



Rapport financier semestriel 2024

1	Chiffres clés	3
1.1	Chiffres et graphiques clés	4
2	Rapport d'activité	7
2.1	Revue de l'activité	8
2.2	Reporting EPRA au 30 juin 2024	17
2.3	Informations complémentaires sur les revenus locatifs	21
2.4	Ressources financières	23
2.5	Valorisation du patrimoine immobilier	27
2.6	Événements postérieurs à la date d'arrêt	28
3	Risques	31
3.1	Mise à jour au 30 juin 2024	32
4	Gouvernance	35
4.1	Président du Conseil d'administration et Direction générale	36
4.2	Conseil d'administration	36
4.3	Les Comités du Conseil d'administration	38
5	Comptes consolidés	41
5.1	État consolidé de la situation financière	42
5.2	État du résultat global consolidé	44
5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	45
5.4	État des flux de trésorerie consolidés	46
5.5	Annexe aux comptes consolidés	47
6	Attestation du responsable	85
6.1	Attestation du responsable de l'amendement au document d'enregistrement universel	86
7	Rapport des Commissaires aux comptes	89
7.1	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024	90
8	Table de concordance	93
8.1	Table de concordance de l'amendement au document d'enregistrement universel	94
8.2	Documents accessibles au public	96
8.3	Responsable du rapport financier semestriel	96
8.4	Responsables de la communication financière	97



Rapport financier semestriel 2024

CRÉDITS PHOTO

iStock-Getty Images, JLL France, Myphotoagency/
Farshid Momayez, Thomas Laisné, L'Autre Image, Soxx
Factory, Thierry Lewenberg-Sturm.



Ce présent amendement au document d'enregistrement universel 2023 a été déposé le 24 juillet 2024 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.



Mondo, 145 rue de Courcelles, Paris 17

1

Chiffres clés

| 1.1 Chiffres et graphiques clés

4

1.1 Chiffres et graphiques clés

En millions d'euros	Variation vs 30/06/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
REVENUS LOCATIFS BRUTS	+ 3,1 %	343,1	666,8	332,9
Bureaux	+ 4,8 %	279,3	534,0	266,6
Zones centrales	+ 4,8 %	203,6	386,8	194,2
Paris Intra-muros	+ 2,9 %	159,1	304,9	154,7
Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	+ 12,7 %	44,5	82,0	39,5
La Défense	+ 7,7 %	37,9	72,5	35,2
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	+ 1,5 %	37,8	74,6	37,2
Résidentiel	- 3,8 %	63,8	132,9	66,3
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾	+ 8,6 %	235,1	444,2	216,5
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾ PAR ACTION EN EUROS	+ 8,4 %	3,18	6,01	2,93
VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE ⁽²⁾	- 7,3 %	17 130	17 082	18 482
Bureaux	- 7,4 %	13 551	13 476	14 632
Zones centrales	- 6,1 %	11 672	11 548	12 428
Paris Intra-muros	- 4,2 %	9 695	9 481	10 121
Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	- 14,3 %	1 977	2 067	2 308
La Défense	- 14,4 %	947	966	1 107
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 15,1 %	932	961	1 097
Résidentiel	- 6,9 %	3 540	3 565	3 801
Hôtel & Crédit-bail	- 20,9 %	39	42	49
RENDEMENT NET DU PATRIMOINE ⁽³⁾	+ 57 pb	4,6 %	4,5 %	4,0 %

Données par action (en euros)	Variation vs 31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
ANR EPRA de reconstitution (NRV) ⁽⁴⁾	- 1,0 %	156,5	158,1	176,9
ANR EPRA de continuation (NTA) ⁽⁴⁾	- 1,0 %	142,1	143,6	161,4
ANR EPRA de liquidation (NDV) ⁽⁴⁾	- 0,4 %	149,5	150,1	172,2
Dividende		-	5,30	-

Nombre d'actions	Variation vs 30/06/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Composant le capital social	+ 0,1 %	76 670 861	76 670 861	76 623 192
Hors autocontrôle	+ 0,0 %	73 862 485	73 880 227	73 832 958
Dilué hors autocontrôle	+ 0,1 %	74 132 098	74 101 680	74 057 311
Moyen hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 914 585	73 848 175	73 832 958

(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.

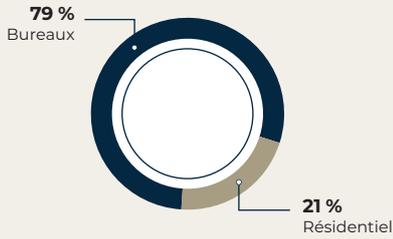
(2) Voir note 2.5 Valorisation du patrimoine immobilier.

(3) Sur la base du périmètre constant juin 2024.

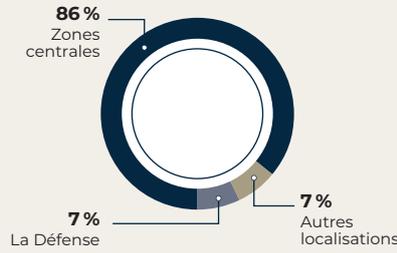
(4) Voir note 2.1.6 Actif Net Réévalué.

CHIFFRES CLÉS
Chiffres et graphiques clés

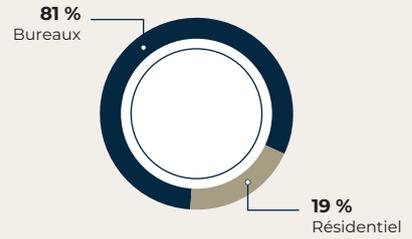
VALEUR DU PATRIMOINE PAR ACTIVITÉ



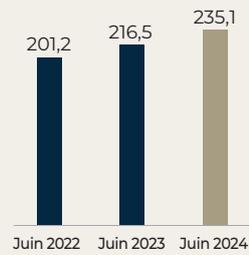
RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE BUREAUX PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



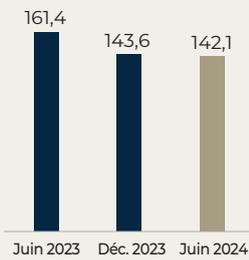
RÉPARTITION DES LOYERS PAR ACTIVITÉ



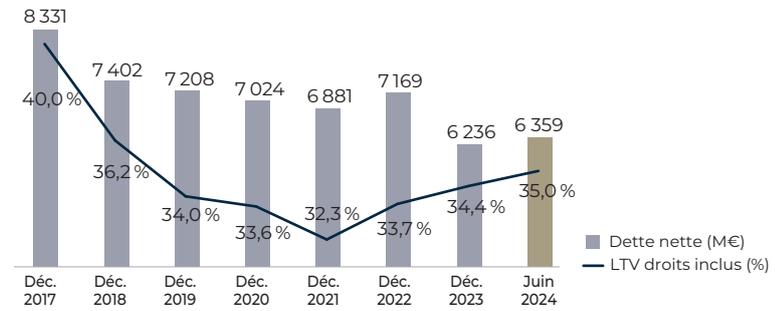
RÉSULTAT RÉCURRENT NET – PART DU GROUPE
(en millions d'euros)



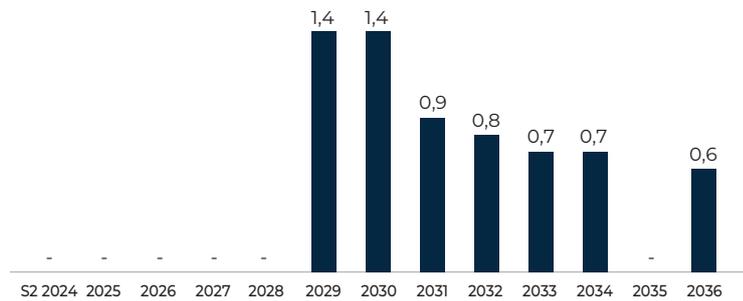
ANR EPRA DE CONTINUATION (NTA) PAR ACTION (en euros)



RATIO LTV



ÉCHÉANCIER DE LA DETTE APRÈS PRISE EN COMPTE DES LIGNES DE CRÉDIT NON TIRÉES (en milliards d'euros)





MYOUFirt Bureau, 157 avenue Charles de Gaulle
Neuilly-sur-Seine (92)

2

Rapport d'activité

2.1	Revue de l'activité	8
2.1.1	Résultat récurrent net	8
2.1.2	Loyers bruts	9
2.1.3	Taux d'occupation financier	11
2.1.4	RSE	11
2.1.5	Valorisation du patrimoine	12
2.1.6	ANR	13
2.1.7	Bilan et structure financière	14
2.1.8	Allocation du capital	14
2.1.9	Pipeline de projets	15
2.1.10	Guidance 2024 confirmée	16
2.2	Reporting EPRA au 30 juin 2024	17
2.2.1	Résultat récurrent net EPRA	17
2.2.2	Actif net réévalué	17
2.2.3	Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA	18
2.2.4	Taux de vacance EPRA	19
2.2.5	Ratios de coûts EPRA	19
2.2.6	Investissements immobiliers réalisés	20
2.2.7	EPRA <i>Loan-to-Value</i>	20
2.3	Informations complémentaires sur les revenus locatifs	21
2.3.1	État locatif	21
2.3.2	Loyers annualisés	22
2.3.3	Facteurs de variation des loyers à périmètre constant du premier semestre 2024 vs le premier semestre 2023	22
2.3.4	Volume des loyers par échéances triennales et fin des contrats des baux	22
2.4	Ressources financières	23
2.4.1	Structure de l'endettement au 30 juin 2024	23
2.4.2	Liquidité	24
2.4.3	Échéancier de la dette	24
2.4.4	Coût moyen de la dette	25
2.4.5	Notation financière	25
2.4.6	Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt	25
2.4.7	Structure financière et covenants bancaires	26
2.4.8	Garanties données	26
2.4.9	Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle	26
2.5	Valorisation du patrimoine immobilier	27
2.6	Événements postérieurs à la date d'arrêté	28

2.1 Revue de l'activité

2.1.1 Résultat récurrent net

Une dynamique de croissance qui se confirme depuis trois années

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	343,1	332,9	+ 3,1 %
Revenus locatifs nets	313,1	301,3	+ 3,9 %
Marge opérationnelle des autres activités	0,8	1,0	- 25,7 %
Services et autres produits (net)	0,5	1,9	- 71,7 %
Frais de structure	(39,4)	(39,7)	- 0,8 %
Excédent brut d'exploitation - récurrent	275,1	264,6	+ 4,0 %
Frais financiers nets	(39,4)	(47,5)	- 17,1 %
Résultat récurrent brut	235,7	217,0	+ 8,6 %
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	1,3	1,1	+ 17,3 %
Intérêts minoritaires récurrents	(1,0)	(0,9)	+ 5,9 %
Impôts récurrents	(1,0)	(0,8)	+ 29,9 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	235,1	216,5	+ 8,6 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE PAR ACTION	3,18	2,93	+ 8,4 %

(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, hors IFRIC 21.

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort en hausse de + 8,4 % à 3,2 euros par action 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 : + 19 millions d'euros

Une croissance portée par une dynamique locative particulièrement favorable sur les marchés de référence de Gecina, se traduisant par la capture d'une réversion locative positive et des effets favorables de l'indexation.

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 actifs livrés à l'issue d'une restructuration ou d'une rénovation longue. Au total + 7 millions d'euros de loyers supplémentaires sont générés par les livraisons récentes

d'immeubles de bureaux et de logements. Il s'agit notamment des immeubles Boétie-Paris QCA et Ville d'Avray, des immeubles recommercialisés à la suite d'une rénovation longue (3 Opéra et Horizons), et dans une moindre mesure par l'immeuble Montrouge-Porte Sud livré au cours du deuxième trimestre de cette année.

Cessions d'actifs : variation nette des loyers - 16 millions d'euros

L'important volume de cessions réalisé en 2023 (1,3 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 premier semestre, avec un effet négatif sur les loyers bruts du semestre, mais permettant également une importante baisse des frais financiers.

Marge locative en hausse de + 80 pb

	Groupe	Bureaux	Résidentiel
Marge locative au 30/06/2023	90,5 %	93,2 %	79,6 %
MARGE LOCATIVE AU 30/06/2024	91,3 %	93,6 %	81,0 %

La marge locative ressort en hausse de + 80 pb sur douze mois. Cette progression s'explique essentiellement par la progression du taux d'occupation moyen et une meilleure refacturation de charges.

Marge d'EBITDA en hausse de + 70 pb : frais de structure sous contrôle

Dans un contexte qui est resté inflationniste ces douze derniers mois, le Groupe a été particulièrement attentif à l'évolution de ses frais de structure. Une attention qui a porté ses fruits sur l'ensemble des lignes de dépenses de la société avec des frais de structure qui s'inscrivent en baisse. En conséquence la marge d'EBITDA est en nette progression de + 70 pb sur un an.

Marge nette en hausse de +3,5 pt : des frais financiers favorablement orientés

Les frais financiers sont en baisse de – 8 millions d'euros, reflétant la réduction du volume de dette nette consécutive aux cessions réalisées à la fin du premier semestre 2023, mais également la stratégie de couverture de la dette du Groupe que Gecina a bâtie ces dernières années. Avec un coût moyen de la dette tirée qui demeure à 1,1 % (1,5 % y compris lignes de crédits non tirées) et une dette nette qui s'est réduite en moyenne de – 800 millions d'euros entre début 2023 et le premier semestre 2024, Gecina bénéficie d'une contribution relative de ses frais financiers à la croissance de son résultat récurrent net.

2.1.2 Loyers bruts

En croissance, notamment à périmètre constant

Revenus locatifs bruts <i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023	Variation Périm. courant		Variation Périm. constant	
			en %	en millions d'euros	en %	en millions d'euros
Bureaux	279,3	266,6	+ 4,8 %	12,7	+ 6,5 %	16,1
Résidentiel	63,8	66,3	– 3,8 %	– 2,5	+ 5,4 %	3,0
TOTAL LOYERS BRUTS	343,1	332,9	+ 3,1 %	10,2	+ 6,3 %	19,1

À périmètre constant, la croissance locative ressort au-delà de celle -pourtant déjà élevée- publiée à fin 2023, avec une croissance de + 6,3 % au global (vs. + 6,1 % fin 2023) et de + 6,5 % sur le bureau.

La performance à périmètre constant est principalement le reflet de l'indexation et de la réversion locative capturée sur les zones centrales :

- Les effets de l'indexation, à hauteur de + 5,4 %.
- La réversion locative, qui contribue à hauteur de + 1,2 %.

- Contribution de la variation du taux d'occupation et des autres effets marginaux est globalement stable sur le semestre (– 0,3 %).

À périmètre courant, les loyers sont en hausse de + 3,1 %, bénéficiant non seulement de la vigueur locative à périmètre constant (+ 19 millions d'euros), mais aussi d'une contribution locative nette significative du pipeline (+ 7 millions d'euros) compensant les effets du volume de cessions essentiellement réalisées en fin de premier semestre 2023 (– 16 millions d'euros).

