX			
+1,00%	13 112	-18,5%	(2 970)
+0,50%	14 446	-10,2%	(1 637)
+0,25%	15 220	-5,4%	(862)
RÉSIDENTIEL TRADITIONNEL			
+1,00%	2 758	-22,4%	(798)
+0,50%	3 107	-12,6%	(449)
+0,25%	3 316	-6,7%	(240)
ÉTUDIANTS			
+1,00%	333	-15,8%	(63)
+0,50%	361	-8,6%	(34)
+0,25%	377	-4,5%	(18)

(1) Hors crédit-bail immobilier.

5.5.6.9 Frais financiers nets

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts et frais sur emprunts (y compris les lignes de crédit non tirées)	(99 603)	(91 608)
Autres charges financières (y compris frais de résiliation d'emprunts)	(4 077)	(46)
Pertes de change	(104)	(31)
Intérêts capitalisés sur projets en développement	5 337	4 200
Intérêts sur obligations locatives	(1 512)	(1 526)
CHARGES FINANCIÈRES	(99 958)	(89 010)
Produits d'intérêts sur instruments de couverture	12 128	6 698
Autres produits financiers	588	25
Gains de change	102	429
PRODUITS FINANCIERS	12 817	7 153
FRAIS FINANCIERS NETS	(87 141)	(81 857)

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 0,9 % au cours de l'année 2022.

5.5.6.10 Variation de valeur des instruments financiers

La valorisation nette des instruments financiers augmente de 80,7 millions d'euros sur l'exercice (cf. Note 5.5.5.11.2).

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 31 décembre 2022 et de la dette anticipée en 2023 :

- Une hausse de la courbe des taux de 0,5 % par rapport à celle du 31 décembre 2022 entraînerait une charge financière supplémentaire en 2023 de + 2,5 millions d'euros, ainsi qu'une variation de juste valeur du

portefeuille des dérivés inscrite en résultat de + 13,8 millions d'euros

- Une baisse de la courbe des taux de 0,5 % par rapport à celle du 31 décembre 2022 se traduirait par une réduction des charges financières en 2023 de - 2,5 millions d'euros, ainsi qu'une variation de juste valeur de - 13,7 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	31/12/2022	31/12/2021
Cotisation sur la valeur ajoutée ⁽¹⁾	(3 227)	(2 605)
Impôt sur les bénéfices	(325)	(134)
IMPÔTS RÉCURRENTS	(3 552)	(2 739)
Impôt sur les bénéfices	675	1 062
Impôts différés	(504)	(169)
IMPÔTS NON RÉCURRENTS	171	894
IMPÔTS	(3 381)	(1 846)

(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).

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 la CVAE, à l'exclusion de toutes taxes, impôts locaux ou redevances.

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé	167 436	850 616
Charge d'impôt, y compris CVAE	3 381	1 846
Résultat avant impôts	170 817	852 461
Impôt théorique en %	25,80%	28,40 %
Impôt théorique en valeur	44 071	242 099
DIFFÉRENCE ENTRE LA CHARGE D'IMPÔT ET L'IMPÔT THÉORIQUE	(40 689)	(240 253)
Incidence sur l'impôt théorique :		
► Effets du régime SIIC liés à la variation de valeur des immeubles	73 256	(131 460)
► Effets du régime SIIC liés aux autres éléments du résultat net	(117 539)	(110 742)
► Effets des différences permanentes et temporaires	(241)	709
► Sociétés imposées à l'étranger	(477)	(59)
► Sociétés mises en équivalence	1 086	(1 306)
► Cotisation sur la valeur ajoutée	3 227	2 605

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.

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (<i>en milliers d'euros</i>)	169 583	849 292
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 763 378	73 681 782
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, PAR ACTION, NON DILUÉ (<i>en euros</i>)	2,30	11,53
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs (<i>en milliers d'euros</i>)	169 583	849 292
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	73 936 761	73 833 951
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, PAR ACTION, DILUÉ (<i>en euros</i>)	2,29	11,50

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution (<i>en milliers d'euros</i>)	169 583	849 292
Impact de la dilution sur le résultat (effet attribution d'actions)	0	0
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, DILUÉ (<i>en milliers d'euros</i>)	169 583	849 292
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 763 378	73 681 782
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions	173 383	152 169
NOMBRE MOYEN D'ACTIONS PONDÉRÉ APRÈS DILUTION	73 936 761	73 833 951

