



Rapport financier semestriel 2023

gec1na

Sommaire

1	Attestation du responsable	4	5	Comptes consolidés	44
1.1	Attestation du responsable de l'amendement au Document d'enregistrement universel	6	5.1	État consolidé de la situation financière	46
2	Chiffres clés	8	5.2	État du résultat global consolidé	48
2.1	Chiffres et graphiques clés	10	5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	49
3	Rapport d'activité	12	5.4	État des flux de trésorerie consolidés	50
3.1	Revue de l'activité	14	5.5	Annexe aux comptes consolidés	51
3.2	Reporting EPRA au 30 juin 2023	24	6	Rapport des Commissaires aux comptes	88
3.3	Informations complémentaires sur les revenus locatifs	28	6.1	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023	90
3.4	Ressources financières	30	7	Table de concordance	92
3.5	Valorisation du patrimoine immobilier	34	7.1	Table de concordance de l'amendement au Document d'enregistrement universel	94
3.6	Événements postérieurs à la date d'arrêté	36	7.2	Documents accessibles au public	97
4	Gouvernance	38	7.3	Responsable du Rapport financier semestriel	97
4.1	Président du Conseil d'administration et Direction générale	40	7.4	Responsables de la communication financière	97
4.2	Conseil d'administration	41			
4.3	Les Comités du Conseil d'administration	43			



Rapport financier semestriel 2023

CRÉDITS PHOTO

Thierry Lewenberg-Sturm, Michel Denancé-Dubuisson Architecture,
Javier Callejas, Myphotoagency/Farshid Momayez, Valérie Archeno, Myphotoagency/Franck Ferville,
Thomas Laisné, Jean-Charles Caslot, Global Blue, Éric Laignel



Ce présent amendement au Document d'enregistrement universel 2022 a été déposé le 20 juillet 2023 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.



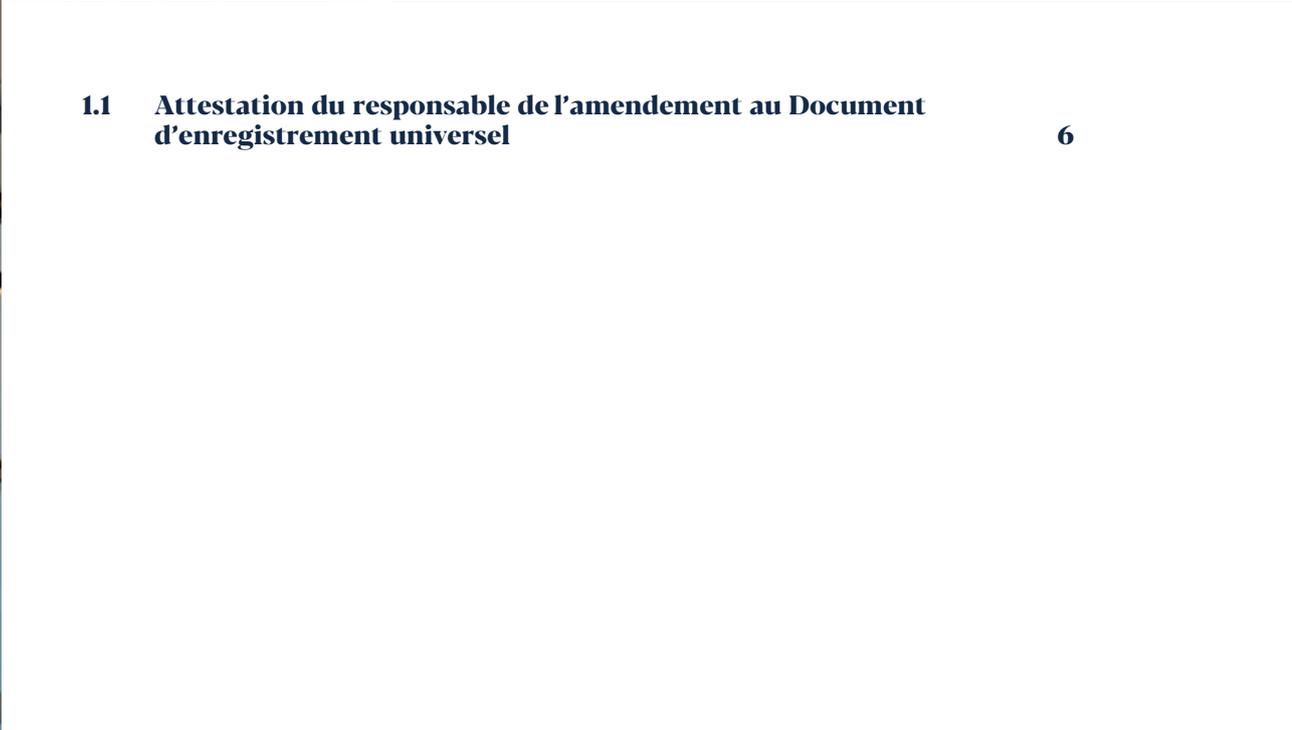
1. Attestation du responsable

Live, Paris 16



1.1 Attestation du responsable de l'amendement au Document d'enregistrement universel

6



1.1 | **Attestation du responsable de l'amendement au Document d'enregistrement universel**

« J'atteste, que les informations contenues dans le présent amendement au Document d'enregistrement universel 2022 sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Beñat Ortega
Directeur général



2. Chiffres clés

7 rue de Madrid, Paris 8



2.1 Chiffres et graphiques clés

10



Chiffres clés

Chiffres et graphiques clés

2.1 | Chiffres et graphiques clés

En millions d'euros	Variation vs 30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
REVENUS LOCATIFS BRUTS	+ 8,0 %	332,9	625,9	308,2
BUREAUX	+ 9,0 %	266,6	498,5	244,7
Zones centrales	+ 8,3 %	194,2	362,6	179,3
Paris Intra-muros	+ 8,0 %	154,7	289,8	143,3
▶ Paris QCA & 5-6-7	+ 12,1 %	99,1	179,7	88,4
▶ Paris Autres	+ 1,3 %	55,6	110,1	54,8
Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	+ 9,8 %	39,5	72,8	36,0
La Défense	+ 14,5 %	35,2	65,0	30,7
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	+ 7,3 %	37,2	70,9	34,7
RÉSIDENTIEL	+ 4,4 %	66,3	127,3	63,5
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾	+ 7,6 %	216,5	409,9	201,2
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾ PAR ACTION (en euros)	+ 7,5 %	2,93	5,56	2,73
VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE ⁽²⁾	- 10,1 %	18 482	20 092	20 557
BUREAUX	- 11,3 %	14 632	16 082	16 491
Zones centrales	- 10,7 %	12 428	13 631	13 915
Paris Intra-muros	- 11,3 %	10 121	11 210	11 411
▶ Paris QCA & 5-6-7	- 13,2 %	7 237	8 226	8 337
▶ Paris Autres	- 6,2 %	2 884	2 984	3 073
Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	- 7,9 %	2 308	2 421	2 504
La Défense	- 14,1 %	1 107	1 227	1 289
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 14,8 %	1 097	1 225	1 287
RÉSIDENTIEL	- 4,9 %	3 801	3 951	3 999
HÔTEL ET CRÉDIT-BAIL	- 27,0 %	49	58	67
RENDEMENT NET DU PATRIMOINE ⁽³⁾	+ 44 pb	4,2 %	4,0 %	3,8 %

Données par action (en euros)	Variation vs 31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
ANR EPRA de reconstitution (NRV) ⁽⁴⁾	- 6,6 %	176,9	189,5	198,9
ANR EPRA DE CONTINUATION (NTA) ⁽⁴⁾	- 6,3 %	161,4	172,2	181,2
ANR EPRA de liquidation (NDV) ⁽⁴⁾	- 6,3 %	172,2	183,8	187,9
Dividende net	-	-	5,30	-

Nombre d'actions	Variation vs 30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Composant le capital social	+ 0,1 %	76 623 192	76 623 192	76 572 850
Hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 832 958	73 802 548	73 737 206
Dilué hors autocontrôle	+ 0,2 %	74 057 311	73 975 931	73 916 964
Moyen hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 832 958	73 763 378	73 752 206

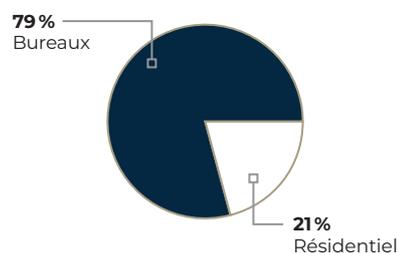
(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.

(2) Voir note 3.5 Valorisation du patrimoine immobilier.

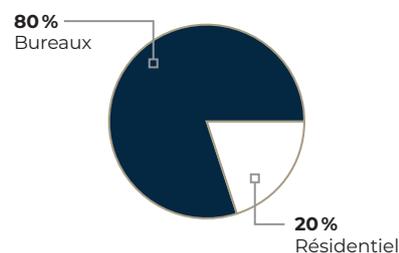
(3) Sur la base du périmètre constant juin 2023.

(4) Voir note 3.1.5 Actif Net Réévalué.

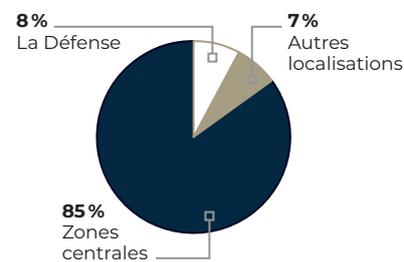
Valeur du patrimoine par activité



Répartition des loyers par activité



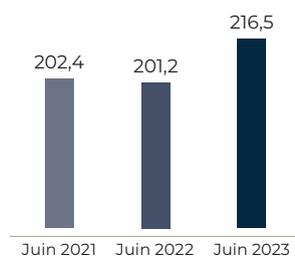
Répartition du patrimoine de bureaux par zone géographique



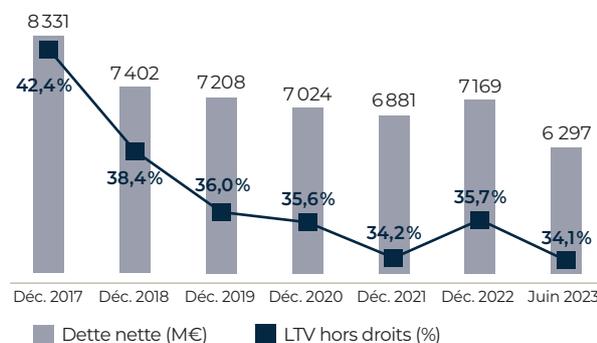
2

Résultat récurrent net – part du Groupe

(en millions d'euros)

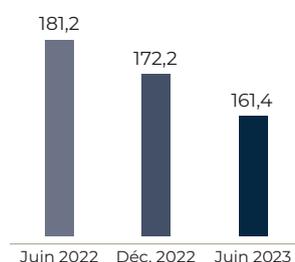


Ratio LTV



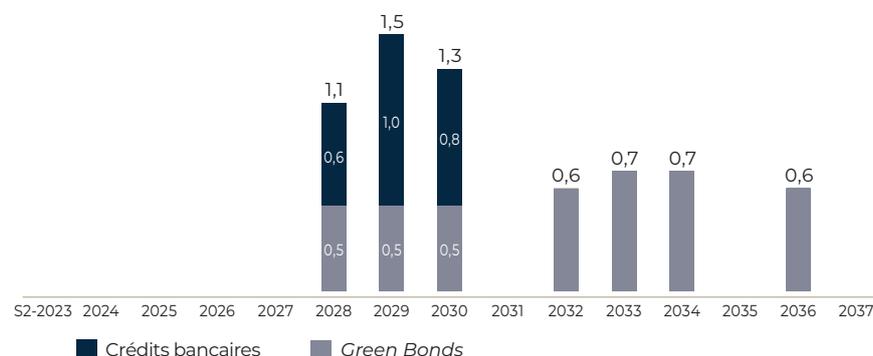
ANR EPRA de continuation (NTA) par action

(en euros)



Échéancier de la dette après prise en compte des lignes de crédit non tirées

(en milliards d'euros)



3.

Rapport d'activité

Ibox, Paris 12

3.1	Revue de l'activité	14
3.1.1	Résultat récurrent net	14
3.1.2	Loyers bruts	15
3.1.3	Taux d'occupation financier	17
3.1.4	Valorisation du patrimoine	17
3.1.5	Actif net réévalué	18
3.1.6	Allocation du capital	19
3.1.7	Bilan et structure financière	20
3.1.8	Pipeline de projets	21
3.1.9	Plan de sobriété	23
3.1.10	Guidance revue à la hausse	23
3.2	Reporting EPRA au 30 juin 2023	24
3.2.1	Résultat récurrent net EPRA	24
3.2.2	Actif net réévalué	24
3.2.3	Rendement initial net et rendement initial net « <i>Topped-up</i> » EPRA	24
3.2.4	Taux de vacance EPRA	26
3.2.5	Ratios de coûts EPRA	26
3.2.6	Investissements immobiliers réalisés	27
3.2.7	EPRA <i>Loan-to-Value</i>	27
3.3	Informations complémentaires sur les revenus locatifs	28
3.3.1	État locatif	28
3.3.2	Loyers annualisés	29
3.3.3	Facteurs de variation des loyers à périmètre constant du premier semestre 2023 vs le premier semestre 2022	29
3.3.4	Volume des loyers par échéances triennales et fin des contrats des baux (en millions d'euros)	29
3.4	Ressources financières	30
3.4.1	Structure de l'endettement	30
3.4.2	Liquidité	31
3.4.3	Échéancier des financements	32
3.4.4	Coût moyen de la dette	32
3.4.5	Notation financière	32
3.4.6	Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt	33
3.4.7	Structure financière et covenants bancaires	33
3.4.8	Garanties données	34
3.4.9	Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle	34
3.5	Valorisation du patrimoine immobilier	34
3.6	Événements postérieurs à la date d'arrêt	36

3.1 | Revue de l'activité

3.1.1 RÉSULTAT RÉCURRENT NET

Forte croissance

En millions d'euros	30/06/2023	30/06/2022	Var (%)
REVENUS LOCATIFS BRUTS	332,9	308,2	+ 8,0 %
REVENUS LOCATIFS NETS	301,3	277,8	+ 8,5 %
Marge opérationnelle des autres activités	1,0	1,4	- 28,1 %
Services et autres produits (net)	1,9	1,3	+ 52,7 %
Frais de structure	(39,7)	(39,1)	+ 1,6 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION – RÉCURRENT	264,6	241,4	+ 9,6 %
Frais financiers nets	(47,5)	(38,5)	+ 23,4 %
RÉSULTAT RÉCURRENT BRUT	217,0	202,9	+ 7,0 %
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	1,1	0,7	+ 55,2 %
Intérêts minoritaires récurrents	(0,9)	(0,9)	+ 6,0 %
Impôts récurrents	(0,8)	(1,6)	- 52,4 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE ⁽¹⁾	216,5	201,2	+ 7,6 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE PAR ACTION	2,93	2,73	+ 7,5 %

(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort à 2,93 euros par action en hausse de + 7,5 %, combinant une solide dynamique locative et une progression de la marge locative à une bonne tenue des frais de structure et des frais financiers.

Performance locative à périmètre constant : + 19 millions d'euros

Une variation portée par la hausse du taux d'occupation, l'effet progressif de l'indexation et la capture d'une réversion locative positive.

Opérations liées au pipeline (livraisons et mises en restructuration) : variation nette des loyers + 7 millions d'euros

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

- + 13 millions d'euros de loyers supplémentaires générés par les livraisons récentes d'immeubles en développement : le

« 157 CDG » à Neuilly et « Ilve » Paris-QCA en 2022, ainsi que Boétie Paris-QCA et un immeuble résidentiel à Ville-d'Avray au premier semestre 2023.

- Les immobilisations de surfaces sur des immeubles ayant vocation à être restructurés ont réduit de - 6 millions d'euros les revenus locatifs du premier semestre, avec notamment la mise en restructuration de l'immeuble Icône (ex-32 Marbeuf à Paris QCA) et de 27 Canal « ex-Flandre » (Paris intra-muros).

Cessions d'actifs : variation nette des loyers - 2 millions d'euros

L'important volume de cessions réalisé depuis le début de l'année (1 milliard d'euros de cessions avec un taux de privation de l'ordre de 2,5 %), s'est en grande partie matérialisé à la fin du second trimestre. L'impact sur les revenus locatifs est donc modéré sur le premier semestre.

Marge locative en hausse de + 40 pb

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Étudiants
Marge locative au 30/06/2022	90,1 %	92,1 %	82,5 %	82,4 %
MARGE LOCATIVE AU 30/06/2023	90,5 %	93,2 %	80,5 %	75,5 %

La marge locative ressort en hausse de + 40 pb sur douze mois. Cette progression s'explique essentiellement par la progression du taux d'occupation moyen et une meilleure refacturation de charges, venant compenser la hausse de la fiscalité locale.

Frais de structure sous contrôle

Dans un contexte inflationniste, le Groupe a été particulièrement attentif à l'évolution de ses frais de structure. Une attention qui a commencé à porter ses fruits sur l'ensemble des lignes de dépenses de la société. En conséquence la marge d'EBITDA est en nette progression de + 110 pb sur un an.

Frais financiers : en hausse de + 9 millions d'euros

Les cessions réalisées au cours du premier semestre n'ont pas encore d'effets sur les frais financiers. L'impact sur ceux-ci

sera cependant immédiatement perceptible dès le début du second semestre.

Les frais financiers sont en hausse sur douze mois de + 9 millions d'euros. Cette hausse reflète en partie un effet volume puisque la dette nette moyenne augmente de + 239 millions d'euros entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2023. Mais cette hausse traduit également un effet de base par rapport au premier semestre 2022, avant que les couvertures (Caps) ne soient intégralement activées. L'activation de ces instruments (à un coût moyen de 0,2 %), explique la quasi stabilisation du coût moyen de la dette depuis le second semestre 2022, preuve de l'efficacité de la couverture de la dette du Groupe, et renforce la visibilité de Groupe sur le coût de sa dette dans les semestres qui viennent.

3.1.2 LOYERS BRUTS

En hausse de + 8 % à périmètre courant

Revenus locatifs bruts <i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022	Variation (%)			
			Périm. courant		Périm. constant	
			en %	en M€	en %	en M€
Bureaux	266,6	244,7	+ 9,0 %	21,9	+ 7,5 %	16,2
Résidentiel traditionnel	55,6	53,4	+ 4,1 %	2,2	+ 4,6 %	2,3
Résidences étudiants	10,7	10,1	+ 6,1 %	0,6	+ 6,2 %	0,6
TOTAL LOYERS BRUTS	332,9	308,2	+ 8,0 %	24,7	+ 6,9 %	19,1

À périmètre constant, l'accélération de la performance ressort au-delà de la performance publiée à fin 2022, avec une croissance des loyers de + 6,9 % au global (vs + 4,4 % à fin 2022) et de + 7,5 % sur le bureau (vs + 4,6 % à fin 2022).

L'ensemble des composants de la croissance des loyers à périmètre constant sur ce premier semestre sont orientés à la hausse.

- ▶ Les effets de la hausse du taux d'occupation contribuent à hauteur de + 1,6 % à la croissance à périmètre constant.
- ▶ Les effets progressifs de l'accélération de l'indexation contribuent à hauteur de + 4,2 %.
- ▶ La capture d'une réversion locative, sur le bureau comme sur le logement : la capture de cette réversion et certaines indemnités de départ contribuent à hauteur de + 1,1 % à la croissance organique des loyers.

Cette dynamique favorable sur les métiers de Gecina permet d'envisager un taux de croissance des loyers à périmètre constant qui devrait s'approcher de + 6 % sur l'année 2023.

À périmètre courant, les loyers sont en hausse de près de + 8 %, bénéficiant non seulement de la vigueur locative à périmètre constant, mais aussi d'une forte contribution locative nette du pipeline (+ 7 millions d'euros), avec notamment deux importantes livraisons d'immeubles de bureaux en 2022 à Paris et Neuilly et deux nouvelles en 2023 avec l'immeuble de bureau « Boétie » (Paris QCA) et un immeuble résidentiel à Ville-d'Avray.

3.1.2.1 Bureaux : une dynamique locative favorable

Revenus locatifs bruts – Bureaux <i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
BUREAUX	266,6	244,7	+ 9,0 %	+ 7,5 %
Zones Centrales (Paris, Neuilly, Boucle Sud)	194,2	179,3	+ 8,3 %	+ 5,8 %
▶ Paris intra-muros	154,7	143,3	+ 8,0 %	+ 6,3 %
▶ Paris QCA & 5-6-7	99,1	88,4	+ 12,1 %	+ 6,9 %
▶ Paris Autres	55,6	54,8	+ 1,3 %	+ 5,4 %
▶ Core Croissant Ouest	39,5	36,0	+ 9,8 %	+ 3,6 %
La Défense	35,2	30,7	+ 14,5 %	+ 14,5 %
Autres localisations	37,2	34,7	+ 7,3 %	+ 8,8 %

Hausse du taux d'occupation, réversion positive, indexation

Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 84 000 m² depuis le début de l'année, avec une forte activité locative dans un contexte de réduction du taux de vacance dans les marchés centraux où Gecina opère.

