

Résultats 2023

Robuste et en croissance

- Résultat Récurrent Net 2023 en hausse de + 8,2 %, à 6,01 €, au dessus de la guidance
- 100 % des livraisons 2023-2024 déjà louées ou pré-louées (100 000 m²)
- Dividende 2023 à 5,3 € par action¹, intégralement payé en numéraire
- LTV globalement stable à 34 %, avec 1,3 Md€ de cessions en 2023, en prime de + 8 % sur les expertises et un taux de privation de 2,5 %
- RRN par action attendu en 2024 entre 6,35 € et 6,40 € (en hausse de + 5,5 % à + 6,5 %)

Surperformance locative avec 156 000 m² loués ou reloués, +60% vs. 2022

- **Tendances locatives favorables dans les zones centrales**
 - Réversion locative captée sur le bureau (+30% dans Paris, +14% au total) et le résidentiel (+13%)
 - Taux d'occupation moyen en hausse de +90pb en 2023 sur le bureau, +80pb au global
 - Durée ferme moyenne des baux signés de 8,4 années
- **Pipeline 2023-2024 intégralement loué/préloué (> 100 000 m²)**
 - Mondo (30 000 m²) et 35 Capucines (6 300 m²) dans Paris QCA, intégralement loués dès 2023

Solides réalisations, qui orientent à la hausse l'ensemble du compte de résultat

- Occupation, indexation et réversion locative en hausse : **croissance organique des loyers de + 6,1 %**
- 65 000 m² livrés en 2022-2023 (incl. Ilve, Boétie dans Paris QCA) avec une contribution nette du pipeline de + 22 M€ : **croissance des loyers de + 6,5 %**
- Charges opérationnelles / de structure sous contrôle malgré l'inflation : **EBITDA en hausse de + 7,8 %**
- Une stratégie de couvertures des frais financiers et des cessions qui maintiennent sous contrôle les frais financiers (coût de la dette tirée de 1,1 %) : **Résultat Récurrent Net** par action en hausse de **+ 8,2 %**
- **Année record sur la RSE**: #1 GRESB sur l'immobilier côté européen, baisse des émissions de CO₂ de - 20 %, et - 10 % en consommation d'énergie

Allocation de capital décisive, positionnant idéalement le Groupe face à une nouvelle réalité de marché

- **1,3 Md€ de cessions en prime de + 8 %** sur les dernières expertises et un rendement de **c.2,5 %**, réalisées dans un marché de l'investissement au ralenti, qui améliorent tous les indicateurs de dette :
 - **LTV à 34 %** (droits inclus), globalement stable vs. 2022 malgré une baisse de - 10,6 % des valeurs
 - **Renforcement des liquidités** couvrant l'ensemble des maturités obligataires jusqu'à 2028
 - **Une couverture moyenne de la dette maintenant de 92 % jusqu'en 2028**
- **1,7 Md€ de nouveaux financements opportunistes** levés à des conditions de marges en ligne avec celles en place, pour anticiper des refinancements futurs, grâce à un accès privilégié à l'ensemble des sources de financement
- Produits de cessions qui sécurisent le financement d'un pipeline relatif sur les 4 prochaines années

Préparer la croissance future

- **Tendances opérationnelles favorables** (marchés centraux porteurs, réversion locative et indexation)
- **2 projets emblématiques pré-loués à livrer en 2024** (Mondo et 35 Capucines dans Paris QCA)
- **2 nouveaux projets** à lancer en 2024 (c.60 000 m², livraisons attendues en 2027)
- **Impact relatif des cessions réalisées en 2023**
- **Des initiatives opérationnelles pour anticiper de nouvelles attentes des locataires** sur le bureau et le logement, génératrices des revenus additionnels
- **Résultat net récurrent** attendu en 2024 entre **6,35 € et 6,40 €** (en hausse de **+ 5,5 % à + 6,5 %**)

¹ En deux versements de 2,65 € le 6 mars et le 4 juillet, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires

Beñat Ortega, Directeur général : “Dans un environnement incertain, Gecina publie de solides performances opérationnelles et financières, confirmant les bénéfices du positionnement unique de notre Groupe. La surperformance opérationnelle est renforcée par la structure de notre bilan qui améliore encore la visibilité sur la croissance à venir.

Ainsi, le Groupe a été en mesure cette année de renforcer ses atouts, avec près de 1,3 Md€ de cessions d’actifs immobiliers matures au-dessus de leurs valeurs d’expertises avec un effet immédiatement relutif grâce à un taux de privation de 2,5 %. Ces opérations nous permettent d’accentuer la solidité de notre bilan, mais également de sécuriser le financement d’un pipeline largement situé à Paris et fortement créateur de valeur, tout en nous offrant une marge de manœuvre financière opportuniste pour l’avenir.

En conséquence, le Groupe est particulièrement bien placé pour faire face à une nouvelle réalité sur les marchés immobiliers, grâce à ses choix décisifs en matière d’allocation de capital et d’actifs, et son leadership en RSE. Nous construisons aujourd’hui les fondations d’un Groupe qui se positionne pour délivrer une surperformance durable dans les années qui viennent”.

	2022	2023	Var.	Périmètre constant
Bureaux	497,9	534,0	+ 7,3 %	+ 6,5 %
Résidentiel	128,0	132,9	+ 3,8 %	+ 4,6 %
Loyers bruts	625,9	666,8	+ 6,5 %	+ 6,1 %
RRN en millions d’euros	409,9	444,2	+ 8,4 %	
RRN en euros par action	5,56	6,01	+ 8,2 %	
LTV (hors droits)	35,7 %	36,5 %	+ 0,8 pt	
LTV (droits inclus)	33,7 %	34,4 %	+ 0,8 pt	
EPRA NRV en euros par action	189,5	158,1	- 16,6 %	
EPRA NTA en euros par action	172,2	143,6	- 16,6 %	
EPRA NDV en euros par action	183,8	150,1	- 18,3 %	
Dividende par action en euros	5,30	5,30²	-	

A propos de Gecina

Spécialiste de la centralité et des usages, Gecina exploite des lieux de vie innovants et durables. La société d’investissement immobilier détient, gère et développe un portefeuille unique au cœur de zones centrales de la région parisienne, avec plus de 1,2 million de m² de bureaux, et plus de 9 000 logements, dont près des trois quarts se situent dans Paris intra-muros ou à Neuilly-sur-Seine. Ce patrimoine est valorisé à 17,1 milliards d’euros à fin 2023.

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

Gecina est une Société d’Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, CAC Next 20, CAC Large 60, CAC 40 ESG. Gecina figure également parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence (GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP).
www.gecina.fr

CONTACTS GECINA

Communication financière

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

Virginie Sterling
Tél : + 33 (0)1 40 40 62 48
virginiersterling@gecina.fr

Relations presse

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

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

² En deux versements de 2,65 € le 6 mars et le 4 juillet, sous réserve de l’approbation de l’Assemblée générale des actionnaires

Résultat récurrent net : forte croissance

En millions d'euros	31-déc-22	31-déc-23	Var (%)
Revenus locatifs bruts	625,9	666,8	+ 6,5 %
Revenus locatifs nets	569,4	609,5	+ 7,0 %
Marge opérationnelle des autres activités	3,0	1,2	- 59,0 %
Autres produits net	3,8	2,1	- 43,7 %
Frais de structure	(79,7)	(77,9)	- 2,3 %
Excédent brut d'exploitation (EBITDA)	496,5	535,0	+ 7,8 %
Frais financiers nets	(83,6)	(90,0)	+ 7,6 %
Résultat récurrent brut	412,8	445,1	+ 7,8 %
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	2,4	2,7	+ 11,9 %
Intérêts minoritaires récurrents	(1,8)	(2,0)	+ 9,2 %
Impôts récurrents	(3,6)	(1,6)	- 54,1 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	409,9	444,2	+ 8,4 %
Résultat récurrent net part du Groupe par action	5,56	6,01	+ 8,2 %

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

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort en hausse de + 8,2 % à 6,01 € par action, en amélioration par rapport à fin juin 2023 (+ 7,5 %), combinant une solide dynamique locative à une bonne tenue des charges locatives, des frais de structure et des frais financiers.