5.5.7 NOTES SUR L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

5.5.7.1 Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires

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

En milliers d'euros	Note	31/12/2022	31/12/2021
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.8	(285 747)	460 407
Variation de valeur des instruments financiers	5.2	54 656	11 429
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.2	0	(31 707)
VARIATIONS DE VALEUR, PRIMES ET FRAIS DE RACHAT DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES		(231 091)	440 129

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

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Variation des clients	5 402	(2 388)
Variation des autres créances	12 562	(18 029)
Variation des charges constatées d'avance	6 081	(671)
TOTAL DE L'ACTIF DU BILAN	24 045	(21 087)
Variation des dépôts de garantie des locataires	9 126	5 097
Variation des fournisseurs	(7 798)	(4 406)
Variation des dettes fiscales et sociales	(7 213)	(2 482)
Variation des autres dettes	(5 667)	(2 695)
Variation des produits constatés d'avance	(1 221)	893
TOTAL DU PASSIF DU BILAN	(12 772)	(3 593)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	(36 818)	17 495

5.5.7.3 Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Ventes en bloc	116 762	505 185
Ventes en lots	16 845	6 407
PRODUITS DE CESSION	133 606	511 592
Ventes en bloc	(3 006)	(4 734)
Ventes en lots	(1 294)	(520)
FRAIS SUR VENTES	(4 300)	(5 254)
ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS ⁽¹⁾	129 306	506 338

(1) Sont incluses les cessions d'actifs détenus en marchand de bien et constatées dans la marge immobilière.

5.5.7.4 Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Variation des autres créances (acquéreurs d'immobilisations)	18 307	14 790
Variation des fournisseurs sur immobilisations	(244)	31 203
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	18 063	45 993

5.5.7.5 Distribution aux actionnaires de la société mère

Après le versement d'un acompte sur dividendes de 2,65 euros par action le 3 mars 2022, l'Assemblée Générale du 21 avril 2022 a approuvé la mise en paiement au titre de l'exercice de 2021 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 6 juillet 2022.

Au titre de l'exercice 2020, un dividende de 5,30 euros par action pour un montant global de 390 millions d'euros avait été distribué.

5.5.7.6 Nouveaux emprunts et remboursements d'emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	6 348 796	3 487 234
Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	(6 028 067)	(3 791 287)
VARIATION DES EMPRUNTS	320 729	(304 053)

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Dettes à la clôture	7 227 288	6 913 012
Dettes à l'ouverture	(6 913 012)	(7 224 320)
Intérêts courus à la clôture	(51 204)	(53 483)
Intérêts courus à l'ouverture	53 483	58 851
Effet des emprunts obligataires	4 600	2 043
Autres variations	(426)	(156)
VARIATION DES EMPRUNTS	320 729	(304 053)

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 2022

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Résidences étudiants	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers tertiaire	493 375	8 612	451	0	502 437
Loyers résidentiel	5 137	98 196	0	0	103 332
Loyers résidences étudiants	0	0	20 087	0	20 087
REVENUS LOCATIFS BRUTS ⁽²⁾	498 511	106 807	20 539	0	625 857
Charges sur immeubles	(136 574)	(32 841)	(7 841)	0	(177 255)
Charges refacturées	103 593	13 961	3 282	0	120 836
REVENUS LOCATIFS NETS	465 530	87 927	15 980	0	569 438
% MARGE LOCATIVE/LOYERS	93,4%	82,3%	77,8%		91,0%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL				2 233	2 233
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE				757	757
Services et autres produits nets	(1 707)	616	687	0	(404)
Frais de structure					(79 716)
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION					492 308
Résultat de cession	4 529	863	(18)	0	5 375
Variation de valeur des immeubles	(191 201)	(102 234)	7 689	0	(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 (hors siège)	15 789 408	3 508 327	395 061	166 435	19 859 231
Dont acquisitions d'immeubles	17 414	28 941	5 034	0	51 389
Dont immeubles en vente	34 980	172 539	0	0	207 519
Montants dus par les locataires	37 224	9 014	1 018	16 723	63 978
Provisions locataires	(10 212)	(5 967)	(621)	(9 062)	(25 863)
Dépôts de garantie reçus des locataires	75 232	9 749	2 419	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.