- ▶ La grande majorité des transactions réalisées au premier semestre concerne des relocations ou renouvellements de baux.
 - ▶ Au global la réversion capturée est en moyenne de + 15 %.
 - ▶ Une performance, notamment tirée par les zones centrales, qui s'est renforcée au premier semestre, avec une réversion atteignant plus de + 30 % dans Paris intra-muros.
- ▶ Le reste, représentant 10 % des transactions, concerne principalement des immeubles livrés récemment ou en cours de développement : il s'agit notamment de la signature d'un bail portant sur l'immeuble 35 Capucines dans le QCA parisien.

Des transactions emblématiques qui confortent le positionnement stratégique du Groupe

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

Au cours du premier semestre, le Groupe a ainsi sécurisé plusieurs transactions locatives approchant ou dépassant 1 000 euros/m²/an dans le QCA parisien, confirmant ainsi la généralisation d'une nouvelle référence locative, avec notamment :

- ▶ 35 Capucines (6 300 m²) : pré-commercialisation de près de la moitié de l'immeuble auprès d'un cabinet d'avocats (livraison attendue au deuxième trimestre 2024) ;
- ▶ 24-26 Saint-Dominique (7 900 m²) : pré-commercialisation de la moitié de l'immeuble à un acteur du Private Equity (à compter du deuxième semestre 2024), à la suite du déménagement du Groupe BCG sur l'immeuble Îlve – Paris QCA.

Ces transactions viennent ainsi compléter la liste des transactions locatives récemment sécurisées lors des douze derniers mois sur ces mêmes niveaux de loyers avec les immeubles 3 Opéra, 16 Capucines et 44 Champs-Élysées.

Le Groupe a également commercialisé 8 700 m² à Boulogne-Billancourt sur l'immeuble Horizons sur la base de loyers atteignant maintenant plus de 500 euros/m².

Notons que 85 % du patrimoine du Groupe est situé à Paris intra-muros, Neuilly-sur-Seine/Levallois ou dans la Boucle Sud (principalement Boulogne-Billancourt), se concentrant ainsi sur les zones les plus favorablement orientées, bénéficiant de la polarisation des marchés. Sur ces secteurs, la durée d'écoulement théorique du stock de surfaces vacantes est courte, et notamment dans Paris et Neuilly (à environ 0,4 année) où elle décroît régulièrement ces dernières années.

Évolution des revenus locatifs bruts de bureaux

La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à + 7,5 % sur un an (vs + 4,6 % à fin 2022), bénéficiant pour + 1,9 % d'une amélioration du taux d'occupation de nos immeubles, d'un effet positif de l'indexation qui s'accroît encore (+ 4,8 %), répercutant le retour d'un contexte inflationniste, mais également des effets d'une réversion positive capturée ces dernières années (+ 0,8 %) :

- ▶ dans les zones les plus centrales (85 % du patrimoine de bureaux de Gecina) à Paris intra-muros, Neuilly-Levallois et Boulogne-Issy, la croissance des loyers à périmètre constant s'élève ainsi à + 5,8 %, bénéficiant à la fois d'une amélioration du taux d'occupation (+ 0,7 %), d'une indexation positive (+ 4,5 %) et d'autres effets incluant notamment une réversion locative positive (+ 0,9 %) ;
- ▶ sur le marché de La Défense (8 % du patrimoine bureaux du Groupe) les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de + 14,5 % à périmètre constant :
 - ▶ les 2/3 de cette performance proviennent d'une forte augmentation du taux d'occupation des immeubles du Groupe, conséquence de l'arrivée de locataires au second semestre 2022 sur des baux signés précédemment sur des immeubles vacants jusqu'alors (Carré Michelet, Adamas),
 - ▶ l'effet de la réversion est marginalement positif sur ce secteur (+ 0,2 %).

La croissance locative à périmètre courant ressort à près de + 9 % sur le bureau, reflétant l'effet de la contribution nette positive du pipeline (+ 7 millions d'euros net des départs de locataires sur des immeubles destinés à être mis en restructuration), tenant compte notamment de la livraison des immeubles « Îlve » au second semestre 2022, et « Boétie » au premier semestre 2023, tous deux dans le QCA parisien, venant largement compenser les libérations des immeubles aujourd'hui en restructuration (Icône-Marbeuf et 27 Canal-Flandre dans Paris).

L'impact des cessions réalisées au cours du premier semestre est à ce stade modéré (- 2 millions d'euros)

3.1.2.2 Logements : une dynamique opérationnelle confirmée au premier semestre

Revenus locatifs bruts <i>En millions d'euros</i>	Variation (%)			
	30/06/2023	30/06/2022	Périm. courant	Périm. constant
TOTAL RÉSIDENTIEL	66,3	63,5	+ 4,4 %	+ 4,9 %
Résidentiel traditionnel	55,6	53,4	+ 4,1 %	+ 4,6 %
Résidences étudiants	10,7	10,1	+ 6,1 %	+ 6,2 %

Les revenus locatifs du pôle résidentiel sont en hausse à périmètre constant de + 4,9 %. Une performance tirée de manière équivalente par les effets de l'indexation, de la réversion locative et de l'augmentation de l'occupation de nos immeubles (+ 190 pb sur un an).

YouFirst Residence : une forte dynamique opérationnelle

À périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de + 4,6 %.

Cette performance tient compte des effets d'une indexation positive (+ 2,5 %) et de la réversion positive (+ 1,2 %) sur les relocations d'appartements effectuées, les loyers des nouveaux locataires étant supérieurs d'environ + 13 % en moyenne au loyer du précédent locataire.

YouFirst Campus : forte reprise de l'activité

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en hausse à périmètre constant de + 6,2 % et + 6,1 % à périmètre courant, traduisant l'amélioration progressive de l'environnement depuis le troisième trimestre 2021.

Cette performance tient essentiellement compte d'une réversion significative capturée (contribution de + 5,5 %).

3.1.3 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

En hausse de + 80 pb sur six mois et + 160 pb sur un an

TOF moyen	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023
Bureaux	91,8 %	92,3 %	92,8 %	94,5 %	93,8 %
Résidentiel traditionnel	96,8 %	96,5 %	96,7 %	97,1 %	96,3 %
Résidences étudiants	86,3 %	82,7 %	86,0 %	93,4 %	86,8 %
TOTAL GROUPE	92,3 %	92,5 %	93,1 %	94,9 %	93,9 %

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe s'établit à un haut niveau à 93,9 % en hausse de + 160 pb sur douze mois et de + 80 pb sur six mois, reflétant les bénéfices de la forte reprise des transactions locatives depuis le deuxième trimestre 2021, la digitalisation des process de commercialisation permettant de réduire la vacance de transition sur le logement, mais aussi la normalisation de l'occupation des résidences étudiants.

Sur le bureau, la performance reflète la solide dynamique en matière de transactions locatives, la livraison au cours des douze derniers mois d'immeubles intégralement loués (IÎve-Paris QCA et Boétie-Paris QCA), la prise d'effet au second semestre 2022 de baux signés au cours des semestres précédents.

Ce taux est cependant en baisse au deuxième trimestre 2023. Cette baisse est transitoire puisqu'elle reflète le départ

de locataires sur trois immeubles situés à Paris et à Neuilly d'ores et déjà majoritairement reloués, faisant aujourd'hui l'objet de rénovations légères. La fin des travaux, attendue mi-2024 permettra ainsi aux futurs locataires d'occuper l'immeuble, ce qui entraînera une normalisation mécanique du taux d'occupation financier moyen.

Sur le résidentiel traditionnel, le repli modéré du taux d'occupation (- 50 pb sur un an) provient de la livraison d'une résidence sur le premier semestre (à Ville-d'Avray), dont la montée en puissance en matière d'occupation est progressive.

Sur les résidences étudiants, le taux d'occupation est en légère progression sur un an (+ 50 pb) et sur six mois (+ 80 pb), mais en repli sur trois mois reflétant la encore un effet transitoire, lié à l'automatisation des process de commercialisations. Le Groupe anticipe que ce taux devrait se normaliser dans les trimestres qui viennent.

3.1.4 VALORISATION DU PATRIMOINE

Un effet loyer positif sur les zones centrales, qui vient modérer l'effet d'une remontée des taux de capitalisation

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeur expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant	
	30/06/2023	30/06/2023	31/12/2022	Juin 2023 vs juin 2022	Juin 2023 vs Déc. 2022	
BUREAUX (Y COMPRIS COMMERCES)	14 632	4,5 %	4,2 %	- 7,2 %	- 4,5 %	
Zones centrales	12 428	3,9 %	3,6 %	- 5,5 %	- 3,4 %	
▶ Paris Intra-muros	10 121	3,6 %	3,3 %	- 4,6 %	- 2,8 %	
▶ Core Croissant Ouest	2 308	5,0 %	4,6 %	- 8,5 %	- 5,4 %	
La Défense	1 107	6,7 %	6,0 %	- 14,1%	- 9,8 %	
Autres localisations	1 097	8,3 %	7,5 %	- 14,3 %	- 8,6 %	
RÉSIDENTIEL (BLOC)	3 801	3,2 %	3,1 %	- 4,5 %	- 2,2 %	
HÔTELS & CBI	49					
TOTAL GROUPE	18 482	4,2 %	4,0 %	- 6,6 %	- 4,0 %	
TOTAL VALEUR LOTS DES EXPERTISES	19 035			- 6,3 %	- 3,8 %	

Le patrimoine (bloc) ressort à 18,5 milliards d'euros avec une variation de valeur à périmètre constant de - 4 % sur six mois et de près de - 7 % sur douze mois. Cette variation inclut cependant des tendances très hétérogènes selon les zones, témoignant d'une polarisation des marchés, ici encore en faveur des zones les plus centrales.

Bureaux : un ajustement des taux de capitalisation partiellement compensé par des effets loyers positifs dans les zones centrales

La variation de valeur du patrimoine de bureaux marque une baisse de l'ordre de - 4,5 % en moyenne sur six mois et de - 7,2 % sur douze mois.

- ▶ Le patrimoine dans son ensemble est impacté par un ajustement de rendements (« l'effet taux ») qui joue négativement sur l'ensemble des secteurs (entre - 6 % et - 8 % au premier semestre).
- ▶ Il est complété par un « effet loyers » reflétant l'hétérogénéité des marchés locatifs en Région parisienne. Cet effet est positif dans Paris intra-muros (+ 5 %) et dans le Core Croissant Ouest (Neuilly et Boulogne) à près de + 3 % mais il est négatif ailleurs (entre - 3 % et - 6 %), dans les zones moins centrales de la Région parisienne.

La très forte pondération du patrimoine de Gecina dans les zones les plus centrales, où les tendances locatives sont particulièrement bien orientées, permet ainsi de modérer l'ajustement de valeur au premier semestre.

Sur 24 mois les tendances de valorisations à périmètre constant traduisent un fort ajustement au contexte d'évolution des taux, compensé par un effet loyers très favorable dans les zones centrales :

- ▶ « l'effet taux » (effet macroéconomique négatif attribuable à une hausse des taux de capitalisation), a ainsi impacté négativement la valeur des actifs sur l'ensemble des classes d'actifs autour de - 14 % ;
- ▶ « l'effet loyers » attribuable à la dynamique locative de chaque zone diffère cependant sensiblement entre les localisations :
 - ▶ cet « effet loyers » est négatif dans les zones périphériques (1^{re} et 2^e couronnes) où il atteint - 10 %, accentuant la baisse de valeur des actifs concernés,
 - ▶ il est en revanche significativement positif dans les zones centrales (+ 15 % dans Paris) venant ainsi compenser la baisse de valeur induite par la hausse des taux.

Logements : des valeurs résilientes

Sur le patrimoine résidentiel, la valorisation retenue s'inscrit en légère baisse de - 2,2 % sur six mois (- 2,2 % sur le logement traditionnel, - 1,7 % sur le logement étudiants), et de - 4,5 % sur douze mois (- 4,8 % sur le logement traditionnel et - 2,3 % sur le résidentiel étudiants).

3.1.5 ACTIF NET RÉÉVALUÉ

ANR de continuation – NTA à 161,4 euros par action (- 6 % sur six mois)

ANR de liquidation – NDV à 172,2 euros (- 6 % sur six mois)

- ▶ ANR EPRA de liquidation (NDV) ressort à 172,2 euros par action (- 6 % sur six mois). Il s'élève à 179,7 euros par action en incluant la valeur lot pour le résidentiel.
- ▶ ANR EPRA de continuation (NTA) s'établit à 161,4 euros par action (- 6 % sur six mois). Il s'élève à 168,8 euros par action en incluant la valeur lot pour le résidentiel.
- ▶ ANR EPRA de reconstitution (NRV) s'établit à 176,9 euros par action (- 7 % sur six mois). Il s'élève à 184,9 euros par action en incluant la valeur lot pour le résidentiel.

Cette variation traduit essentiellement la variation de valeur du patrimoine à périmètre constant.

Notons que l'ampleur de cette contraction de l'ANR est minorée par l'effet de levier modéré du Groupe avec un LTV (droits inclus) qui s'établit aujourd'hui à 32,2 %.

La variation de l'ANR EPRA de continuation (NTA) par action est de - 11 euros sur six mois. Elle peut être décomposée comme suit :

- ▶ Dividende payé au S1 23 :- 2,65 euros.
- ▶ Résultat récurrent S1 23 :+ 2,9 euros.
- ▶ Variation de valeur provenant de l'effet taux : - 17,2 euros.
- ▶ Variation de valeur provenant de l'effet « loyers » : + 6,6 euros.
- ▶ Plus-values de cessions : + 1,2 euro.
- ▶ Autres (incl. IFRS 16) : - 1,7 euro.

Actif net réévalué

	EPRA NRV Net Reinstatement Value	EPRA NTA Net Tangible Asset Value	EPRA NDV Net Disposal Value
Capitaux propres IFRS – Part du groupe	11 756,5	11 756,5	11 756,5
Créance des actionnaires	195,7	195,7	195,7
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options			
ANR DILUÉ	11 952,2	11 952,2	11 952,2
Inclut			
Réévaluation des immeubles d'exploitation	180,5	180,5	180,5
Réévaluation des immeubles en restructuration	–	–	–
Réévaluation des autres actifs non courants	–	–	–
Réévaluation des contrats de crédit-bail	0,8	0,8	0,8
Réévaluation des stocks	–	–	–
ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR	12 133,6	12 133,6	12 133,6
Exclut			
Impôts différés	–	–	x
Juste valeur des instruments financiers	(115,7)	(115,7)	x
Goodwill résultant des impôts différés	–	–	–
Goodwill inscrit au bilan	x	(174,9)	(174,9)
Actifs incorporels	x	(12,4)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes ⁽¹⁾	x	x	792,4
Réévaluation des actifs incorporels	–	x	x
Droits de mutation	1 086,2	119,1	x
ANR	13 104,0	11 949,7	12 751,1
Nombre d'actions totalement dilué	74 057 311	74 057 311	74 057 311
ANR PAR ACTION	176,9 €	161,4 €	172,2 €

(1) La dette à taux fixe a fait l'objet d'une mise à la juste valeur sur la base de la courbe des taux au 30 juin 2023.

3.1.6 ALLOCATION DU CAPITAL

1 milliard d'euros de cessions immédiatement relatives et positives sur l'ensemble des agrégats de dette

1 milliard d'euros de cessions

Depuis le début de l'année, Gecina a finalisé près de 1 milliard d'euros de cessions. La totalité des actifs cédés l'ont été avec une prime sur les dernières expertises, atteignant en moyenne +10 %. À titre d'information, cette prime s'élève à +17 % par rapport aux expertises à fin 2019.

Ces cessions ont été réalisées avec un taux de privation moyen de 2,5 %.

Le Groupe a ainsi cédé :

- ▶ 3 immeubles de bureaux dans Paris-QCA (129 Malesherbes, 142 Haussmann, 43 Friedland) pour plus de 5 100 m² ;
- ▶ 1 immeuble de bureau situé à Cergy-Pontoise (près de 10 000 m²) ;
- ▶ 1 immeuble résidentiel à Courbevoie (16 600 m²) ;
- ▶ l'immeuble 101 Champs-Élysées, occupé par LVMH (près de 10 000 m²).

Utilisation des produits de cessions

À court terme, le produit de ces cessions a été utilisé pour se substituer à des financements à court terme (billets de trésorerie) portant un coût de l'ordre de 3,5 % en moyenne, avec par conséquent un impact relatif sur le résultat récurrent net par action.

Ces cessions ont un effet positif sur les agrégats de Gecina relatifs à la dette (LTV, ICR, dette nette/EBITDA), mais également sur le niveau de liquidités disponibles, permettant dorénavant de couvrir l'ensemble des échéances jusqu'en 2028 à dette constante.

Ces cessions permettent également d'optimiser la couverture de la dette du Groupe afin d'en augmenter la durée et le niveau à moyen terme. Sur la base du niveau de dette actuel, la dette est couverte en totalité au second semestre 2023 et son taux de couverture diminue progressivement dans le futur pour atteindre 75 % en 2027.

Le taux de couverture s'élève ainsi en moyenne à 95 % jusqu'à fin 2027.

À moyen terme, ces cessions sécurisent la totalité du financement du pipeline de projets engagés dont le rendement sur le capital engagé est très significativement supérieur au taux de privation.

En parallèle, le renforcement de la solidité du bilan de Gecina dégage une marge de manœuvre financière opportuniste pour les années à venir.

160 millions d'euros d'investissements réalisés principalement sur les projets de développement

70 % des 160 millions d'euros des investissements décaissés au premier semestre 2023 l'ont été au titre du pipeline en cours de développement ou sur des projets livrés sur l'exercice.

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

3.1.7 BILAN ET STRUCTURE FINANCIÈRE

Une structure de la dette encore renforcée au cours du premier semestre

Ratios	Covenant	30/06/2023
Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 60 %	34,1 %
Excédent brut d'exploitation/fras financiers nets	> 2,0x	5,3x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25 %	–
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0	18,5

Depuis le début de l'année, la structure de la dette de Gecina a été renforcée encore sous l'effet d'un volume de cessions important, contribuant ainsi à l'amélioration de l'ensemble des caractéristiques de la dette du Groupe.

Gecina a également aligné ses financements avec ses convictions RSE avec de nouvelles lignes de crédit responsables et la requalification de la totalité de ses encours obligataires en Green Bonds.

575 millions d'euros de nouveaux financements sécurisés depuis le début de l'année

Depuis début 2023, grâce à ses ratings financiers de qualité, Gecina a proactivement sécurisé 575 millions d'euros de dettes nouvelles dans des conditions favorables.

- ▶ 325 millions d'euros de prêts bancaires, (dont 180 millions d'euros sous forme de lignes de crédits non tirées) avec une maturité de 6,1 années à des conditions financières (marge) équivalentes aux autres lignes de crédits.
- ▶ 250 millions d'euros de financements obligataires avec une maturité moyenne de 8,4 années et une marge de 91 pb.

LTV en baisse à 32 % (droits inclus)

La réduction de la dette nette du Groupe (à 6,3 milliards d'euros à fin juin 2023 vs 7,2 milliards d'euros à fin décembre 2022) notamment à la suite des cessions réalisées au premier semestre, conforte ainsi le LTV autour de 32 % (droits inclus), et améliore aussi sensiblement l'ICR et le ratio dette nette/EBITDA.

Une liquidité renforcée permettant de couvrir les échéances jusqu'en 2028

En parallèle l'accès à la liquidité se trouve sensiblement renforcé avec près de 5,3 milliards d'euros de liquidités disponibles, soit 4,1 milliards d'euros de liquidités nettes des financements à court terme, significativement au-dessus de la cible long terme de 2,0 milliards d'euros. Cet excès de liquidité permet ainsi à date de couvrir les échéances obligataires jusqu'en 2028, soit une année de plus que la situation publiée à fin 2022.

Excellente visibilité du coût de la dette couvert qui reste couvert à plus de 90 % jusqu'en 2026

En matière de sensibilité du coût moyen de la dette du Groupe, Gecina a saisi l'opportunité offerte par un volume de cessions important au premier semestre pour optimiser également la couverture de sa dette. Sur la base du niveau de dette actuel, la dette est couverte en totalité au second semestre 2023 et son taux de couverture diminue progressivement dans le futur pour atteindre 75 % en 2027. Le taux de couverture s'élève ainsi en moyenne à 95 % jusqu'à fin 2027. À titre de comparaison, la dette de Gecina à fin 2022, était couverte en moyenne à 90 % jusqu'en 2025 seulement.

L'ICR s'établit aujourd'hui à 5,3x, (vs 5,5x il y a un an). Il n'intègre pas encore l'effet des cessions réalisées mi-2023 qui améliorent significativement cet indicateur.

Le ratio de dette gagée reste à 0 %, conférant à Gecina une marge importante vis-à-vis de ses covenants bancaires.

3.1.8 PIPELINE DE PROJETS

2,6 milliards d'euros de projets d'une qualité exceptionnelle phasés dans les prochaines années (862 millions d'euros restant à investir)

Avec un pipeline engagé de l'ordre de 1,4 milliard d'euros et un pipeline contrôlé et certain de 1,2 milliard d'euros pouvant être engagé dans les années qui viennent, le Groupe devrait bénéficier d'un fort effet de levier sur la croissance de ses revenus locatifs entre 2023 et 2027.