Performance locative à périmètre constant : +34 M€

Une croissance portée par une activité intense de Gecina sur les marchés locatifs, se traduisant par la hausse du taux d'occupation et la capture d'une réversion locative positive. La dynamique est également soutenue par les effets de l'indexation.

Opérations liées au pipeline (livraisons et mises en restructuration) : variation nette des loyers +22 M€

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

- **+28 M€** de loyers supplémentaires générés par **les livraisons récentes** d'immeubles en développement, avec le « 157 CDG » à Neuilly mais surtout l'immeuble « 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 M€** les revenus locatifs, avec notamment la mise en restructuration de l'immeuble Icône (ex 32 Marbeuf à Paris QCA) et de 27 Canal (ex Flandre dans Paris intra-muros).

Cessions d'actifs : variation nette des loyers -15 M€

L'important volume de cessions réalisé depuis le début de l'année (1,3 Md€ de cessions avec un taux de privation de l'ordre de 2,5%), s'est en grande partie matérialisé à la fin du premier semestre.

Marge locative en hausse de +40 pb

	Groupe	Bureaux	Résidentiel
Marge locative au 31/12/2022	91,0 %	93,4 %	81,5 %
Marge locative au 31/12/2023	91,4 %	94,1 %	80,4 %

La marge locative ressort en hausse de +40 pb sur 12 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.

Marge d'EBITDA en hausse de +90 pb : 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 +90 pb sur un an.

Marge nette en hausse de +110 pb : des frais financiers favorablement orientés au second semestre

Les cessions réalisées en fin de premier semestre ont eu un effet sur les frais financiers au second semestre, venant compenser la hausse modérée du coût moyen de la dette. L'évolution sur l'exercice 2023 des frais financiers est donc particulièrement bien contenue, s'inscrivant en hausse de +6 M€. Cette hausse se compare à une hausse de l'EBITDA de + 39 M€ illustrant ainsi la forte amélioration de la marge nette du Groupe (+ 110 pb).

La hausse observée reflète ainsi un effet taux en partie compensé par un effet volume : la dette nette baisse de près de - 950 M€ à fin 2023 (vs. fin 2022), et la dette moyenne baisse de - 200 M€. Il convient de noter que sur le seul second semestre les frais financiers sont en baisse conséquente de - 5 M€ par rapport au premier semestre.

Loyers bruts forte dynamique à périmètre courant comme à périmètre constant

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-déc-22	31-déc-23	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	497,9	534,0	+7,3%	+6,5%
Résidentiel	128,0	132,9	+3,8%	+4,6%
Total loyers bruts	625,9	666,8	+6,5%	+6,1%

A périmètre courant, les loyers sont en hausse de + 6,5 %, bénéficiant non seulement de la vigueur locative à périmètre constant, mais aussi d'une **forte contribution locative nette du pipeline** (+ 22 M€) compensant les effets du volume de cessions (- 15 M€).

A périmètre constant, l'accélération de la performance ressort au-delà de celle publiée à fin 2022, avec une croissance des loyers de + 6,1 % au global (vs. + 4,4 % à fin 2022) et de + 6,5 % sur le bureau (vs. + 4,6 % à fin 2022).

L'ensemble des composants de la croissance des loyers à périmètre constant sont orientés à la hausse :

- **Les effets de la hausse du taux d'occupation** contribuent à hauteur de + 0,6 %
- **Les effets de l'indexation**, à hauteur de + 4,7 %
- **La réversion locative**, qui contribue à hauteur de + 0,8 %

Bureaux : une dynamique locative favorable

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-déc-22	31-déc-23	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	497,9	534,0	+7,3%	+6,5%
Zones Centrales (Paris, Neuilly, Boucle Sud)	362,0	386,8	+6,9%	+5,2%
Paris intra-muros	289,1	304,9	+5,4%	+5,2%
- Paris QCA & 5-6-7	179,7	193,3	+7,6%	+6,1%
- Paris Autres	109,4	111,6	+2,0%	+4,1%
Core Croissant Ouest	72,8	82,0	+12,6%	+5,2%
- Neuilly-Levallois	28,7	34,2	+19,2%	+4,0%
- Boucle Sud	44,2	47,8	+8,2%	+5,7%
La Défense	65,0	72,5	+11,5%	+11,5%
Autres localisations	70,9	74,6	+5,3%	+7,8%

Hausse du taux d'occupation, réversion positive, indexation

Gecina a **loué, reloué ou renégocié près de 156 000 m²** depuis le début de l'année, soit près de + 60 % au-delà de l'activité commerciale enregistrée en 2022. En moyenne ces nouveaux baux ont été signés avec une maturité ferme moyenne de 8,4 années.

La grande majorité des transactions concerne des **relocations ou renouvellements** de baux.

- o Au global la **réversion capturée est en moyenne de + 14 %**
- o Une performance, notamment tirée par les zones centrales avec une réversion atteignant près de **+ 30 % dans Paris intra-muros**.

Le reste, représentant près de 30 % des transactions, concerne principalement des **immeubles livrés récemment ou en cours de développement**.

Des transactions emblématiques qui confortent le positionnement stratégique du Groupe

Au cours du deuxième semestre, Gecina a notamment commercialisé l'immeuble **Mondo** (30 000 m²) dans le QCA parisien auprès du Groupe Publicis. Une commercialisation emblématique par sa taille et la qualité du projet. L'immeuble sera livré au second semestre 2024.

Plusieurs transactions locatives approchant ou dépassant 1 000 €/m²/an dans le QCA parisien, ont été également finalisées cette année, confirmant la généralisation de nouvelles références locatives, avec notamment :

- **35 Capucines** (6 300 m²) : pré-commercialisation de l'intégralité de l'immeuble auprès d'un cabinet d'avocats et d'un groupe du luxe (livraison attendue au deuxième trimestre 2024)
- **24-26 Saint-Dominique** (7 900 m²) : pré-commercialisation de l'intégralité de l'immeuble à un acteur du Private Equity et un cabinet d'avocats, à la suite du déménagement du Groupe BCG sur l'immeuble Ilve – Paris QCA
- **Sur les immeubles 35 Opéra, 16 Montmartre et 32 Haussmann**, des baux représentant au total près de 2 000 m², ont été récemment signés sur la base de loyers prime sur des petites et moyennes surfaces commercialisées sous le format de « bureaux opérés ».

Notons que 86% 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.

Evolution des revenus locatifs bruts de bureaux

La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à + 6,5 % sur un an (vs. + 4,6 % à fin 2022), bénéficiant pour + 0,8 % d'une amélioration du taux d'occupation de nos immeubles, d'un effet positif de l'indexation qui s'accroît encore (+ 5,3 %), dans un contexte inflationniste, mais également des effets d'une réversion positive capturée ces dernières années (+ 0,4 %).

- Dans les zones les plus centrales (86 % 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 + 5,2 %. Elle est essentiellement tirée par les effets de l'indexation et de la réversion locative.
- Sur le marché de La Défense (7 % du patrimoine bureaux du Groupe) les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de + 11,5 % à périmètre constant, essentiellement sous les effets de l'indexation et de la réduction de la vacance qui s'était principalement matérialisée au cours du deuxième semestre 2022.