Bureaux : une dynamique locative favorable dans les zones centrales

Revenus locatifs bruts – Bureaux <i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
BUREAUX	279,3	266,6	+ 4,8 %	+ 6,5 %
Zones Centrales (Paris, Neuilly, Boucle Sud)	203,6	194,2	+ 4,8 %	+ 7,1 %
• Paris intra-muros	159,1	154,7	+ 2,9 %	+ 6,0 %
• Core Croissant Ouest	44,5	39,5	+ 12,7 %	+ 11,7 %
La Défense	37,9	35,2	+ 7,7 %	+ 7,7 %
Autres localisations	37,8	37,2	+ 1,5 %	+ 2,7 %

Le marché locatif au premier semestre fait ressortir la surperformance des secteurs les plus centraux de la région parisienne. Le volume de transactions locatives sur le marché de la région parisienne au premier semestre 2024 est légèrement inférieur à celui enregistré un an auparavant (– 5 %), masquant cependant des tendances très contrastées selon les zones.

Dans Paris par exemple, la demande placée augmente de près de + 12 %, alors que l'offre est proche d'un plus bas historique (avec un taux de vacance de 2,7 % dans Paris QCA), alors que dans le reste de la région parisienne le volume de transactions locatives est en baisse de – 18 %.

Dans ce contexte de rareté de l'offre dans les zones centrales, le volume de transactions signées par Gecina depuis le début de l'année (près de 30 000 m²) est le reflet des surfaces disponibles à la commercialisation sur son patrimoine qui par conséquent favorise la capture d'une réversion locative importante dans les zones centrales.

La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à + 6,5 % sur un an, bénéficiant de l'effet positif de l'indexation qui s'accroît encore (+ 6 %), répercutant avec un effet retard le retour d'un contexte inflationniste, mais également des effets d'une réversion positive capturée (+ 1,1 %).

Depuis le début de l'année, près de 30 000 m² ont ainsi été loués, reloués ou renégociés.

La très grande majorité des transactions réalisées au cours du premier semestre concernent des relocations ou renouvellements de baux :

- au global, la réversion capturée est en moyenne de + 14 % ;
- une performance notamment tirée par les zones centrales avec une réversion atteignant près de + 28 % dans Paris intra-muros.

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 + 7,1 %. L'effet de la réversion locative sur ces secteurs est particulièrement important, contribuant à la croissance à périmètre constant à hauteur de + 2 %.

Sur le marché de La Défense (7 % du patrimoine bureaux du Groupe) les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de + 7,7 % à périmètre constant, essentiellement sous les effets de l'indexation et de l'occupation alors que la réversion locative est sans effet.

Dans les zones secondaires (Péri-Défense, 1^{er} et 2^e Couronne et Régions), la croissance locative à périmètre constant (+ 2,7 %) est portée par une indexation élevée (+ 5,1 %) mais significativement limitée par des effets en matière d'occupation (- 2,3 %) et de baisse des loyers de marchés (-1 %).

La croissance locative à périmètre courant ressort à + 4,8 % sur le bureau. La vigueur de la dynamique à périmètre constant ainsi que la contribution positive du pipeline venant plus que compenser l'effet plein des cessions réalisées en 2023.

Gecina continue le déploiement progressif de son offre de bureaux Yourplace

Depuis mi-2023, Gecina déploie progressivement son offre Yourplace de bureaux opérés, clés en mains (meublés, équipés avec une offre de service conséquente), dans les quartiers les plus centraux de la capitale. Cette offre répond à la demande croissante de petites et moyennes surfaces (inférieure à 1 000 m²) dans Paris QCA, flexibles et prêts à l'usage.

Près de 5 000 m² ont d'ores et déjà été commercialisés sur ce format, permettant de capturer une marge opérationnelle pour Gecina significativement supérieure aux modes d'exploitation traditionnels. Ce modèle se développera étage par étage, sur près de 40 immeubles du Groupe répondant aux critères garantissant la pertinence de ce mode de commercialisation, dans les exercices qui viennent, au fil de la rotation des locataires sur la partie du patrimoine. Dès 2025, près de 15 000 m² pourraient être commercialisés sur ce modèle.

Logements : une dynamique opérationnelle confirmée

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Résidentiel	63,8	66,3	- 3,8 %	+ 5,4 %
• YouFirst Residence	51,5	55,6	- 7,4 %	+ 4,0 %
• YouFirst Campus	12,4	10,7	+ 15,1 %	+ 11,0 %

Les revenus locatifs du pôle résidentiel sont en hausse à périmètre constant de + 5,4 %. Une performance tirée par les effets de l'indexation, de l'occupation et de la réversion locative capturée au fil de la rotation des locataires.

YouFirst Residence : une forte dynamique opérationnelle

À périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements s'inscrivent en hausse de + 4,0 %. Cette croissance bénéficie d'un effet favorable significatif résultant de la réversion captée (+ 15 % en moyenne) lors de la rotation de nos locataires, en accélération régulière depuis deux ans.

YouFirst Campus : très forte dynamique locative

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en hausse à périmètre constant de + 11 % et de + 15 % 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 qu'une amélioration très sensible des process de commercialisation notamment avec la possibilité offerte à des jeunes actifs de devenir locataires, améliorant en conséquence les taux d'occupation de nos résidences. À titre d'illustration, le nombre de baux signés au premier semestre 2024 est 40 % au-delà de ce qui avait été signé sur la même période en 2023.

Gecina déploie progressivement une offre YouFirst « opérée » sur le logement

Fort de l'expérience de Gecina sur l'exploitation de résidences étudiants, le Groupe développe depuis mi-2023 une offre répondant à la demande croissante de logements « clés en mains » meublés, de dimensions adaptées aux nouveaux usages et riches en services partagés (coworking, fitness, espaces de réceptions, etc.).

La performance enregistrée sur le périmètre étudiants ces dernières années encourage donc le Groupe à déployer cette nouvelle offre « gérée » sur son patrimoine YouFirst Residence. À date, près de 150 logements sont d'ores et déjà commercialisés ou en cours de commercialisation sur ce modèle. D'ici 2025, ce nombre pourrait être porté à près de 600 logements.

2.1.3 Taux d'occupation financier

En amélioration

TOF moyen	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Bureaux	92,8 %	93,8 %	93,7 %	93,8 %
Paris intra-muros	94,5 %	93,5 %	93,0 %	93,5 %
Core croissant Ouest	89,9 %	93,9 %	94,3 %	95,2 %
La Défense	91,2 %	97,9 %	98,3 %	99,5 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{re} /2 ^e couronnes, autres régions)	90,5 %	91,5 %	91,9 %	88,5 %
Résidentiel	94,5 %	94,4 %	94,7 %	95,2 %
YouFirst Residence	96,7 %	96,3 %	96,4 %	96,6 %
YouFirst Campus	86,0 %	86,8 %	87,7 %	90,6 %
TOTAL GROUPE	93,1 %	93,9 %	93,9 %	94,1 %

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe s'établit à 94,1 % en hausse de + 20 pb sur douze mois.

Sur le périmètre du bureau, le taux d'occupation moyen est stable à 93,8 %. Ce taux est impacté par la libération d'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 immeubles maintenant loués, comme occupés, le taux d'occupation normatif atteint 95,2 %.

Le taux d'occupation financier est en hausse sur un an sur les zones centrales (Paris, Neuilly, Boulogne), ainsi qu'à

La Défense. Ces zones représentent 93 % du patrimoine de bureaux du Groupe. Il n'est en repli que sur les zones secondaires et en région, représentant donc moins de 7 % du patrimoine tertiaire.

Sur le logement, le taux d'occupation financier moyen progresse de + 80 pb sur un an, principalement sous l'effet du portefeuille étudiants bénéficiant des nouvelles plateformes de commercialisation et de la montée en puissance de résidences livrées récemment.

2.1.4 RSE

Réduction supplémentaire de la consommation d'énergie après une année 2023 pourtant déjà particulièrement vertueuse

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 en 2023. La consommation moyenne d'énergie sur le patrimoine tertiaire où Gecina gère directement les équipements techniques consommateurs d'énergie avait

ainsi été réduite de près de - 10 %, contribuant à la réduction des émissions carbone.

À la suite d'une année 2023 pourtant déjà particulièrement forte en matière de réduction de la consommation d'énergie, Gecina a su prolonger encore cette dynamique avec une réduction de la consommation moyenne par m² de - 3,4 % en six mois sur les immeubles dont les équipements techniques sont directement gérés par Gecina. Ce rythme est d'autant plus significatif qu'il s'inscrit déjà au-delà du rythme de réduction annuel moyen observé avant la mise en place du plan de sobriété, soit entre 2008 et 2021 (- 2,2 % en moyenne annuelle).

Une performance largement obtenue par la mise en place de « task forces »⁽¹⁾ favorisant le dialogue continu avec les locataires du Groupe pour les accompagner dans la mise en place de mesures de sobriété et notamment sur la réduction des périodes et des températures de chauffe et de climatisation.

Depuis 2008, la tendance observée sur ce premier semestre permettrait d'anticiper à fin 2024 une réduction de près de - 38 % de la consommation moyenne d'énergie (par m² et par an) et de 74 % des émissions carbone, sur l'ensemble du patrimoine de Gecina.

(1) Équipe dédiée sur site pour reconfigurer les équipements consommateurs d'énergie afin d'optimiser leur consommation en fonction de l'occupation et des spécificités de chaque immeuble.

2.15 Valorisation du patrimoine

En hausse dans les zones centrales

Répartition par segment En millions d'euros	Valeurs expertisées	Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant
	30/06/2024	30/06/2024	31/12/2023	Juin 2024 vs. décembre 2023
Bureaux (y compris commerces)	13 551	5,2 %	5,1 %	+ 0,4 %
Zones centrales	11 672	4,5 %	4,4 %	+ 1,1 %
● Paris intra-muros	9 695	4,2 %	4,1 %	+ 1,8 %
● Core Croissant Ouest	1 977	6,3 %	6,0 %	- 2,3 %
La Défense	947	8,3 %	8,0 %	- 2,0 %
Autres localisations	932	10,0 %	9,6 %	- 5,0 %
Résidentiel (bloc)	3 540	3,6 %	3,4 %	- 0,3 %
Hôtels & CBI	39			
TOTAL GROUPE	17 130	4,9 %	4,8 %	+ 0,2 %

Le patrimoine (bloc) ressort à 17,1 milliards d'euros avec une variation de valeur à périmètre constant de + 0,2 % sur six mois, et de près de - 7 % sur douze mois.

Cette variation inclut des tendances hétérogènes selon les zones, témoignant d'une polarisation des marchés, à la faveur des zones les plus centrales dont les valeurs s'inscrivent maintenant en hausse (+ 1,1 %) et des valeurs stables sur le patrimoine résidentiel.

Cette stabilisation des valeurs traduit au global :

- Un « effet taux » qui reste encore négatif avec un ajustement de rendements qui joue négativement sur l'ensemble des secteurs (de l'ordre de - 1,6 % sur six mois).
- Il est complété par un « effet loyers » positif de l'ordre de + 1,8 %.

Ces tendances reflètent les observations faites sur le marché de l'investissement sur lequel les volumes -toujours très contraints- se concentrent sur les zones les plus centrales.

Bureaux : des tendances contrastées entre les zones – des zones centrales en légère hausse

À périmètre constant la valeur du patrimoine s'est légèrement appréciée au premier semestre (+ 0,4 %), mais reste en repli sur un an de - 8 %.

- Dans les zones centrales : hausse des valeurs de l'ordre de + 1,1 % à périmètre constant sur six mois, et même de près de + 2 % dans Paris intra-muros. Cette revalorisation reflète un effet taux qui reste marginalement négatif sur ces zones mais compensé par un effet loyers favorablement orienté sur ces marchés de rareté de l'offre.
- Sur La Défense : baisse modérée des valeurs (- 2 % sur six mois), traduisant la combinaison d'un effet taux encore négatif (- 2,7 %) et d'un effet loyers marginalement positif (+ 0,8 %).
- Dans les zones périphériques : baisse plus marquée des valeurs (- 5 % sur six mois) combinant des effets taux et loyers négatifs.

Logements : des valeurs résilientes

La valorisation du patrimoine résidentiel demeure assez stable sur le semestre (- 0,3 % sur six mois, - 2,7 % sur douze mois).

2.1.6 ANR

ANR de continuation stabilisé - NTA à 142 euros par action

- ANR EPRA de liquidation (NDV) ressort à 149,5 euros par action (- 0,4 %), et 156,9 euros en valeur lot pour le résidentiel.
- ANR EPRA de continuation (NTA) ressort à 142,1 euros par action (- 1 %) et à 149,5 euros en valeur lot pour le résidentiel.
- ANR EPRA de reconstitution (NRV) s'établit à 156,5 euros par action (- 1 %) et à 164,5 euros en valeur lot pour le résidentiel.

La stabilisation de l'ANR est essentiellement le reflet de la stabilisation des valeurs d'actifs à périmètre constant et peut être décomposée comme suit :

- Dividende payé au premier semestre 2024 : - 2,65 euros.
- Résultat récurrent : + 3,2 euros.
- Variation de valeur provenant de l'effet taux : - 3,8 euros.
- Variation de valeur provenant de l'effet « loyers » : + 2,9 euros.
- Autres (incl. IFRS 16, IAS 17) : - 1,1 euro.

Actif net réévalué

En millions d'euros	Au 30/06/2024		
	EPRA NRV Net Reinstatement Value	EPRA NTA Net Tangible Asset Value	EPRA NDV Net Dissolution Value
Capitaux propres IFRS – Part du groupe	10 277,3	10 277,3	10 277,3
Créance des actionnaires	195,8	195,8	195,8
Inclut/Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options	-	-	-
ANR DILUÉ	10 473,1	10 473,1	10 473,1
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	166,1	166,1	166,1
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
Réévaluation des contrats de crédit-bail	0,4	0,4	0,4
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR	10 639,6	10 639,6	10 639,6
Exclut			
Impôts différés	-	-	x
Juste valeur des instruments financiers	(69,2)	(69,2)	x
Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Goodwill inscrit au bilan	x	(165,8)	(165,8)
Actifs incorporels	x	(11,5)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes ⁽¹⁾	x	x	605,3
Réévaluation des actifs incorporels	-	x	x
Droits de mutation	1 034,4	140,6	x
ANR	11 604,7	10 533,7	11 079,2
Nombre d'actions totalement dilué	74 132 098	74 132 098	74 132 098
ANR PAR ACTION	156,5 €	142,1 €	149,5 €
ANR lots par action ⁽²⁾	164,5 €	149,5 €	156,9 €

(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 2024.

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

2.1.7 Bilan et structure financière

Une structure agile permettant de saisir des opportunités dans un contexte incertain

Ratios	Covenant	30/06/2024
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 60 %	37,1 %
Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets	> 2,0 x	6,7 x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25 %	0,0 %
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0	17,1

Gecina bénéficie d'une structure financière particulièrement avantageuse et souple dans le contexte actuel, qui favorise la flexibilité stratégique, en permettant à la fois une marge de manœuvre opportuniste mais aussi une visibilité longue sur le maintien de sa structure bilancielle actuelle.

Dans un environnement qui montre à la fois des signaux encourageants (baisse de l'inflation et des taux au cours du premier semestre) mais également des facteurs d'incertitudes économiques et politiques nationales et internationales, la structure du bilan de Gecina affirme l'agilité du Groupe à s'adapter à un contexte incertain. Le Groupe est donc à la fois en mesure de bénéficier d'une structure durablement précautionneuse de son bilan tout

en étant capable d'orienter ses choix de manière potentiellement plus offensive comme le lancement de nouvelles opérations de développement à Paris et Neuilly-sur-Seine.