1,4 milliard d'euros de projets engagés (livraisons 2023-2025) et 372 millions d'euros d'investissement restants, 70 millions d'euros de loyers potentiels

Les projets de bureaux en cours de développement sont principalement concentrés sur les zones centrales avec 92 % du pipeline engagé sur les bureaux dans Paris intra-muros, pour un rendement attendu (yield-on-cost) de l'ordre de 5,6 %. Notons que ce rendement attendu augmente de 30 pb en six mois, principalement sous les effets combinés d'une hausse des loyers attendus mais également d'une excellente maîtrise des coûts de construction.

Près de 30 % du pipeline engagé est en outre constitué d'actifs résidentiels. Au total donc, 16 projets sont à ce jour engagés et seront livrés entre 2023 et 2025.

Ce pipeline inclut notamment le projet de restructuration « Icône » (ex-« 32 Marbeuf », 13 300 m²) dans le Triangle d'Or parisien qui sera livré début 2025, et trois autres projets parisiens avec « 27 Canal » (ex-« Flandre », 15 300 m²), « Mondo » (ex-« Bancelles », 30 100 m²) et le « 35 Capucines » (6 300 m²) au cœur du QCA parisien, à proximité immédiate de la place de l'Opéra.

Sur ces immeubles les process de commercialisation sont particulièrement actifs, et près de 50 % des surfaces de l'immeuble 35 Capucines ont d'ores et déjà été précommercialisées au cours du premier semestre.

Un levier de croissance conséquent pour les années qui viennent

Dans les douze mois qui viennent, et principalement au cours du premier semestre 2024, 7 projets doivent être livrés :

- ▶ 2 projets de bureaux précommercialisés à hauteur de 82 % (Porte Sud – Montrouge et 35 Capucines – Paris-QCA) ;
- ▶ 5 projets résidentiels à Paris et Rueil.

À fin décembre, 372 millions d'euros restent à investir au titre des projets engagés, dont 158 millions d'euros d'ici fin 2023, 198 millions d'euros en 2024, et 16 millions d'euros en 2025.

1,2 milliard d'euros de projets « contrôlés » et 490 millions d'euros d'investissement restants pouvant être engagés dans les semestres qui viennent (livraisons 2025-2027)

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

Ce pipeline rassemble 7 projets dont 4 de bureaux qui se trouvent exclusivement à Paris ou à Neuilly. Ces projets pourront être engagés lors de l'obtention des autorisations administratives et de leur libération par les locataires en place. Notons que l'ensemble de ces projets fait régulièrement l'objet de revues en fonction de l'évolution des marchés, et que le choix définitif du lancement reste à la main de Gecina jusqu'au jour de la mise en restructuration effective.

0,2 milliard d'euros de projets contrôlés « probables » à plus long terme (livraisons possibles 2027-2028)

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

L'identification en amont de ces projets permet d'atteindre un rendement potentiel à livraison de l'ordre de 6 %. Ces projets seront lancés à la main de Gecina en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.

Synthèse du pipeline de développements

Projets	Localisation	Date de livraison	Surface Totale (m ²)	Invest. Total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à investir (M€)	Rendement attendu (Yield on cost)	Taux prime moy. (BNPPRE / CBRE)	Pré-comm.
Montrouge – Porte Sud	1 ^{er} couronne	T2-24	12 600	83					100 %
Paris – 35 Capucines	Paris QCA	T2-24	6 300	182					46 %
Paris – Mondo (ex-Bancelles)	Paris QCA	T3-24	30 100	388					-
Paris – 27 Canal (Flandre)	Paris	T4-24	15 300	117					-
Paris – Icône (Marbeuf)	Paris QCA	T1-25	13 300	210					-
TOTAL BUREAUX			77 600	978	761	217	5,6 %	3,7 %	20 %
Paris – Glacière	Paris	T4-23	800	9					
Paris – Wood'up	Paris	T1-24	8 000	97					
Paris – Dareau	Paris	T2-24	5 500	52					
Rueil – Arsenal	Rueil	T2-24	6 000	47					
Rueil – Doumer	Rueil	T2-24	5 500	46					
Bordeaux – Belvédère	Bordeaux	T3-24	8 000	39					
Garenne Colombes – Madera	La Garenne-Colombes	T1-25	4 900	43					
Bordeaux – Brienne	Bordeaux	T2-25	5 500	26					
Paris – Porte Brancion	Paris	T3-24	2 100	16					
Paris – Vouillé	Paris	T1-25	2 400	24					
Paris – Lourmel	Paris	T1-25	1 600	17					
Densification résidentiel		n.a	500	1					
TOTAL RÉSIDENTIEL			50 800	417	262	155	3,7 %	3,2 %	
TOTAL PIPELINE ENGAGÉ			128 400	1 395	1 023	372	5,0 %	3,5 %	
CONTRÔLÉ BUREAUX			85 000	1 146	726	420	4,9 %	3,9 %	
CONTRÔLÉ RÉSIDENTIEL			12 400	104	33	70	3,7 %	3,2 %	
TOTAL CONTRÔLÉ			97 400	1 249	759	490	4,8 %	3,9 %	
TOTAL ENGAGÉ + CONTRÔLÉ			225 800	2 644	1 782	862	4,9 %	3,7 %	
TOTAL CONTRÔLÉ ET PROBABLE			41 200	212	62	150	6,0 %	4,4 %	
TOTAL PIPELINE			267 000	2 857	1 844	1 012	5,0 %	3,7 %	

(1) Le pipeline engagé est évalué à 1 199 millions d'euros au premier 2023, impliquant une création de valeur d'environ 176 millions d'euros.

(2) Taux primes pour le bureau à fin juin 2023 (BNPPRE).

(3) Taux primes le résidentiel à fin mai 2023 (CBRE).

3.1.9 PLAN DE SOBRIÉTÉ

Réduction de la consommation d'énergie au-delà des attentes du Groupe

Un plan de sobriété déjà particulièrement performant : baisse de la consommation d'énergie de – 17 % et des émissions carbone de – 21 % en six mois

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

Le Groupe est aujourd'hui en mesure de collecter des informations en temps réel sur 92 % des surfaces locatives en exploitation. La totalité des immeubles de bureaux sont aujourd'hui équipés de sondes connectées (2 400 sondes installées, dont 1 200 ajoutées au premier semestre), et 2 400 sondes ont également été installées sur le portefeuille résidentiel, permettant ainsi d'ajuster en temps réel les modalités d'exploitation de chaque immeuble, pour en optimiser la performance.

- ▶ 100 % des locataires de bureaux ont d'ores et déjà reçu une liste de recommandations spécifiques à leurs immeubles afin d'en réduire la consommation énergétique.
- ▶ Une équipe dédiée est progressivement déployée sur les 50 principaux immeubles du Groupe. À ce stade 47

d'entre eux ont déjà été étudiés par cette task force. De ce déploiement résultent des listes d'actions spécifiques à mettre en place pour optimiser la consommation énergétique de ces immeubles, permettant d'engager des discussions et d'envisager concrètement des actions avec les locataires en place.

À fin juin, l'efficacité de ce plan de sobriété est déjà très significative.

- ▶ La consommation moyenne d'énergie sur le patrimoine tertiaire géré par Gecina est ainsi réduite d'environ – 17 % sur six mois, contribuant ainsi à la réduction des émissions carbone de – 21 % sur cette même période.

Gecina inscrit ainsi sa performance sur la trajectoire de son ambition de neutralité carbone à l'horizon 2030, prolongeant ainsi un engagement pris depuis 2008.

Les émissions carbone sur le patrimoine tertiaire de Gecina ont ainsi été réduites de – 75 % depuis 2008 (à 8,6 kgCO₂/m²/an), et la consommation d'énergie s'est, elle, réduite de – 50 % sur cette même période (à 150 kWhf/m²/an).

3

3.1.10 GUIDANCE REVUE À LA HAUSSE

Croissance du RRN 2023 maintenant attendue entre + 6 % et + 8 % (entre 5,90 euros et 6,00 euros)

Les résultats publiés à fin juin 2023 traduisent la très bonne tenue des marchés locatifs dans les zones de prédilection de Gecina. Cette dynamique opérationnelle est renforcée par la montée en puissance de l'indexation, et la contribution positive du pipeline à la croissance des revenus locatifs du Groupe.

En parallèle, la maturité longue de la dette et la politique active de couverture des taux, permettront à Gecina de limiter en 2023 l'impact de la remontée des taux d'intérêt sur les frais financiers du Groupe.

Au cours du premier semestre, les performances opérationnelles du Groupe qui ont dépassé les attentes initiales, et la finalisation de cessions pour un montant de 1 milliard d'euros avec un taux de privation de 2,5 % contribuent à la dynamique de croissance du résultat récurrent net par action.

En conséquence, Gecina relève sa prévision de croissance en 2023 du Résultat récurrent net part du Groupe maintenant entre 5,90 euros et 6,00 euros par action (vs 5,80 euros à 5,90 euros auparavant), soit une croissance comprise entre + 6 % et + 8 %.

3.2 | Reporting EPRA au 30 juin 2023

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

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

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

(1) European Public Real Estate Association.

	30/06/2023	30/06/2022	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	199,0	185,8	3.2.1.
EPRA Earnings per share (en euros)	2,70 €	2,52 €	3.2.1.
EPRA Net Tangible Asset Value (en millions d'euros)	11 949,7	13 394,7	3.2.2.
EPRA Net Initial Yield	3,5 %	3,2 % ⁽¹⁾	3.2.3.
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	3,8 %	3,5 % ⁽¹⁾	3.2.3.
EPRA Vacancy Rate	7,7 %	7,4 %	3.2.4.
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	22,3 %	23,8 %	3.2.5.
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	20,2 %	21,5 %	3.2.5.
EPRA Property related capex (en millions d'euros)	160	134	3.2.6.
EPRA Loan-to-Value	36,6 %	35,9 %	3.2.7.

(1) Au 31 décembre 2022.

3.2.1 RÉSULTAT RÉCURRENT NET EPRA

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

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE ⁽¹⁾	216 532	201 195
IFRIC 21	(12 288)	(10 219)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(5 199)	(5 135)
RÉSULTAT RÉCURRENT NET EPRA (A)	199 045	185 841
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution (B)	73 832 958	73 752 206
RÉSULTAT RÉCURRENT NET EPRA PAR ACTION (A/B)	2,70 €	2,52 €

(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.

3.2.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe 3.1.5 « Actif net réévalué ».

En euros par action	30/06/2023	30/06/2022
ANR EPRA NRV	176,9 €	198,9 €
ANR EPRA NTA	161,4 €	181,2 €
ANR EPRA NDV	172,2 €	187,9 €

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

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

En %	30/06/2023	31/12/2022
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	4,2 %	4,0 %
Effet des droits et frais estimés	- 0,2 %	- 0,2 %
Effet des variations de périmètre	+ 0,1 %	+ 0,0 %
Effet des ajustements sur les loyers	- 0,6 %	- 0,6 %
EPRA NET INITIAL YIELD ⁽²⁾	3,5 %	3,2 %
Exclusion des aménagements de loyers	+ 0,3 %	+ 0,3 %
EPRA « TOPPED-UP » NET INITIAL YIELD ⁽³⁾	3,8 %	3,5 %

(1) Périmètre constant juin 2023.

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

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

Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA (en millions d'euros)	Bureaux	Résidentiel traditionnel	Résidences étudiants	Total S1 2023
Immeubles de placement	14 632	3 402	399	18 433 ⁽⁴⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières	(2 325)	(204)	(37)	(2 566)
VALEUR DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION HORS DROITS	12 307	3 197	363	15 867
Droits de mutation	733	218	18	969
VALEUR DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION DROITS INCLUS	B 13 040	3 415	381	16 836
Loyers bruts annualisés IFRS	497	108	21	626
Charges immobilières non récupérables	(15)	(18)	(4)	(37)
LOYERS NETS ANNUELS	A 482	90	18	590
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	55	0	0	56
LOYERS NETS ANNUELS « TOPPED-UP »	C 538	90	18	645
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽²⁾	A/B 3,7 %	2,6 %	4,6 %	3,5 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽³⁾	C/B 4,1 %	2,6 %	4,6 %	3,8 %

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

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

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

3.2.4 TAUX DE VACANCE EPRA

En %	30/06/2023	30/06/2022
Bureaux	6,9 %	6,8 %
Résidentiel traditionnel	5,8 %	4,6 %
Résidences étudiants	32,0 %	30,4 %
TAUX DE VACANCE EPRA	7,7 %	7,4 %

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

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

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

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin juin 2023 (en %)
Bureaux	39	561	6,9 %
Résidentiel traditionnel	7	113	5,8 %
Résidences étudiants	8	26	32,0 %
TAUX DE VACANCE EPRA	54	701	7,7 %

3.2.5 RATIOS DE COÛTS EPRA

En milliers d'euros/en %	30/06/2023	30/06/2022
Charges sur immeubles ^{(1) (2)}	(135 153)	(114 733)
Frais de structure ^{(1) (2)}	(39 688)	(39 065)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes ⁽³⁾	(5 199)	(5 135)
Charges refacturées	103 527	84 351
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	1 940	1 271
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(147)	(136)
Charges du foncier	0	0
COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A)	(74 720)	(73 446)
Coût de la vacance	7 086	7 124
COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B)	(67 634)	(66 322)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	332 932	308 193
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	1 469	906
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	334 401	309 099
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C)	22,3 %	23,8 %
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C)	20,2 %	21,5 %

(1) Les frais de commercialisation, les indemnités d'éviction et les temps passés par les équipes opérationnelles directement attribuables aux projets de commercialisation, de développement ou de cession sont capitalisés ou reclassés en résultat de cessions pour 7,2 millions d'euros en 2023 et 5,7 millions d'euros en 2022 (voir notes 5.5.3.1.1, 5.5.5.1.2 et 5.5.6.5. dans les comptes consolidés).

(2) Hors IFRIC 21.

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

3.2.6 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS RÉALISÉS

En millions d'euros	30/06/2023			30/06/2022		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions ⁽¹⁾	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Pipeline ⁽²⁾	115	n.a.	115	92	n.a.	92
Dont intérêts capitalisés	4	n.a.	4	3	n.a.	3
Capex de maintenance ⁽³⁾	45	n.a.	45	42	n.a.	42
Avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Sans création de surfaces	41	n.a.	41	37	n.a.	37
Avantages commerciaux	3	n.a.	3	5	n.a.	5
Autres dépenses	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
TOTAL CAPEX	160	n.a.	160	134	n.a.	134
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	7	n.a.	7	(11)	n.a.	(11)
TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS	166	n.a.	166	123	n.a.	123

(1) Voir chapitre 3.1.6.

(2) Voir chapitre 3.1.8.

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

3.2.7 EPRA LOAN-TO-VALUE

En millions d'euros	Groupe	Quote-part dans les sociétés contrôlées conjointement	Quote-part dans les sociétés sous influence notable	Intérêts minoritaires	Total
Inclure					
Emprunts bancaires ⁽¹⁾	145	-	13	-	158
Billets de trésorerie (NEU CP) ⁽¹⁾	1 194	-	-	-	1 194
Instruments hybrides	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires ⁽¹⁾	5 587	-	-	-	5 587
Produits dérivés sur devises	-	-	-	-	-
Besoin en fonds de roulement net ⁽²⁾	470	-	1	(2)	469
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	-	-	-	-	-
Comptes courants d'associés minoritaires	16	-	-	(16)	0
Exclure					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(653)	-	(5)	2	(655)
DETTE NETTE (A) ⁽³⁾	6 758	-	10	(16)	6 752
Inclure					
Immeubles occupés par le propriétaire ⁽⁴⁾	247	-	-	-	247
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽⁴⁾	16 668	-	106	(36)	16 737
Immeubles en vente ⁽⁴⁾	171	-	-	-	171
Immeubles en restructuration ⁽⁴⁾	1 298	-	-	-	1 298
Immobilisations incorporelles	12	-	-	-	12
Besoin en fonds de roulement net	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	1	-	1
PATRIMOINE HORS DROITS (B) ⁽⁵⁾	18 396	-	106	(36)	18 467
Droits de mutation	1 086	-	8	(2)	1 092
PATRIMOINE DROITS INCLUS (C)	19 483	-	114	(39)	19 558
EPRA LTV HORS DROITS (A/B)	36,7 %				36,6 %
EPRA LTV DROITS INCLUS (A/C)	34,7 %				34,5 %

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

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

(3) Retraité du besoin en fonds de roulement hors intérêts courus, la dette financière nette est de 6 297 millions d'euros.

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

(5) Retraité des immobilisations incorporelles et de la valeur comptable de la participation dans les sociétés mises en équivalence, la valeur du patrimoine immobilier est de 18 482 millions d'euros.

3.3 | Informations complémentaires sur les revenus locatifs

3.3.1 ÉTAT LOCATIF

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

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

	Groupe
Institution publique	8 %
Conseil/services	19 %
Industrie	37 %
Activité financière	7 %
Média-Télévision	6 %
Retail	6 %
Hospitalité	5 %
Technologie	12 %
Autres	1 %
TOTAL	100 %

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

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

Locataire	Groupe
ENGIE	7 %
LAGARDÈRE	3 %
WEWORK	3 %
BOSTON CONSULTING GROUP	3 %
SOLOCAL GROUP	2 %
YVES SAINT LAURENT	2 %
EDF	2 %
MINISTÈRES SOCIAUX	2 %
GRAS SAVOYE	1 %
ARKEMA	1 %
EDENRED	1 %
EIGHT ADVISORY	1 %
LVMH	1 %
IPSEN	1 %
RENAULT	1 %
JACQUEMUS SAS	1 %
LACOSTE OPÉRATIONS COURT 37	1 %
SALESFORCE COM.FRANCE	1 %
ORANGE	1 %
CGI FRANCE	1 %
TOP 10	25 %
TOP 20	36 %

3.3.2 LOYERS ANNUALISÉS

Les loyers annualisés sont en baisse de - 7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022, reflétant principalement l'effet des cessions réalisées au premier semestre (- 25 millions d'euros), mais significativement compensé par la dynamique locative à périmètre constant (+ 11 millions d'euros) et la livraison d'immeubles au cours du premier semestre (+ 7 millions d'euros)

Notons que dans ces loyers annualisés, 22 millions d'euros proviennent d'actifs destinés à être libérés en vue de leur mise en restructuration.

En outre, les loyers annualisés ci-dessous n'incluent pas encore les revenus locatifs qui proviendront des projets engagés ou contrôlés, pouvant représenter près de 130 millions d'euros de loyers faciaux potentiels.

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Bureaux	515	520
Résidentiel traditionnel	108	109
Résidences étudiants (Campus)	22	23
TOTAL	645	652

3.3.3 FACTEURS DE VARIATION DES LOYERS À PÉRIMÈTRE CONSTANT DU PREMIER SEMESTRE 2023 VS LE PREMIER SEMESTRE 2022

Groupe

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
6,9 %	4,2 %	1,1 %	1,6 %	0,0 %

Bureau

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
7,5 %	4,8 %	0,8 %	1,9 %	-0,1 %

Résidentiel total

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
4,9 %	2,2 %	1,9 %	0,5 %	0,3 %

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

Échéance des baux tertiaires	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	> 2029	Total
Break-up options	34	88	81	64	102	44	35	115	562
Fin de bail	30	50	24	40	95	46	49	228	562

3.4 | Ressources financières

Ce premier semestre 2023 a été marqué par une hausse des taux courts et une stabilisation des taux longs, avec le maintien d'une forte inflation dans un contexte économique toujours incertain.

Dans ce contexte volatil, Gecina a pu s'appuyer sur la solidité et la flexibilité de son bilan, construites au fur et à mesure des derniers exercices. Le Groupe a su tirer parti de conditions favorables sur le marché obligataire fin 2022 et lors du premier semestre 2023 pour lever au total 400 millions d'euros (maturité moyenne 9,5 années) via l'abondement de souches existantes.

L'importante liquidité dont disposait le Groupe au 31 décembre 2022 a été renforcée par ces abondements obligataires, la signature de 145 millions de prêts bancaires responsables, et l'anticipation du refinancement de ses lignes de crédit non tirées avec la signature de 180 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit bancaires avec une maturité moyenne de 7 ans, toutes sous format responsable.

Ainsi, sur les 18 derniers mois, Gecina a levé au global 3 milliards d'euros de nouveaux financements long terme illustrant encore l'accès profond et liquide du Groupe à toutes les sources de financement.

Au 30 juin 2023, Gecina dispose d'une liquidité immédiate de 5,3 milliards d'euros, soit 4,1 milliards d'euros nette des NEU CP, significativement au-dessus de la cible long terme de minimum 2,0 milliards d'euros. Cet excès de liquidité permet notamment de couvrir l'ensemble des échéances obligataires jusqu'en 2028 (et donc en particulier les échéances obligataires de 2025 et 2027).

Cette gestion proactive de la structure financière a pour conséquence un maintien des principaux indicateurs de crédit du Groupe à un excellent niveau. La maturité de la dette s'élève à 7,6 ans à fin juin 2023, la couverture de la dette au risque de taux à 89 % en moyenne jusqu'à fin 2028, et la maturité moyenne de cette couverture à 6,7 ans. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) s'établit à 32,2 %, et l'ICR à 5,3x. Gecina dispose donc d'une marge importante vis-à-vis de l'ensemble de ses covenants bancaires.