La croissance locative à périmètre courant ressort à + 7,3 % sur le bureau, reflétant l'effet de la contribution nette positive du pipeline supérieure à 20 M€ tenant compte notamment de la livraison des immeubles « Ilve » 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, Carreau de Neuilly et 27 Canal-Flandre à Paris et Neuilly). La privation de loyers consécutifs aux 1,3 Md€ de cessions réalisées en 2023, en grande partie au milieu de l'année, représente moins de 15 M€ sur l'exercice dont 13 M€ sur le bureau.

Logements : une dynamique opérationnelle confirmée

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-déc-22	31-déc-23	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Résidentiel	128,0	132,9	+3,8%	+4,6%
YouFirst Residence	107,4	110,3	+2,7%	+3,8%
YouFirst Campus	20,6	22,6	+9,8%	+8,1%

Les revenus locatifs du pôle résidentiel sont en hausse à périmètre constant de + 4,6 %. Une performance tirée par les effets de l'**indexation** et de la **réversion** locative capturée au fil de la rotation des locataires.

YouFirst Residence : une forte dynamique opérationnelle

A périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements s'inscrivent en hausse de **+ 3,8 %**. Cette croissance bénéficie d'un effet favorable significatif résultant de la **réversion** captée (+ 13 % en moyenne) lors de la rotation de nos locataires, en accélération régulière depuis 2 ans.

YouFirst Campus : très forte dynamique locative

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en hausse à périmètre constant de + 8 % et de + 10 % à périmètre courant, principalement tirée par la capture d'une réversion positive conséquente permise par la rotation rapide des locataires sur ce type de produits, ainsi que la possibilité offerte à des jeunes actifs de devenir locataires, améliorant ainsi les taux d'occupation de nos résidences.

Taux d'occupation financier en hausse de + 80 pb sur 1 an

TOF moyen	31-déc-22	30-juin-23	31-déc-23
Bureaux	92,8%	93,8%	93,7%
Zones centrales (Paris / Neuilly / Boulogne)	93,6%	93,5%	93,2%
La Défense	91,2%	97,9%	98,3%
Autres localisations (Péri-défense, 1 ^{ère} /2 ^{ème} Couronnes, autres régions)	90,5%	91,5%	91,9%
Résidentiel	94,5%	94,4%	94,7%
YouFirst Residence	96,7%	96,3%	96,4%
YouFirst Campus	86,0%	86,8%	87,7%
Total Groupe	93,1%	93,9%	93,9%

Le **taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe** s'établit à un haut niveau à **93,9 % en hausse de + 80 pb sur 12 mois**, de retour aux niveaux pré-covid, et reflétant les bénéfices de la forte reprise des transactions locatives depuis 2021.

Sur le périmètre du bureau, la hausse du taux d'occupation financier moyen s'élève à **+ 90 pb** pour atteindre **93,7 %**. Ce taux est impacté par la libération de deux immeubles au cours de l'année dans Paris intra-muros, déjà recommercialisés mais comptabilisés dans la vacance financière pendant la durée de rénovation légère. En intégrant ces deux immeubles comme occupés, le taux d'occupation normatif atteint 95,6 %.

Le taux d'occupation financier atteint 93,2 % dans les zones centrales (Paris, Neuilly et Boulogne), 98,3 % à La Défense et 91,9 % ailleurs.

Sur le logement, le taux d'occupation financier moyen en 2023 est resté globalement stable à 94,7 % (+ 20 pb), preuve de la résilience locative de ce segment.

RSE : affirmation du leadership de Gecina sur les thèmes RSE

Un plan de performance énergétique déjà particulièrement efficace

Courant 2022, Gecina a lancé un plan de performance énergétique, visant une réduction rapide de la consommation d'énergie, en accompagnant ses locataires vers une utilisation plus sobre de leurs bureaux.

L'efficacité de ce plan de sobriété est déjà très significative. **La consommation moyenne d'énergie** sur le patrimoine tertiaire où Gecina gère directement les équipements techniques consommateurs d'énergie est ainsi réduite de **- 10 %**, contribuant ainsi à la **réduction des émissions carbone de - 20 %** en un an.

Les émissions carbone sur le patrimoine tertiaire de Gecina ont ainsi été réduites de près de - 74 % depuis 2008.

La totalité du portefeuille tertiaire en exploitation de Gecina maintenant certifié

100 % du portefeuille de bureaux en exploitation du Groupe est maintenant certifié (HQE ou BREEAM), soit une nette progression par rapport au 87% atteint fin 2022, grâce à la certification de 23 nouveaux immeubles. Cette performance permet dès 2023 d'atteindre sur ce point l'objectif que le Groupe s'était fixé à horizon 2025 et positionne Gecina très favorablement par rapport à son secteur de référence sur lequel 17 % à 20 % des actifs seulement seraient certifiés aujourd'hui (sources : OID, CBRE). Notons en outre que 61 % de ce portefeuille est certifié avec une notation « excellente » ou « exceptionnelle ».

Gecina, 1^{ère} foncière européenne du ClassementGRESB, confirme son leadership

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

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

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

La publication des notations **CDP Climate Change** a en outre confirmé en février 2024 Gecina dans le cercle restreint des entreprises ayant obtenu la note "A" au classement du changement climatique.

Valorisation du patrimoine

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeur expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. Constant
	31-déc.-23	31-déc.-23	31-déc.-23	31-déc.-22	Déc 2023 vs. Déc 2022
Bureaux (yc commerces)	13 476	5,2%	4,3%		-12,1%
Zones centrales	11 548	4,5%	3,7%		-10,3%
- Paris intra-muros	9 481	4,1%	3,4%		-9,1%
- Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois Boucle Sud)	2 067	5,9%	4,8%		-14,4%
La Défense	966	8,0%	6,0%		-21,2%
Zones périphériques	961	9,6%	7,6%		-19,8%
Résidentiel	3 565	3,4%	3,1%		-4,3%
Hôtels & CBI	42				
Total Groupe	17 082	4,8%	4,0%		-10,6%
Total valeur Lots des expertises	17 630				-10,1%

Le patrimoine (bloc) ressort à 17,1 Md€ avec une variation de valeur à périmètre constant de - 10,6 % sur 12 mois et de près de - 7 % sur 6 mois. Cette variation inclut des tendances hétérogènes selon les zones, témoignant d'une polarisation des marchés, à la faveur des zones les plus centrales, mais également du patrimoine résidentiel.

Bureaux :

La variation de valeur du patrimoine de bureaux marque une baisse de l'ordre de - 8 % en moyenne au second semestre et de - 12 % sur 12 mois.

- o Le patrimoine dans son ensemble est impacté par un ajustement de rendements (« **l'effet taux** ») qui joue **négativement sur l'ensemble des secteurs** (de l'ordre de - 18 % sur 1 an).
- o Il est complété par un « **effet loyers** » reflétant l'hétérogénéité des marchés locatifs en région parisienne. Cet **effet loyers est positif dans Paris intra-muros (+ 9 %)** et dans le Core Croissant Ouest (Neuilly et Boulogne) à près de + 4,5 %, mais il est négatif ailleurs (- 2 % à - 3 %).

Logements : des valeurs résilientes

Il convient de noter que dans ce contexte la valorisation du portefeuille résidentiel fait preuve d'une plus grande résilience, avec une baisse de - 4 % sur l'ensemble de l'exercice, notamment grâce à une forte dynamique locative.