Accès favorable au financement et maintien ou amélioration de l'ensemble des indicateurs à d'excellents niveaux

Depuis début 2024, grâce à ses ratings financiers de qualité récemment confirmés (S&P A-, Moody's A3), Gecina a proactivement anticipé le refinancement de ses lignes de crédit non tirées avec la signature de 1,0 milliard d'euros de nouvelles lignes de crédit bancaires avec une maturité moyenne de près de sept ans.

Une gestion proactive qui permet de préserver les principaux indicateurs à d'excellents niveaux

- La maturité de la dette s'élève à 7,1 années.
- Le LTV (droits inclus) à 35,0 % (vs. 34,4 % fin 2023), reste dans les meilleurs niveaux d'Europe continentale.
- L'ICR ressort maintenant à 6,7x (vs. 5,9x fin 2023).
- La dette est couverte à c.100 % à taux fixe jusqu'à fin 2026, et à 84 % en moyenne jusqu'à fin 2029.
- 4,1 milliards d'euros de liquidité disponible (y compris lignes de crédit non tirées) couvrant l'intégralité des échéances obligataires jusque fin 2028.

Le coût moyen de la dette tirée ressort à 1,1 %, stable par rapport à fin 2023, reflétant la pertinence de la stratégie de couverture des taux mise en place par Gecina lors des exercices précédents.

2.1.8 Allocation du capital

280 millions d'euros d'investissements supplémentaires engagés (nouveau pipeline)

Pour mémoire, le Groupe avait cédé en 2023, 1,3 milliard d'euros d'actifs immobilier, à un taux de privation moyen de 2,5 % :

- 10 immeubles de bureaux, pour plus d'1 milliard d'euros avec un taux de privation de l'ordre de + 2,4 % et une prime sur les dernières expertises de l'ordre de + 10 % :
 - 7 immeubles de bureaux dans Paris intra-muros (129 Malesherbes, 142 Haussmann, 43 Friedland, 209 Université, Pyramides, 189 Vaugirard ainsi que le 101 Champs-Élysées) représentant 21 400 m²,
 - 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 millions d'euros, en prime de + 3 % sur les expertises et un taux de privation de 3,1 %.

Utilisation des produits de cessions : accélération opportuniste du pipeline de développements

850 millions d'euros (dont 159 millions d'euros décaissés au premier semestre) sont ou seront redéployés entre début 2024 et 2027 dans des opérations de restructuration créatrices de valeur, avec un potentiel locatif supplémentaire de l'ordre de 100 millions d'euros à 120 millions d'euros.

600 millions d'euros d'investissements récemment décaissés ou à décaisser au titre du pipeline engagé

- 313 millions d'euros au titre d'opérations déjà engagées à fin 2023 et devant être livrées en 2024 ou 2025, dont 159 millions d'euros ont déjà été décaissés au cours du premier semestre 2024⁽¹⁾ ;

- près de 300 millions d'euros supplémentaires d'ici 2027, sur deux nouveaux projets de redéveloppement dans Paris et Neuilly (Carreau de Neuilly et Gamma) représentant 55 000 m² de bureaux. Ces projets sont fortement créateurs de valeur en capital comme en performance locative.

250 millions d'euros d'investissements supplémentaires sur des opérations potentielles de redéveloppement devant être lancées dans les semestres qui viennent

Au titre de projets potentiels de redéveloppements aujourd'hui contrôlés, Gecina pourrait investir 250 millions d'euros supplémentaires dans les années qui viennent. Ces projets, situés dans Paris intra-muros, devraient générer un rendement à livraison de l'ordre de 6 %.

Réduction du volume de dette

Depuis début 2023, la dette nette du Groupe a été réduite de plus de 0,8 milliard d'euros, permettant ainsi au LTV de rester autour de 35 %.

Pour mémoire, 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 avaient également eu un effet positif sur les agrégats de Gecina relatifs à la dette (LTV, ICR, dette nette/EBITDA), mais aussi sur le niveau de liquidités disponibles.

(1) Près de 270 millions d'euros avait été également décaissés au titre du pipeline en 2023.

2.1.9 Pipeline de projets

100/120 millions d'euros de loyers potentiels annualisés supplémentaires d'ici 2027

Principaux mouvements attendus ou réalisés en 2024

Sept projets livrés ou à livrer en 2024 (74 000 m²), représentant c.40 millions d'euros de loyers potentiels annualisés

- Au premier semestre 2024, l'immeuble Porte Sud (Montrouge), a été livré. Il développe 12 600 m² et est intégralement loué au Groupe Edenred.
- Six autres projets déployant près de 62 000 m², seront livrés au cours du second semestre 2024 :
 - deux immeubles de bureaux dans Paris QCA avec Mondo (30 100 m²) intégralement loué au Groupe Publicis et le 35 Capucines (6 400 m²) intégralement loué à des acteurs de l'industrie du luxe et un cabinet d'avocats ;
 - quatre immeubles résidentiels (deux à Paris et deux en région parisienne) représentant 25 000 m².

Deux nouvelles opérations de développement dorénavant engagées (plus de 55 000 m²), seront livrées à partir de 2027, représentant plus de 30 millions d'euros de loyers supplémentaires

Dans un contexte locatif favorable dans les quartiers centraux, Gecina lance deux nouveaux projets, représentant

plus de 55 000 m² dans les zones centrales de Paris et de Neuilly, avec le projet Carreau de Neuilly (36 000 m²) à Neuilly, et le projet Gamma à Paris (19 000 m²).

Ces deux projets nécessiteront 280 millions d'euros d'investissement d'ici leurs livraisons attendues à partir de 2027, et pourraient apporter plus de 30 millions d'euros de loyers supplémentaires potentiels.

De nouvelles opérations d'envergure à lancer dans les semestres qui viennent

D'ici la fin de l'année, Gecina anticipe le lancement d'une nouvelle opération majeure dans Paris. Le projet représentant près de 40 000 m² pourrait être livré également à partir de 2027. Plusieurs autres projets pourraient également être lancés dans les semestres qui viennent, également dans Paris.

Le lancement de ces projets nécessite en amont le départ des locataires en place. Fin 2024, Gecina anticipe le départ de locataires représentant un volume locatif annualisé de l'ordre de 20 millions d'euros.

Un pipeline engagé ou à engager à date de 2,6 milliards d'euros (2024-2027)

- 691 millions d'euros restant à décaisser entre le second semestre 2024 et fin 2027.
- Près de 100/120 millions d'euros de loyers potentiels supplémentaires.
- Un rendement à livraison proche de 6 % sur les projets de bureaux.
- Des projets de bureaux exclusivement dans Paris et Neuilly.
- 220 000 m² de projets attendus en livraisons d'ici 2027 :
 - 171 000 m² de projets engagés (70 % bureaux, 30 % résidentiel) ;
 - 51 000 m² à engager dans les semestres qui viennent (92 % bureaux).

À fin juin, 437 millions d'euros restent à investir sur un total d'investissement de 2 milliards d'euros incluant le foncier (immeuble existant) au titre des projets engagés, dont 140 millions d'euros d'ici fin 2024, 163 millions d'euros en 2025, 101 millions d'euros en 2026 et 32 millions d'euros en 2027.

Synthèse du pipeline de développements

Projets	Localisation	Date de livraison	Surface totale (en m ²)	Investissement total (en millions d'euros)	Déjà investis (en millions d'euros)	Reste à investir (en millions d'euros)	Rendement attendu (Yield on cost)	% Pré-comm.
Paris - 35 Capucines	Paris QCA	T3-24	6 400	182				100 %
Paris - Mondo	Paris QCA	T3-24	30 100	387				100 %
Paris - Icône	Paris QCA	T1-25	13 500	210				12 %
Paris - 27 Canal	Paris	T2-25	15 300	124				–
Paris - Tour Gamma	Paris	T1-27	19 200	214				–
Carreau de Neuilly	Croissant Ouest	T2-27	36 300	465				–
Total Bureaux			120 800	1 582	1 207	375	5,6 %	32 %
Paris - Wood'up	Paris	T3-24	8 000	94				n.a.
Paris - Dareau	Paris	T3-24	5 500	52				n.a.
Rueil - Arsenal	Rueil	T3-24	6 000	47				n.a.
Rueil - Doumer	Rueil	T3-24	5 500	45				n.a.
Bordeaux - Belvédère	Bordeaux	T1-25	8 000	38				n.a.
Garenne Colombes - Madera	La Garenne-Colombes	T1-25	4 900	42				n.a.
Bordeaux - Brienne	Bordeaux	T3-25	5 500	26				n.a.
Paris - Glacière	Paris	T3-25	800	10				n.a.
Paris - Porte Brancion	Paris	T1-25	2 100	16				n.a.
Paris - Vouillé	Paris	T1-25	2 400	24				n.a.
Paris - Lourmel	Paris	T2-25	1 600	17				n.a.
Total Résidentiel			50 300	411	350	61	3,8 %	
TOTAL PIPELINE ENGAGÉ			171 100	1 993	1 556	437	5,2 %	
Contrôlé & certain bureaux			46 900	540	317	223	6,0 %	
Contrôlé & certain résidentiel			4 200	31	0	31	4,5 %	
TOTAL CONTRÔLÉ ET CERTAIN			51 100	571	317	254	5,9 %	
TOTAL ENGAGÉ + CONTRÔLÉ			222 200	2 564	1 873	691	5,4 %	
TOTAL CONTRÔLÉ ET PROBABLE			48 500	141	57	84	5,7 %	
TOTAL PIPELINE			270 700	2 705	1 930	775	5,4 %	

2.1.10 Guidance 2024 confirmée

Croissance du RRN par action attendue entre + 5,5 % et + 6,5 % (soit entre 6,35 euros et 6,40 euros)

Les résultats publiés sur le premier semestre 2024 traduisent la bonne tenue des marchés locatifs dans les zones de prédilection de Gecina. Cette dynamique opérationnelle est renforcée par une indexation qui demeure élevée et la contribution positive du pipeline à la croissance des revenus locatifs du Groupe.

La bonne dynamique sur la croissance des revenus locatifs, l'amélioration de la marge opérationnelle et la visibilité en matière de frais financiers conforte Gecina dans l'atteinte de ses objectifs pour 2024.

Gecina confirme 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 euros et 6,40 euros par action.

2.2 Reporting EPRA au 30 juin 2024

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 Practises 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.

	30/06/2024	30/06/2023	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	229,7	211,3	2.2.1.
EPRA Earnings per share	3,11 €	2,86 €	2.2.1.
EPRA Net Tangible Asset Value (en millions d'euros)	10 533,7	10 638,1 ⁽¹⁾	2.2.2.
EPRA Net Tangible Asset Value par action (en euros)	142,1	143,6 ⁽¹⁾	2.2.2.
EPRA Net Initial Yield	4,0 %	3,9 % ⁽¹⁾	2.2.3.
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	4,4 %	4,2 % ⁽¹⁾	2.2.3.
EPRA Vacancy Rate	6,1 %	7,0 %	2.2.4.
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	20,9 %	22,3 %	2.2.5.
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	18,5 %	20,2 %	2.2.5.
EPRA Property related capex (en millions d'euros)	211	160	2.2.6.
EPRA Loan-to-Value (droits inclus)	35,7 %	34,5 %	2.2.7.
EPRA Loan-to-Value (hors droits)	37,8 %	36,6 %	2.2.7.

(1) Au 31 décembre 2023.

2.2.1 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	30/06/2024	30/06/2023
Résultat récurrent net part du Groupe⁽¹⁾	235 080	216 532
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(5 351)	(5 199)
RÉSULTAT RÉCURRENT NET EPRA (A)	229 730	211 333
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution (B)	73 914 585	73 832 958
RÉSULTAT RÉCURRENT NET EPRA PAR ACTION (A/B)	3,11 €	2,86 €

(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.

2.2.2 Actif net réévalué

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe 2.1.6 « Actif net réévalué ».

En euros par action	30/06/2024	31/12/2023
ANR EPRA NRV	156,5 €	158,1 €
ANR EPRA NTA	142,1 €	143,6 €
ANR EPRA NDV	149,5 €	150,1 €

2.2.3 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 %	30/06/2024	31/12/2023
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	4,9 %	4,8 %
Effet des droits et frais estimés	- 0,3 %	- 0,3 %
Effet des variations de périmètre	0,1 %	0,0 %
Effet des ajustements sur les loyers	- 0,7 %	- 0,6 %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽²⁾	4,0 %	3,9 %
Exclusion des aménagements de loyers	0,4 %	0,3 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽³⁾	4,4 %	4,2 %

(1) Périmètre constant juin 2024.

(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.

Rendement initial net et Rendement initial net « Topped-up » EPRA (en millions d'euros)	Bureaux	Résidentiel	Total SI 2024
Immeubles de placement	13 551	3 540	17 091 ⁽³⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières	- 2 108	- 324	- 2 432
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	11 443	3 216	14 659
Droits de mutation	734	213	947
Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus	B 12 177	3 429	15 606
Loyers bruts annualisés	533	128	661
Charges immobilières non récupérables	16	23	39
Loyers nets annualisés	A 517	105	622
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	57	0	57
Loyers nets annualisés « Topped-up »	C 575	105	680
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽¹⁾	A/B 4,2 %	3,1 %	4,0 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽²⁾	C/B 4,7 %	3,1 %	4,4 %

(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 et hôtel.

2.2.4 Taux de vacance EPRA

En %	30/06/2024	30/06/2023
Bureaux	6,0 %	6,9 %
Résidentiel	6,5 %	7,2 %
• YouFirst Residence	5,8 %	5,8 %
• YouFirst Campus	9,4 %	13,2 %
TAUX DE VACANCE EPRA	6,1 %	7,0 %

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance spot fin de période, excepté pour YouFirst Campus où un taux d'occupation financier moyen est utilisé pour neutraliser la saisonnalité de l'activité. Le taux de vacance spot fin de période pour YouFirst Campus est de 23,8 % au 30 juin 2024 et de 32,0 % au 30 juin 2023.

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

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

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin juin 2024 (en %)
Bureaux	36	593	6,0 %
Résidentiel	9	135	6,5 %
• YouFirst Residence	6	107	5,8 %
• YouFirst Campus	3	28	9,4 %
TAUX DE VACANCE EPRA	44	728	6,1 %

2.2.5 Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros/en %	30/06/2024	30/06/2023
Charges sur immeubles ⁽¹⁾ ⁽²⁾	(129 521)	(135 153)
Frais de structure ⁽¹⁾ ⁽²⁾	(42 521)	(44 888)
Charges refacturées	99 561	103 527
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	549	1 940
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(85)	(147)
Charges du foncier	0	0
COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A)	(72 016)	(74 720)
Coût de la vacance	8 255	7 086
COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B)	(63 762)	(67 634)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	343 106	332 932
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	1 675	1 469
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	344 781	334 401
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C)	20,9 %	22,3 %
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C)	18,5 %	20,2 %

(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 5,7 millions d'euros en 2024 et 7,2 millions d'euros en 2023 (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 IFRIC 21.