3.4.1 STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

La dette financière nette s'élève à 6 297 millions d'euros au 30 juin 2023, en baisse de 872 millions d'euros à la suite des cessions d'actifs réalisées sur le semestre.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

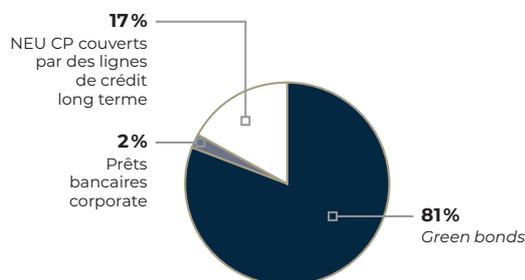
	31/12/2022	30/06/2023
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 219	6 950
Trésorerie (en millions d'euros)	51	653
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽²⁾	7 169	6 297
Dette nominale brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 224	7 039
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 610	4 660
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,5	7,6
LTV (droits inclus)	33,7 %	32,2 %
LTV (hors droits)	35,7 %	34,1 %
LTV EPRA (hors droits)	36,8 %	36,6 %
ICR	5,6 x	5,3 x
Dette gagée/patrimoine	0,0 %	0,0 %

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

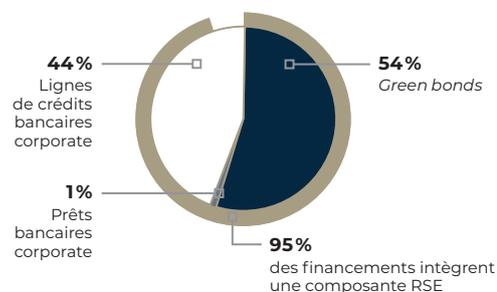
(2) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 6 303 millions d'euros y compris ces éléments.

Dettes par nature

Répartition de la dette nominale brute
(7,0 milliards d'euros)



Répartition des financements autorisés
(10,5 milliards d'euros, dont 4,7 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2023)



Les sources de financement de Gecina sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 81 % de la dette nominale et 54 % des financements autorisés du Groupe.

Au 30 juin 2023, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 7 039 millions d'euros et est constituée de :

- ▶ 5 700 millions d'euros d'obligations vertes long terme (*Green Bonds*) sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ;
- ▶ 145 millions d'euros de prêts bancaires responsables ;
- ▶ 1 194 millions d'euros de NEU CP couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

3.4.2 LIQUIDITÉ

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

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées au cours du premier semestre 2023 se sont élevées à 575 millions d'euros, et ont porté principalement sur :

- ▶ la levée de 250 millions d'euros de dette obligataire sous format *Green Bond*, via l'abondement de souches existantes moyen et long terme (maturités 2028, 2032, 2033 et 2036) placé en janvier et mai 2023 (une opération similaire a été réalisée en décembre 2022 pour 150 millions d'euros). La marge moyenne de ces nouvelles obligations s'est établie à 91 points de base pour une durée moyenne de 8,4 ans ;
- ▶ la signature de 145 millions d'euros de prêts bancaires responsables, avec une durée moyenne de 5 ans ;
- ▶ la mise en place de nouvelles lignes de crédit responsables pour un montant cumulé de 180 millions d'euros avec une maturité moyenne de près de 7 ans,

notamment en renouvellement par anticipation de la ligne arrivant à échéance en 2024. Ces nouveaux financements présentent tous une marge dépendante de l'atteinte d'objectifs RSE, et les conditions financières de ces nouveaux financements sont en ligne avec celles des lignes renouvelées par anticipation.

À fin juin 2023, la liquidité totale s'élève à 5,3 milliards d'euros, composée de 4,7 milliards d'euros de lignes de crédit non tirées et 0,7 milliard d'euros de trésorerie (4,1 milliards d'euros nette des billets de trésorerie). Ce niveau de trésorerie s'explique par la cession récente de plusieurs actifs, cette trésorerie sera utilisée à court terme pour rembourser des dettes financières.

Gecina a mis à jour son programme EMTN auprès de l'AMF en juin 2023 et son programme NEU CP (billets de trésorerie) auprès de la Banque de France en mai 2023, avec des plafonds respectivement de 8 et de 2 milliards d'euros.

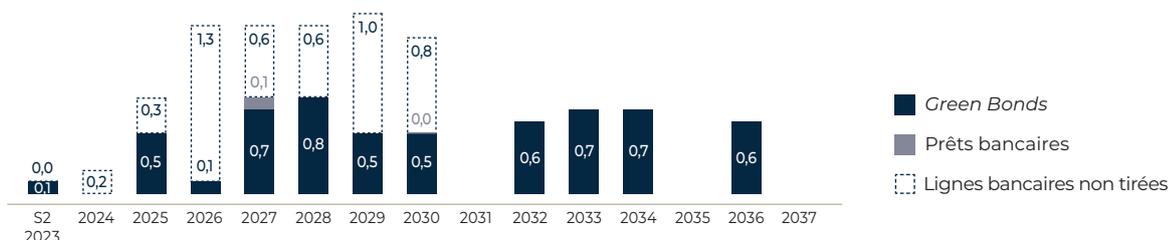
Au premier semestre 2023, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 30 juin 2023, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 1 194 millions d'euros, contre 1 574 millions d'euros à fin 2022.

3.4.3 ÉCHÉANCIER DES FINANCEMENTS

Au 30 juin 2023, la maturité moyenne de la dette de Gecina (7,0 milliards d'euros), après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 7,6 années.

Le graphique ci-après présente l'échéancier des financements au 30 juin 2023 (hors billets de trésorerie) :

Échéancier des financements
(en milliards d'euros)



L'ensemble des échéances de crédit jusqu'en 2028, et notamment les échéances obligataires de 2025 et 2027, sont couvertes par des lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2023 ou de la trésorerie. Par ailleurs, 100 % de la dette a une maturité supérieure à 2027.

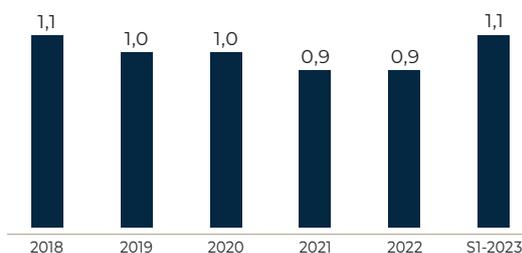
Le tableau ci-dessous présente l'échéancier des dettes de Gecina au 30 juin 2023 :

En milliards d'euros	S2 Total	S2															
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	> 2036	
Dettes brutes	7,0	1,3	-	0,5	0,1	0,8	0,8	0,5	0,5	-	0,6	0,7	0,7	-	0,6	-	
Financements (y compris lignes de crédits non utilisées)	10,5	0,1	0,2	0,8	1,4	1,4	1,4	1,5	1,4	-	0,6	0,7	0,7	-	0,6	-	
Dettes nettes (après affectation des lignes de crédits non tirées)	6,4	-	-	-	-	-	1,1	1,5	1,3	-	0,6	0,7	0,7	-	0,6	-	

3.4.4 COÛT MOYEN DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,1 % au premier semestre 2023 (et 1,4 % pour la dette globale) et est en hausse par rapport à 2022, en raison principalement de la hausse de l'Euribor sur la partie de la dette couverte par des caps (non encore déclenchés au 1^{er} semestre 2022). Le coût de la dette bénéficie de la structure financière du Groupe, de notations financières de qualité, d'un important niveau de liquidité, d'une maturité moyenne élevée et une anticipation des enjeux de refinancement court terme, ainsi que de sa structure de couverture longue et importante.

Coût moyen de la dette tirée
(en %)



Les intérêts capitalisés sur les projets en développement s'élèvent à 4,0 millions d'euros au premier semestre 2023 (contre 2,6 millions d'euros au premier semestre 2022).

3.4.5 NOTATION FINANCIÈRE

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

- ▶ Standard & Poor's a confirmé sa notation A- perspective stable en juillet 2023 ;
- ▶ Moody's a assigné la notation A3 perspective stable.

3.4.6 GESTION DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

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

- conserver un taux de couverture optimal ;

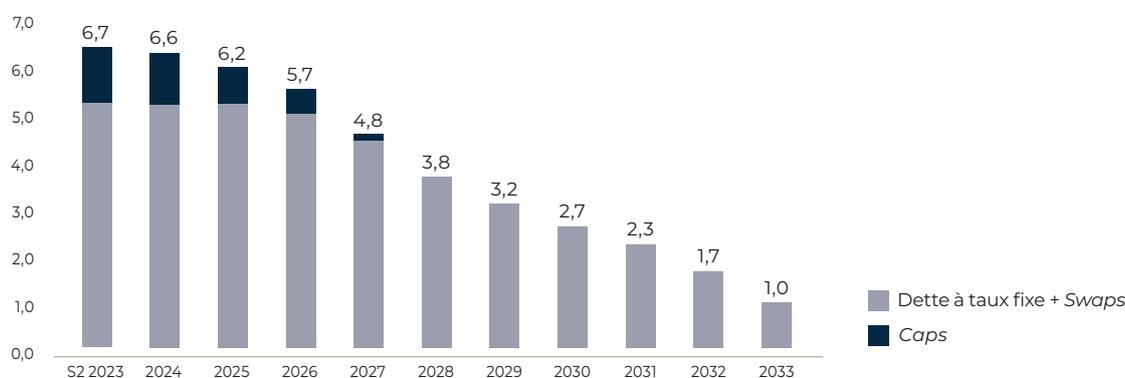
- conserver une maturité moyenne des couvertures élevée (dette à taux fixe et instruments dérivés) ;

- sécuriser sur le long terme des taux d'intérêt favorables.

Au 30 juin 2023, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 6,7 ans.

Sur la base du niveau de dette actuel, la dette est couverte en totalité au second semestre 2023 et son taux de couverture diminue progressivement dans le futur pour atteindre 75 % en 2027. Le taux de couverture s'élève en moyenne à 95 % jusqu'à fin 2027.

Le graphique ci-dessous présente le profil du portefeuille de couvertures (incluant les opérations de couverture de début juillet 2023).



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

Mesure du risque de taux

La dette nominale nette de Gecina anticipée au second semestre 2023 est couverte en totalité en cas de hausse des taux d'intérêt (en fonction des niveaux de taux Euribor constatés, du fait des *caps*).

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 30 juin 2023 et de la dette anticipée en 2023,

une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à la courbe de taux forward du 30 juin 2023 entraînerait une charge financière supplémentaire en 2023 d'environ +0,1 million d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à celle du 30 juin 2023 se traduirait par une réduction des charges financières en 2023 d'environ -0,1 million d'euros.

3.4.7 STRUCTURE FINANCIÈRE ET COVENANTS BANCAIRES

La situation financière de Gecina au 30 juin 2023 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

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

	Norme de référence	Situation au 30/06/2023
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (<i>bloc, hors droits</i>)	Maximum 60 %	34,1 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/fras financiers nets	Minimum 2,0 x	5,3 x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (<i>bloc, hors droits</i>)	Maximum 25 %	0,0 %
Valeur du patrimoine réévaluée (<i>bloc, hors droits</i>), (<i>en milliards d'euros</i>)	Minimum 6	18,5

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

Le LTV hors droits se situe à 34,1 % au 30 juin 2023 (35,7 % à fin 2022). L'ICR s'établit à 5,3 x (5,6 x en 2022).

3.4.8 GARANTIES DONNÉES

À fin juin 2023, le Groupe n'a aucune dette garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire).

Ainsi, au 30 juin 2023, il n'existe pas de financements garantis par des actifs sous forme d'hypothèque, pour une

limite maximale d'encours de 25 % de la valeur totale bloc du patrimoine détenu autorisée dans les différentes conventions de crédit.

3.4.9 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE

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

Sur la base d'un montant d'autorisations globales de 10,5 milliards d'euros (y compris les lignes de crédit non utilisées) au 30 juin 2023, 4,3 milliards d'euros de dettes bancaires et 5,7 milliards d'euros d'emprunts obligataires

sont concernés par une telle clause de changement de contrôle de Gecina (dans la majorité des cas, ce changement doit entraîner une dégradation de la notation en catégorie « Non Investment Grade » pour que cette clause soit activée).

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

3.5 | Valorisation du patrimoine immobilier

Le patrimoine du Groupe est évalué deux fois par an par des experts indépendants : les actifs Bureaux par les cabinets Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle, les actifs Résidentiel traditionnel par le cabinet CBRE Valuation et les Résidences étudiants par le cabinet Catella Valuation Advisors.

Pour l'établissement de ses comptes consolidés, le Groupe a opté pour une valorisation des immeubles à leur juste valeur en conformité avec la norme IAS 40 et, à ce titre, la variation de la juste valeur des immeubles sur chaque période comptable est enregistrée au compte de résultat (après prise en compte des travaux immobilisés).

La juste valeur de chaque actif est déterminée à partir des résultats des trois méthodes suivantes : méthode par comparaison directe, méthode par capitalisation du revenu net et méthode par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*). 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.

Les experts estiment la juste valeur des immeubles selon deux approches : la cession des immeubles entiers (valeur d'expertise bloc) et, en complément uniquement pour les actifs résidentiels, la cession individuelle des lots constituant les immeubles (valeur d'expertise lots).

Les expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et droits.

Dans le cadre de l'évaluation immobilière, l'expert réalise son évaluation en prenant en compte l'ensemble des composantes de l'immeuble valorisé, tel que l'état locatif, le programme de travaux, la performance énergétique et les certifications environnementales qui lui sont transmis par la société. Si cet état locatif comprend des surfaces vacantes, l'expert évalue les loyers des surfaces vacantes sur la base de la valeur locative de marché. Pour l'évaluation de la valeur locative de marché, l'expert prend en compte la situation du marché en question à la date de réalisation de l'expertise. Le cumul des loyers des baux en cours et des valeurs locatives des surfaces vacantes donne les loyers potentiels. C'est sur cette base globale de loyers que l'expert va chiffrer la valeur de l'immeuble en appliquant le taux de rendement lié à la nature de l'actif en question dans le cas des méthodes par le revenu.

Dans le cas de la méthode dite « des cash-flows actualisés », l'expert valorise de la même manière les locaux vacants sur la base de la valeur locative de marché. Dans l'hypothèse d'un cash-flow actualisé sur dix ans, l'expert retiendra à chaque fin de bail considéré, la valeur locative de marché des surfaces concernées par la libération des lieux.

La méthodologie utilisée par les experts est décrite dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

En millions d'euros	Patrimoine courant 31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Investissements	Autres	Valorisation de juste valeur	Patrimoine courant au 30/06/2023
Bureaux	16 082	+ 0	- 821	+ 94	+ 1	- 724	14 632
Résidentiel traditionnel	3 556	+ 0	- 87	+ 64	+ 1	- 132	3 402
Résidences étudiants	395	+ 0	+ 0	+ 2	+ 7	- 4	399
Hôtel et CBI	58	+ 0	+ 0	- 0	- 9	+ 0	49
TOTAL GROUPE	20 092	+ 0	- 908	+ 160	+ 0	- 861	18 482

En valeur bloc, le patrimoine s'élève à 18 482 millions d'euros, soit une baisse de 1 610 millions d'euros sur le premier semestre 2023 (soit – 8,0 %)

Les principales variations du patrimoine sur l'exercice sont liées à :

- ▶ 908 millions d'euros de cessions pour un prix de vente de 995 millions d'euros concernant cinq actifs de bureau (dont le 101 Champs-Élysées, le 142 bd Haussmann et le 43 avenue de Friedland), un actif résidentiel (le 8/12 rue de l'Abreuvoir à Courbevoie), et des lots résidentiels en vente par lot ;
- ▶ 160 millions d'euros d'investissements dont 39 millions d'euros de VEFA résidentielles, 45 millions d'euros de travaux de maintenance du patrimoine et 76 millions d'euros d'investissement dans le pipeline de développement ;

- ▶ 861 millions d'euros de variation négative de juste valeur sur le patrimoine et autres (net des travaux immobilisés) principalement expliqués par – 698 millions d'euros sur le périmètre constant.

La valorisation des actifs du périmètre constant de 15 426 millions d'euros baisse de 638 millions d'euros sur le semestre (soit – 4,0 %), conséquence de la remontée des taux immobiliers (effet taux de – 7,1 %), légèrement compensée par les évolutions positives des loyers et des commercialisations (effet cash-flow de + 3,1 %).

En millions d'euros	Valeur bloc		Δ périmètre courant	Δ périmètre constant		Valeur métrique	Taux de rendement net (DI)*	Taux de cap net (HD)*
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023 vs 31/12/2022	30/06/2023 vs 30/06/2022	30/06/2023 vs 31/12/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023
BUREAUX	14 632	16 082	– 9,0 %	– 7,2 %	– 4,5 %	10 945	4,3 %	4,5 %
Zones centrales	12 428	13 631	– 8,8 %	– 5,5 %	– 3,4 %	15 353	3,7 %	3,9 %
Paris intra-muros	10 121	11 210	– 9,7 %	– 4,6 %	– 2,8 %	17 831	3,4 %	3,6 %
▶ Paris QCA & 5-6-7	7 237	8 226	– 12,0 %	– 3,7 %	– 2,4 %	21 028	3,2 %	3,4 %
▶ Paris autres	2 884	2 984	– 3,3 %	– 7,0 %	– 4,1 %	12 535	3,8 %	4,0 %
Core Croissant Ouest ⁽¹⁾	2 308	2 421	– 4,7 %	– 8,5 %	– 5,4 %	9 861	4,8 %	5,0 %
La Défense	1 107	1 227	– 9,8 %	– 14,1 %	– 9,8 %	7 568	6,3 %	6,7 %
Autres localisations ⁽²⁾	1 097	1 225	– 10,5 %	– 14,3 %	– 8,6 %	3 212	7,8 %	8,3 %
RÉSIDENTIEL	3 801	3 951	– 3,8 %	– 4,5 %	– 2,2 %	7 360	3,0 %	3,2 %
Résidentiel traditionnel	3 402	3 556	– 4,3 %	– 4,8 %	– 2,2 %	7 695	2,8 %	3,0 %
Résidences étudiants	399	395	+ 1,0 %	– 2,3 %	– 1,7 %	5 427	4,5 %	4,7 %
HÔTEL & CBI	49	58	– 15,5 %					
TOTAL GROUPE VALEUR BLOC	18 482	20 092	– 8,0 %	– 6,6 %	– 4,0 %	9 904	4,0 %	4,2 %
TOTAL GROUPE VALEUR LOTS	19 035	20 573	– 7,5 %	– 6,3 %	– 3,8 %			

(1) Neuilly/Levallois, Boucle Sud.

(2) Péri-Défense, première et deuxième couronnes et autres régions.

* Les taux de capitalisation bruts ou nets sont déterminés comme le rapport des loyers potentiels (bruts ou nets, respectivement) sur les valeurs d'expertise hors droits. Les taux de rendement bruts ou nets sont déterminés comme le rapport des loyers potentiels (bruts ou nets, respectivement) sur les valeurs d'expertise droits inclus.

Portefeuille Bureau

Le portefeuille bureaux s'élève à 14 632 millions d'euros au 30 juin 2023, en baisse de – 9,0 % à périmètre courant, soit – 1 451 millions d'euros, en raison principalement de l'arbitrage de 821 millions d'euros d'actifs et de la baisse de – 564 millions d'euros du périmètre constant.

À périmètre constant, la diminution sur le semestre des valeurs du patrimoine bureaux résulte :

- ▶ d'un effet taux négatif – 7,4 % matérialisant un marché de l'investissement attentiste compte tenu du contexte macroéconomique ;
- ▶ d'un effet cash-flow positif de + 3,0 % matérialisant les bonnes performances locatives du semestre, le retour de l'indexation et la hausse des valeurs locatives dans les zones centrales.

Rapport d'activité

Événements postérieurs à la date d'arrêt

Portefeuille Résidentiel

Résidentiel traditionnel

Le portefeuille Résidentiel traditionnel s'élève à 3 402 millions d'euros au 30 juin 2023, en baisse de - 4,3 % à périmètre courant, soit - 154 millions d'euros, en raison principalement de la baisse de - 68 millions d'euros du périmètre constant et de la vente en bloc d'un actif rue de l'Abreuvoir à Courbevoie.

La diminution sur le semestre des valeurs du patrimoine résidentiel traditionnel à périmètre constant résulte :

- ▶ d'un effet taux négatif (- 6,1 %) matérialisant un marché de l'investissement attentiste compte tenu du contexte macroéconomique ;
- ▶ d'un effet cash-flow positif (+ 3,9 %) matérialisant les bonnes performances locatives du semestre, le retour de l'indexation.

Résidences étudiants

Le portefeuille résidentiel étudiants s'élève à 399 millions d'euros au 30 juin 2023, en hausse de + 1,0 % à périmètre courant, soit + 4 millions d'euros, en raison du changement de destination d'un actif en résidence étudiants compensé par la baisse de - 6 millions d'euros du périmètre constant.

La diminution sur le semestre des valeurs du patrimoine résidentiel étudiants à périmètre constant résulte d'un effet taux négatif de - 1,8 % et d'un effet cash-flow neutre de + 0,1 %. L'immobilier résidentiel géré, et plus particulièrement les résidences étudiants, demeurent attractives dans le contexte actuel, compte tenu de la forte demande de lits par les étudiants et par le peu de biens disponibles sur le marché.