ANR : ANR de continuation - NTA à 143,6 € par action

- ANR EPRA de liquidation (**NDV**) ressort à **150,1 €** par action, et **157,5 €** en valeur lot pour le résidentiel.
- ANR EPRA de continuation (**NTA**) ressort à **143,6 €** par action et à **151,0 €** en valeur lot pour le résidentiel.
- ANR EPRA de reconstitution (**NRV**) s'établit à **158,1 €** par action et à **166 €** en valeur lot pour le résidentiel.

La baisse de l'ANR NTA (- 11 % sur 6 mois et de l'ordre de - 16,6 % sur un an) traduit essentiellement la variation de valeur du patrimoine à périmètre constant.

La variation de l'ANR EPRA de continuation (NTA) par action, de - 29 € sur 12 mois, peut être décomposée comme suit :

- Dividende payé en 2023 :	- 5,30 €
- Résultat récurrent 2023 :	+ 6,01 €
- Variation de valeur provenant de l'effet taux :	- 54,6 €
- Variation de valeur provenant de l'effet « loyers » :	+ 25,6 €
- Autres (incl. IFRS 16, IAS 17) :	- 0,4 €

Allocation du capital : 1,3 Md€ de cessions immédiatement relatives et positives sur l'ensemble des agrégats

1,3 Md€ de cessions, + 8 % au-dessus des expertises, 2,5 % de taux de rendement moyen de sortie

Le Groupe a cédé en 2023 :

- 10 immeubles de bureaux, pour plus d'1 Md€ avec un taux de privation de l'ordre de + 2,4 % et une prime sur les dernières expertises de l'ordre de + 10 %
 - o 7 immeubles de bureaux dans Paris intra-muros (129 Malesherbes, 142 Haussmann, 43 Friedland, 209 Université, Pyramides, 189 Vaugirard ainsi que le 101 Champs Elysées) représentant 21 400 m²
 - o 3 immeubles de bureaux situés dans des zones secondaires, représentant près de 15 000 m²
- 3 immeubles résidentiels et certaines ventes à l'unité pour un total de 258 M€, en prime de + 3 % sur les expertises et un taux de privation de 3,1 %

Ainsi, au-delà de la cession de l'immeuble 101 Champs Elysées, le Groupe a cédé plus de 500 M€ d'actifs en 2023, en prime sur les expertises de près de 5% et pour un rendement moyen de 3,1%.

Utilisation des produits de cessions

A 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 **relutif** 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.

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

En 2023, 383 M€ ont ainsi été investis, dont près de 70 % ont été décaissés 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 en exploitation, favorisant ainsi la matérialisation du potentiel de réversion.

Bilan et structure financière : une structure de la dette encore renforcée

Ratios	Covenant	31/12/2023
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 60%	36,5%
Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,9x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	0%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0	17,1

Accès favorable à l'ensemble des sources de financement

Depuis début 2023, grâce à ses ratings financiers de qualité, Gecina a proactivement sécurisé 1,7 Md€ de dettes nouvelles de manière opportuniste et dans des conditions favorables.

- o 400 M€ de financements obligataires avec une maturité moyenne de 8,5 années et une marge de 87 pb
- o 1,3 Md€ de prêts bancaires, dont 1,2 Md€ sous forme de lignes de crédit non tirées avec une maturité de près de 7 années à des conditions financières (marge) équivalentes aux autres lignes de crédit.

LTV stable à 34% (droits inclus), amélioration de l'ICR et du ratio Dette Nette / EBITDA

La réduction de la dette nette du Groupe (à 6,2 Md€ à fin 2023 vs. 7,2 Md€ à fin décembre 2022) notamment à la suite des cessions réalisées au premier semestre, conforte ainsi le **LTV** autour de **34 %** (droits inclus) en dépit d'une baisse significative des expertises au cours de 2023.

L'**ICR** s'améliore aussi (à 5,9x en 2023 vs. 5,6x en 2022) ainsi que le ratio **Dette nette / EBITDA** (à 11,7x fin 2023 vs. 14,6x fin 2022).

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

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

Les 4,1 Md€ de liquidités nettes des financements à court terme, excèdent significativement la cible long terme de 2,0 Md€, et sécurisent sur un volume important des marges de crédit potentielles. Cet excès de liquidité permet à date de couvrir les échéances obligataires jusqu'en 2028, soit une année de plus que la situation publiée à fin 2022.

Le Groupe n'ayant aucune dette hypothécaire, il n'y a pas d'enjeux de refinancement à ce titre dans les années qui viennent.

Coût de la dette : excellente visibilité avec une couverture à 92 % en moyenne jusqu'en 2028

Le coût moyen de la dette est contenu en 2023, reflétant la pertinence de la stratégie de couverture des taux mise en place par Gecina lors des exercices précédents. Le coût moyen de la dette tirée ressort à 1,1 % en 2023 (0,9 % en 2022), et le coût de la dette totale (y compris lignes de crédits non tirées) atteint 1,4 % (vs. 1,2 % en 2022).

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 en 2024 et 2025, et son taux de couverture diminue progressivement dans le futur pour atteindre 90 % en 2027, puis 70 % en 2028. **Le taux de couverture s'élève ainsi en moyenne à 92 % jusqu'à fin 2028.**

A titre de comparaison, la dette de Gecina à fin 2022, était couverte en moyenne à 90 % jusqu'en 2025.

Pipeline de projets : un potentiel de croissance des loyers

2 projets significatifs ont été livrés en 2023 (20 000 m²), intégralement loués

- En 2023, 2 projets ont été livrés au cours du premier semestre, avec l'immeuble de bureaux « Boétie » développant près de 10 000 m² intégralement commercialisé à des niveaux de loyers conformes aux loyers primes du secteur, et l'immeuble résidentiel « Ville d'Avray » (10 000 m²) également commercialisé à 100%.
- Ces deux projets sécurisent ainsi un potentiel locatif facial annuel de l'ordre de **12 M€**.

Projets engagés (livraisons 2024-2025) : 280 M€ d'investissements restants

92 % du pipeline engagé sur les bureaux se situe **dans Paris intra-muros, avec un rendement attendu de 5,6 %**. Celui-ci est à date précommercialisé à hauteur de 63%, l'ensemble des opérations devant être livrées en 2024 étant d'ores et déjà louées. Ce pipeline inclut notamment :

9 projets devant être livrés en 2024 (84 000 m²) dont 3 actifs tertiaires intégralement pré loués

- Au cours de 2024, 9 projets seront livrés, représentant plus de 80 000 m². Ces livraisons attendues concernent principalement 3 immeubles de bureaux intégralement commercialisés (Mondo et 35 Capucines dans le QCA Parisien, et Porte Sud-Montrouge).
- Le volume locatif facial annualisé potentiel des livraisons attendues en 2024 est de l'ordre de près de **46 M€**.

A fin décembre, 280 M€ restent à investir sur le total de 1,4 Md€ au titre des projets engagés, dont 242 M€ d'ici fin 2024.

Projets « contrôlés » : 567 M€ d'investissements potentiels sur une période de 5 ans

Le pipeline d'opérations « à engager », dit « contrôlé », d'un montant global d'1,3 Md€, 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 **6 projets dont 4 de bureaux qui se trouvent exclusivement à Paris ou à Neuilly**.
- Gecina finalise notamment les études sur 3 projets majeurs à Paris et à Neuilly représentant près de 90 000 m² et qui pourraient être lancés courant 2024 et début 2025, en vue de livraisons attendues en 2027. Ces immeubles déjà partiellement libérés, devraient contribuer à la croissance des agrégats financiers de Gecina avec un potentiel locatif additionnel de l'ordre de 35M€ à 40M€.

Gecina acteur de l'immobilier opéré

Sur le logement, à l'image des tendances constatées sur le marché locatif étudiant, la demande locative croissante notamment à Paris, fait ressortir un appétit renforcé pour les services partagés, et des surfaces optimisées.