5.5.8.2 Compte de résultat des secteurs d'activité au 31 décembre 2021

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Résidences étudiants	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers tertiaire	485 374	8 626	426	0	494 426
Loyers résidentiel	5 065	96 812	0	0	101 876
Loyers résidences étudiants	0	0	17 030	0	17 030
REVENUS LOCATIFS BRUTS ⁽²⁾	490 439	105 437	17 456	0	613 332
Charges sur immeubles	(141 188)	(32 293)	(7 381)	0	(180 861)
Charges refacturées	101 406	13 271	2 574	0	117 251
REVENUS LOCATIFS NETS	450 657	86 416	12 649	0	549 722
% MARGE LOCATIVE/LOYERS	91,9 %	82,0 %	72,5 %		89,6 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL				2 993	2 993
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE				(213)	(213)
Services et autres produits nets	906	3 305	124	0	4 334
Frais de structure					(80 475)
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION					476 360
Marge immobilière	625	0	0	0	625
Résultat de cession	25 449	455	(1 507)	0	24 396
Variation de valeur des immeubles	349 916	100 011	10 480	0	460 407
Amortissements					(11 111)
Dépréciations et provisions nettes					(682)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL					949 996
Frais financiers nets					(81 857)
Variation de valeur des instruments financiers					11 429
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires					(31 707)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence					4 600
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS					852 461
Impôts					(1 846)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ					850 616
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle					1 323
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE					849 292

Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2021

Patrimoine brut (hors siège)	15 882 775	3 475 599	379 944	203 950	19 942 268
Dont acquisitions d'immeubles	529	57 845	0	0	58 373
Dont immeubles en vente	8 400	201 398	0	0	209 798
Montants dus par les locataires	45 517	7 352	777	14 307	67 954
Provisions locataires	(8 608)	(6 072)	(680)	(8 609)	(23 969)
Dépôts de garantie reçus des locataires	66 568	9 370	2 340	159	78 438

(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 capital et droits de vote au 31 décembre 2022

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote théorique ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçable ⁽²⁾
Ivanhoé Cambridge	11 575 623	15,11 %	15,11 %	15,68 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	10 516 249	13,72 %	13,72 %	14,25 %
Norges Bank	7 168 025	9,35 %	9,35 %	9,71 %
Autres actionnaires ⁽³⁾	44 542 651	58,13 %	58,13 %	60,35 %
Actions propres	2 820 644	3,68 %	3,68 %	
TOTAL	76 623 192	100 %	100 %	100 %

(1) Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).

(2) Pourcentages calculés en excluant les actions propres détenues par la société qui sont privées de droit de vote.

(3) Suppression de la forme nominative obligatoire des actions le 4 mai 2020 (Assemblée Générale du 23 avril 2020).

Évolution de la répartition du capital durant les trois dernières années

	31/12/2022			31/12/2021			31/12/2020		
	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾
Ivanhoé Cambridge	15,11 %	15,11 %	15,68 %	15,12 %	15,12 %	15,70 %	15,13 %	15,13 %	15,72 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	13,72 %	13,72 %	14,25 %	13,73 %	13,73 %	14,27 %	13,74 %	13,74 %	14,28 %
Norges Bank	9,35 %	9,35 %	9,71 %	9,35 %	9,35 %	9,71 %	9,36 %	9,36 %	9,73 %
Autres actionnaires	58,13 %	58,13 %	60,35 %	58,06 %	58,06 %	60,32 %	57,98 %	57,98 %	60,26 %
Actions propres	3,68 %	3,68 %		3,73 %	3,73 %		3,80 %	3,80 %	
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).

(2) Pourcentages calculés en excluant les actions propres détenues par la société qui sont privées de droit de vote.

Au 31 décembre 2022, les pourcentages en capital et en droits de vote exerçables détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 27,8 % et 28,9 %.

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2022 directement 1 118 651 actions Gecina et indirectement 69 457 actions Gecina dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 1,6 % du capital.

À la connaissance de la société, il n'existe pas d'actionnaire autre que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2022.

La société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

Opérations de la société sur ses propres actions

L'Assemblée du 21 avril 2022 a renouvelé l'autorisation donnée à la société d'acquérir en Bourse ses actions pour une période de 18 mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 170 euros. Le nombre d'actions achetées par la société pendant la durée du programme de rachat ne peut excéder,

à quelque moment que ce soit, 10 % des actions composant le capital de la société, et 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe au moment de la transaction. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu, à quelque moment que ce soit, est fixé à 10 % des actions composant le capital social. L'autorisation ayant été donnée par l'Assemblée générale du 21 avril 2022 pour une durée de dix-huit mois, il est proposé de procéder à son renouvellement, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

Au cours de l'exercice 2022, Gecina a fait usage des autorisations données par les Assemblées du 22 avril 2021 et du 21 avril 2022 de procéder à des rachats d'actions dans le cadre du contrat de liquidité confié à la société Rothschild Martin Maurel. Pour la mise en œuvre de ce contrat, 12 millions d'euros en numéraire ont été affectés au compte de liquidité.