Réconciliation de la valeur du patrimoine avec la valeur comptable

Conformément aux recommandations de l'EPRA, le tableau ci-dessous présente la réconciliation entre la valeur comptable des immeubles au bilan et la valeur d'expertise totale du patrimoine :

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023
VALEUR COMPTABLE	18 316
Juste valeur des immeubles en exploitation (dont siège)	181
Droits d'utilisation IFRS 16	- 15
VALEUR DU PATRIMOINE	18 482

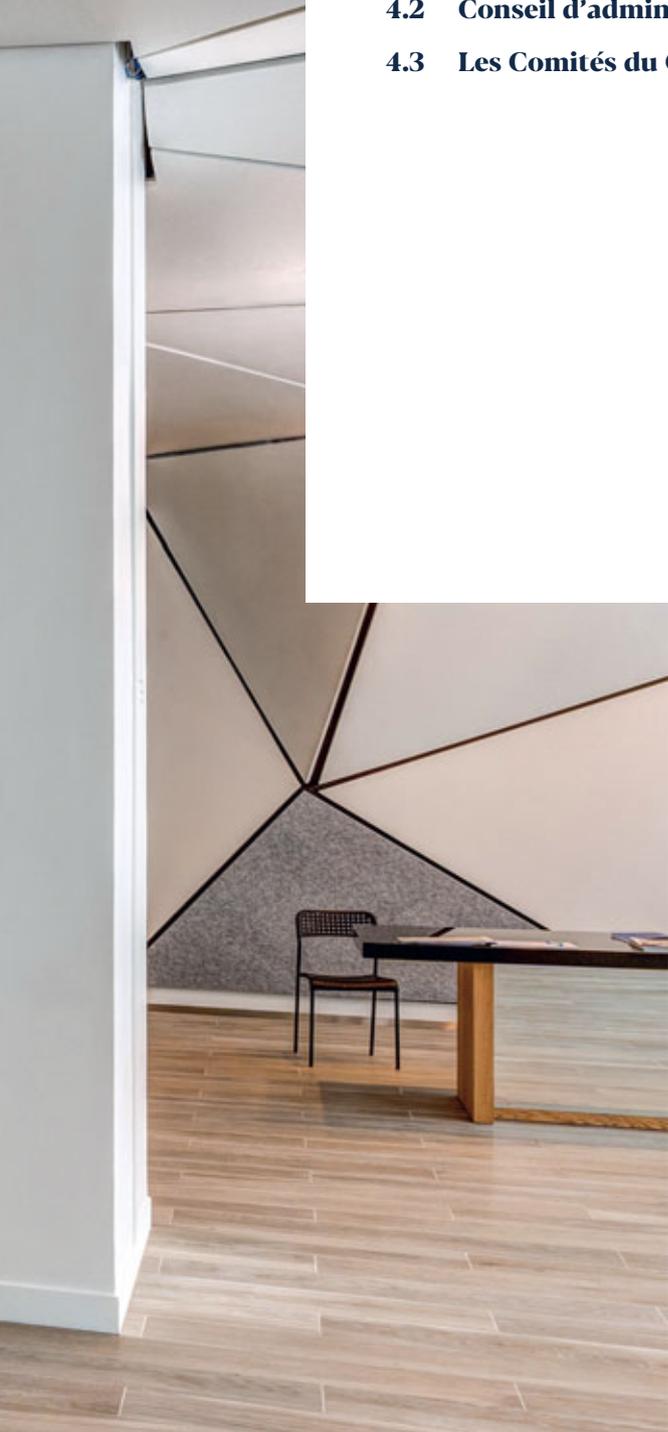
3.6 | Événements postérieurs à la date d'arrêt

Néant.

A modern office interior with a circular planter in the foreground containing various green plants. In the background, there are wooden desks and shelving units. 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 text '4. Gouvernance' in white.

4. Gouvernance

Biopark, Paris 13



4.1	Président du Conseil d'administration et Direction générale	40
4.2	Conseil d'administration	41
4.3	Les Comités du Conseil d'administration	43

4.1 | Président du Conseil d'administration et Direction générale

La dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, mise en place depuis juin 2013, apparaît comme le mode de gouvernance le mieux adapté à l'activité de la société, permettant de renforcer à la fois les fonctions stratégiques et de contrôle et les fonctions opérationnelles.

Il renforce par ailleurs la gouvernance et permet un meilleur équilibre des pouvoirs entre, d'une part, le Conseil d'administration et, d'autre part, la Direction générale.

Ce mode de gouvernance a été réaffirmé lors de la nomination de M. Beñat Ortega en qualité de Directeur général de Gecina.



Présidence du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est présidé par **M. Jérôme Brunel**, nommé par le Conseil d'administration du 23 avril 2020.



Direction générale

La Direction générale de la Société est assurée, depuis le 21 avril 2022, par **M. Beñat Ortega**.

4.2 | Conseil d'administration

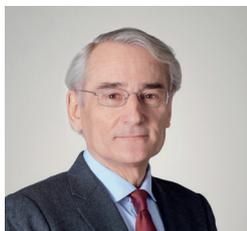
Lors de l'Assemblée générale du 20 avril 2023, les mandats d'administrateurs de M^{me} Dominique Dudan et de la société Predica, représentée par M. Matthieu Lance, ont été renouvelés pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Les actionnaires ont par ailleurs nommé, en qualité d'administrateur, M. Beñat Ortega pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le Conseil d'administration du 20 avril 2023, a décidé, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, de ne pas modifier la composition des différents comités qui demeure inchangée. M. Beñat Ortega n'est membre d'aucun Comité au titre de son mandat d'administrateur. Il continue de participer à certaines séances de comités, sur invitation, en sa qualité de Directeur général.

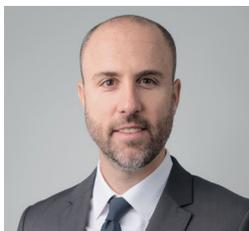
Par ailleurs, M. Beñat Ortega ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur.

Ainsi, au 30 juin 2023, le Conseil d'administration est composé des onze membres suivants, dont 63 % sont indépendants au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF, et 45 % sont des femmes :



Jérôme Brunel

Président du Conseil d'administration, Administrateur indépendant



Beñat Ortega

Directeur général, Administrateur



Laurence Danon Arnaud

Administratrice indépendante



Dominique Dudan

Administratrice indépendante



Gabrielle Gauthey

Administratrice indépendante



Claude Gendron

Administrateur



Karim Habra

Représentant permanent d'Ivanhoé Cambridge Inc., Administrateur



Matthieu Lance

Représentant permanent de Predica, Administrateur



Carole Le Gall

Administratrice indépendante



Inès Reinmann Toper

Administratrice indépendante

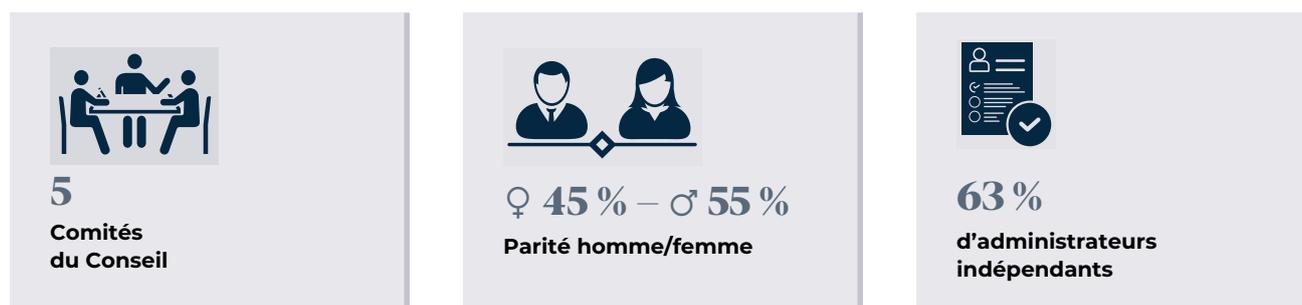


Jacques Stern

Administrateur indépendant

Gouvernance

Conseil d'administration



Au cours du premier semestre 2023, les mouvements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil d'administration et de ses Comités :

	Départs	Nominations	Renouvellements
Conseil d'administration	X	▶ M. Beñat Ortega	▶ M ^{me} Dominique Dudan ▶ Predica
Comité Stratégique et d'Investissement	X	X	▶ Predica
Comité d'Audit et des Risques	X	X	▶ Predica
Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	X	X	▶ M ^{me} Dominique Dudan
Comité Conformité et Éthique	X	X	▶ M ^{me} Dominique Dudan
Comité RSE	X	X	X

Il est précisé que le nombre de salariés de la société et de ses filiales étant inférieur aux seuils fixés par l'article L. 225-27-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration ne comporte pas d'administrateur représentant les salariés. En

revanche, conformément à l'article L. 2312-72 du Code du travail, des membres du Comité Social et Économique assistent, avec voix consultative, aux réunions du Conseil d'administration.

4.3 | Les Comités du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration du 20 avril 2023, a décidé de ne pas modifier la composition de ses Comités. Les mandats d'administrateurs de M^{me} Dominique Dudan et de la société Predica ayant été renouvelés, ces administrateurs ont été

confirmés en tant que membres des Comités auxquels ils siégeaient. Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'est membre des Comités. La composition des Comités au 30 juin 2023 est détaillée ci-après.

Comité Stratégique et d'Investissement

- ▶ 4 membres
- ▶ 50 % d'administrateurs indépendants



Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Karim Habra,
Président du Comité

◆ M. Jérôme Brunel

Predica, représentée par M. Matthieu Lance

◆ M. Jacques Stern

◆ *Administrateurs indépendants.*

Comité d'Audit et des Risques

- ▶ 6 membres
- ▶ 67 % d'administrateurs indépendants



◆ M. Jacques Stern, Président du Comité

◆ M^{me} Laurence Danon Arnaud

◆ M^{me} Gabrielle Gauthey

M. Claude Gendron

Predica, représentée par M. Matthieu Lance

◆ M^{me} Inès Reinmann Toper

◆ *Administrateurs indépendants.*

Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

- ▶ 3 membres
- ▶ 67 % d'administrateurs indépendants



◆ M^{me} Dominique Dudan, Présidente du Comité

◆ M^{me} Gabrielle Gauthey

M. Claude Gendron

◆ *Administrateurs indépendants.*

Comité Conformité et Éthique

- ▶ 3 membres
- ▶ 100 % d'administratrices indépendantes



◆ M^{me} Inès Reinmann Toper, Présidente du Comité

◆ M^{me} Dominique Dudan

◆ M^{me} Carole Le Gall

◆ *Administratrices indépendantes.*

Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale

- ▶ 3 membres
- ▶ 100 % d'administratrices indépendantes



◆ M^{me} Gabrielle Gauthey, Présidente du Comité

◆ M^{me} Laurence Danon Arnaud

◆ M^{me} Carole Le Gall

◆ *Administratrices indépendantes.*



5. Comptes consolidés

Live, Paris 16

5.1	État consolidé de la situation financière	46
5.1.1	Actif	46
5.1.2	Passif	47
5.2	État du résultat global consolidé	48
5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	49
5.4	État des flux de trésorerie consolidés	50
5.5	Annexe aux comptes consolidés	51
5.5.1	Faits significatifs	53
5.5.2	Principes généraux de consolidation	53
5.5.3	Méthodes comptables	58
5.5.4	Gestion des risques financiers et opérationnels	64
5.5.5	Notes sur l'état consolidé de la situation financière	65
5.5.6	Notes sur l'état du résultat global consolidé	75
5.5.7	Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés	81
5.5.8	Information sectorielle	83
5.5.9	Autres éléments d'information	85

5.1 | État consolidé de la situation financière

5.1.1 ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Note	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
ACTIFS NON COURANTS		18 654 855	20 267 293	20 612 637
Immeubles de placement	5.5.5.1	16 628 900	18 131 208	18 289 107
Immeubles en restructuration	5.5.5.1	1 297 589	1 354 068	1 644 136
Immeubles d'exploitation	5.5.5.1	79 677	78 371	78 486
Autres immobilisations corporelles	5.5.5.1	10 061	11 229	9 230
Écart d'acquisition	5.5.5.1.4	174 859	183 218	183 218
Autres immobilisations incorporelles	5.5.5.1	12 417	13 533	11 149
Créances financières sur crédit-bail	5.5.5.1	39 950	48 889	57 930
Autres immobilisations financières	5.5.5.2	52 572	57 268	52 072
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	98 735	108 543	114 476
Instruments financiers non courants	5.5.5.11.2	258 934	279 803	171 164
Actifs d'impôts différés	5.5.5.4	1 163	1 163	1 667
ACTIFS COURANTS		1 010 481	410 565	514 903
Immeubles en vente	5.5.5.5	171 290	207 519	208 156
Clients et comptes rattachés	5.5.5.6	65 996	38 115	60 973
Autres créances	5.5.5.7	94 880	90 966	99 963
Charges constatées d'avance	5.5.5.8	25 409	23 393	19 975
Instruments financiers courants	5.5.5.11.2	0	0	1 675
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.5.9	652 905	50 572	124 160
TOTAL DE L'ACTIF		19 665 336	20 677 859	21 127 540

5.1.2 PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Note	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
CAPITAUX PROPRES	5.5.5.10	11 777 595	12 780 915	13 161 060
Capital		574 674	574 674	574 296
Primes		3 303 875	3 303 875	3 300 011
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		8 485 287	8 709 104	8 698 851
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		(607 382)	169 583	562 836
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		11 756 454	12 757 236	13 135 994
Participations ne donnant pas le contrôle		21 141	23 679	25 065
PASSIFS NON COURANTS		5 935 188	5 591 721	5 552 572
Dettes financières non courantes	5.5.5.11.1	5 650 857	5 298 245	5 288 788
Obligations locatives non courantes	5.5.5.12	49 843	50 069	50 286
Instruments financiers non courants	5.5.5.11.2	143 238	152 227	113 789
Provisions non courantes	5.5.5.13	91 250	91 179	99 709
PASSIFS COURANTS		1 952 553	2 305 223	2 413 908
Dettes financières courantes	5.5.5.11.1	1 305 443	1 929 043	1 798 646
Dépôts de garantie		94 936	87 565	84 871
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.14	181 728	178 218	172 334
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.15	98 634	41 833	89 435
Autres dettes courantes	5.5.5.16	271 812	68 565	268 621
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		19 665 336	20 677 859	21 127 540

5.2 | État du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Note	30/06/2023	30/06/2022
REVENUS LOCATIFS BRUTS	5.5.6.1	332 932	308 193
Charges sur immeubles	5.5.6.2	(146 964)	(124 414)
Charges refacturées	5.5.6.2	103 527	84 351
REVENUS LOCATIFS NETS		289 495	268 130
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	5.5.6.3	707	1 026
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	5.5.6.3	309	387
Services et autres produits nets	5.5.6.4	1 940	1 271
Frais de structure	5.5.6.5	(40 165)	(39 602)
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION		252 285	231 211
Résultat de cession	5.5.6.6	76 533	4 940
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.7	(862 929)	362 903
Amortissements		(5 276)	(4 807)
Dépréciations et provisions nettes		(478)	(860)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(539 865)	593 387
Frais financiers nets	5.5.6.8	(47 524)	(42 023)
Dépréciations à caractère financier		20	266
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.9	(11 970)	12 124
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	(8 765)	(121)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		(608 104)	563 634
Impôts	5.5.6.10	(763)	(1 558)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		(608 867)	562 075
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(1 486)	(761)
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		(607 382)	562 836
Résultat net consolidé par action (en euros)	5.5.6.11	(8,23)	7,63
Résultat net consolidé dilué par action (en euros)	5.5.6.11	(8,20)	7,61

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	(608 867)	562 075
Eléments non recyclables en résultat net	(4 214)	7 365
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	(36)	1 992
Variation de valeurs des titres non consolidés	(4 178)	5 373
Eléments recyclables en résultat net	0	14
Ecart de conversion	0	14
RÉSULTAT GLOBAL	(613 082)	569 454
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(1 486)	(761)
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	(611 596)	570 215

5.3 | État de variation des capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021	76 572 850	574 296	12 382 033	12 956 330	26 867	12 983 197
Dividendes versés			(390 828)	(390 828)	(1 041)	(391 869)
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
Dividendes versés			(195 591)	(195 591)	(1 052)	(196 644)
Créance des actionnaires			(195 723)	(195 723)		(195 723)
Effet des paiements en actions			2 169	2 169		2 169
Rachats et reventes d'actions propres			(40)	(40)		(40)
Résultat net de la période			(607 382)	(607 382)	(1 486)	(608 867)
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			(36)	(36)		(36)
Variation de valeur des titres non consolidés			(4 178)	(4 178)		(4 178)
Résultat global de la période			(611 596)	(611 596)	(1 486)	(613 082)
CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2023	76 623 192	574 674	11 181 779	11 756 454	21 141	11 777 595

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

5.4 | État des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Note	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (Y COMPRIS PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE)		(608 867)	167 436	562 075
Résultat net des sociétés mises en équivalence		8 765	6 079	121
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions		5 754	4 971	5 667
Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.5.7.1	874 898	231 091	(375 027)
Charges et produits calculés des actions de performance	5.5.6.5	2 169	4 870	1 725
Charges d'impôts (y compris impôts différés)	5.5.6.10	763	3 381	1 558
Plus et moins-values de cession	5.5.6.6	(76 533)	(5 375)	(4 940)
Autres produits et charges calculés		(12 846)	8 228	6 370
Frais financiers nets	5.5.6.8	47 524	87 141	42 023
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		241 628	507 821	239 572
Impôts versés		(1 347)	12 803	13 642
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.7.2	38 191	(36 818)	3 240
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A)		278 472	483 807	256 454
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.5.1.2	(162 123)	(368 820)	(137 589)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.7.3	993 114	129 306	103 848
Acquisitions d'immobilisations financières		(887)	(58 289)	(58 206)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		1 043	1 074	1 074
Variation des prêts et avances consentis		110	1 961	(33)
Cessions d'autres actifs non courants		6 109	11 619	6 169
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.7.4	6 064	18 063	3 684
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)		843 431	(265 086)	(81 053)
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		0	4 279	0
Rachats et reventes d'actions propres		(40)	(13)	(1 440)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.5	(195 712)	(390 949)	(195 719)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1 052)	(1 041)	(1 041)
Nouveaux emprunts	5.5.7.6	3 686 683	6 348 796	2 478 651
Remboursements d'emprunts	5.5.7.6	(3 917 947)	(6 028 067)	(2 268 053)
Intérêts financiers nets versés		(87 481)	(94 020)	(78 481)
Primes payées ou reçues sur les instruments financiers		(4 020)	(22 236)	(262)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)		(519 570)	(183 251)	(66 343)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (A + B + C)		602 333	35 470	109 058
Trésorerie d'ouverture	5.5.5.9	50 572	15 102	15 102
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	5.5.5.9	652 905	50 572	124 160

5.5 | Annexe aux comptes consolidés

5.5.1	FAITS SIGNIFICATIFS	53
5.5.1.1	1 ^{er} semestre 2023	53
5.5.2	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION	53
5.5.2.1	Référentiel	53
5.5.2.2	Méthodes de consolidation	54
5.5.2.3	Périmètre de consolidation	54
5.5.2.4	Retraitements de consolidation et éliminations	58
5.5.2.5	Conversion des monnaies étrangères	58
5.5.3	MÉTHODES COMPTABLES	58
5.5.3.1	Patrimoine immobilier	58
5.5.3.2	Autres immobilisations corporelles (IAS 16)	60
5.5.3.3	Autres immobilisations incorporelles (IAS 38)	60
5.5.3.4	Titres de participation	60
5.5.3.5	Créances d'exploitation	60
5.5.3.6	Trésorerie et équivalents de trésorerie	60
5.5.3.7	Actions propres (IAS 32)	60
5.5.3.8	Paiements en actions (IFRS 2)	60
5.5.3.9	Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)	61
5.5.3.10	Contrat de location (IFRS 16)	61
5.5.3.11	Charges locatives (IFRS 15)	61
5.5.3.12	Provisions et passifs non financiers à long terme (IAS 37)	62
5.5.3.13	Engagements sociaux (IAS 19)	62
5.5.3.14	Impôts	62
5.5.3.15	Reconnaissance des loyers (IFRS 16)	63
5.5.3.16	Contrats de crédit bailleur	63
5.5.3.17	Estimations et jugements comptables déterminants	63
5.5.4	GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	64
5.5.4.1	Risque de marché immobilier	64
5.5.4.2	Risque de marché financier	64
5.5.4.3	Risque de contrepartie	64
5.5.4.4	Risque de liquidité	64
5.5.4.5	Risque de taux d'intérêt	64
5.5.4.6	Risque de change	64
5.5.5	NOTES SUR L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE	65
5.5.5.1	Patrimoine immobilier	65
5.5.5.2	Autres immobilisations financières	66
5.5.5.3	Participations dans les sociétés mises en équivalence	67
5.5.5.4	Impôts différés	67
5.5.5.5	Immeubles en vente	67
5.5.5.6	Clients et comptes rattachés	67
5.5.5.7	Autres créances	68
5.5.5.8	Charges constatées d'avance	68
5.5.5.9	Trésorerie et équivalents de trésorerie	68
5.5.5.10	Capitaux propres consolidés	68
5.5.5.11	Emprunts, dettes financières et instruments financiers	69
5.5.5.12	Obligations locatives	72
5.5.5.13	Provisions non courantes	72