Gecina a donc commencé à proposer une offre locative meublée, à optimiser la taille d'appartement, et développe maintenant des espaces de services dans certaines résidences (fitness, espaces de coworking, etc.) hybride et « clés en mains ». A ce stade, 220 appartements ont ainsi été meublés, 195 seront optimisés dans les prochains mois, et 12 immeubles ont été ou seront prochainement travaillés pour offrir des espaces partagés de coworking, de restauration et de fitness.

Le Groupe a enfin décidé de faire converger ses activités de logements traditionnels et étudiants, de fusionner les équipes en interne et les plateformes de commercialisation.

Sur le bureau, Gecina développe également l'offre « **YourPlace** », une offre « prêt à l'emploi » sur certains immeubles parisiens. Cette offre, destinée à des utilisateurs de petites et moyennes surfaces, permet de répondre aux besoins de flexibilité et de simplicité d'usage. Les surfaces sont équipées (cloisonnement, mobilier, câblage ...), riches en services (ménage, support technique, restauration ...). Cette offre permet aujourd'hui d'adresser une nouvelle cible de clients, et d'espérer une sur-rentabilité locative nette pour le Groupe. A ce stade des plateaux sur 3 immeubles intègrent cette approche commerciale, et 9 autres devraient être ajoutés au cours de 2024.

En parallèle, avec l'offre « Expériences », Gecina développe depuis mi-2023 des offres nouvelles, en proposant des affichages publicitaires sur des façades, mais également des lieux rares avec des toitures terrasses, des jardins ou des volumes hors normes pour des événements, générant un revenu additionnel en 2023 d'un peu plus de 1 M€.

Guidance 2024 : Croissance du RRN par action attendue entre +5,5 % et +6,5 % (soit entre 6,35 € et 6,40 €)

La solidité des agrégats de Gecina en 2023 et la confiance du Groupe dans ses perspectives permettent de soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires le paiement d'un **dividende en numéraire de 5,3 € par action** au titre de 2023³.

Les résultats publiés à fin 2023 traduisent l'excellente 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. Chacun de ces facteurs devrait encore jouer favorablement sur l'exercice 2024.

En parallèle, la maturité longue de la dette et la politique active de couverture des taux, ainsi que la capacité du Groupe à contenir ses charges opérationnelles, offre une visibilité accrue sur les perspectives de croissance du résultat récurrent net part du Groupe, dont la dynamique favorable en 2023 devrait se prolonger en 2024.

En conséquence, Gecina anticipe que la croissance du **Résultat récurrent net part du Groupe devrait être comprise entre + 5,5 % et + 6,5 % en 2024, soit entre 6,35 € et 6,40 € par action.**

Crédit photo : PCA

Ce document ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Gecina et n'a pas fait l'objet de vérification indépendante. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Gecina, nous vous invitons à vous reporter aux documents publics déposés auprès de l'Autorité des marchés financiers, également disponibles sur notre site Internet.

Ce document peut contenir certaines déclarations de nature prospective. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont, par nature, soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à des modifications. Toutefois, Gecina n'a pas l'obligation ni ne prend l'engagement de mettre à jour ou de réviser lesdites déclarations.

³ En deux versements de 2,65 € le 6 mars et le 4 juillet, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires

1- ANNEXES

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

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE ET RESULTAT RECURRENT

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Jérôme Brunel le 14 février 2024, a arrêté les comptes au 31 décembre 2023. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis.

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

En millions d'euros	31-déc-22	31-déc-23	Var (%)
Revenus locatifs bruts	625,9	666,8	+6,5%
Revenus locatifs nets	569,4	609,5	+7,0%
Marge opérationnelle des autres activités	3,0	1,2	-59,0%
Autres produits nets	3,8	2,1	-43,7%
Frais de structure	(79,7)	(77,9)	-2,3%
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	496,5	535,0	+7,8%
Frais financiers nets	(83,6)	(90,0)	+7,6%
Résultat récurrent brut	412,8	445,1	+7,8%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	2,4	2,7	+11,9%
Intérêts minoritaires récurrents	(1,8)	(2,0)	+9,2%
Impôts récurrents	(3,6)	(1,6)	-54,1%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	409,9	444,2	+8,4%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	5,56	6,01	+8,2%
Résultat de cession d'actifs	5,4	67,0	na
Variation de valeur des immeubles	(285,7)	(2 186,4)	na
Amortissements & dépréciations	(2,6)	(29,7)	na
Eléments non récurrents	(7,7)	0,0	na
Variation de valeur des instruments financiers	54,7	(66,2)	na
Autres	(4,4)	(16,0)	na
Résultat net consolidé (part du Groupe)	169,6	(1 787,2)	na

⁽¹⁾ Nombre moyen d'actions sur la période

73 763 378

73 848 175

+0,1%

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

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31-déc-22	31-déc-23	PASSIF	31-déc-22	31-déc-23
En millions d'euros			En millions d'euros		
Actifs non courants	20 267,3	17 174,9	Capitaux propres	12 780,9	10 599,5
Immeubles de placement	18 131,2	15 153,5	Capital	574,7	575,0
Immeubles en restructuration	1 354,1	1 398,4	Primes	3 303,9	3 307,6
Immeubles d'exploitation	78,4	81,8	Réserves consolidées	8 709,1	8 487,3
Autres immobilisations corporelles	11,2	9,3	Résultat net consolidé	169,6	(1 787,2)
Ecart d'acquisition	183,2	165,8			
			Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	12 757,2	10 582,7
Immobilisations incorporelles	13,5	12,8	Participations ne donnant pas le contrôle	23,7	16,7
Créances financières sur crédit-bail	48,9	32,8			
Immobilisations financières	57,3	51,2	Passifs non courants	5 591,7	6 051,0
Participation dans les sociétés mises en équivalence	108,5	86,7	Dettes financières non courantes	5 298,2	5 784,7
Instruments financiers non courants	279,8	181,9	Obligations locatives non courantes	50,1	49,6
Actifs d'impôts différés	1,2	0,9	Instruments financiers non courants	152,2	123,9
			Provisions non courantes	91,2	92,7
Actifs courants	410,6	473,9	Passifs courants	2 305,2	998,3
Immeubles en vente	207,5	184,7	Dettes financières courantes	1 929,0	599,6
Clients et comptes rattachés	38,1	35,4	Dépôts de garantie	87,6	86,4
Autres créances	91,0	82,9	Fournisseurs et comptes rattachés	178,2	185,6
Charges constatées d'avance	23,4	23,6	Dettes fiscales et sociales courantes	41,8	58,0
Instruments financiers courants	0,0	3,6	Autres dettes courantes	68,6	68,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50,6	143,7			
TOTAL ACTIF	20 677,9	17 648,7	TOTAL PASSIF	20 677,9	17 648,7

ACTIF NET REEVALUE

	Au 31 décembre 2023		
	EPRA NRV Net Reinstatement Value	EPRA NTA Net Tangible Asset Value	EPRA NDV Net Dissolution Value
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	10 582,7	10 582,7	10 582,7
Créance des actionnaires	-	-	-
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options			
ANR dilué	10 582,7	10 582,7	10 582,7
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	159,0	159,0	159,0
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
Réévaluation des contrats de crédit-bail	0,7	0,7	0,7
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	10 742,4	10 742,4	10 742,4
Exclut			
Impôts différés	-	-	x
Juste valeur des instruments financiers	(61,6)	(61,6)	x
Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Goodwill inscrit au bilan	x	(165,8)	(165,8)
Actifs incorporels	x	(12,8)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes (1)	x	x	546,7
Réévaluation des actifs incorporels	-	x	x
Droits de mutation	1 036,1	135,8	x
ANR	11 717,0	10 638,1	11 123,3
Nombre d'actions totalement dilué	74 101 680	74 101 680	74 101 680
ANR par action	158,1 €	143,6 €	150,1 €
ANR lots par action (2)	166,0 €	151,0 €	157,5 €