2.2.6 Investissements immobiliers réalisés

En millions d'euros	30/06/2024			30/06/2023		
	Groupe	Joint Ventures	Total	Groupe	Joint Ventures	Total
Acquisitions ⁽¹⁾	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Pipeline ⁽²⁾	159	n.a.	159	115	n.a.	115
dont intérêts capitalisés	8	n.a.	8	4	n.a.	4
Capex de maintenance ⁽³⁾	52	n.a.	52	45	n.a.	45
Avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Sans création de surfaces	47	n.a.	47	41	n.a.	41
Avantages commerciaux	5	n.a.	5	3	n.a.	3
Autres dépenses	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
TOTAL CAPEX	211	n.a.	211	160	n.a.	160
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	-13	n.a.	-13	7	n.a.	7
TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS	197	n.a.	197	166	n.a.	166

(1) Voir chapitre 2.1.8.

(2) Voir chapitre 2.1.9.

(3) Capex correspondant à : (i) des travaux de rénovations des appartements ou des surfaces privatives permettant de capter les loyers de réversion, (ii) des travaux sur parties communes, (iii) des travaux preneurs.

2.2.7 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	165		13	-	178
Billets de trésorerie (NEU CP)	911		-	-	911
Instruments hybrides	-		-	-	-
Emprunts obligataires	5 645		-	-	5 645
Produits dérivés sur devises	-		-	-	-
Dettes nettes d'exploitation	135		1	(2)	134
Immeubles occupés par le propriétaire (dettes)	-		-	-	-
Comptes courants d'associés minoritaires	15		-	(15)	0
Exclure					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(378)		(3)	2	(378)
Dettes nettes (A)	6 494		12	(15)	6 490
Inclure					
Immeubles occupés par le propriétaire	235		-	-	235
Immeubles de placement à la juste valeur	14 862		89	(30)	14 921
Immeubles en vente	231		-	-	231
Immeubles en restructuration	1 722		-	-	1 722
Immobilisations incorporelles	12		-	-	12
Actifs financiers	34		0	(0)	35
Patrimoine hors droits (B)	17 096		90	(31)	17 155
Droits de mutation	1 034		7	(2)	1 039
Patrimoine droits inclus (C)	18 131		96	(33)	18 194
EPRA LTV HORS DROITS (A/B)	38,0 %				37,8 %
EPRA LTV DROITS INCLUS (A/C)	35,8 %				35,7 %

2.3 Informations complémentaires sur les revenus locatifs

2.3.1 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
Industrie	37 %
Conseil/Services	20 %
Technologie	11 %
Institution publique	8 %
Retail	7 %
Média-Télévision	6 %
Activité Financière	5 %
Hospitalité	5 %
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 %
Boston Consulting Group	3 %
Lagardère	3 %
WeWork	3 %
Solocal Group	2 %
Yves Saint Laurent	2 %
EDF	2 %
Eight Advisory	1 %
Ipsen	1 %
Renault	1 %
LVMH	1 %
Lacoste	1 %
Arkema	1 %
Edenred	1 %
Salesforce	1 %
Jacquemus	1 %
Orange	1 %
CGI France	1 %
MSD	1 %
Sanofi	1 %
TOP 10	25 %
TOP 20	35 %

2.3.2 Loyers annualisés

Les loyers annualisés sont en hausse de + 9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023, reflétant principalement la dynamique locative à périmètre constant (+ 8 millions d'euros) et la livraison d'immeubles au cours du premier semestre (+ 5 millions d'euros), compensées par l'effet marginal des cessions (- 1 million d'euros) et la libération d'actifs en vue de leur mise en restructuration (- 3 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 137 millions d'euros de loyers faciaux potentiels, dont près de 35 millions d'euros au titre d'actifs non encore engagés.

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Bureaux	546	534
Résidentiel	129	132
• YouFirst Residence	104	106
• YouFirst Campus	26	26
TOTAL	675	666

2.3.3 Facteurs de variation des loyers à périmètre constant du premier semestre 2024 vs le premier semestre 2023

Groupe

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 6,3 %	+ 5,4 %	+ 1,2 %	- 0,3 %

Bureau

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 6,5 %	+ 6,0 %	+ 1,1 %	- 0,5 %

Résidentiel

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 5,4 %	+ 2,7 %	+ 1,9 %	+ 0,7 %

2.3.4 Volume des loyers par échéances 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 option	38	95	76	137	43	43	31	130	594
Fin de bail	38	47	41	98	40	49	70	211	594

2.4 Ressources financières

Le premier semestre 2024 a été marqué par une première baisse des taux directeurs de 25 pb après dix hausses successives depuis juillet 2022, faisant passer le taux de dépôt à 3,75 %, le taux de refinancement à 4,25 % et le taux marginal à 4,50 %. Cette baisse étant largement anticipée par le marché, une baisse légère des taux longs a été amorcée dès fin 2023 avec des taux en moyenne stables sur le premier semestre 2024.

Dans ce contexte toujours incertain et volatil, 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 différentes sources de financement et un rating élevé – pour poursuivre sur ce premier semestre, l'anticipation du refinancement de ses lignes de crédit non tirées avec la signature à date de 1,0 milliard d'euros de RCF (lignes de crédit bancaires) avec une maturité moyenne de près de sept ans, toutes sous format responsable.

Ainsi, au 30 juin 2024, Gecina dispose d'une liquidité immédiate de 5,0 milliards d'euros, soit 4,1 milliards d'euros nette des NEU CP (billets de trésorerie), 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 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 7,1 ans, la couverture de la dette au risque de taux à près de 100 % jusqu'à fin 2026 et à 84 % en moyenne jusqu'à fin 2029, et la maturité moyenne de cette couverture à 5,8 années. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) s'établit à 35,0 %, et l'ICR à 6,7x. 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 stable par rapport à 2023 à 1,1 %.

2.4.1 Structure de l'endettement au 30 juin 2024

La dette financière nette s'élève à 6 359 millions d'euros à fin juin 2024.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

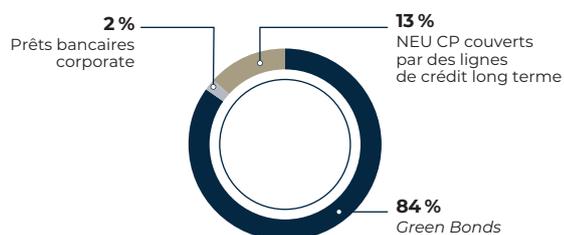
	30/06/2024	31/12/2023
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 736	6 380
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽²⁾	6 359	6 236
Dette nominale brute (en millions d'euros)	6 835	6 445
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 615	4 535
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,1	7,4
LTV (droits inclus)	35,0 %	34,4 %
LTV (hors droits)	37,1 %	36,5 %
ICR	6,7 x	5,9 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.

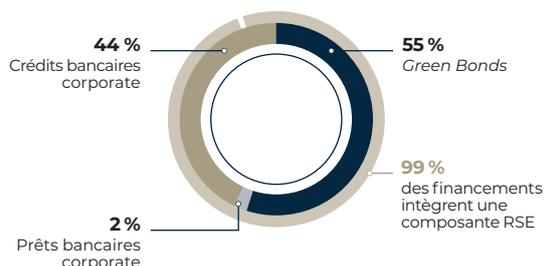
(2) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 6 362 millions d'euros y compris ces éléments.

Dette par nature

RÉPARTITION DE LA DETTE NOMINALE BRUTE (6,8 MILLIARDS D'EUROS)



RÉPARTITION DES FINANCEMENTS AUTORISÉS (10,5 MILLIARDS D'EUROS, DONT 4,6 MILLIARDS D'EUROS DE LIGNES DE CRÉDIT NON UTILISÉES AU 30 JUIN 2024)



Les sources de financement de Gecina sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 84 % de la dette nominale et 55 % des financements autorisés du Groupe.

Au 30 juin 2024, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 6 835 millions d'euros et est constituée de :

- 5 750 millions d'euros de *Green Bonds* (obligations vertes long terme) sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ;
- 165 millions d'euros de *Green Term Loans* (prêts bancaires corporate) ;
- 920 millions d'euros de NEU CP (billets de trésorerie) couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

2.4.2 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 depuis le début de l'année 2024 se sont élevées à 1,0 milliard d'euros, et ont porté principalement sur :

- la mise en place de huit *Green RCF* (lignes de crédit responsables) pour un montant cumulé de 993 millions d'euros (dont 328 millions d'euros en juillet 2024) avec une maturité moyenne de près de sept ans, en renouvellement par anticipation de lignes arrivant à échéance en 2026.

Ces nouveaux financements présentent tous une marge dépendante de l'atteinte d'objectifs RSE, et ont permis au Groupe de renouveler par anticipation une grande partie des échéances de 2026 avec des maturités plus longues, principalement en 2031 ;

- la signature de 20 millions d'euros de prêts bancaires responsables, avec une durée moyenne de six ans.

Gecina a mis à jour son programme EMTN auprès de l'AMF en juin 2024 et son programme NEU CP (billets de trésorerie) auprès de la Banque de France en mai 2024, avec des plafonds respectivement de 8 et de 2 milliards d'euros.

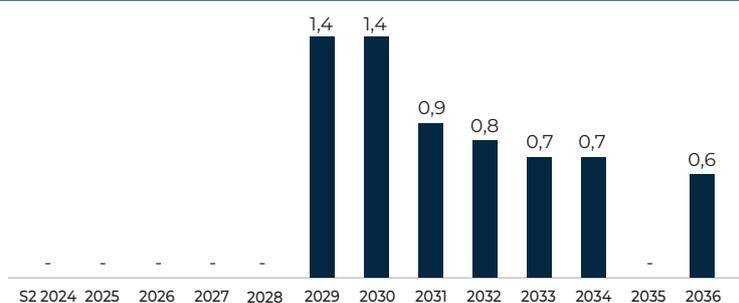
Au premier semestre 2024, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 30 juin 2024, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 920 millions d'euros.

2.4.3 Échéancier de la dette

Au 30 juin 2024, la maturité moyenne de la dette de Gecina, après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 7,1 années.

Le graphique ci-après présente l'échéancier de la dette après affectation des lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2024 pro forma des lignes de crédits signées en juillet 2024 :

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE APRÈS PRISE EN COMPTE DES LIGNES DE CRÉDIT NON TIRÉES (en milliards d'euros)

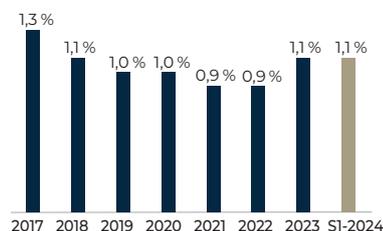


L'ensemble des échéances de crédit jusqu'en 2028, et notamment les échéances obligataires de 2025, 2027 et 2028, sont couvertes par des lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2024 (pro forma des signatures de juillet 2024) et de la trésorerie.

2.4.4 Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,1 % à fin juin 2024 (et 1,5 % pour la dette globale), le coût de la dette tirée est stable par rapport à 2023. Cette stabilité 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.

COÛT MOYEN DE LA DETTE TIRÉE



Les intérêts capitalisés sur les projets en développement s'élèvent à 8,6 millions d'euros à fin juin 2024 (contre 4,0 millions d'euros en juin 2023).

2.4.5 Notation financière

Le groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's qui respectivement en 2023 et 2024 ont maintenu :

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

2.4.6 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.

Au premier semestre 2024, Gecina a poursuivi l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

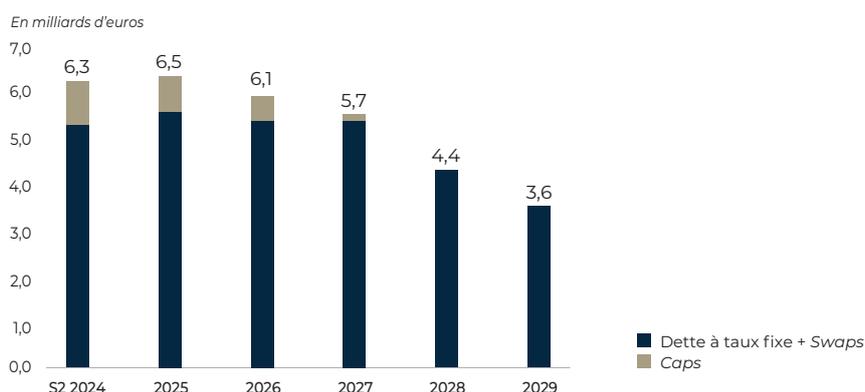
- conserver un taux de couverture optimal ;

- 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 2024, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 5,8 années.

Sur la base du niveau de dette actuel, le taux de couverture s'élève en moyenne à près de 100 % jusqu'à fin 2026 et à 84 % 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 couvertures existant, des conditions contractuelles au 30 juin 2024 et de la dette anticipée au second semestre 2024, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base, ou une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base, par rapport à la courbe de taux forward du 30 juin 2024 n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2024.

2.4.7 Structure financière et covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 30 juin 2024 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 30/06/2024
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	37,1 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0 x	6,7 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 Md€	17,1 Md€

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 37,1 % au 30 juin 2024 (36,5 % à fin 2023). L'ICR s'établit à 6,7 x (5,9 x en 2023).

2.4.8 Garanties données

À fin juin 2024, 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 2024, 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.

2.4.9 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 2024, 4,2 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.

2.5 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 Résidentiels par les cabinets CBRE Valuation et 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 31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Investissements	Autres	Variation de valeur	Patrimoine courant au 30/06/2024
Bureaux	+ 13 476	-	-	+137	+3	-64	+13 551
Résidentiel	+ 3 565	-	- 43	+74	-0	-56	+3 540
Hôtel et CBI	+42	-	-	+0	-3	-	+39
TOTAL GROUPE	+ 17 082	-	- 43	+211	-0	-120	+17 130

En valeur bloc, le patrimoine s'élève à 17 130 millions d'euros à périmètre courant, stable sur le premier semestre 2024 (+ 48 millions d'euros soit + 0,3 %).

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

- 211 millions d'euros d'investissements dont 41 millions d'euros de VEFA résidentielles, 52 millions d'euros de travaux de maintenance du patrimoine et 118 millions d'euros d'investissement dans le pipeline de développement et dans les immeubles en rénovation ;
- 120 millions d'euros de variation négative de juste valeur sur le patrimoine (net des travaux immobilisés) ;

- 43 millions d'euros de cessions concernant un actif résidentiel, Saint-Gilles (Paris 3), sous promesse à fin décembre et des lots résidentiels en vente par lot.

La valorisation des actifs du périmètre constant de 14 655 millions d'euros est stable sur le semestre (+ 34 millions d'euros soit + 0,2 %) grâce à l'effet cash-flow positif (+ 1,8 %) qui a totalement compensé l'effet taux relativement faible (-1,6 %).