5.5.5.14	Fournisseurs et comptes rattachés	73
5.5.5.15	Dettes fiscales et sociales courantes	73
5.5.5.16	Autres dettes courantes	73
5.5.5.17	Engagements hors bilan	74
5.5.5.18	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	74
5.5.6	NOTES SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	75
5.5.6.1	Revenus locatifs bruts	75
5.5.6.2	Charges d'exploitation directes	75
5.5.6.3	Résultat opérationnel sur opérations de crédit-bail et de l'activité hôtelière	75
5.5.6.4	Services et autres produits nets	76
5.5.6.5	Frais de structure	76
5.5.6.6	Résultat de cession	76
5.5.6.7	Variation de valeur des immeubles	77
5.5.6.8	Frais financiers nets	78
5.5.6.9	Variation de valeur des instruments financiers	79
5.5.6.10	Impôts	79
5.5.6.11	Résultat par action	80
5.5.7	NOTES SUR L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	81
5.5.7.1	Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires	81
5.5.7.2	Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	81
5.5.7.3	Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	81
5.5.7.4	Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements	81
5.5.7.5	Distribution aux actionnaires de la société mère	82
5.5.7.6	Nouveaux emprunts et remboursements d'emprunts	82
5.5.8	INFORMATION SECTORIELLE	83
5.5.8.1	Compte de résultat des secteurs d'activité au 30 juin 2023	83
5.5.8.2	Compte de résultat des secteurs d'activité au 30 juin 2022	84
5.5.9	AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION	85
5.5.9.1	Actionnariat du Groupe	85
5.5.9.2	Parties liées	85
5.5.9.3	Effectifs du Groupe	85
5.5.9.4	Actions de performance	86
5.5.9.5	Rémunération des organes d'administration et de direction	86
5.5.9.6	Événements postérieurs à la date d'arrêté	86

5.5.1 FAITS SIGNIFICATIFS

5.5.1.1 1^{er} semestre 2023

Gouvernance et Direction générale

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

Principales commercialisations

- ▶ 24-26 rue Saint Dominique (Paris 7^e arrondissement) : Gecina a signé un bail de neuf ans ferme avec le fonds d'investissement LBO France Gestion, portant sur 4 300 m² de son actif situé 24-26 rue Saint Dominique dans le 7^e arrondissement de Paris.
- ▶ 35 Capucines (Paris 2^e arrondissement) : Gecina a précommercialisé plus de 2 600 m² de l'actif le 35 Capucines, situé dans le 2^e arrondissement de Paris, avec Pinsent Masons, un cabinet d'avocats multinational. Cet immeuble actuellement en cours de restructuration totalisant 6 300 m² devrait être livré au deuxième trimestre 2024.
- ▶ 8-10 rue Saint Fiacre (Paris 2^e arrondissement) : Gecina a intégralement loué son actif 8-10 rue Saint Fiacre (près de 2 900 m²), situé dans le 2^e arrondissement de Paris, à Welcome to the Jungle, société offrant des solutions innovantes aux entreprises pour qu'elles développent leur marque employeur et renforcent leur attractivité.
- ▶ Tour Horizons (Boulogne-Billancourt) : Sur Horizons à Boulogne-Billancourt, dont la partie supérieure de l'immeuble – du R+6 au R+19 – a fait l'objet d'une rénovation, Gecina a commercialisé plus de 4 300 m² à Moongy, réseau de sociétés de conseil pour les métiers de l'Ingénierie et du Digital. Le Groupe a également signé deux baux de 9 ans ferme, l'un avec Fresenius Kabi France, entreprise internationale spécialisée en perfusion, transfusion et nutrition clinique, pour plus de 2 500 m² et le second pour plus de 1 800 m² avec CWT, société de gestion de voyages d'affaires. Au total ce sont près de 8 700 m² qui ont été commercialisés sur la Tour Horizons.

Rotation du patrimoine

Gecina a finalisé 1 milliard d'euros de cessions avec une prime sur les dernières expertises de l'ordre de + 10 %. Ces cessions

concernent l'immeuble 101 Champs-Élysées, occupé par la société Louis Vuitton Malletier et déployant environ 10 000 m², trois immeubles de bureaux dans le QCA parisien (129 Malesherbes, 142 Haussmann, et 43 Friedland) représentant près de 5 000 m², un immeuble de bureau situé à Cergy-Pontoise (10 000 m²), et l'immeuble résidentiel « Abreuvoir » à Courbevoie (16 600 m²). L'ensemble de ces cessions totalisent près de 42 000 m² de bureaux et de logements.

Financements, bilan et structure financière

En janvier et en mai 2023, Gecina a su tirer parti de conditions favorables sur le marché obligataire pour lever au total 250 millions d'euros sous format *Green Bond* d'une durée moyenne de 8 ans, via l'abondement de souches existantes.

Gecina a également levé ou renouvelé 180 millions d'euros de lignes de crédit responsables avec une durée moyenne de sept ans et une marge comparable aux lignes précédentes. Ces lignes de crédit ont renouvelé par anticipation celles arrivant à échéance en 2024 et 2025, à des conditions équivalentes.

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

Plan de sobriété

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

À fin juin, l'efficacité de ce plan de sobriété est déjà très significative, la consommation moyenne d'énergie sur le patrimoine tertiaire géré par Gecina est ainsi réduite d'environ -17 % sur six mois, contribuant ainsi à la réduction des émissions carbone de -21 % sur cette même période.

Gecina inscrit ainsi sa performance sur la trajectoire de son ambition de neutralité carbone à horizon 2030, prolongeant ainsi un engagement pris depuis 2008.

Les émissions carbone sur le patrimoine tertiaire de Gecina ont ainsi été réduites de -75 % depuis 2008 (à 8,6kgCO₂/m²/an), et la consommation d'énergie s'est, elle, réduite de -50 % sur cette même période (à 150 Kwhf/m²/an).

5.5.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

5.5.2.1 Référentiel

Les comptes consolidés de Gecina et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 19 juillet 2023.

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

- ▶ amendements aux normes IAS 1 (guide d'application pratique de la matérialité), IAS 8 (définition des estimations

Comptes consolidés

Annexe aux comptes consolidés

comptables) et IAS 12 (impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction) ;

- ▶ nouvelle norme IFRS 17 (contrats d'assurance) et amendements liés.

La préparation des états financiers, conformément aux normes IFRS, nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en termes de jugement ou de complexité, ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés, sont exposés à la Note 5.5.3.17.

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

- ▶ de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et de désinvestissement ;

- ▶ d'une stratégie de financement durable (décrite dans la note 3.4) ;

- ▶ de la réalisation de dépenses spécifiquement engagées pour répondre aux enjeux environnementaux, notamment dans le cadre des dispositifs réglementaires applicables ;
- ▶ et d'autre part via les modalités d'évaluation des actifs et passifs du Groupe.

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

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 30 juin 2023, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

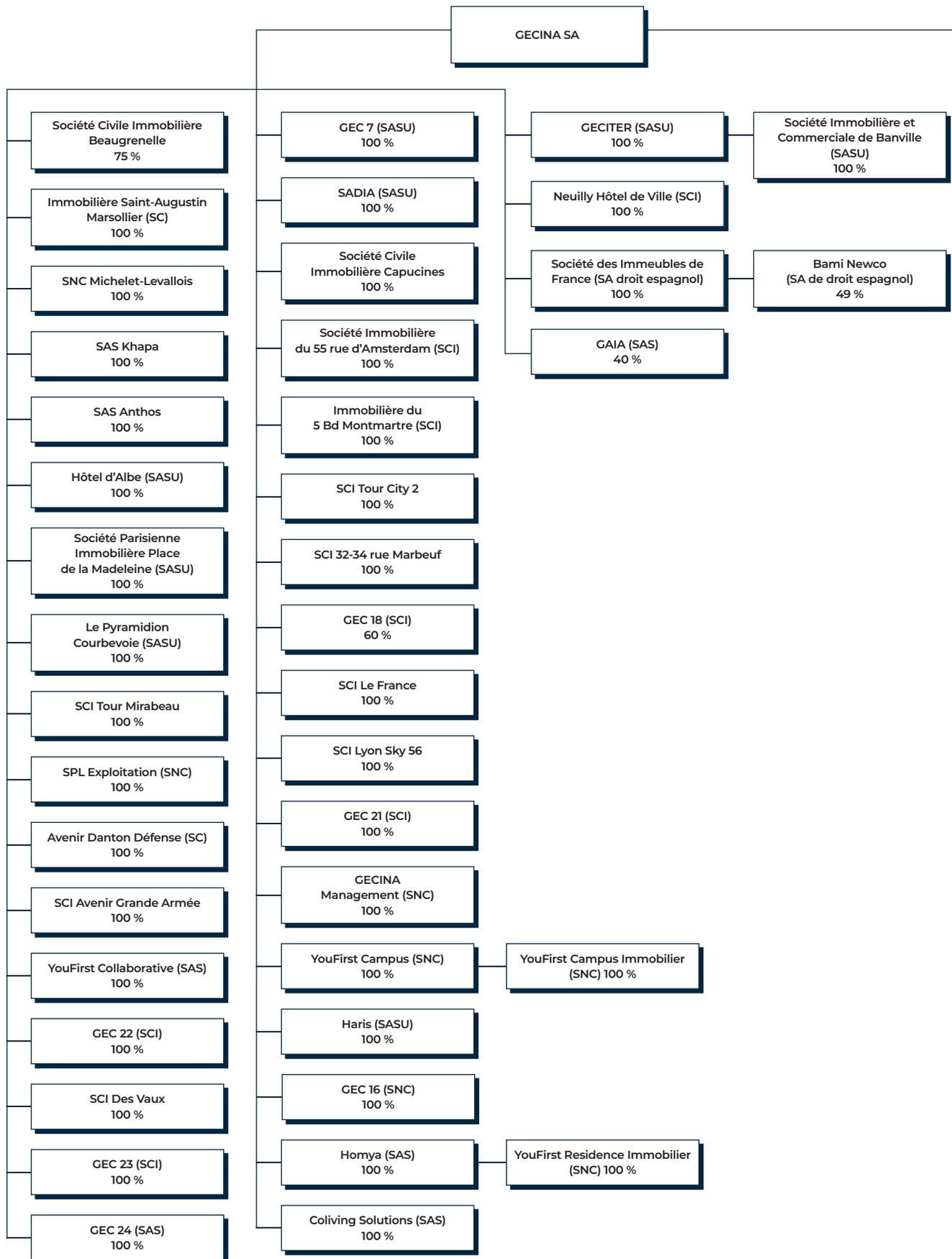
Sociétés	SIREN	30/06/2023 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2022 % d'intérêts	30/06/2022 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %	100,00 %
5, rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Anthos	444 465 298	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Beaugrenelle	307 961 490	75,00 %	IG	75,00 %	75,00 %
YouFirst Campus	501 705 909	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
YouFirst Campus Immobilier	808 685 291	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 16	788 912 343	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 18	799 089 982	60,00 %	IG	60,00 %	60,00 %
GEC 21	810 066 126	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 22	812 746 188	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 23	819 358 201	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 24	851 756 502	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 7	423 101 674	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gecina Management	432 028 868	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Homya	880 266 218	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Le Pyramidion Courbevoie	479 762 874	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
YouFirst Residence Immobilier	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Marbeuf	751 139 163	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Michelet-Levallois	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %

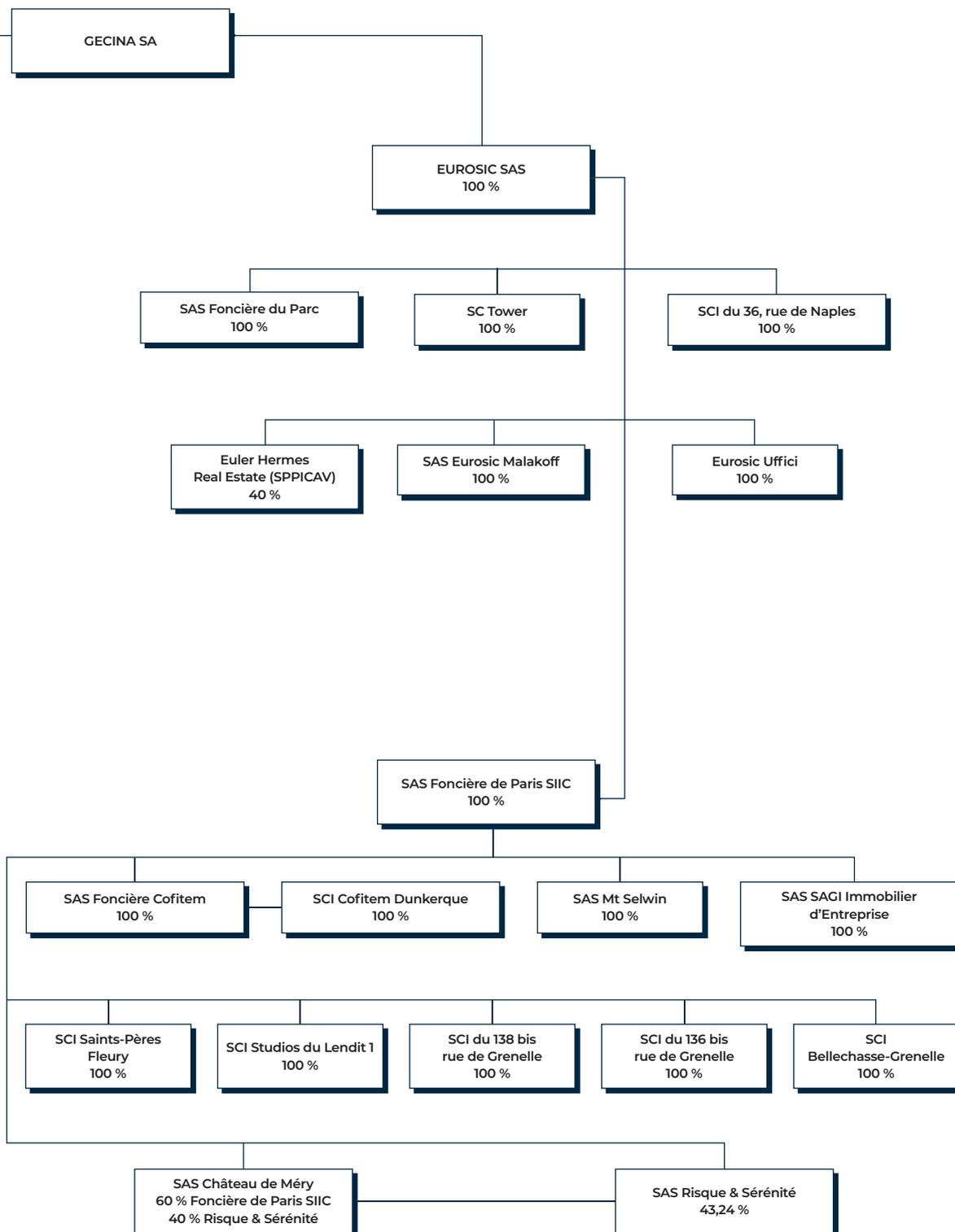
Sociétés	SIREN	30/06/2023 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2022 % d'intérêts	30/06/2022 % d'intérêts
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Saint-Augustin-Marsollier	382 515 211	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Le France	792 846 123	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Avenir Danton Défense	431 957 356	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Avenir Grande Armée	751 037 631	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Lyon Sky 56	809 671 035	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Neuilly Hôtel de Ville	785 420 746	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société des Immeubles de France (Espagne)		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPIPM	572 098 465	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPL Exploitation	751 103 961	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tour City 2	803 982 750	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tour Mirabeau	751 102 773	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
YouFirst Collaborative	823 741 939	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Des Vaux	449 228 816	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gaïa	897 700 621	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
SAS Eurosic	307 178 871	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Eurosic Malakoff	453 385 601	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncière du Parc	445 394 851	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tower	433 566 932	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI du 36 rue de Naples	479 871 659	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Euler Hermes Real Estate	538 610 825	40,00 %	MEE	40,00 %	19,90 %
Foncière de Paris SIIC	331 250 472	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncière Cofitem	411 846 033	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
MT Selwin	418 089 280	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Risque & Sérénité	419 403 449	43,24 %	MEE	43,24 %	43,2 4 %
SAGI Immobilière d'entreprise	528 047 129	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Château de Méry	479 916 298	77,30 %	IG	77,30 %	77,30 %
SCI Saints-Pères Fleury	509 110 151	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI du 136 bis rue de Grenelle	493 293 823	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI du 138 bis rue de Grenelle	493 293 633	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Bellechasse-Grenelle	802 446 195	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Cofitem Dunkerque	528 344 039	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Studio du Lendit 1	508 475 662	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Eurosic UFFICI (Italie)		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
ENTREE DE PERIMETRE 2023					
Coliving Solutions	948 575 949	100,00 %	IG	-	-
SORTIE DE PERIMETRE 2023					
SCI Eurosic F Patrimoine	811 932 714	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
SORTIE DE PERIMETRE 2022					
SCI Cofitem Levallois	494 346 570	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée
Haris Investycje (Pologne)		Liquidée	IG	Liquidée	100,00 %
Société Auxiliaire de Gestion Immobilière	508 928 926	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
SNC Eurosic FI	810 028 506	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %

IG : intégration globale. MEE : mise en équivalence.

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

Organigramme juridique





5.5.2.4 Retraitements de consolidation et éliminations

5.5.2.4.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

Toutes les sociétés ont procédé à un arrêté comptable au 30 juin 2023.

5.5.2.4.2 Opérations réciproques

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

5.5.2.4.3 Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe vérifie s'il obtient le contrôle d'une ou plusieurs activités. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible. Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un

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

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

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

5.5.2.5 Conversion des monnaies étrangères

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

5.5.3 MÉTHODES COMPTABLES

5.5.3.1 Patrimoine immobilier

5.5.3.1.1 Immeubles de placement (IAS 40 et IFRS 13)

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

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

Les dépenses d'investissement, les frais engagés pour l'obtention des contrats de location, les indemnités d'éviction versées aux locataires en vue de rénover ou de relouer l'immeuble, les 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 30 juin 2023 : CBRE Valuation, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et Catella Valuation Advisors) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice. Les experts sont membres de l'Afrexim (Association française des sociétés d'expertise immobilière), respectent la charte de l'expertise en évaluation immobilière et utilisent les mêmes méthodes d'évaluation décrites ci-dessous.

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

- ▶ méthode par comparaison directe : comparaison du bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise. Pour la valorisation spécifique en bloc des actifs résidentiels, deux décotes sont appliquées à la valeur de transaction des appartements : une décote entre la valeur bloc et la valeur lots et une décote pour occupation ;
- ▶ méthode par capitalisation du revenu net : capitalisation du loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives constaté ou potentiel généré par l'immeuble sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. Pour les locaux occupés, l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de

marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers ;

- ▶ méthode par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée 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.

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

5.5.3.1.3 Immeubles d'exploitation (IAS 16)

Les immeubles d'exploitation sont les immeubles détenus par le Groupe et ne répondant pas à la définition d'un immeuble de placement. Ils sont valorisés au coût et font l'objet d'amortissements selon la méthode des composants et d'éventuelles dépréciations.

Il s'agit 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 ».

5.5.3.2 Autres immobilisations corporelles (IAS 16)

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

5.5.3.3 Autres immobilisations incorporelles (IAS 38)

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

5.5.3.4 Titres de participation

5.5.3.4.1 Participations dans les sociétés mises en équivalence

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

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

5.5.3.4.2 Participations non consolidées

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

5.5.3.4.3 Autres immobilisations financières

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

5.5.3.5 Créances d'exploitation

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

Ces créances sont évaluées au coût amorti.

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

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

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

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

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

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

5.5.3.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

5.5.3.7 Actions propres (IAS 32)

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

5.5.3.8 Paiements en actions (IFRS 2)

Gecina a mis en place un plan de rémunération dénoué en instruments de capitaux propres. Les plans d'attribution d'actions de performance donnent lieu à une charge de personnel constatée en contrepartie des capitaux propres au titre de la juste valeur des services rendus réparti 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 actuairien selon la méthode dite des « unités de crédit projetées », le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation.

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

5.5.3.14 Impôts

5.5.3.14.1 IFRIC 21 taxes prélevées par les autorités publiques

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

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

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

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

5.5.3.14.2 Régime SIIC

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

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).

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

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

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

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

5.5.3.16 Contrats de crédit bailleur

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

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

5.5.3.17 Estimations et jugements comptables déterminants

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugées raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe portent principalement sur :

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

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après :

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

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

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

5.5.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Le Document d'enregistrement universel 2022 contient une description détaillée des facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé (cf. Rapport intégré et chapitre 2).

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

5.5.4.1 Risque de marché immobilier

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

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

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

Certains aspects de ce risque sont quantifiés en Note 5.5.6.7.

5.5.4.2 Risque de marché financier

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

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

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

5.5.4.3 Risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients d'environ 640 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et 7 300 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 5.5.6.9 de même que l'analyse en sensibilité du risque de taux. La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est principalement mise en œuvre au niveau global (i.e. non affectée de manière spécifique à certains financements). Par conséquent, elle ne répond pas à la qualification comptable d'instruments de couverture et la variation de juste valeur apparaît donc au compte de résultat, selon les modalités décrites en Note 5.5.3.9.