Le nombre d'actions autodétenues au 31 décembre 2022 s'élève à 2 820 644, soit 3,68 % du capital. Elles représentent un investissement total de 339,4 millions d'euros, pour un prix de revient unitaire moyen de 120,33 euros.

Informations cumulées 2022		% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31 décembre 2022	76 623 192	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2021	2 858 818	3,73 %
Plan d'attribution d'actions gratuites	38 174	0,05 %
Rachat d'actions		
Cours moyen des rachats y compris frais de transaction		
Contrat de liquidité		
Nombre de titres achetés	746 880	0,97 %
Nombre de titres vendus	746 880	0,97 %
Cours moyen des achats	102,62€	
Cours moyen des ventes	102,60€	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2022	2 820 644	3,68 %

5.5.9.2 Dividendes distribués

Il est proposé à l'Assemblée générale de distribuer en 2023, au titre de l'exercice 2022, un dividende de 5,30 euros par action.

Conformément à l'article 158 du Code général des impôts et à l'article L. 221-31 du Code monétaire et financier, les dividendes distribués par les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) bénéficiant à des personnes physiques résidentes n'ouvrent plus droit à l'abattement de 40 %. Par ailleurs, un prélèvement de 20 % a été institué par l'article 208C-II-ter du Code général des impôts.

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée générale de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2022 de la manière suivante et de décider après prise en compte :

- ▶ du bénéfice de l'exercice s'élevant à 288 893 656,14 euros, constituant le résultat distribuable ;

- ▶ de distribuer un dividende par action de 5,30 euros au titre du régime SIIC, représentant un montant global maximum de 406 102 917,60 euros prélevé sur le bénéfice distribuable pour 288 893 656,14 € et sur les réserves distribuables pour le surplus de 117 209 261,46 €.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2022, soit 76 623 192 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le 1^{er} janvier 2023 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Un acompte de 50 % sera mis en paiement le 6 mars 2023 et le paiement du solde interviendra le 3 juillet 2023.

Les dividendes votés au titre des cinq derniers exercices sont les suivants :

	2018	2019	2020	2021	2022 ⁽¹⁾
Distribution	419 467 125 €	404 974 378 €	405 591 001 €	405 836 105 €	406 102 918
Nombre d'actions	76 266 750	76 410 260	76 526 604	76 572 850	76 623 192
Dividende relevant du régime SIIC	5,50 €	5,30 €	5,30 €	5,30 €	5,30 €

(1) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

Les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de cinq ans sont prescrits et versés à la Direction générale des finances publiques.

5.5.9.3 Parties liées

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.

5.5.9.4 Effectifs du Groupe

ETP moyen ⁽¹⁾	2022	2021	2020
Cadres	277	263	267
Employés et agents de maîtrise	162	175	178
Personnel d'immeubles	53	55	57
TOTAL	492	493	503

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

Pour 2022, le nombre de salariés permanents (effectif moyen mensuel de salariés à temps plein en CDI) est de 429.

5.5.9.5 Actions de performance

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution	Solde au 31/12/2021	Actions acquises en 2022	Actions annulées en 2022	Solde au 31/12/2022
19/02/2019	20/02/2022	49 010	127,60 €	40 694	38 174	2 520	0
19/02/2020	20/02/2023	53 285	182,00 €	50 645		3 275	47 370
18/02/2021	19/02/2024	62 350	120,00 €	60 830		2 892	57 938
17/02/2022	18/02/2025	64 775	115,50 €			1 700	63 075

5.5.9.6 Rémunération des organes d'administration et de direction

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

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Avantages à court terme	1 644	1 805
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	105	N/A

5.5.9.7 Honoraires des Commissaires aux Comptes

Les honoraires de Commissaires aux Comptes pris en charge au compte de résultat au titre de l'année 2022 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		Mazars		Total			
	2022		2021		2022		2021		2022		2021	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Audit												
Commissariat aux Comptes, certification, examen des Comptes individuels et consolidés	1 097	90%	1 061	96%	416	96%	520	96%	1 513	91%	1 581	96%
Services autres que la certification des comptes	128	10%	45	4%	16	4%	19	4%	144	9%	64	4%
TOTAL	1 225	100%	1 106	100%	432	100%	539	100%	1 658	100%	1 645	100%

Les services autres que la certification des comptes concernent principalement, en 2022, le contrôle des données extra-financières et diverses attestations et interventions liées aux émissions obligataires.

Les honoraires des autres cabinets s'élèvent pour 2022 à 18 milliers d'euros et ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus.

5.5.9.8 Événements postérieurs à la date d'arrêt

Néant.