En millions d'euros	Valeur bloc		Δ périmètre courant		Δ périmètre constant		Valeur métrique en €/m ²	Taux de rendement net (DI)*	Taux de cap net (HD)*	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2024	
				vs	vs	vs				
Bureaux	13 551	13 476	14 632	-7,4 %	+0,6 %	-7,9 %	+0,4 %	9 922	4,9 %	5,2 %
Zones centrales	11 672	11 548	12 428	-6,1 %	+1,1 %	-6,4 %	+1,1 %	13 996	4,3 %	4,5 %
Paris intra-muros	9 695	9 481	10 121	-4,2 %	+2,3 %	-4,7 %	+1,8 %	16 476	3,9 %	4,2 %
Core Croissant Ouest ⁽¹⁾	1 977	2 067	2 308	-14,3 %	-4,3 %	-13,8 %	-2,3 %	8 113	5,9 %	6,3 %
La Défense	947	966	1 107	-14,4 %	-2,0 %	-14,4 %	-2,0 %	6 470	7,8 %	8,3 %
Autres localisations ⁽²⁾	932	961	1 097	-15,1 %	-3,1 %	-16,5 %	-5,0 %	2 605	9,3 %	10,0 %
Résidentiel	3 540	3 565	3 801	-6,9 %	-0,7 %	-2,7 %	-0,3 %	6 769	3,4 %	3,6 %
Hôtel et CBI	39	42	49	-20,9 %	-7,2 %					
TOTAL GROUPE - VALEUR BLOC	17 130	17 082	18 482	-7,3 %	+0,3 %	-6,9 %	+0,2 %	9 071	4,6 %	4,9 %
TOTAL GROUPE - VALEUR LOTS	17 681	17 630	19 035	-7,1 %	+0,3 %	-6,5 %	+0,3 %			

(1) Neuilly/Levallois, Boucle Sud.

(2) Péri-Défense, 1^{er} et 2^e couronnes et autres régions/pays.

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

Portefeuille Bureau

Le portefeuille bureaux s'élève à 13 551 millions d'euros au 30 juin 2024, en légère progression de + 0,6 % (soit + 75 millions d'euros) à périmètre courant.

À périmètre constant, la légère progression des valeurs de + 43 millions d'euros (+ 0,4 %) résulte :

- d'un effet *cash-flow* positif de 1,9 % matérialisant les bonnes performances locatives de ce premier semestre, la poursuite de l'indexation et la hausse des valeurs locatives dans les zones centrales ;
- d'un effet taux légèrement négatif 1,5 %, conséquence essentiellement de la décompression des taux qui se poursuit dans les zones périphériques, où le marché de l'investissement reste atone. Ainsi, si l'effet taux est de - 0,4 % sur nos bureaux parisiens, il est de - 4 % en dehors de Paris.

Portefeuille Résidentiel

Le portefeuille résidentiel s'élève à 3 540 millions d'euros au 30 juin 2024, en baisse de - 0,7 % à périmètre courant soit - 25 millions d'euros.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine résidentiel est stable à - 0,3 % sur le semestre, soit - 9 millions d'euros. Ceci est la conséquence d'un effet taux légèrement négatif de 1,6 %, compensé en grande partie par un effet *cash-flow* positif de 1,3 %. Ce dernier matérialise la forte tension sur le marché locatif résidentiel, notamment à Paris, mais également l'appétit des investisseurs pour le résidentiel géré, et notamment les résidences pour étudiants.

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 :

En millions d'euros	30/06/2024
Valeur comptable	16 978
Juste valeur des immeubles en exploitation (dont siège)	+ 167
Droits d'utilisation IFRS 16	- 15
VALEUR DU PATRIMOINE	17 130

2.6 Événements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.



L'ive, 75 avenue de la Grande Armée, Paris 16

3

Risques

| 3.1 Mise à jour au 30 juin 2024

32

3.1 Mise à jour au 30 juin 2024

Gecina réalise un exercice annuel d'identification et de cotation de ses risques dont la survenance pourrait avoir un impact significatif sur l'activité du Groupe, sa situation financière ou ses résultats.

Cet exercice est présenté au Comité d'Audit et des Risques et en Conseil d'administration.

La mise à jour des risques a été effectuée, dans le cadre du présent document, en complément de l'exercice annuel afin de tenir compte des évolutions du contexte politique et macroéconomique.

À la date du présent document, et face à l'incertitude consécutive aux événements politiques français récents (la dissolution de l'Assemblée Nationale le 9 juin 2024 et les résultats des élections législatives du 30 juin et 7 juillet 2024), les risques prioritaires tels qu'indiqués dans le document d'enregistrement universel 2023, principalement les risques financiers et les risques liés à l'environnement économique, restent inchangés alors que la dynamique favorable jusqu'ici observée au premier semestre, notamment en matière de réduction de l'inflation et de baisse des taux, aurait pu justifier une réduction de la tendance des risques, de leur cotation d'impact et de leur probabilité d'occurrence.

En effet, les tendances de risques évoquées dans le document d'enregistrement universel 2023 auraient pu être revues à la baisse et réduire ainsi l'exposition à certains facteurs de risque, notamment en raison de l'amélioration de la visibilité de la politique monétaire européenne, la réduction des tensions inflationnistes et des éléments de projections macroéconomiques rassurants.

En dépit de ces signaux favorables perçus au premier semestre, il semble raisonnable de maintenir les facteurs de risques inchangés, dans la mesure où l'évolution politique potentielle consécutive aux élections législatives françaises pourrait faire émerger de nouvelles tensions notamment en matière d'inflation.

En conséquence, une approche prudente amène Gecina à ne pas revoir à la baisse l'appréciation des risques et de maintenir inchangés les principaux dispositifs de maîtrises des risques évoqués.

3

RISQUES



44 avenue des Champs-Élysées, Paris 8

4

Gouvernance

4.1	Président du Conseil d'administration et Direction générale	36
4.2	Conseil d'administration	36
4.3	Les Comités du Conseil d'administration	38

4.1 Président du Conseil d'administration et Direction générale

La dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général est le mode de gouvernance le mieux adapté à l'activité de la société en favorisant une gouvernance solide avec un équilibre des pouvoirs entre le Conseil d'administration et la Direction générale.

Le Conseil d'administration est présidé par M. Jérôme Brunel, nommé lors du Conseil d'administration du 23 avril 2020 et renouvelé, dans cette fonction, par le Conseil d'administration du 25 avril 2024 tenu à l'issue de l'Assemblée générale annuelle.

La Direction générale est quant à elle assurée par M. Beñat Ortega, nommé par le Conseil d'administration à effet du 21 avril 2022. M. Beñat Ortega est également administrateur de la société.

La complémentarité des profils du Président du Conseil d'administration et du Directeur général constitue un atout majeur pour gérer la société au mieux de ses intérêts et de celui de l'ensemble de ses actionnaires et autres parties prenantes.



Jérôme Brunel
Président du Conseil
d'administration



Beñat Ortega
Directeur général,
Administrateur

4.2 Conseil d'administration

Lors de l'Assemblée générale du 25 avril 2024, le mandat d'administrateur de M. Jérôme Brunel a été renouvelé 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 2027.

Les actionnaires ont par ailleurs nommé, en qualité d'administratrices, M^{me} Audrey Camus et M^{me} Nathalie Charles 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 2027. Le mandat de Censeur de M^{me} Nathalie Charles a pris fin en conséquence de cette nomination.

Le Conseil d'administration, sur avis du Comité de gouvernance, nominations et rémunérations, a qualifié M^{me} Nathalie Charles d'indépendante au regard des critères prévus par le Code AFEP-MEDEF.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a pris acte du changement, à effet du 8 mars 2024, de représentant permanent de la société Ivanhoé Cambridge Inc., administrateur, avec la désignation de M. Stéphane Villemain en remplacement de M. Karim Habra.

Enfin, les mandats d'administrateurs de M. Claude Gendron et de M^{me} Inès Reinmann Toper sont arrivés à échéance à l'issue de l'Assemblée générale annuelle et n'ont pas été renouvelés.

Ainsi, au 30 juin 2024, le Conseil d'administration est composé des onze membres suivants, dont 64 % sont indépendants au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF, et 55 % sont des femmes.



Jérôme Brunel
Président du Conseil
d'administration,
Administrateur
indépendant



Beñat Ortega
Directeur général,
Administrateur



Audrey Camus
Administratrice



Nathalie Charles
Administratrice
indépendante



**Laurence
Danon Arnaud**
Administratrice
indépendante



Dominique Dudan
Administratrice
indépendante



Gabrielle Gauthey
Administratrice
indépendante



Matthieu Lance
Représentant
permanent de Predica,
Administrateur



Carole Le Gall
Administratrice
indépendante

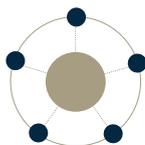


Jacques Stern
Administrateur
indépendant

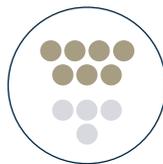


Stéphane Villemain
Représentant
permanent d'Ivanhoé
Cambridge Inc.,
Administrateur

5
Comités du Conseil



64 %
Indépendants



55 % - 45 %
Répartition
femmes/hommes



Au cours du premier semestre 2024, les mouvements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil d'administration et de ses Comités :

	Départs	Nominations	Renouvellements
Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> M. Claude Gendron M^{me} Inès Reinmann Toper M^{me} Nathalie Charles (Censeur) 	<ul style="list-style-type: none"> M^{me} Audrey Camus M^{me} Nathalie Charles 	<ul style="list-style-type: none"> M. Jérôme Brunel
Comité Stratégique et d'Investissement	X	<ul style="list-style-type: none"> M^{me} Nathalie Charles 	<ul style="list-style-type: none"> M. Jérôme Brunel
Comité d'Audit et des Risques	<ul style="list-style-type: none"> M. Claude Gendron M^{me} Inès Reinmann Toper 	<ul style="list-style-type: none"> M. Jérôme Brunel M^{me} Audrey Camus 	X
Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> M. Claude Gendron 	<ul style="list-style-type: none"> M^{me} Audrey Camus M^{me} Laurence Danon Arnaud 	X
Comité Conformité et Éthique	<ul style="list-style-type: none"> M^{me} Inès Reinmann Toper M^{me} Nathalie Charles (Censeur) 	<ul style="list-style-type: none"> M^{me} Nathalie Charles 	X
Comité RSE	<ul style="list-style-type: none"> M^{me} Laurence Danon Arnaud 	<ul style="list-style-type: none"> Ivanhoé Cambridge Inc. (M. Stéphane Villemain) 	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 25 avril 2024, a décidé, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, de revoir la composition des différents Comités notamment pour tenir compte de l'évolution de sa composition.

Il est précisé que M. Beñat Ortega n'est membre d'aucun Comité au titre de son mandat d'administrateur. Il participe à certaines séances de Comités, sur invitation, en sa qualité de Directeur général. La composition des Comités au 30 juin 2024 est détaillée ci-après.

Comité Stratégique et d'Investissement

5
membres



60 %
indépendants



- Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Stéphane Villemain, Président du Comité
- M. Jérôme Brunel
- M^{me} Nathalie Charles
- Predica, représentée par M. Matthieu Lance
- M. Jacques Stern

● Administrateurs indépendants.

Comité d'Audit et des Risques

6
membres



67 %
indépendants



- M. Jacques Stern, Président du Comité
- M. Jérôme Brunel
- M^{me} Audrey Camus
- M^{me} Laurence Danon Arnaud
- M^{me} Gabrielle Gauthey
- Predica, représentée par M. Matthieu Lance

● Administrateurs indépendants.

Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

4
membres



75 %
indépendants



- M^{me} Dominique Dudan, Présidente du Comité
- M^{me} Audrey Camus
- M^{me} Laurence Danon Arnaud
- M^{me} Gabrielle Gauthey

● Administrateurs indépendants.

Comité Conformité et Éthique

3
membres



100 %
indépendants



- M^{me} Nathalie Charles, Présidente du Comité
- M^{me} Dominique Dudan
- M^{me} Carole Le Gall

● Administrateurs indépendants.

Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale

3
membres



67 %
indépendants



- M^{me} Gabrielle Gauthey, Présidente du Comité
- M^{me} Carole Le Gall
- Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Stéphane Villemain

● Administrateurs indépendants.



Live, 75 avenue de la Grande Armée, Paris 16

5

Comptes consolidés

5.1 État consolidé de la situation financière	42
5.1.1 Actif	42
5.1.2 Passif	43
5.2 État du résultat global consolidé	44
5.3 État de variation des capitaux propres consolidés	45
5.4 État des flux de trésorerie consolidés	46
5.5 Annexe aux comptes consolidés	47
5.5.1 Faits significatifs	49
5.5.2 Principes généraux de consolidation	50
5.5.3 Méthodes comptables	54
5.5.4 Gestion des risques financiers et opérationnels	59
5.5.5 Notes sur l'état consolidé de la situation financière	61
5.5.6 Notes sur l'état du résultat global consolidé	71
5.5.7 Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés	77
5.5.8 Information sectorielle	79
5.5.9 Autres éléments d'information	81

5.1 État consolidé de la situation financière

5.1.1 Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Actifs non courants		17 169 242	17 174 851	18 654 855
Immeubles de placement	5.5.5.1	14 833 644	15 153 483	16 628 900
Immeubles en restructuration	5.5.5.1	1 722 346	1 398 354	1 297 589
Immeubles d'exploitation	5.5.5.1	81 810	81 810	79 677
Autres immobilisations corporelles	5.5.5.1	9 613	9 304	10 061
Écart d'acquisition	5.5.5.1.4	165 756	165 756	174 859
Autres immobilisations incorporelles	5.5.5.1	11 536	12 782	12 417
Créances financières sur crédit-bail	5.5.5.1	29 488	32 754	39 950
Autres immobilisations financières	5.5.5.2	38 234	51 199	52 572
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	79 853	86 660	98 735
Instruments financiers non courants	5.5.5.10.2	196 068	181 855	258 934
Actifs d'impôts différés	5.5.5.4	892	892	1 163
Actifs courants		790 523	473 899	1 010 481
Immeubles en vente	5.5.5.5	231 042	184 715	171 290
Clients et comptes rattachés	5.5.5.6	55 847	35 397	65 996
Autres créances	5.5.5.7	91 295	82 890	94 880
Charges constatées d'avance	5.5.5.8	30 485	23 561	25 409
Instruments financiers actifs courants	5.5.5.10.2	4 330	3 621	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.5.9	377 524	143 715	652 905
TOTAL DE L'ACTIF		17 959 765	17 648 750	19 665 336

5.1.2 Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Capitaux propres	5.3	10 293 420	10 599 461	11 777 595
Capital		575 031	575 031	574 674
Primes		3 307 581	3 307 581	3 303 875
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		6 305 156	8 487 314	8 485 287
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		89 544	(1 787 184)	(607 382)
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère		10 277 313	10 582 743	11 756 454
Participations ne donnant pas le contrôle		16 107	16 719	21 141
Passifs non courants		5 585 336	6 050 994	5 935 188
Dettes financières non courantes	5.5.5.10.1	5 310 703	5 784 750	5 650 857
Obligations locatives non courantes	5.5.5.11	49 605	49 613	49 843
Instruments financiers non courants	5.5.5.10.2	131 164	123 919	143 238
Provisions non courantes	5.5.5.12	93 865	92 713	91 250
Passifs courants		2 081 010	998 294	1 952 553
Dettes financières courantes	5.5.5.10.1	1 429 078	599 598	1 305 443
Dépôts de garantie		87 287	86 439	94 936
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.13	170 032	185 584	181 728
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.14	108 520	57 990	98 634
Autres dettes courantes	5.5.5.15	286 093	68 684	271 812
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		17 959 765	17 648 750	19 665 336