(1) La dette à taux fixe a fait l'objet d'une mise à la juste valeur sur la base de la courbe des taux au 31 décembre 2023

(2) En considérant les valeurs par unités du portefeuille résidentiel

SYNTHESE DU PIPELINE DE DEVELOPPEMENTS

Projet	Localisation	Date de livraison	Surface totale (m²)	Invest. total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à investir (M€)	Rendement attendu (Yield on cost)	% Pré-comm.
Montrouge - Porte Sud	1 ^{ère} couronne	T2-24	12 600	83				100%
Paris - 35 Capucines	Paris QCA	T2-24	6 300	182				100%
Paris - Mondo	Paris QCA	T3-24	30 100	387				100%
Paris - 27 Canal	Paris	T1-25	15 300	123				-
Paris - Icône	Paris QCA	T1-25	13 300	210				-
Total Bureaux			77 600	984	825	159	5,6%	63%
Paris - Wood'up	Paris	T1-24	8 000	97				n.a
Paris - Dareau	Paris	T2-24	5 500	52				n.a
Rueil - Arsenal	Rueil	T2-24	6 000	47				n.a
Rueil - Doumer	Rueil	T2-24	5 500	46				n.a
Bordeaux - Belvédère	Bordeaux	T3-24	8 000	39				n.a
Garenne Colombes - Madera	La Garenne Colombes	T1-25	4 900	43				n.a
Bordeaux - Brienne	Bordeaux	T2-25	5 500	26				n.a
Paris - Glacière	Paris	T3-25	800	10				n.a
Paris - Porte Brancion	Paris	T3-24	2 100	16				n.a
Paris - Vouillé	Paris	T1-25	2 400	24				n.a
Paris - Lourmel	Paris	T1-25	1 600	17				n.a
Total Résidentiel			50 300	417	296	121	3,7%	
Total Pipeline Engagé			127 900	1 401	1 121	280	5,0%	
Contrôlé Bureaux	Paris / Neuilly	2026-28	97 100	1 237	729	508	5,3%	
Contrôlé Résidentiel			9 800	68	9	59	4,0%	
Total Contrôlé			106 900	1 305	738	567	5,2%	
Total Engagé + Contrôlé			234 800	2 705	1 859	846	5,1%	
Total Contrôlé et Probable			47 800	274	105	169	6,3%	
TOTAL PIPELINE			282 600	2 979	1 964	1 016	5,2%	

1.2 Reporting EPRA au 31 décembre 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 immo-bilières cotées en Europe.

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

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

(1) European Public Real Estate Association.

	31/12/2023	31/12/2022	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	433,0	408,8	1.2.1.
EPRA Earnings per share (en euros)	5,86 €	5,54 €	1.2.1.
EPRA Net Tangible Asset Value (en millions d'euros)	10 638,1	12 739,0	1.2.2.
EPRA Net Initial Yield	3,9 %	3,2 %	1.2.3.
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	4,2 %	3,5 %	1.2.3.
EPRA Vacancy Rate	5,7 %	4,6 %	1.2.4.
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	21,6 %	21,9 %	1.2.5.
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	19,8 %	20,0 %	1.2.5.
EPRA Property related capex (en millions d'euros)	383	356	1.2.6.
EPRA Loan-to-Value (hors droits)	37,9 %	36,8 %	1.2.7.
EPRA Loan-to-Value (droits inclus)	35,7 %	34,7 %	1.2.7.

1.2.1 RESULTAT RECURRENT NET EPRA

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

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
RESULTAT RECURRENT NET PART DU GROUPE ⁽¹⁾	444 160	409 909
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(11 135)	(1 064)
RESULTAT RECURRENT NET EPRA (A)	433 025	408 845
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution (B)	73 848 175	73 763 378
RESULTAT RECURRENT NET EPRA PAR ACTION (A/B)	5,86 €	5,54 €

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

1.2.2 ACTIF NET REEVALUE

En euros par action	31/12/2023	31/12/2022
ANR EPRA NRV	158,1 €	189,5 €
ANR EPRA NTA	143,6 €	172,2 €
ANR EPRA NDV	150,1 €	183,8 €

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

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

En %	31/12/2023	31/12/2022
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	4,8 %	4,0 %
Effet des droits et frais estimés	- 0,3 %	- 0,2 %
Effet des variations de périmètre	0,0 %	0,0 %
Effet des ajustements sur les loyers	- 0,6 %	- 0,6 %
EPRA NET INITIAL YIELD ⁽²⁾	3,9 %	3,2 %
Exclusion des aménagements de loyers	0,3 %	0,3 %
EPRA « TOPPED-UP » NET INITIAL YIELD ⁽³⁾	4,2 %	3,5 %

(1) Périmètre constant décembre 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	Total 2023
Immeubles de placement		13 161	3 565	16 726 ⁽³⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières		(1 692)	(251)	(1 943)
VALEUR DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION HORS DROITS		11 469	3 314	14 783
Droits de mutation		744	219	963
VALEUR DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION DROITS INCLUS	B	12 213	3 533	15 746
Loyers bruts annualisés IFRS		519	131	650
Charges immobilières non récupérables		(16)	(24)	(40)
LOYERS NETS ANNUELS	A	504	107	611
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer		57	0	57
LOYERS NETS ANNUELS « TOPPED-UP »	C	561	107	668
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽¹⁾	A/B	4,1 %	3,0 %	3,9 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽²⁾	C/B	4,6 %	3,0 %	4,2 %

(1) 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.

(2) 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.

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

1.2.4 TAUX DE VACANCE EPRA

En %	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux	6,2 %	4,6 %
Résidentiel	3,9 %	4,5 %
• YouFirst Residence	3,8 %	4,3 %
• YouFirst Campus	4,1 %	5,4 %
TAUX DE VACANCE EPRA	5,7 %	4,6 %

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

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

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

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin 2023 (en %)
Bureaux	36	581	6,2 %
Résidentiel	5	141	3,9 %
• YouFirst Residence	4	113	3,8 %
• YouFirst Campus	1	28	4,1 %
TAUX DE VACANCE EPRA	41	722	5,7 %

1.2.5 RATIOS DE COUTS EPRA

En milliers d'euros/en %	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur immeubles ⁽¹⁾	(209 594)	(177 255)
Frais de structure ⁽¹⁾	(77 857)	(79 716)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes ⁽²⁾	(11 135)	(1 064)
Charges refacturées	152 303	120 836
Charges locatives refacturées en loyer brut		
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	2 127	(404)
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(561)	(361)
Charges du foncier		
COÛTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A)	(144 717)	(137 965)
Coût de la vacance	12 247	12 272
COÛTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B)	(132 470)	(125 693)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	666 835	625 857
Charges locatives refacturées en loyer brut		
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	3 785	2 955
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	670 620	628 812
RATIO DE COUTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A/C)	21,6 %	21,9 %
RATIO DE COUTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B/C)	19,8 %	20,0 %

(1) Les frais de commercialisation, les indemnités d'éviction et les temps passés par les équipes opérationnelles directement attribuables aux commercialisations, développements ou cessions sont capitalisés ou reclassés en résultat de cession pour 21,7 millions d'euros en 2023 et 13,2 millions d'euros en 2022 (pour plus de précisions, voir notes 5.5.3.1.1, 5.5.5.1.2 et 5.5.6.5. dans les comptes consolidés).