5.5.4.6 Risque de change

Le Groupe réalise 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	31/12/2022	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	30/06/2023
Immeubles de placement	18 131 208	54 417	0	(755 445)	16 821	(818 101)	16 628 900
Immeubles en restructuration	1 354 068	102 742	0	(106 038)	1 697	(54 880)	1 297 589
Immeubles d'exploitation	108 675	2 255	0	0	0	0	110 930
Autres immobilisations corporelles	32 400	645	(828)	0	0	0	32 217
Autres immobilisations incorporelles	28 673	1 844	0	0	0	0	30 517
Créances financières sur crédit-bail	142 548	0	(14 124)	0	0	0	128 424
Immeubles en vente	207 519	219	(907 984)	(1 446)	0	872 981	171 290
IMMOBILISATIONS BRUTES	20 005 091	162 123	(922 936)	(862 929)	18 519	0	18 399 868

Amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Cessions/ Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	30/06/2023
Immeubles d'exploitation	30 304	1 015	(65)	0	0	0	31 254
Autres immobilisations corporelles	21 171	1 815	(828)	0	0	0	22 157
Autres immobilisations incorporelles	15 140	2 961	0	0	0	0	18 101
Créances financières sur crédit-bail	93 659	3 053	(8 238)	0	0	0	88 474
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	160 274	8 844	(9 132)	0	0	0	159 986
IMMOBILISATIONS NETTES	19 844 817	153 279	(913 805)	(862 929)	18 519	0	18 239 882

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 sont source d'incertitudes sur les marchés immobiliers de l'investissement.

Conformément aux principes comptables définis en Note 5.5.3.1.2, huit actifs en restructuration (y compris VEFA) sont comptabilisés au coût historique pour un montant global de 88 millions d'euros.

Les autres variations concernent l'étalement des avantages commerciaux accordés aux locataires pour 19 millions d'euros.

Comptes consolidés

Annexe aux comptes consolidés

5.5.5.1.2 Acquisitions d'immobilisations

Les acquisitions concernent :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023
ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (DROITS ET FRAIS INCLUS)	400
Travaux de construction et de restructuration	96 832
Travaux de rénovation	49 101
TRAVAUX	145 933
Immeubles d'exploitation	2 194
Coûts internes capitalisés	4 042
Frais financiers capitalisés	4 027
Frais engagés pour l'obtention des contrats de location	2 908
Indemnités d'éviction	130
TOTAL DES ACQUISITIONS SUR IMMEUBLES	159 634
Autres immobilisations corporelles	645
Autres immobilisations incorporelles	1 844
TOTAL ACQUISITIONS	162 123

5.5.5.1.3 Détail des cessions

Les cessions sont détaillées en Note 5.5.6.6.

5.5.5.1.4 Écart d'acquisition

L'écart d'acquisition résulte de l'acquisition d'Eurosic en août 2017 et est affecté à l'unité génératrice de trésorerie (UGT) Bureaux. Il varie de 183 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 175 millions d'euros au 30 juin 2023.

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Titres de participation non consolidés	146 687	151 365	147 832
Avance sur acquisitions immobilières	63 229	63 369	65 519
Avance sur contrat de liquidité	11 959	11 999	10 573
Dépôts et cautionnements	1 189	1 210	1 126
Autres immobilisations financières	2 424	2 260	2 109
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES BRUTES	225 487	230 203	227 157
Dépréciations	(172 916)	(172 936)	(175 085)
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	52 572	57 268	52 072

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 0,2 million d'euros).

5.5.5.3 Participations dans les sociétés mises en équivalence

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

En milliers d'euros	Euler Hermes Real Estate	Risque & Sérénité	Total
QUOTE-PART GROUPE AU 31/12/2022	106 856	1 688	108 543
Quote-part dans le résultat ⁽¹⁾	(8 854)	89	(8 765)
Dividendes reçus	(1 043)	0	(1 043)
QUOTE-PART GROUPE AU 30/06/2023	96 959	1 776	98 735

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

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

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Patrimoine immobilier	264 000	290 000	307 290
Autres actifs	18 032	17 196	13 614
TOTAL ACTIF	282 032	307 196	320 904
Capitaux propres	245 760	270 891	285 488
Emprunts externes et dettes auprès des associés	32 187	32 254	32 062
Autres passifs	4 085	4 052	3 354
TOTAL PASSIF	282 032	307 196	320 904
Chiffre d'affaires	3 672	9 184	4 062
RÉSULTAT NET	(22 613)	(9 074)	5 523

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).

Les immeubles en vente se décomposent en :

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Immeubles en vente par bloc	8 400	34 980	37 119
Immeubles en vente par lots	162 890	172 539	171 037
IMMEUBLES EN VENTE	171 290	207 519	208 156

5.5.5.6 Clients et comptes rattachés

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

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Clients facturés	51 036	48 646	43 825
Charges non quittancées à apurer	32 981	4 789	27 917
Étalement des franchises et paliers de loyers	9 104	10 543	14 099
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS	93 121	63 978	85 841
Dépréciations de créances	(27 125)	(25 863)	(24 868)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS	65 996	38 115	60 973

Comptes consolidés

Annexe aux comptes consolidés

5.5.5.7 Autres créances

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Taxe sur la valeur ajoutée	52 655	51 671	49 208
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	7 087	7 092	6 670
Avances et garanties Bami Newco ⁽²⁾	32 763	32 763	32 763
Créances sur cessions d'actifs	1 095	1 729	1 812
Autres ⁽³⁾	39 876	36 307	46 515
AUTRES CRÉANCES BRUTES	133 477	129 562	136 969
Dépréciations	(38 597)	(38 597)	(37 006)
AUTRES CRÉANCES NETTES	94 880	90 966	99 963

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

(2) Intégralement dépréciées.

(3) Inclus des avances sur projets pour 10 millions d'euros au 30 juin 2023.

5.5.5.8 Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Frais liés aux financements ⁽¹⁾	16 251	14 764	10 134
Assurances garantie décennale	2 821	3 011	3 417
Autres ⁽²⁾	6 337	5 618	6 423
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	25 409	23 393	19 975

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

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

5.5.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Équivalents de trésorerie	0	464	0
Comptes courants bancaires	652 905	50 108	124 160
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	652 905	50 572	124 160
Découverts bancaires	0	0	0
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	652 905	50 572	124 160

Ce niveau de trésorerie s'explique par la cession récente de plusieurs actifs, cette trésorerie sera utilisée à court terme pour rembourser des dettes financières.

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 30/06/2023	Remboursements < 1 an	Encours 30/06/2024	Remboursements 1 à 5 ans	Encours 30/06/2028	Remboursements au-delà de 5 ans
DETTE À TAUX FIXE	5 617 300	(111 443)	5 505 857	(2 093 803)	3 412 054	(3 412 054)
Obligations à taux fixe	5 586 618	(100 000)	5 486 618	(2 090 322)	3 396 295	(3 396 295)
Autres dettes à taux fixe	21 852	(2 613)	19 239	(3 481)	15 758	(15 758)
Intérêts courus provisionnés	8 831	(8 831)	0	0	0	0
DETTE À TAUX VARIABLE	1 339 000	(1 194 000)	145 000	(100 000)	45 000	(45 000)
Billets de trésorerie (NEU CP)	1 194 000	(1 194 000)	0	0	0	0
Crédits bancaires	145 000	0	145 000	(100 000)	45 000	(45 000)
DETTE BRUTE	6 956 300	(1 305 443)	5 650 857	(2 193 803)	3 457 054	(3 457 054)
Trésorerie (taux variable)						
Disponibilités	652 905	(652 905)	0	0	0	0
TRÉSorerie	652 905	(652 905)	0	0	0	0
Dettes nettes						
À taux fixe	5 617 300	(111 443)	5 505 857	(2 093 803)	3 412 054	(3 412 054)
À taux variable	686 095	(541 095)	145 000	(100 000)	45 000	(45 000)
DETTES NETTES	6 303 395	(652 538)	5 650 857	(2 193 803)	3 457 054	(3 457 054)
Lignes de crédit non tirées	4 660 000	(175 000)	4 485 000	(2 700 000)	1 785 000	(1 785 000)
Flux futurs d'intérêts sur la dette	0	(155 095)	0	(479 386)	0	(311 483)

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 30 juin 2023, s'élèvent à 946 millions d'euros.

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

En milliers d'euros	3 ^e trimestre 2023	4 ^e trimestre 2023	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	Total
	1 120 322	167 936	15 192	1 993	1 305 443

Ces échéances de dettes (composées de NEU CP et d'échéances obligataires) sont couvertes par la liquidité disponible au 30 juin 2023 de 5 313 millions d'euros (dont 4 660 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées).

Comptes consolidés

Annexe aux comptes consolidés

Détail des emprunts obligataires

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

Emprunt obligataire	Émetteur	Date d'émission	Montant de l'émission (en millions d'euros)	Encours (en millions d'euros)	Taux nominal	Date d'échéance
Obligation 01/2025	Gecina	20/01/2015	500	500	1,50 %	20/01/2025
Obligation 11/2023	Gecina	06/11/2015	100	100	3,00 %	06/11/2023
Obligation 06/2026	Gecina	01/12/2015	100	100	3,00 %	01/06/2026
Obligation 01/2029	Gecina	30/09/2016	500	500	1,00 %	30/01/2029
Obligation 06/2032	Gecina	30/06/2017	500	500	2,00 %	30/06/2032
		25/01/2023	50	50		
Obligation 06/2027	Gecina	30/06/2017	500	500	1,375 %	30/06/2027
		30/10/2020	200	200		
Obligation 01/2028	Gecina	26/09/2017	700	700	1,375 %	26/01/2028
		09/05/2023	100	100		
Obligation 03/2030	Gecina	14/03/2018	500	500	1,625 %	14/03/2030
Obligation 05/2034	Gecina	29/05/2019	500	500	1,625 %	29/05/2034
		30/10/2020	200	200		
Obligation 06/2036	Gecina	30/06/2021	500	500	0,875 %	30/06/2036
		13/12/2022	50	50		
		09/05/2023	50	50		
Obligation 01/2033	Gecina	25/01/2022	500	500	0,875 %	25/01/2033
		13/12/2022	100	100		
		25/01/2023	50	50		

Clauses de défaut (« covenants »)

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

	Norme de référence	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Dettes financières nettes/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	34,1 %	35,7 %	33,8 %
Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0x	5,3x	5,6x	5,5x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	-	-	-
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	Minimum 6	18,5	20,1	20,6

Clauses de changement de contrôle

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

5.5.5.11.2 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 30/06/2023	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 30/06/2024	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 30/06/2028	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 30 juin 2023						
Swaps receveurs taux fixe	750 000	0	750 000	(100 000)	650 000	(650 000)
Swaps payeurs taux fixe	850 000	0	850 000	(100 000)	750 000	(750 000)
Achats caps	1 250 000	0	1 250 000	(1 250 000)	0	0
TOTAL	2 850 000	0	2 850 000	(1 450 000)	1 400 000	(1 400 000)
Portefeuille des dérivés en effets différés au 30 juin 2023						
Swaps receveurs taux fixe	0	0	0	0	0	0
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	0	0	300 000	300 000	(300 000)
Portefeuille des dérivés au 30 juin 2023						
Swaps receveurs taux fixe	750 000	0	750 000	(100 000)	650 000	(650 000)
Swaps payeurs taux fixe	850 000	0	850 000	200 000	1 050 000	(1 050 000)
Achats caps	1 250 000	0	1 250 000	(1 250 000)	0	0
Ventes options sur swap payeur taux fixe ⁽¹⁾	0	0	0	0	0	0
TOTAL	2 850 000	0	2 850 000	(1 150 000)	1 700 000	(1 700 000)
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés		82 006	0	113 350	0	(46 058)

(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	30/06/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total
RÉPARTITION DE LA DETTE BRUTE AVANT COUVERTURE	5 617 300	1 339 000	6 956 300
Swaps receveurs taux fixes	(750 000)	750 000	
Swaps payeurs taux fixes et caps/floors activés	2 100 000	(2 100 000)	
Caps/floors non activés	0	0	
RÉPARTITION DE LA DETTE BRUTE APRÈS COUVERTURE	6 967 300	(11 000)	6 956 300

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	31/12/2022	Dotations	Reprises	Utilisations	30/06/2023
Redressements fiscaux	6 600	0	0	0	6 600
Engagements sociaux	10 293	40	0	(774)	9 560
Autres litiges	74 286	1 503	(395)	(304)	75 090
PROVISIONS NON COURANTES	91 179	1 544	(395)	(1 078)	91 250

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 30 juin 2023, le montant du risque fiscal provisionné est de 6,6 millions d'euros au regard de l'analyse faite par le Groupe et ses conseils.

Les engagements sociaux (9,6 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 (75,1 millions d'euros) comprennent des contentieux divers en lien avec l'activité (7,6 millions d'euros) ainsi que le provisionnement d'engagements en Espagne (67,5 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 66,0 millions

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

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

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

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

Provisions non courantes pour engagements sociaux

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

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Valeur actualisée de l'obligation	12 490	13 342	14 199
Juste valeur des actifs de couverture	(2 931)	(3 049)	(3 118)
VALEUR NETTE ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION	9 560	10 293	11 082
Profits (pertes) non comptabilisés	0	0	0
Coûts non comptabilisés des services passés	0	0	0
PASSIF NET	9 560	10 293	11 082

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 9,6 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 2,9 millions d'euros au 30 juin 2023.

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

Variation de l'obligation

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
VALEUR NETTE ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION À L'OUVERTURE	10 293	13 217	13 217
Coût des services rendus au cours de l'exercice	382	1 036	517
Intérêt net	186	123	61
Écarts actuariels	0	(551)	(247)
Effets de toute modification ou liquidation du régime ⁽¹⁾	(233)	82	82
CHARGE COMPTABILISÉE DANS LES FRAIS DE PERSONNEL	335	690	413
Prestations payées (net)	(457)	(817)	(280)
Cotisations versées	(648)	(349)	(276)
Écarts actuariels non pris en résultat	36	(2 447)	(1 992)
VALEUR NETTE ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION À LA CLÔTURE	9 560	10 293	11 082

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

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

	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,00% - 0,25%	0,00% - 0,25%	0,00% - 0,25%
Taux d'actualisation	3,75%	3,75% - 4,00%	3,00% - 3,25%
Taux d'inflation	2,00%	2,00%	2,00%

5.5.5.14 Fournisseurs et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Dettes fournisseurs sur biens et services	46 931	49 187	53 222
Dettes fournisseurs sur immobilisations	134 797	129 031	119 113
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	181 728	178 218	172 334

5.5.5.15 Dettes fiscales et sociales courantes

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Dettes sociales	21 934	27 444	21 496
Taxe sur la valeur ajoutée	17 556	10 614	18 616
Autres dettes fiscales	59 144	3 775	49 322
DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	98 634	41 833	89 435

5.5.5.16 Autres dettes courantes

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Clients créditeurs	66 316	58 474	66 302
Créditeurs divers ⁽¹⁾	200 049	7 913	199 019
Produits comptabilisés d'avance	5 447	2 177	3 300
AUTRES DETTES COURANTES	271 812	68 565	268 621

(1) Dont dividendes mis en paiement le 5 juillet 2023 pour 196 millions d'euros.

5.5.5.17 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Engagements donnés – Activités opérationnelles			
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	352 893	430 950	548 563
Promesses de vente d'immeubles	6 974	27 930	36 051
Autres ⁽¹⁾	16 270	17 270	17 270
ENGAGEMENTS DONNÉS	376 137	476 150	601 885
Engagements reçus – Financement			
Lignes de crédit non tirées	4 660 000	4 610 000	4 585 000
Engagements reçus – Activités opérationnelles			
Promesses de vente d'immeubles	0	27 000	29 254
Créance garantie par une hypothèque	180	300	300
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	880	880	880
Garanties reçues dans le cadre des travaux (y compris VEFA)	154 329	223 621	247 526
Cautions et GAPD reçues des locataires	98 637	86 767	84 414
Autres ⁽²⁾	1 244 557	1 244 557	1 244 557
ENGAGEMENTS REÇUS	6 158 583	6 193 125	6 191 932

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

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

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

5.5.5.18 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	180	15 274	0	0	37 118	52 572	52 572
Participations dans les sociétés mises en équivalence	0	0	0	0	98 735	0	98 735	98 735
Trésorerie	652 905	0	0	0	0	0	652 905	652 905
Instruments financiers ⁽²⁾	258 934	0	0	0	0	0	258 934	258 934
Autres actifs	0	0	0	0	160 877	0	160 877	160 877
ACTIFS FINANCIERS	911 840	180	15 274	0	259 611	37 118	1 224 023	1 224 023
Dettes financières ⁽³⁾	0	1 369 682	0	5 586 618	0	0	6 956 300	6 163 920
Instruments financiers ⁽²⁾	143 238	0	0	0	0	0	143 238	143 238
Autres passifs	0	0	0	0	641 662	0	641 662	641 662
PASSIFS FINANCIERS	143 238	1 369 682	0	5 586 618	641 662	0	7 741 201	6 948 821

(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	30/06/2023	30/06/2022
À moins d'un an	484 398	436 713
Entre 1 et 5 ans	1 143 920	986 546
À plus de 5 ans	463 008	277 977
TOTAL	2 091 326	1 701 235

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.

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

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Achats et services externes	(64 541)	(56 073)
Impôts et taxes	(78 046)	(65 586)
Charges de personnel	(2 502)	(2 228)
Coût du risque locatif	(1 875)	(528)
CHARGES SUR IMMEUBLES	(146 964)	(124 414)
CHARGES REFACTURÉES	103 527	84 351
CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES	(43 437)	(40 063)

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

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail	5 892	8 295
Charges d'exploitation	(5 186)	(7 269)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	707	1 026
Produits d'exploitation hôtelière	2 492	2 270
Charges d'exploitation hôtelière	(1 802)	(1 498)
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	(381)	(386)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	309	387

5.5.6.4 Services et autres produits nets

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Produits des activités de services	150	221
Reprises de subventions d'investissement	43	45
Autres produits nets	1 747	1 005
SERVICES ET AUTRES PRODUITS NETS	1 940	1 271

5.5.6.5 Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Charges de personnel	(35 459)	(33 240)
Coûts internes	4 200	2 997
Paiements en actions	(2 169)	(1 725)
Frais de gestion nets	(10 433)	(10 975)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	3 696	3 341
FRAIS DE STRUCTURE	(40 165)	(39 602)

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 4,2 millions d'euros au 30 juin 2023 (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 5.5.9.4) et sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 2 (cf. Note 5.5.3.8).

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

5.5.6.6 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Ventes en bloc	986 337	100 058
Ventes en lots	9 521	6 333
PRODUITS DE CESSION	995 858	106 391
Ventes en bloc	(900 067)	(92 923)
Ventes en lots	(8 423)	(5 366)
VALEUR NETTE COMPTABLE	(908 490)	(98 289)
Ventes en bloc	(1 728)	(1 178)
Ventes en lots	(748)	(539)
FRAIS SUR VENTES	(2 476)	(1 718)
QUOTE-PART D'ÉCART D'ACQUISITION	(8 360)	(1 444)
RÉSULTAT DE CESSION	76 533	4 940

Le résultat de cession ressort à 76,5 millions d'euros dont –8,4 millions 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 1,1 million d'euros au 30 juin 2023, contre 0,7 million d'euros au 30 juin 2022.

5.5.6.7 Variation de valeur des immeubles

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

En milliers d'euros	31/12/2022	30/06/2023	Variation
Immeubles de placement	18 131 208	16 628 900	
Variation de périmètre	(1 124 191)	(326 290)	
IMMEUBLES DE PLACEMENT À PÉRIMÈTRE COMPARABLE	17 007 017	16 302 610	(704 406)
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(48 119)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(2 244)
Linéarisation des avantages commerciaux			(16 821)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾			(3 283)
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT À PÉRIMÈTRE COMPARABLE			(774 875)
Variation de valeur des immeubles en restructuration ou acquis			(86 608)
Variation de valeur des immeubles en vente			(1 446)
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES			(862 929)

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

En application de la norme IFRS 13 (cf. Note 5.5.3.1.1), les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Secteur tertiaire	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF	Valeur locative de marché (en euros/m ²)
Paris QCA	2,95 % - 3,70 %	4,15 % - 5,25 %	600 - 1 000 €/m ²
Paris hors QCA	2,95 % - 4,90 %	3,75 % - 6,25 %	270 - 975 €/m ²
PARIS	2,95 % - 4,90 %	3,75 % - 6,25 %	270 - 1 000 €/m²
1 ^{er} Couronne	3,75 % - 13,00 %	5,10 % - 8,00 %	130 - 680 €/m ²
2 ^e Couronne	10,00 % - 10,00 %	10,95 % - 10,95 %	75 - 135 €/m ²
RÉGION PARISIENNE	3,75 % - 13,00 %	5,10 % - 10,95 %	75 - 680 €/m²
Province	4,60 % - 4,85 %	5,25 % - 5,75 %	215 - 290 €/m ²
TERTIAIRE	2,95 % - 13,00 %	3,75 % - 10,95 %	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 % - 3,30 %	3,25 % - 4,40 %	8 460 - 14 900 €/m ²
1 ^{er} Couronne	3,25 % - 3,75 %	4,05 % - 4,60 %	4 290 - 8 580 €/m ²
RÉSIDENTIEL TRADITIONNEL	2,50 % - 3,75 %	3,25 % - 4,60 %	4 290 - 14 900 €/m²

Secteur résidences étudiants	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF
Paris	3,00 % - 3,00 %	4,00 % - 4,00 %
Région parisienne	4,00 % - 4,50 %	4,50 % - 5,00 %
Province	4,25 % - 4,75 %	4,75 % - 5,50 %
RÉSIDENCES ÉTUDIANTS	3,00 % - 4,75 %	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 17,6 % 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 3 238 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 30 juin 2023 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 %	15 203	- 17,6 %	(3 238)
+ 0,50 %	16 664	- 9,6 %	(1 778)
+ 0,25 %	17 507	- 5,1 %	(935)
BUREAUX			
+ 1,00 %	12 198	- 16,6 %	(2 434)
+ 0,50 %	13 304	- 9,1 %	(1 327)
+ 0,25 %	13 937	- 4,8 %	(695)
RÉSIDENTIEL TRADITIONNEL			
+ 1,00 %	2 662	- 21,7 %	(740)
+ 0,50 %	2 987	- 12,2 %	(415)
+ 0,25 %	3 181	- 6,5 %	(221)
ÉTUDIANTS			
+ 1,00 %	335	- 16,1 %	(64)
+ 0,50 %	364	- 8,7 %	(35)
+ 0,25 %	381	- 4,6 %	(18)

(1) Hors crédit-bail immobilier.