5.2 État du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Note	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs bruts	5.5.6.1	343 106	332 932
Charges sur immeubles	5.5.6.2	(141 080)	(146 964)
Charges refacturées	5.5.6.2	99 561	103 527
Revenus locatifs nets		301 588	289 495
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail	5.5.6.3	466	707
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière	5.5.6.3	289	309
Autres produits nets	5.5.6.4	549	1 940
Frais de structure	5.5.6.5	(39 785)	(40 165)
Excédent brut d'exploitation		263 106	252 285
Résultat de cession	5.5.6.6	(108)	76 533
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.7	(133 129)	(862 929)
Amortissements		(5 299)	(5 276)
Dépréciations, provisions nettes et autres charges	5.5.6.8	(616)	(478)
Résultat opérationnel		123 954	(539 865)
Frais financiers nets	5.5.6.9	(39 410)	(47 524)
Dépréciations à caractère financier		525	20
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.10	7 586	(11 970)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	(1 692)	(8 765)
Résultat avant impôts		90 964	(608 104)
Impôts	5.5.6.11	(917)	(763)
Résultat net consolidé		90 047	(608 867)
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		503	(1 486)
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		89 544	(607 382)
Résultat net consolidé par action (en euros)	5.5.6.12	1,21	(8,23)
Résultat net consolidé dilué par action (en euros)	5.5.6.12	1,21	(8,20)

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net consolidé	90 047	(608 867)
Éléments non recyclables en résultat net	(776)	(4 214)
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	383	(36)
Variation de valeurs des titres non consolidés	(1 159)	(4 178)
Éléments recyclables en résultat net	0	0
Résultat global	89 271	(613 082)
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	503	(1 486)
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	88 768	(611 596)

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 2022	76 623 192	574 674	12 182 561	12 757 236	23 679	12 780 915
Dividendes versés			(391 315)	(391 315)	(1 052)	(392 367)
Paievements en actions			4 550	4 550		4 550
Augmentation de capital Groupe ⁽¹⁾	47 669	358	3 742	4 100		4 100
Valeur des actions propres imputée			(36)	(36)		(36)
Résultat net de la période			(1 787 184)	(1 787 184)	(5 908)	(1 793 092)
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			116	116		116
Variation de valeur des titres non consolidés			(4 724)	(4 724)		(4 724)
Résultat global de la période			(1 791 792)	(1 791 792)	(5 908)	(1 797 701)
Capitaux propres au 31 décembre 2023	76 670 861	575 031	10 007 711	10 582 743	16 719	10 599 461
Dividendes versés			(195 739)	(195 739)	(1 115)	(196 854)
Créance des actionnaires			(195 809)	(195 809)		(195 809)
Paievements en actions			2 344	2 344		2 344
Valeur des actions propres imputée			(4 993)	(4 993)		(4 993)
Résultat net de la période			89 544	89 544	503	90 047
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			383	383		383
Variation de valeur des titres non consolidés			(1 159)	(1 159)		(1 159)
Résultat global de la période			88 768	88 768	503	89 271
CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2024	76 670 861	575 031	9 702 281	10 277 313	16 107	10 293 420

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

5.4 État des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)		90 047	(1 793 092)	(608 867)
Résultat net des sociétés mises en équivalence		1 692	20 840	8 765
Amortissements, dépréciations, provisions et autres charges		5 915	29 657	5 754
Variations de valeur	5.5.7.1	125 543	2 252 589	874 898
Paiements en actions	5.5.6.5	2 344	4 550	2 169
Charges d'impôts (y compris impôts différés)	5.5.6.11	917	1 991	763
Résultat de cession	5.5.6.6	108	(66 968)	(76 533)
Autres produits et charges calculés		(15 068)	(26 584)	(12 846)
Frais financiers nets	5.5.6.9	39 410	89 984	47 524
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		250 908	512 967	241 628
Impôts versés		(433)	(2 217)	(1 347)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.7.2	39 364	24 224	38 191
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)		289 839	534 973	278 472
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.5.1.2	(214 636)	(390 534)	(162 123)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.7.3	43 446	1 253 917	993 114
Variation des immobilisations financières		11 352	(245)	(887)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		5 115	1 043	1 043
Variation des prêts et avances consentis		(31)	55	110
Cessions d'autres actifs non courants		1 585	11 139	6 109
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.7.4	(16 807)	8 598	6 064
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)		(169 975)	883 974	843 431
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	5.3	-	4 100	-
Rachats et reventes d'actions propres		(4 993)	(36)	(40)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.5	(195 872)	(391 317)	(195 712)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	5.3	(1 115)	(1 052)	(1 052)
Nouveaux emprunts	5.5.7.6	1 525 383	5 066 394	3 686 683
Remboursements d'emprunts	5.5.7.6	(1 135 556)	(5 912 933)	(3 917 947)
Intérêts financiers nets versés		(73 810)	(86 848)	(87 481)
Primes payées ou reçues sur les instruments financiers		(91)	(4 112)	(4 020)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)		113 946	(1 325 805)	(519 570)
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		233 810	93 143	602 333
Trésorerie d'ouverture	5.5.5.9	143 715	50 572	50 572
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	5.5.5.9	377 524	143 715	652 905

5.5 Annexe aux comptes consolidés

5.5.1	Faits significatifs	49
5.5.1.1	1 ^{er} semestre 2024	49
5.5.2	Principes généraux de consolidation	50
5.5.2.1	Référentiel	50
5.5.2.2	Méthodes de consolidation	50
5.5.2.3	Périmètre de consolidation	50
5.5.2.4	Retraitements de consolidation et éliminations	54
5.5.3	Méthodes comptables	54
5.5.3.1	Patrimoine immobilier	54
5.5.3.2	Autres immobilisations corporelles (IAS 16)	56
5.5.3.3	Autres immobilisations incorporelles (IAS 38)	56
5.5.3.4	Titres de participation	56
5.5.3.5	Créances d'exploitation	56
5.5.3.6	Trésorerie et équivalents de trésorerie	56
5.5.3.7	Actions propres (IAS 32)	56
5.5.3.8	Paiements en actions (IFRS 2)	56
5.5.3.9	Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)	56
5.5.3.10	Contrat de location (IFRS 16)	57
5.5.3.11	Charges locatives (IFRS 15)	57
5.5.3.12	Provisions et passifs non financiers à long terme (IAS 37)	57
5.5.3.13	Engagements sociaux (IAS 19)	57
5.5.3.14	Impôts	58
5.5.3.15	Reconnaissance des loyers (IFRS 16)	58
5.5.3.16	Contrats de crédit bailleur	59
5.5.3.17	Estimations et jugements comptables déterminants	59
5.5.4	Gestion des risques financiers et opérationnels	59
5.5.4.1	Risque de marché immobilier	59
5.5.4.2	Risque de marché financier	60
5.5.4.3	Risque de contrepartie	60
5.5.4.4	Risque de liquidité	60
5.5.4.5	Risque de taux d'intérêt	60
5.5.4.6	Risque de change	60
5.5.5	Notes sur l'état consolidé de la situation financière	61
5.5.5.1	Patrimoine immobilier	61
5.5.5.2	Autres immobilisations financières	62
5.5.5.3	Participations dans les sociétés mises en équivalence	63
5.5.5.4	Impôts différés	63
5.5.5.5	Immeubles en vente	63
5.5.5.6	Clients et comptes rattachés	63
5.5.5.7	Autres créances	64
5.5.5.8	Charges constatées d'avance	64
5.5.5.9	Trésorerie et équivalents de trésorerie	64
5.5.5.10	Emprunts, dettes financières et instruments financiers	65
5.5.5.11	Obligations locatives	68
5.5.5.12	Provisions non courantes	68

5.5.5.13	Fournisseurs et comptes rattachés	69
5.5.5.14	Dettes fiscales et sociales courantes	69
5.5.5.15	Autres dettes courantes	69
5.5.5.16	Engagements hors bilan	70
5.5.5.17	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	70
5.5.6	Notes sur l'état du résultat global consolidé	71
5.5.6.1	Revenus locatifs bruts	71
5.5.6.2	Charges d'exploitation directes nettes	71
5.5.6.3	Résultat opérationnel sur opérations de crédit-bail et de l'activité hôtelière	71
5.5.6.4	Autres produits nets	72
5.5.6.5	Frais de structure	72
5.5.6.6	Résultat de cession	72
5.5.6.7	Variation de valeur des immeubles	73
5.5.6.8	Dépréciations, provisions nettes et autres charges	74
5.5.6.9	Frais financiers nets	75
5.5.6.10	Variation de valeur des instruments financiers	75
5.5.6.11	Impôts	75
5.5.6.12	Résultat par action	76
5.5.7	Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés	77
5.5.7.1	Variations de valeur	77
5.5.7.2	Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	77
5.5.7.3	Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	77
5.5.7.4	Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements	77
5.5.7.5	Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	78
5.5.7.6	Nouveaux emprunts et remboursements d'emprunts	78
5.5.8	Information sectorielle	79
5.5.8.1	Compte de résultat des secteurs d'activité au 30 juin 2024	79
5.5.8.2	Compte de résultat des secteurs d'activité au 30 juin 2023	80
5.5.9	Autres éléments d'information	81
5.5.9.1	Actionnariat du Groupe	81
5.5.9.2	Mouvements sur les actions propres	81
5.5.9.3	Parties liées	81
5.5.9.4	Effectifs du Groupe	81
5.5.9.5	Actions de performance	82
5.5.9.6	Rémunération des organes d'administration et de direction	82
5.5.9.7	Événements postérieurs à la date d'arrêté	82

5.5.1 Faits significatifs

5.5.1.1 1^{er} semestre 2024

Gouvernance et Direction générale

L'Assemblée générale du 25 avril a renouvelé le mandat d'administrateur de M. Jérôme Brunel et a nommé en qualité d'administratrices M^{me} Audrey Camus et M^{me} Nathalie Charles. 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 2027.

Le Conseil d'administration a également pris acte du changement, à effet du 8 mars 2024, de représentant permanent de la société Ivanhoé Cambridge Inc., administrateur, avec la désignation de M. Stéphane Villemain en remplacement de M. Karim Habra.

Commercialisations

Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 30 000 m² depuis le début de l'année, une activité locative réduite qui traduit la rareté des surfaces disponibles à la commercialisation au sein du patrimoine.

Parmi ces transactions, sept nouveaux baux (2 900 m²) portent sur l'offre de bureaux opérés Yourplace. Cette offre permet de répondre aux besoins de flexibilité et de simplicité d'usage, les surfaces sont équipées (cloisonnement, mobilier, câblage...), et riches en services (ménage, support technique, restauration...). Ces locations de bureaux opérés situés au cœur de Paris, approchent ou dépassent 1 000 €/m²/an.

Rotation du patrimoine

Gecina a cédé ou sécurisé 51 millions d'euros de cessions sur le premier semestre, en prime moyenne de +4 % sur les dernières expertises de fin 2023. Ces cessions concernent un actif résidentiel situé rue Saint-Gilles dans le 3^e arrondissement de Paris et quelques logements en vente par lots.

Financements, bilan et structure financière

Depuis le début de l'année 2024, Gecina a réalisé des opérations de financement ou de refinancement qui se sont élevées à 1,0 milliard d'euros, et ont porté principalement sur la mise en place de huit *Green RCF* (lignes de crédit responsables) pour un montant cumulé de 993 millions d'euros (dont 328 millions d'euros en juillet 2024) avec une maturité moyenne de près de sept ans, en renouvellement par anticipation de lignes arrivant à échéance en 2026. Ces nouveaux financements présentent tous une marge dépendante de l'atteinte d'objectifs RSE, et ont permis au Groupe de renouveler par anticipation une grande partie des échéances de 2026 avec des maturités plus longues, principalement en 2031.

Plan de sobriété

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

À fin décembre 2023, la consommation d'énergie a baissé deux fois plus vite que l'année précédente (- 8,9 % vs - 4,8 %) engendrant une baisse des émissions de 13,5 % sur un an.

A fin juin 2024, la consommation d'énergie baisse encore, de - 3,4 % par rapport à fin décembre 2023.

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

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 23 juillet 2024.

Les normes et interprétations officielles applicables depuis le 1^{er} janvier 2024 n'entraînent pas d'impact significatif pour le Groupe :

- amendement à la norme IAS 1 (Présentation des états financiers) qui précise le classement des passifs en tant que courants ou non courants ainsi que les passifs non courants assortis de clauses restrictives ;
- amendement à la norme IFRS 16, qui précise la méthode à mettre en oeuvre pour réaliser une opération de cession-bail après la transaction ;
- amendement à la norme IAS 7 et IFRS 7 qui prévoient de nouvelles informations qualitatives et quantitatives sur les accords de financement de fournisseurs.

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 oeuvre de la stratégie d'investissement et de désinvestissement ;
- d'une stratégie de financement durable (décrite dans le chapitre 2.4) ;
- de la réalisation de dépenses spécifiquement engagées pour répondre aux enjeux environnementaux, notamment dans le cadre des dispositifs réglementaires applicables ;
- et d'autre part via les modalités d'évaluation des actifs et passifs du Groupe.

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

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

5.5.2.2 Méthodes de consolidation

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

5.5.2.3 Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2024, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	30/06/2024 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2023 % d'intérêts	30/06/2023 % 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 %

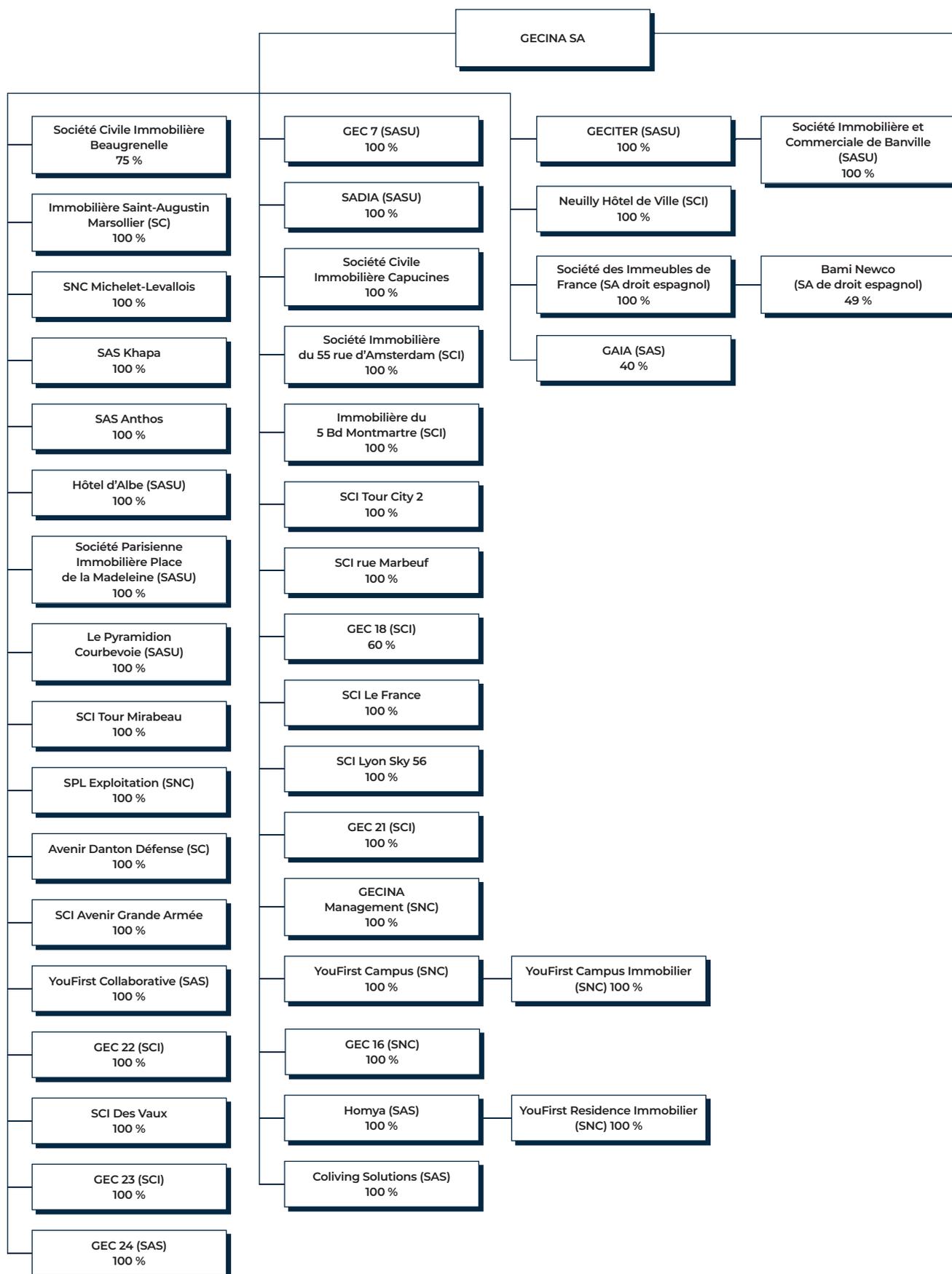
COMPTES CONSOLIDÉS
Annexe aux comptes consolidés