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

1.2.6 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS REALISES

En millions d'euros	31/12/2023			31/12/2022		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions		n.a.			n.a.	
Pipeline	256	n.a.	256	245	n.a.	245
Dont intérêts capitalisés	9	n.a.	9	5	n.a.	5
Capex de maintenance ⁽¹⁾	127	n.a.	127	112	n.a.	112
Avec création de surfaces		n.a.			n.a.	
Sans création de surfaces	98	n.a.	98	91	n.a.	91
Avantages commerciaux	29	n.a.	29	21	n.a.	21
Autres dépenses		n.a.			n.a.	
Intérêts capitalisés		n.a.			n.a.	
TOTAL CAPEX	383	n.a.	383	356	n.a.	356
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	9	n.a.	9		n.a.	
TOTAL CAPEX DECAISSES	392	n.a.	392	356	n.a.	356

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

1.2.7 EPRA LOAN-TO-VALUE

En millions d'euros	Groupe	Quote-part dans les sociétés contrôlées conjointement	Quote-part dans les sociétés sous influence notable	Intérêts minoritaires	Total
Inclure					
Emprunts bancaires ⁽¹⁾	145		13		158
Billets de trésorerie (NEU CP) ⁽¹⁾	550				550
Instruments hybrides					-
Emprunts obligataires ⁽¹⁾	5 622				5 622
Produits dérivés sur devises					-
Besoin en fonds de roulement net ⁽²⁾	305		1	(2)	303
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)					-
Comptes courants d'associés minoritaires	15			(15)	-
Exclure :					-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(144)		(6)		(149)
DETTE NETTE (A) ⁽³⁾	6 493		8	(18)	6 484
Inclure :					
Immeubles occupés par le propriétaire ⁽⁴⁾	228				228
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽⁴⁾	15 185		93	(31)	15 247
Immeubles en vente ⁽⁴⁾	185				185
Immeubles en restructuration ⁽⁴⁾	1 398				1 398
Immobilisations incorporelles	13				13
Besoin en fonds de roulement net					-
Actifs financiers	36			(2)	34
PATRIMOINE HORS DROITS (B) ⁽⁵⁾	17 045		93	(33)	17 105
Droits de mutation	1 036		7	(2)	1 041
PATRIMOINE DROITS INCLUS (C)	18 081		99	(35)	18 146
LOAN-TO-VALUE HORS DROITS (A/B)	38,1 %				37,9 %
LOAN-TO-VALUE DROITS INCLUS (A/C)	35,9 %				35,7 %

(1) Cf. détail de la dette financière du Groupe dans la note 5.5.5.10.1 en annexe des comptes consolidés.

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

(3) Retraitée du besoin en fonds de roulement hors intérêts courus, la dette financière nette est de 6 236 millions d'euros.

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

(5) Retraitée des immobilisations incorporelles, des actifs financiers et de la valeur comptable de la participation dans les sociétés mises en équivalence, la valeur du patrimoine immobilier est de 17 082 millions d'euros.

1.3 Informations complémentaires sur les revenus locatifs

1.3.1 ÉTAT LOCATIF

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

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

	Groupe
Institution publique	8 %
Conseil/services	18 %
Industrie	37 %
Activité financière	7 %
Média-Télévision	6 %
Retail	7 %
Hospitalité	5 %
Technologie	11 %
Autres	1 %
TOTAL	100 %

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

Répartition pour le bureau seulement (non significatif pour le portefeuille Résidentiel) :

Locataire	Groupe
Engie	7 %
Lagardère	3 %
WeWork	3 %
Boston Consulting Group	3 %
Solocal Group	2 %
Yves Saint Laurent	2 %
EDF	2 %
Ministères sociaux	2 %
Edenred	1 %
Arkema	1 %
Eight Advisory	1 %
Renault	1 %
Lacoste Operations Court 37	1 %
LVMH	1 %
Ipsen	1 %
Jacquemus SAS	1 %
Salesforce Com.France	1 %
CGI France	1 %
MSD	1 %
Orange	1 %
TOP 10	25 %
TOP 20	36 %

1.3.2 LOYERS ANNUALISES

Les loyers annualisés sont en hausse de + 14 millions d’euros par rapport au 31 décembre 2022, reflétant principalement l’effet des cessions (- 34 millions d’euros), la dynamique locative à périmètre constant (+ 32 millions d’euros), les bénéfices des livraisons d’immeubles au cours de l’année nets des pertes de loyers relatives à des départs de locataires sur des immeubles mis en restructuration ou ayant vocation à l’être (+ 11 millions d’euros) et d’autres facteurs incluant la commercialisation d’immeubles immobilisés plus d’un an pour rénovation (+ 5 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 65 millions d’euros de loyers faciaux potentiels.

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux	534	520
Résidentiel	132	132
• YouFirst Residence	106	109
• YouFirst Campus	26	23
TOTAL	666	652

1.3.3 FACTEURS DE VARIATION DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT DE L'ANNEE 2023 VS L'ANNEE 2022

Groupe

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
+ 6,1 %	+ 4,7 %	+ 1,0 %	+ 0,6 %	- 0,2 %

Bureau

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
+ 6,5 %	+ 5,3 %	+ 0,6 %	+ 0,8 %	- 0,2 %

Résidentiel

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

1.3.4 VOLUME DES LOYERS PAR ECHEANCES TRIENNALES ET FIN DES CONTRATS DES BAUX

Échéance des baux tertiaires (en millions d'euros)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	> 2030	Total
Break-up options	78	84	69	123	45	43	26	114	582
Fin de bail	60	23	37	100	46	50	71	194	582

1.4 Ressources financières

L'année 2023 a été marquée, comme la deuxième partie de 2022, par la remontée de leurs taux directeurs par les banques centrales avec un objectif de maîtrise de l'inflation. Le taux directeur de la BCE est ainsi passé sur l'année de 2,5 % à 4,5 %. Cette hausse s'est répercutée sur les taux longs même si ceux-ci ont amorcé une baisse en fin d'année 2023. Malgré cet environnement macroéconomique hautement volatil, Gecina a réalisé un important volume de cessions dans d'excellentes conditions, lui permettant de réduire son volume de dette de près de 950 millions d'euros sur l'exercice.

Dans ce contexte, Gecina a pu s'appuyer sur ses forces – la solidité et la flexibilité de son bilan, son faible endettement, un important volume de liquidités, un accès profond aux diffé-rentes sources de financement et un rating élevé – pour lever de manière opportuniste au total 400 millions d'euros (maturité moyenne 8,5 années) via l'abondement de souches obliga-taires existantes. Gecina a également poursuivi, tout au long de l'année, l'anticipation usuelle du refinancement de ses lignes de crédit non tirées avec la signature de 1,2 milliard d'euros de nouvelles lignes de crédit bancaires avec une maturité moyenne de près de sept ans, toutes sous format responsable.

Ainsi, au 31 décembre 2023, Gecina dispose d'une liquidité immédiate de 4,7 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, 2027 et 2028).

Cette gestion proactive et dynamique de la structure financière du groupe renforce encore sa solidité, sa résilience et sa visibilité pour les prochaines années. Elle a également pour conséquence un maintien des principaux indicateurs de crédit du Groupe à un excellent niveau. La maturité de la dette s'élève à 7,4 ans, la couverture de la dette au risque de taux à près de 100 % sur les trois prochaines années et à 86 % en moyenne jusqu'à fin 2029, et la maturité moyenne de cette couverture à 6,2 années. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) s'établit à 34,4 %, et l'ICR à 5,9x. Gecina dispose donc d'une marge importante vis-à-vis de l'ensemble de ses covenants bancaires. Le coût moyen de la dette tirée est en hausse limitée par rapport à 2022 à 1,1 %, malgré l'importante hausse des taux courts et longs en 2023 par rapport à 2022.