5.5.6.8 Frais financiers nets

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Intérêts et frais sur emprunts (y compris les lignes de crédit non tirées)	(75 398)	(45 710)
Autres charges financières (y compris frais de résiliation d'emprunts)	0	(3 957)
Pertes de change	(34)	(83)
Intérêts capitalisés	4 027	2 602
Intérêts sur obligations locatives	(748)	(755)
CHARGES FINANCIÈRES	(72 153)	(47 903)
Produits d'intérêts sur instruments de couverture	19 736	5 877
Rémunération des dépôts bancaires	4 885	0
Autres produits financiers	5	3
Gains de change	2	0
PRODUITS FINANCIERS	24 629	5 881
FRAIS FINANCIERS NETS	(47 524)	(42 023)

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 1,1 % au cours du premier semestre 2023.

5.5.6.9 Variation de valeur des instruments financiers

La valorisation nette des instruments financiers diminue de 12 millions d'euros sur l'exercice.

Sur la base du portefeuille de couverture existant et de la dette anticipée en 2023 :

- ▶ Une hausse de la courbe des taux de 0,5 % par rapport à celle du 30 juin 2023 entraînerait une charge financière supplémentaire en 2023 de + 0,1 million d'euros, ainsi qu'une variation de juste valeur du portefeuille des dérivés inscrite en résultat de + 9 millions d'euros.

- ▶ Une baisse de la courbe des taux de 0,5 % par rapport à celle du 30 juin 2023 se traduirait par une réduction des charges financières en 2023 de - 0,1 million d'euros, ainsi qu'une variation de juste valeur de - 8 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.

5.5.6.10 Impôts

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises ⁽¹⁾	(763)	(1 592)
Impôt sur les bénéfices	0	(11)
IMPÔTS RÉCURRENTS	(763)	(1 602)
Impôt sur les bénéfices	0	44
IMPÔTS NON RÉCURRENTS	0	44
IMPÔTS	(763)	(1 558)

(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	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net consolidé	(608 867)	562 075
Charge d'impôt, y compris CVAE	763	1 558
Résultat avant impôts	(608 104)	563 634
Impôt théorique en %	25,80 %	25,80 %
Impôt théorique en valeur	(156 891)	145 417
DIFFÉRENCE ENTRE LA CHARGE D'IMPÔT ET L'IMPÔT THÉORIQUE	157 654	(143 859)
Incidence sur l'impôt théorique :		
▶ Effets du régime SIIC liés à la variation de valeur des immeubles	222 576	(93 629)
▶ Effets du régime SIIC liés aux autres éléments du résultat net	(67 663)	(51 834)
▶ Effets des différences permanentes et temporaires	(251)	405
▶ Sociétés imposées à l'étranger	(103)	20
▶ Sociétés mises en équivalence	2 332	(412)
▶ Cotisation sur la valeur ajoutée	763	1 592

5.5.6.11 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.

	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (<i>en milliers d'euros</i>)	(607 382)	562 836
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 832 958	73 752 206
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, PAR ACTION, NON DILUÉ <i>(en euros)</i>	(8,23)	7,63
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs (<i>en milliers d'euros</i>)	(607 382)	562 836
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	74 057 311	73 931 964
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, PAR ACTION, DILUÉ <i>(en euros)</i>	(8,20)	7,61

	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution (<i>en milliers d'euros</i>)	(607 382)	562 836
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>	(607 382)	562 836
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 832 958	73 752 206
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ⁽¹⁾	224 353	179 758
NOMBRE MOYEN D' ACTIONS PONDÉRÉ APRÈS DILUTION	74 057 311	73 931 964

(1) Effet des actions de performance (5.5.9.4) et des actions gratuites.

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	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.7	(862 929)	(285 747)	362 903
Variation de valeur des instruments financiers	5.2	(11 970)	54 656	12 124
VARIATIONS DE VALEUR, PRIMES ET FRAIS DE RACHAT DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES		(874 898)	(231 091)	375 027

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

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Variation des clients	30 582	5 402	23 770
Variation des autres créances	3 264	12 562	16 101
Variation des charges constatées d'avance	2 015	6 081	2 663
TOTAL DE L'ACTIF DU BILAN	35 861	24 045	42 533
Variation des dépôts de garantie des locataires	7 372	9 126	6 432
Variation des fournisseurs	(2 256)	(7 798)	(3 839)
Variation des dettes fiscales et sociales	57 389	(7 213)	40 847
Variation des autres dettes	8 278	(5 667)	2 431
Variation des produits constatés d'avance	3 270	(1 221)	(98)
TOTAL DU PASSIF DU BILAN	74 052	(12 772)	45 773
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	38 191	(36 818)	3 240

5.5.7.3 Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Ventes en bloc	986 337	116 762	99 237
Ventes en lots	9 521	16 845	6 333
PRODUITS DE CESSION	995 858	133 606	105 570
Ventes en bloc	(1 996)	(3 006)	(1 182)
Ventes en lots	(748)	(1 294)	(539)
FRAIS SUR VENTES	(2 744)	(4 300)	(1 721)
ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS	993 114	129 306	103 848

5.5.7.4 Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Variation des autres créances (acquéreurs d'immobilisations)	(629)	18 307	14 267
Variation des fournisseurs sur immobilisations	6 693	(244)	(10 583)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	6 064	18 063	3 684

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

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

5.5.7.6 Nouveaux emprunts et remboursements d'emprunts

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	3 686 683	6 348 796	2 478 651
Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	(3 917 947)	(6 028 067)	(2 268 053)
VARIATION DES EMPRUNTS	(231 264)	320 729	210 598

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

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Dettes à la clôture	6 956 300	7 227 288	7 087 434
Dettes à l'ouverture	(7 227 288)	(6 913 012)	(6 913 012)
Intérêts courus à la clôture	(8 831)	(51 204)	(19 479)
Intérêts courus à l'ouverture	51 204	53 483	53 483
Effet des emprunts obligataires	(2 417)	4 600	2 455
Autres variations	(233)	(426)	(282)
VARIATION DES EMPRUNTS	(231 264)	320 729	210 598

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 30 juin 2023

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Résidences étudiants	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers tertiaire	264 248	4 679	218	0	269 145
Loyers résidentiel	2 385	50 894	0	0	53 278
Loyers résidences étudiants	0	0	10 509	0	10 509
REVENUS LOCATIFS BRUTS ⁽²⁾	266 633	55 573	10 726	0	332 932
Charges sur immeubles	(117 686)	(23 912)	(5 366)	0	(146 964)
Charges refacturées	92 313	9 276	1 938	0	103 527
REVENUS LOCATIFS NETS	241 260	40 937	7 298	0	289 495
% MARGE LOCATIVE/LOYERS	90,5 %	73,7 %	68,0 %		87,0 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL				707	707
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE				309	309
Services et autres produits nets	2 281	(268)	(73)	0	1 940
Frais de structure					(40 165)
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION					252 285
Résultat de cession	72 274	4 184	0	75	76 533
Variation de valeur des immeubles	(701 814)	(156 704)	(4 411)	0	(862 929)
Amortissements					(5 276)
Dépréciations et provisions nettes					(478)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL					(539 865)
Frais financiers nets					(47 524)
Dépréciations à caractère financier					20
Variation de valeur des instruments financiers					(11 970)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence					(8 765)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS					(608 104)
Impôts					(763)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ					(608 867)
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle					(1 486)
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE					(607 382)

Actifs et passifs par secteurs au 30 juin 2023

Patrimoine brut	14 383 513	3 401 907	399 179	152 535	18 337 134
Dont acquisitions d'immeubles	400	0	0	0	400
Dont immeubles en vente	8 400	162 890	0	0	171 290
Montants dus par les locataires	65 636	10 723	1 054	15 709	93 121
Provisions locataires	(11 287)	(6 047)	(649)	(9 142)	(27 125)
Dépôts de garantie reçus des locataires	82 954	9 823	1 989	170	94 936

(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 30 juin 2022

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Résidences étudiants	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers tertiaire	242 468	4 377	223	0	247 068
Loyers résidentiel	2 569	48 707	0	0	51 276
Loyers résidences étudiants	0	0	9 850	0	9 850
REVENUS LOCATIFS BRUTS ⁽²⁾	245 037	53 084	10 073	0	308 193
Charges sur immeubles	(99 939)	(20 267)	(4 209)	0	(124 415)
Charges refacturées	74 325	8 270	1 757	0	84 351
REVENUS LOCATIFS NETS	219 423	41 087	7 621	0	268 130
% MARGE LOCATIVE/LOYERS	89,5 %	77,4 %	75,7 %		87,0 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL				1 026	1 026
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE				387	387
Services et autres produits nets	718	338	215	0	1 271
Frais de structure					(39 602)
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION					231 210
Marge immobilière					
Résultat de cession	4 604	354	(18)	0	4 940
Variation de valeur des immeubles	314 019	39 379	9 505	0	362 903
Amortissements					(4 807)
Dépréciations et provisions nettes					(860)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL					593 387
Frais financiers nets					(42 023)
Variation de valeur des instruments financiers					266
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires					12 124
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence					(121)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS					563 634
Impôts					(1 558)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ					562 075
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle					(761)
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE					562 836

Actifs et passifs par secteurs au 30 juin 2022

Patrimoine brut	16 142 637	3 608 189	390 573	185 640	20 327 039
Dont acquisitions d'immeubles	768	15 081	0	0	15 849
Dont immeubles en vente	8 400	199 756	0	0	208 156
Montants dus par les locataires	61 311	8 157	487	15 886	85 841
Provisions locataires	(9 419)	(6 000)	(661)	(8 789)	(24 868)
Dépôts de garantie reçus des locataires	73 370	9 417	1 919	164	84 871

(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 30 juin 2023

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	44 570 061	58,17 %	58,17 %	60,36 %
Actions propres	2 793 234	3,65 %	3,65 %	
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.

5.5.9.2 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.

5.5.9.3 Effectifs du Groupe

ETP moyen ⁽¹⁾	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Cadres	274	277	276
Employés et agents de maîtrise	152	162	170
Personnel d'immeubles	48	53	54
TOTAL	474	492	500

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

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

5.5.9.4 Actions de performance

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution	Solde au 31/12/2022	Actions acquises en 2023	Actions annulées en 2023	Solde au 30/06/2023
19/02/2020 ⁽¹⁾	20/02/2023	53 285	182,00 €	47 370	30 410	16 960	0
18/02/2021	19/02/2024	62 350	120,00 €	57 938		3 000	54 938
17/02/2022	18/02/2025	64 775	115,50 €	63 075		3 400	59 675
15/02/2023	15/02/2026	105 890	109,90 €			1 150	104 740

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

5.5.9.5 Rémunération des organes d'administration et de direction

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

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Avantages à court terme	1 199	1 644
Avantages postérieurs à l'emploi	N/A	N/A
Avantages à long terme	N/A	N/A
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100 % des critères)	N/A	N/A
Paiement en actions	157	105

5.5.9.6 Événements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.



6. Rapport des Commissaires aux comptes

Penthemont, Paris 7



6.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023

90



6.1 | Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023

(Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023)

GEcina S.A.

14-16, rue des Capucines
75084 PARIS CEDEX 02

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- ▶ l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société GECINA S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ▶ la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En

conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris-La Défense, le 19 juillet 2023 et Neuilly-sur-Seine, le 19 juillet 2023
Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Xavier de Coninck
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé



7. Table de concordance

16 rue des Capucines, Paris 2



7.1	Table de concordance de l'amendement au Document d'enregistrement universel	94
7.2	Documents accessibles au public	97
7.3	Responsable du Rapport financier semestriel	97
7.4	Responsables de la communication financière	97

Table de concordance

Table de concordance de l'amendement au Document d'enregistrement universel

7.1 | Table de concordance de l'amendement au Document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du Document d'enregistrement universel 2022 et du présent amendement au Document d'enregistrement universel 2022 où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019		Document d'enregistrement universel 2022		Amendement au Document d'enregistrement universel 2022	
		Sections	Pages	Sections	Pages
1	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente				
1.1	Identité des personnes responsables	9.1.1 ; 9.1.3	316	7.3; 7.4	97
1.2	Déclaration des personnes responsables	9.1.3	316	1.1	6
1.3	Déclaration ou rapport d'expert	7.6	288-289		
1.4	Informations provenant de tiers	7.6	288-289		
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Page de garde	Page de garde	Page de garde	Page de garde
2	Contrôleurs légaux des comptes				
2.1	Identité des contrôleurs légaux	9.2.1	321	6.1	90
2.2	Changement éventuel				
3	Facteurs de risque	Rapport intégré ; chapitre 2	10-11 ; 74-94		
4	Informations concernant l'émetteur				
4.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	9.3.1	330	7.4	97
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	9.3.1	330		
4.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	9.3.1	330		
4.4	Siège social, forme juridique de l'émetteur et législation applicable, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site Web avec un avertissement	9.3.1	330	7.4	97
5	Aperçu des activités				
5.1	Principales activités	Rapport intégré	13-25	3.1-3.6	14-36
5.2	Principaux marchés	Rapport intégré	5-11	3.1.2	15-17
5.3	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Rapport intégré ; 5.5.1	2 ; 217	5.5.1	53
5.4	Stratégie et objectifs	Rapport intégré ; 1.1.9	5-37 ; 56	3.1.10	23
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licence, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	9.3.3	336		
5.6	Position concurrentielle	Rapport intégré	5-25		
5.7	Investissements	Rapport intégré ; 1.1.5 ; 1.1.8 ;	13-25 ; 52-53 ; 56	3.1.6	19-20
6	Structure organisationnelle				
6.1	Description sommaire du Groupe	5.5.2	218-222	5.5.2	53-58
6.2	Liste des filiales importantes	1.6.2 ; 5.5.2	71 ; 220-221	5.5.2	53-58
7	Examen de la situation financière et du résultat				
7.1	Situation financière	Chapitres 1 et 5	46-72 ; 208-251	Chapitres 3 et 5	13-36; 45-86
7.2	Résultats d'exploitation	Rapport intégré ; 1.1.4 ; 5.2 ; 5.5.8	44 ; 50-51 ; 212 ; 247-248	3.1.1; 5.2; 5.5.8	14-15; 48; 83-84

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019		Document d'enregistrement universel 2022		Amendement au Document d'enregistrement universel 2022	
		Sections	Pages	Sections	Pages
8	Trésorerie et capitaux				
8.1	Informations sur les capitaux	5.1 ; 5.3	210-211 ; 213	5.1; 5.3	46-47; 50
8.2	Flux de trésorerie	5.4	214	5.4	50
8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.4	63-66	3.4	30-34
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	1.4.7 ; 5.5.5.11.1 ; 6.3.4.8	64 ; 234 ; 265	3.1.7; 3.4.7 ; 5.5.5.11.1	20; 33; 70
8.5	Sources de financement attendues	1.4	63-66	3.4	30-34
9	Environnement réglementaire	9.3	330-336		
10	Informations sur les tendances	Rapport intégré ; 1.1	5-37 ; 48-56	3.1.2	15-17
11	Prévisions ou estimations du bénéfice	1.1.9	56	3.1.10	23
12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale				
12.1	Conseil d'administration et Direction générale	4.1	158-186	Chapitre 4	40-43
12.2	Conflits d'intérêts	4.1.5	184-185		
13	Rémunérations et avantages				
13.1	Rémunérations versées et avantages en nature	Rapport intégré ; 4.2 ; 5.5.9.6	35 ; 187-206 ; 251	5.5.9.5	86
13.2	Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	5.5.5.13	236-237	5.5.5.13	72-73
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction				
14.1	Dates d'expiration des mandats actuels	Rapport intégré ; 4.1.3	33 ; 160-172		
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction à l'émetteur	4.1.5 ; 4.1.6	184-185	5.5.9.2	85
14.3	Information sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	Rapport intégré ; 4.1.4.4	34 ; 179-183	4.3	43
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1	158		
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	4.1.3	163-162		
15	Salariés				
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	3.4.1.1 ; 5.5.9.4 ; 6.3.6.3	125-127 ; 251 ; 271	5.5.9.3	85
15.2	Participations et stock-options	5.5.9.5 ; 6.3.6.6	251 ; 272	5.5.9.4	86
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.1.8	186		
16	Principaux actionnaires				
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du Document d'enregistrement	Rapport intégré ; 5.5.9.1	41 ; 249	5.5.9.1	85
16.2	Existence de droits de vote différents	4.3 ; 9.3.2.2	206 ; 331-332		
16.3	Contrôle	4.3	206		
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	4.3	206		
17	Transactions avec des parties liées	5.5.9.3	250	5.5.9.2	85

Table de concordance

Table de concordance de l'amendement au Document d'enregistrement universel

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel 2022		Amendement au Document d'enregistrement universel 2022	
	Sections	Pages	Sections	Pages
18 Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur				
18.1 Informations financières historiques	9.1.2	316	7.2	97
18.2 Informations financières intermédiaires et autres				
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	9.2	321-329	Chapitre 6	89-90
18.4 Informations financières pro-forma				
18.5 Politique en matière de dividendes	Rapport intégré ; 5.5.9.2	41 ; 250		
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	5.5.5.13	236-237	5.5.5.13	72-73
18.7 Changement significatif de la situation financière				
19 Informations supplémentaires				
19.1 Capital social	9.3.2.2	331-332		
19.1.1 Capital souscrit et nombre d'actions	Rapport intégré ; 6.3.6.2	42 ; 270-271	Chapitre 2	10-11
19.1.2 Actions non représentatives du capital				
19.1.3 Actions autodétenues	5.5.9.1	249	5.5.9.1; 5.5.9.4	85-86
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	6.3.4.3	263		
19.1.5 Droit d'acquisition et/ou obligation attachée au capital autorisé mais non émis	4.1.8	186		
19.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option				
19.1.7 Historique du capital social	6.3.6.2	270-271		
19.2 Acte constitutif et statuts	9.3.2	330-336		
19.2.1 Registre et objet social	9.3.1	330		
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.3.2.2	331-332		
19.2.3 Dispositions statutaires ou autres qui auraient pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle				
20 Contrats importants	1.1.1	48-56	Chapitre 3	14-36
21 Documents disponibles	9.1.1	316	7.2	97

7.2 | Documents accessibles au public

Le présent Rapport financier semestriel est disponible sans frais auprès de la Communication Financière de Gecina sur simple demande adressée à la société à l'adresse suivante : 16, rue des Capucines – 75002 Paris, par téléphone au 0 800 800 976, ou par e-mail adressé à actionnaire@gecina.fr. Il est également disponible sur le site Internet de la société Gecina (www.gecina.fr).

Sont également accessibles, au siège ou sur le site Internet de la société Gecina, les documents suivants :

- ▶ tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la société ou visés dans le Document d'enregistrement universel 2022 ;
- ▶ les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du Rapport financier semestriel.

7.3 | Responsable du Rapport financier semestriel

M. Beñat Ortega, Directeur général de Gecina (ci-après la « société » ou « Gecina »).

7.4 | Responsables de la communication financière

Nicolas Dutreuil, Directeur général adjoint en charge des Finances

Samuel Henry-Diesbach, Directeur de la Communication Financière

Laurent Le Goff : 01 40 40 62 69

Virginie Sterling : 01 40 40 62 48

Communication Financière, relations analystes, investisseurs et relations presse :

ir@gecina.fr

Relations actionnaires individuels :

Numéro vert : 0 800 800 976

actionnaire@gecina.fr

Gecina

14-16, rue des Capucines – 75002 Paris

Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50

Adresse postale : 16, rue des Capucines

75084 Paris Cedex 02

www.gecina.fr



La version numérique de ce document est conforme aux normes pour l'accessibilité des contenus du Web, les WCAG 2.0, et certifié ISO14289-1. Son ergonomie permet aux personnes handicapées moteurs de naviguer à travers ce PDF à l'aide de commandes clavier. Accessible aux personnes déficientes visuelles, il a été balisé de façon à être retranscrit vocalement par les lecteurs d'écran, dans son intégralité, et ce, à partir de n'importe quel support informatique. Enfin, il a été testé de manière exhaustive et validé par un expert non voyant.

Version e-accessible par DocAxess

16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02
Tél. : +33 (1) 40 40 50 50
gecina.fr

gec1na