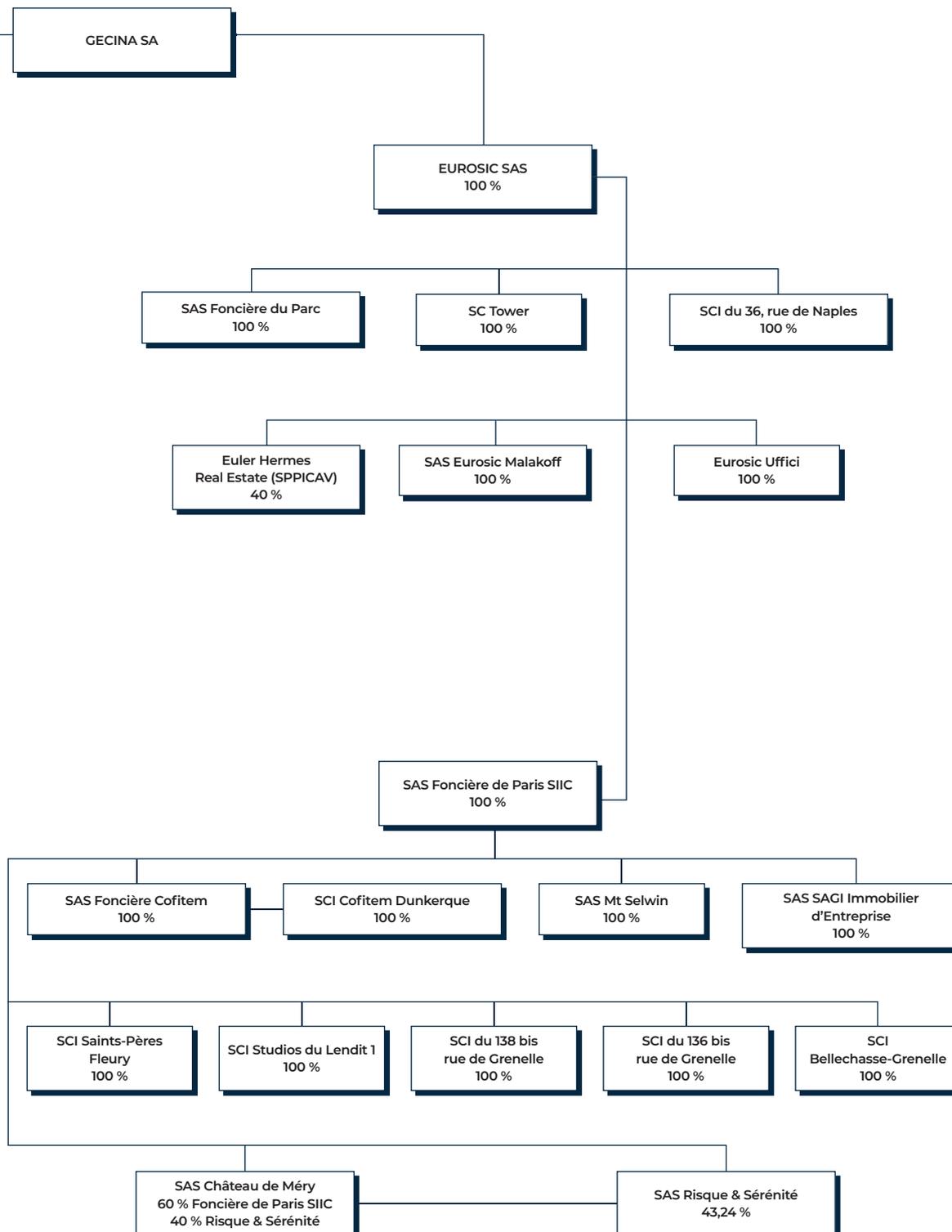
Sociétés	SIREN	30/06/2024 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2023 % d'intérêts	30/06/2023 % d'intérêts
Homya	880 266 218	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Le Pyramidion Courbevoie	479 762 874	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
YouFirst Residence Immobilier	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Rue Marbeuf	751 139 163	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Michelet-Levallois	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
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 %	40,00 %
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 %	43,24 %
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 %
Coliving Solutions	948 575 949	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
ENTRÉE DE PÉRIMÈTRE 2024					
SORTIE DE PÉRIMÈTRE 2024					
Haris	428 583 611	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
SORTIE DE PÉRIMÈTRE 2023					
SCI Eurosic F Patrimoine	811 932 714	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée

IG : intégration globale. MEE : mise en équivalence.

La société Bami Newco (détenue à 49 %) n'est ni consolidée, ni mise en équivalence, le Groupe n'exerçant pas de contrôle sur cette entité, ni d'influence notable (cf. Note 5.5.9.3).

Organigramme juridique





5.5.2.4 Retraitements de consolidation et éliminations

5.5.2.4.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

Toutes les sociétés ont procédé à un arrêté comptable au 30 juin 2024.

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.

5.5.3 Méthodes comptables

5.5.3.1 Patrimoine immobilier

5.5.3.1.1 Immeubles de placement (IAS 40 et IFRS 13)

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

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

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

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

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

Chaque actif immobilier est évalué séparément par des experts immobiliers indépendants (au 30 Juin 2024 : 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'Afrefim (Association française des sociétés d'expertise immobilière), respectent la charte de l'expertise en évaluation immobilière et utilisent les mêmes méthodes d'évaluation décrites ci-dessous.

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

- méthode par comparaison directe : comparaison du bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise. Pour la valorisation spécifique en bloc des actifs résidentiels, deux décotes sont appliquées à la valeur de transaction des appartements : une décote entre la valeur bloc et la valeur lots et une décote pour occupation ;
- méthode par capitalisation du revenu net : capitalisation du loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives constaté ou potentiel généré par l'immeuble sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. Pour les locaux occupés, l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers ;
- méthode par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de la dernière année, capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

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

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

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

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

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

5.5.3.1.2 Immeubles en restructuration (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

5.5.3.1.3 Immeubles d'exploitation (IAS 16)

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

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

Pour chaque type d'actif, les valeurs brutes des constructions sont réparties par composant, déterminés en fonction des

données techniques au moment de l'acquisition selon le coût actuel estimé de reconstruction à neuf.

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

Outre le terrain, six composants ont été identifiés :

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

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

5.5.3.1.4 Immeubles en vente (IFRS 5)

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

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

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

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

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

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

5.5.3.2 Autres immobilisations corporelles (IAS 16)

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

5.5.3.3 Autres immobilisations incorporelles (IAS 38)

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

5.5.3.4 Titres de participation

5.5.3.4.1 Participations dans les sociétés mises en équivalence

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

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

5.5.3.4.2 Participations non consolidées

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

5.5.3.4.3 Autres immobilisations financières

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

5.5.3.5 Créances d'exploitation

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

Ces créances sont évaluées au coût amorti.

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

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

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

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

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

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

5.5.3.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

5.5.3.7 Actions propres (IAS 32)

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

5.5.3.8 Paiements en actions (IFRS 2)

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

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

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

Instruments dérivés de couverture

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

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

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

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

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

Autres actifs et passifs financiers

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

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

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

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

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

Dépréciation des actifs financiers

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

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

5.5.3.10 Contrat de location (IFRS 16)

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

À ce titre, le Groupe comptabilise dans son bilan :

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

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

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

5.5.3.11 Charges locatives (IFRS 15)

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

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

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

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

5.5.3.13 Engagements sociaux (IAS 19)

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

Avantages à court terme

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

du bilan sous la rubrique « Dettes fiscales et sociales courantes ».

Avantages à long terme

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

Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

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

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

5.5.3.14 Impôts

5.5.3.14.1 IFRIC 21 taxes prélevées par les autorités publiques

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

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

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

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

5.5.3.14.2 Régime SIIC

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

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

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

5.5.3.14.3 Impôts différés

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

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

5.5.3.15 Reconnaissance des loyers (IFRS 16)

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

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

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

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

5.5.3.16 Contrats de crédit bailleur

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

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

5.5.3.17 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Les estimations significatives réalisées par le Groupe portent principalement sur :

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

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base

d'informations régulièrement mises à jour. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après :

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

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

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

5.5.4 Gestion des risques financiers et opérationnels

Le document d'enregistrement universel 2023 contient une description détaillée des facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé (cf. chapitre 2). Le chapitre 3 du présent rapport financier semestriel présente une mise à jour de ces facteurs de risque.

Il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans le document d'enregistrement universel 2023 ou 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 5.5.6.10.

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

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

5.5.4.3 Risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients d'environ 600 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de plus de 7 100 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 5.5.3.10). L'exposition maximum du Groupe sur l'ensemble de ses financements (utilisés et non utilisés) face à une seule et même contrepartie est de 5 %.

5.5.4.4 Risque de liquidité

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

5.5.4.5 Risque de taux d'intérêt

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina, qui inclut l'utilisation d'instruments de couverture, vise à limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat du Groupe, une part significative des financements du Groupe étant à taux variable. Dans ce contexte, un cadre de gestion a été présenté et validé par le Comité d'Audit et des Risques de la société, lequel définit notamment un horizon de gestion, un pourcentage de couverture requis sur l'horizon de temps, des niveaux cibles de couverture et les instruments permettant cette gestion (essentiellement *caps* et *swaps*). Le risque de taux est analysé et quantifié en Notes 5.5.5.10.2 et 5.5.6.10 de même que l'analyse en sensibilité du risque de taux. La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est principalement mise en œuvre au niveau global (i.e. non affectée de manière spécifique à certains financements). Par conséquent, elle ne répond pas à la qualification comptable d'instruments de couverture et la variation de juste valeur apparaît donc au compte de résultat, selon les modalités décrites en Note 5.5.3.9.

5.5.4.6 Risque de change

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

5.5.5 Notes sur l'état consolidé de la situation financière

5.5.5.1 Patrimoine immobilier

5.5.5.1.1 Tableau de mouvement du patrimoine

Immobilisations brutes

En milliers d'euros	31/12/2023	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	30/06/2024
Immeubles de placement	15 153 483	81 039	-	(87 022)	15 855	(329 711)	14 833 644
Immeubles en restructuration	1 398 354	128 859	-	(36 513)	386	231 260	1 722 346
Immeubles d'exploitation	113 897	523	-	-	-	-	114 419
Autres immobilisations corporelles	33 213	1 842	(515)	-	-	-	34 539
Autres immobilisations incorporelles	34 574	1 874	-	-	-	-	36 448
Créances financières sur crédit-bail	101 929	-	(8 113)	-	-	-	93 816
Immeubles en vente	184 715	500	(43 030)	(9 594)	-	98 451	231 042
IMMOBILISATIONS BRUTES	17 020 164	214 636	(51 658)	(133 129)	16 241	-	17 066 254

Amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Cessions/ Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	30/06/2024
Immeubles d'exploitation	32 087	1 017	(495)	-	-	-	32 609
Autres immobilisations corporelles	23 910	1 530	(514)	-	-	-	24 926
Autres immobilisations incorporelles	21 792	3 120	-	-	-	-	24 911
Créances financières sur crédit-bail	69 175	1 412	(6 260)	-	-	-	64 327
Amortissements et dépréciations	146 964	7 079	(7 269)	-	-	-	146 774
IMMOBILISATIONS NETTES	16 873 200	207 557	(44 389)	(133 129)	16 241	-	16 919 480

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

Conformément aux principes comptables définis en Note 5.5.3.1.2, 4 actifs en restructuration (y compris VEFA) sont comptabilisés au coût historique pour 22 millions d'euros.

Les autres variations concernent l'étalement des avantages commerciaux accordés aux locataires pour 16 millions d'euros.

5.5.5.1.2 Acquisitions d'immobilisations

Les acquisitions concernent :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024
Acquisitions d'actifs	3 281
Travaux de construction et de restructuration	116 307
Travaux de rénovation	78 164
Travaux	194 471
Charges de personnel capitalisées	3 264
Frais financiers capitalisés	8 612
Frais engagés pour l'obtention des contrats de location	1 293
Indemnités d'éviction	-
Total des acquisitions sur immeubles	210 921
Autres immobilisations corporelles	1 842
Autres immobilisations incorporelles	1 874
TOTAL ACQUISITIONS	214 636

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 reste constant à 166 millions d'euros au 30 juin 2024 en l'absence de cessions sur le semestre au sein de l'UGT.

La valorisation de l'UGT est obtenue à partir de la juste valeur des actifs figurant dans les états financiers à laquelle est ajoutée la valorisation des flux de trésorerie non comptabilisés

relative aux projets en développement engagés et déterminée à partir de leurs taux de rendement à terminaison.

Au 30 juin 2024, au regard des taux de rendement à terminaison et de surcroît, des nouveaux projets en développement engagés sur la période, la valorisation de l'UGT Bureaux est significativement supérieure à l'écart d'acquisition et ne nécessite pas la comptabilisation d'une perte de valeur.

5.5.5.2 Autres immobilisations financières

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Titres de participation non consolidés	144 003	145 304	146 687
Avance sur acquisitions immobilières	63 229	63 229	63 229
Avance sur contrat de liquidité	-	11 963	11 959
Dépôts et cautionnements	1 443	1 261	1 189
Autres immobilisations financières	2 009	2 418	2 424
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES BRUTES	210 685	224 175	225 487
Dépréciations	(172 451)	(172 976)	(172 916)
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	38 234	51 199	52 572

La dépréciation de 172,0 millions d'euros se rapporte essentiellement à la participation de 49 % dans la société espagnole Bami Newco intégralement dépréciée (109,3 millions d'euros) et à l'avance sur acquisitions immobilières consentie à la société espagnole Bamolo dépréciée à hauteur de 63,1 millions d'euros (en vue de ramener celle-ci à la dernière valeur d'expertise du terrain apporté en garantie soit 0,1 million d'euros).