1.4.1 STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2023

La dette financière nette s'élève à 6 236 millions d'euros à fin 2023.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2023	31/12/2022
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 380	7 219
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽²⁾	6 236	7 169
Dette nominale brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 445	7 224
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 535	4 610
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,4	7,5
LTV (droits inclus)	34,4 %	33,7 %
LTV (hors droits)	36,5 %	35,7 %
ICR	5,9 x	5,6 x
Dette gagée/patrimoine	-	-

(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.

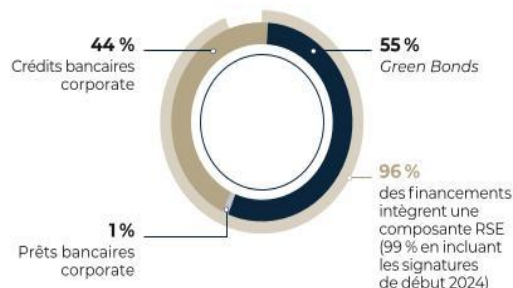
(2) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 6 241 millions d'euros y compris ces éléments.

Dette par nature

REPARTITION DE LA DETTE NOMINALE BRUTE (6,4 MILLIARDS D'EUROS)



REPARTITION DES FINANCEMENTS AUTORISES (10,4 MILLIARDS D'EUROS, DONT 4,5 MILLIARDS D'EUROS DE LIGNES DE CREDIT NON UTILISEES AU 31 DECEMBRE 2023)



Les sources de financement de Gecina sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 89 % de la dette nominale et 55 % des financements autorisés du Groupe.

Au 31 décembre 2023, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 6 445 millions d'euros et est constituée de :

- 5 750 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 ;
- 550 millions d'euros de NEU CP couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

1.4.2 LIQUIDITE

Les principaux objectifs de la liquidité sont de fournir la flexibilité suffisante afin d'adapter le volume de dette au rythme des opérations d'acquisition et de cession, de couvrir le refinancement des échéances court terme, de permettre les opérations de refinancement dans des conditions opti-males, 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 depuis le début de l'année 2023 se sont élevées à 1,7 milliard d'euros, et ont porté principalement sur :

- la levée de 400 millions d'euros de dette obligataire sous format Green Bond, sous forme d'abondements de souches existantes moyen et long terme (maturités 2028, 2032, 2033 et 2036) placés en janvier, mai, octobre et décembre 2023. La marge moyenne de ces nouvelles obligations s'est établie à 87 points de base pour une durée moyenne de 8,5 ans ;
- la signature de 145 millions d'euros de prêts bancaires responsables, avec une durée moyenne de cinq ans ;
- la mise en place de huit nouvelles lignes de crédit responsables pour un montant cumulé de 1 165 millions d'euros (dont 635 millions d'euros début 2024) avec une maturité moyenne de près de sept ans, en renouvellement par anticipation de lignes arrivant à échéance en 2024, 2025 et 2026. Ces nouveaux financements présentent tous une marge dépendante de l'atteinte d'objectifs RSE, et ont permis au Groupe d'avoir renouvelé l'intégralité des échéances bancaires de 2024 ainsi qu'une grande partie des échéances 2025 et 2026 avec des maturités plus longues, principalement en 2030 et 2031.

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.

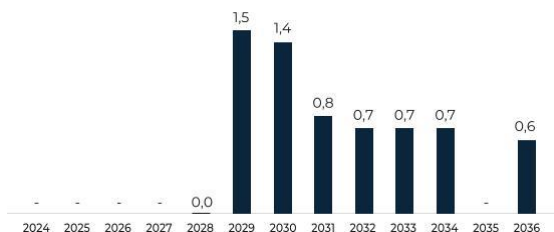
En 2023, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 31 décembre 2023, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 550 millions d'euros, contre 1 574 millions d'euros à fin 2022.

1.4.3 ÉCHEANCIER DE LA DETTE

Au 31 décembre 2023, la maturité moyenne de la dette de Gecina, après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 7,4 années.

Le graphique ci-après présente l'échéancier de la dette après affectation des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2023 pro forma des lignes de crédits signées en janvier 2024 :

ÉCHEANCIER DE LA DETTE APRES PRISE EN COMPTE DES LIGNES DE CREDIT NON TIREES (EN MILLIARDS D'EUROS)

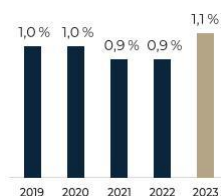


L'ensemble des échéances de crédit jusqu'en 2028, et notamment les échéances obligataires de 2025, 2027 et 2028, sont couvertes par des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2023 (pro forma des signatures de janvier 2024) ou de la trésorerie.

1.4.4 COUT MOYEN DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,1 % en 2023 (et 1,4 % pour la dette globale), en légère hausse par rapport à 2022. Cette hausse limitée du coût moyen de la dette, malgré la très forte hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers, s'explique par la structure financière du Groupe et notamment sa politique de couverture.

COUT MOYEN DE LA DETTE TIREE



Les intérêts capitalisés sur les projets en développement s'élèvent à 9,5 millions d'euros en 2023 (contre 5,3 millions d'euros en 2022).

1.4.5 NOTATION FINANCIERE

Le groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's qui en 2023 ont maintenu :

- la notation A- perspective stable pour Standard & Poor's ;
- la notation A3 perspective stable pour Moody's.

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

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

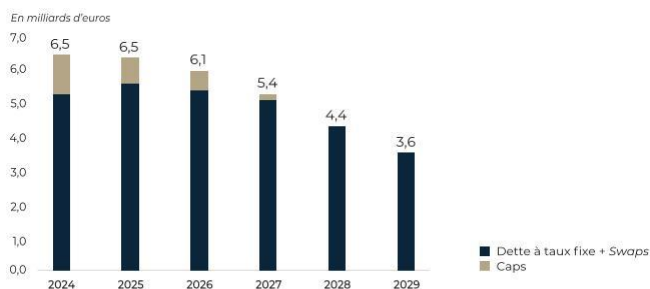
En 2023, Gecina a poursuivi l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

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

Au 31 décembre 2023, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 6,2 années.

Sur la base du niveau de dette actuel, le taux de couverture s'élève en moyenne à près de 100 % sur les trois prochaines années et à 86 % jusqu'à fin 2029.

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



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

Mesure du risque de taux

La dette nominale nette de Gecina anticipée en 2024 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 31 décembre 2023 et de la dette anticipée en 2024, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à la courbe de taux forward du 31 décembre 2023 entraînerait une réduction des charges financières en 2024 d'environ 2 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à celle du 31 décembre 2023 se traduirait par une charge financière supplémentaire en 2024 d'environ 2 millions d'euros.

1.4.7 STRUCTURE FINANCIERE ET COVENANTS BANCAIRES

La situation financière de Gecina au 31 décembre 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 31/12/2023
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	36,5 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0 x	5,9 x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	–
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), (en milliards d'euros)	Minimum 6	17,1

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

Le LTV hors droits se situe à 36,5 % au 31 décembre 2023 (35,7 % à fin 2022). L'ICR s'établit à 5,9 x (5,6 x en 2022).

1.4.8 GARANTIES DONNEES

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

Ainsi, au 31 décembre 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.

1.4.9 REMBOURSEMENT ANTICIPE EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTROLE

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

Sur la base d'un montant d'autorisations globales de 10,4 milliards d'euros (y compris les lignes de crédit non utilisées) au 31 décembre 2023, 4,1 milliards d'euros de dettes bancaires et 5,8 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 cent vingt jours.