5.5.5.3 Participations dans les sociétés mises en équivalence

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

En milliers d'euros	Euler Hermes Real Estate	Risque & Sérénité	Total
QUOTE-PART GROUPE AU 31/12/2023	85 277	1 383	86 660
Quote-part dans le résultat ⁽¹⁾	(1 691)	(1)	(1 692)
Dividendes reçus	(5 115)	-	(5 116)
QUOTE-PART GROUPE AU 30/06/2024	78 471	1 382	79 853

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

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

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Patrimoine immobilier	222 770	231 260	264 000
Autres actifs	12 419	19 636	18 032
Total actif	235 189	250 896	282 032
Capitaux propres	198 633	216 330	245 760
Emprunts externes et dettes auprès des associés	32 192	32 300	32 187
Autres passifs	4 364	2 266	4 085
Total passif	235 189	250 896	282 032
Chiffre d'affaires	4 186	9 462	3 672
Résultat net	(4 909)	(52 042)	(22 613)

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	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Immeubles en vente par bloc	8 400	42 409	8 400
Immeubles en vente par lots	222 642	142 306	162 890
IMMEUBLES EN VENTE	231 042	184 715	171 290

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	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Clients facturés	48 922	54 922	51 036
Charges non quittancées à apurer	29 069	3 153	32 981
Étalement des franchises et paliers de loyers	6 645	7 416	9 104
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS	84 635	65 491	93 121
Dépréciations de créances	(28 788)	(30 094)	(27 125)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS	55 847	35 397	65 996

5.5.5.7 Autres créances

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Taxe sur la valeur ajoutée	56 143	49 551	52 655
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	6 249	6 808	7 087
Avances et garanties Bami Newco ⁽²⁾	32 763	32 763	32 763
Créances sur cessions d'actifs	1 310	610	1 095
Autres	31 935	30 263	39 876
AUTRES CRÉANCES BRUTES	128 400	119 995	133 477
Dépréciations	(37 105)	(37 105)	(38 597)
AUTRES CRÉANCES NETTES	91 295	82 890	94 880

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

(2) Intégralement dépréciées.

5.5.5.8 Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Frais liés aux financements ⁽¹⁾	20 659	14 444	16 251
Assurances garantie décennale	3 932	3 996	2 821
Autres ⁽²⁾	5 894	5 122	6 337
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	30 485	23 561	25 409

(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	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Équivalents de trésorerie	-	-	-
Comptes courants bancaires ⁽¹⁾	377 524	143 715	652 905
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	377 524	143 715	652 905
Découverts bancaires	-	-	-
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	377 524	143 715	652 905

(1) y compris les disponibilités affectées au contrat de liquidité pour 15 millions d'euros

5.5.5.10 Emprunts, dettes financières et instruments financiers

5.5.5.10.1 Emprunts et dettes financières

Variation de la dette

En milliers d'euros	31/12/2023	Nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts	Autres variations	30/06/2024
Emprunts obligataires	5 621 953	-	(7)	6 657	5 628 603
Billets de trésorerie	550 000	1 505 000	(1 135 000)	-	920 000
Autres dettes	164 602	20 000	(160)	(898)	183 544
Intérêts courus provisionnés	47 793	-	-	(40 159)	7 633
DETTE BRUTE	6 384 348	1 525 000	(1 135 167)	(34 400)	6 739 781

Encours de la dette

En milliers d'euros	Encours 30/06/2024 ⁽¹⁾	Remboursements < 1 an	Encours 30/06/2025	Remboursements 1 à 5 ans	Encours 30/06/2029	Remboursements au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	5 654 781	(509 078)	5 145 703	(2 091 841)	3 053 861	(3 053 861)
Obligations à taux fixe	5 628 603	(499 639)	5 128 964	(2 090 181)	3 038 783	(3 038 783)
Autres dettes à taux fixe	18 544	(1 806)	16 738	(1 660)	15 078	(15 078)
Intérêts courus provisionnés	7 633	(7 633)	-	-	-	-
Dettes à taux variable	1 085 000	(920 000)	165 000	(100 000)	65 000	(65 000)
Billets de trésorerie (NEU CP)	920 000	(920 000)	-	-	-	-
Crédits bancaires	165 000	-	165 000	(100 000)	65 000	(65 000)
DETTE BRUTE	6 739 781	(1 429 078)	5 310 703	(2 191 841)	3 118 861	(3 118 861)
Trésorerie (taux variable)						
Disponibilités	377 524	(377 524)	-	-	-	-
TRÉSORERIE	377 524	(377 524)	-	-	-	-
Dettes nettes						
À taux fixe	5 654 781	(509 078)	5 145 703	(2 091 841)	3 053 861	(3 053 861)
À taux variable	707 476	(542 476)	165 000	(100 000)	65 000	(65 000)
DETTE NETTE	6 362 257	(1 051 554)	5 310 703	(2 191 841)	3 118 861	(3 118 861)
Lignes de crédit non tirées	4 615 000	(150 000)	4 465 000	(2 820 000)	1 645 000	(1 645 000)
Flux futurs d'intérêts sur la dette	-	(104 596)	-	(298 679)	-	(168 064)

(1) Flux de trésorerie contractuels non actualisés.

Les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de la courbe de taux au 30 juin 2024, s'élèvent à 571 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 2024	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	Total
	(450 832)	(461 763)	(514 680)	(1 803)	(1 429 078)

Ces échéances de dettes (composées de NEU CP et d'échéances obligataires) sont couvertes par la liquidité disponible au 30 juin 2024 de 4 993 millions d'euros (dont 4 615 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées).

Détail des emprunts obligataires

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

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

Clauses de défaut (« covenants »)

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

	Norme de référence	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Dettes financières nettes/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	37,1 %	36,5 %	34,1 %
Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0x	6,7x	5,9x	5,3x
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	17,1	18,5

Clauses de changement de contrôle

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

5.5.5.10.2 Instruments financiers

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

Portefeuille des dérivés

En milliers d'euros	Encours 30/06/2024	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 30/06/2025	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 30/06/2029	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 30 juin 2024						
Swaps receveurs taux fixe	850 000	150 000	1 000 000	(250 000)	750 000	(750 000)
Swaps payeurs taux fixe	275 000	328 000	603 000	(328 000)	275 000	(275 000)
Achats caps	1 050 000	(250 000)	800 000	(800 000)	-	-
TOTAL	2 175 000	228 000	2 403 000	(1 378 000)	1 025 000	(1 025 000)
Portefeuille des dérivés en effets différés au 30 juin 2024						
Swaps payeurs taux fixe	-	150 000	150 000	150 000	300 000	(300 000)
Ventes options sur swap payeur taux fixe ⁽¹⁾	-	-	-	600 000	600 000	(600 000)
TOTAL	-	150 000	150 000	750 000	900 000	(900 000)
Portefeuille des dérivés au 30 juin 2024						
Swaps receveurs taux fixes	850 000	150 000	1 000 000	(250 000)	750 000	(750 000)
Swaps payeurs taux fixes	275 000	478 000	753 000	(178 000)	575 000	(575 000)
Vente options sur swap payeur de taux fixe ⁽¹⁾	-	-	-	600 000	600 000	(600 000)
Achats caps	1 050 000	(250 000)	800 000	(800 000)	-	-
TOTAL	2 175 000	378 000	2 553 000	(628 000)	1 925 000	(1 925 000)
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés	-	35 079	-	49 572	-	(35 514)

(1) Des options vendues sur swap payeur de taux fixe pour 800 millions d'euros ayant une date de départ et d'échéance à plus de 5 ans n'apparaissent pas dans l'échéancier.

Couverture de la dette brute

En milliers d'euros	30/06/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Répartition de la dette brute avant couverture ⁽¹⁾	5 654 781	1 085 000	6 739 781
Swaps receveurs taux fixes	(850 000)	850 000	
Swaps payeurs taux fixes et caps/floors activés	1 325 000	(1 325 000)	
Caps/floors non activés	-	-	
Répartition de la dette brute après couverture ⁽¹⁾	6 129 781	610 000	6 739 781

(1) Flux de trésorerie contractuels non actualisés.

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

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Actif non courant	196 068	181 855	258 934
Actif courant	4 330	3 621	-
Passif non courant	(131 164)	(123 919)	(143 238)
INSTRUMENTS FINANCIERS	69 234	61 558	115 696

La variation des instruments financiers inscrits au bilan de + 7,7 millions d'euros s'explique essentiellement par la variation de leur juste valeur sur la période.

5.5.5.11 Obligations locatives

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

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

5.5.5.12 Provisions non courantes

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises	Utilisations	30/06/2024
Redressements fiscaux	6 600	-	-	-	6 600
Engagements sociaux	9 674	17	-	(370)	9 320
Autres litiges	76 439	1 506	-	-	77 945
PROVISIONS NON COURANTES	92 713	1 522	-	(370)	93 865

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 2024, 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 (9,3 millions d'euros) concernent les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants.

Les autres litiges (78 millions d'euros) comprennent des contentieux divers en lien avec l'activité (7,8 millions d'euros) ainsi que le provisionnement d'engagements en Espagne (70 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 68,6 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 30 juin 2024 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	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Valeur actualisée de l'obligation	12 177	12 606	12 490
Juste valeur des actifs de couverture	(2 857)	(2 933)	(2 931)
Valeur nette actualisée de l'obligation	9 320	9 674	9 560
Profits (pertes) non comptabilisés	-	-	-
Coûts non comptabilisés des services passés	-	-	-
PASSIF NET	9 320	9 674	9 560

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 9,3 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 2,9 millions d'euros au 30 juin 2024.

Les écarts actuariels de la période constatés en autres éléments du résultat global représentent 0,4 million d'euros.

Variation de l'obligation

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture	9 674	10 293	10 293
Coût des services rendus au cours de l'exercice	416	764	382
Intérêt net	150	372	186
Écarts actuariels	(57)	37	-
Effets de toute modification ou liquidation du régime ⁽¹⁾	-	(233)	(233)
Charge comptabilisée dans les frais de personnel	510	941	335
Prestations payées (net)	(435)	(796)	(457)
Cotisations versées	(46)	(648)	(648)
Écarts actuariels non pris en résultat	(383)	(116)	36
Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture	9 321	9 674	9 560

(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 :

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
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 %	3,25 %	3,75 %
Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %	2,00 %

5.5.5.13 Fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Dettes fournisseurs sur biens et services	47 646	49 037	46 931
Dettes fournisseurs sur immobilisations	122 386	136 546	134 797
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	170 032	185 584	181 728

5.5.5.14 Dettes fiscales et sociales courantes

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Dettes sociales	23 346	30 449	21 934
Taxe sur la valeur ajoutée	26 977	23 998	17 556
Autres dettes fiscales	58 197	3 543	59 144
DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	108 520	57 990	98 634

5.5.5.15 Autres dettes courantes

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Clients créditeurs	78 061	55 931	66 316
Créditeurs divers	201 713	3 529	200 049
Produits comptabilisés d'avance	6 319	9 224	5 447
AUTRES DETTES COURANTES	286 093	68 684	271 812

5.5.5.16 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Engagements donnés – Activités opérationnelles			
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	453 548	253 685	352 893
Promesses de vente d'immeubles	6 918	37 649	6 974
Promesses d'acquisition d'immeubles	-	3 040	-
Autres ⁽¹⁾	16 270	16 270	16 270
ENGAGEMENTS DONNÉS	476 737	310 644	376 137
Engagements reçus – Financement			
Lignes de crédit non tirées	4 615 000	4 535 000	4 660 000
Engagements reçus – Activités opérationnelles			
Promesses de vente d'immeubles	-	35 000	-
Promesses d'acquisition d'immeubles	-	3 040	-
Créance garantie par une hypothèque	120	120	180
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	880	880	880
Garanties reçues dans le cadre des travaux (y compris VEFA)	101 054	129 039	154 329
Cautions et GAPD reçues des locataires	139 430	130 587	98 637
Autres ⁽²⁾	1 241 750	1 243 250	1 244 557
ENGAGEMENTS REÇUS	6 098 234	6 076 916	6 158 583

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

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

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

5.5.5.17 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

En milliers d'euros	Actifs/passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique ⁽¹⁾	Juste valeur par autres éléments du résultat global	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières	-	120	3 655	-	-	34 459	38 234	38 234
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	79 853	-	79 853	79 853
Trésorerie	377 524	-	-	-	-	-	377 524	377 524
Instruments financiers ⁽²⁾	200 398	-	-	-	-	-	200 398	200 398
Autres actifs	-	-	-	-	147 142	-	147 142	147 142
ACTIFS FINANCIERS	577 923	120	3 655	-	226 996	34 459	843 152	843 152
Dettes financières ⁽³⁾	-	1 111 178	-	5 628 603	-	-	6 739 781	6 134 441
Instruments financiers ⁽²⁾	131 164	-	-	-	-	-	131 164	131 164
Autres passifs	-	-	-	-	645 612	-	645 612	645 612
PASSIFS FINANCIERS	131 164	1 111 178	-	5 628 603	645 612	-	7 516 557	6 911 217

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

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

(3) Cf. Note 5.5.5.10.1.

5.5.6 Notes sur l'état du résultat global consolidé

5.5.6.1 Revenus locatifs bruts

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

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

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023
À moins d'un an	507 641	484 398
Entre 1 et 5 ans	1 145 722	1 143 920
À plus de 5 ans	484 032	463 008
TOTAL	2 137 396	2 091 326

5.5.6.2 Charges d'exploitation directes nettes

Les charges sur immeubles se composent essentiellement :

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

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

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

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Achats et services externes	(62 338)	(64 541)
Impôts et taxes	(76 236)	(78 046)
Charges de personnel	(2 176)	(2 502)
Coût du risque locatif	(330)	(1 875)
Charges sur immeubles	(141 080)	(146 964)
Charges refacturées	99 561	103 527
CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES	(41 519)	(43 437)

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

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail	4 355	5 892
Charges d'exploitation	(3 889)	(5 186)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ⁽¹⁾	466	707
Produits d'exploitation hôtelière	2 530	2 492
Charges d'exploitation hôtelière	(1 914)	(1 802)
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	(328)	(381)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	289	309

(1) Activité gérée en extinction.

5.5.6.4 Autres produits nets

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

5.5.6.5 Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Charges de personnel	(31 602)	(31 259)
Païements en actions	(2 344)	(2 169)
Frais de gestion nets	(9 981)	(10 433)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	4 142	3 696
FRAIS DE STRUCTURE	(39 785)	(40 165)

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 4,4 millions d'euros au 30 Juin 2024. Les charges attribuables aux cessions sont affectées en résultat de

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

Les paiements fondés sur des actions portent sur des plans d'attribution d'actions (cf. Note 5.5.9.5) et sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 2 (cf. Note 5.5.3.8).

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

5.5.6.6 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Ventes en bloc	35 004	986 337
Ventes en lots	10 143	9 521
Produits de cession	45 147	995 858
Ventes en bloc	(34 534)	(900 067)
Ventes en lots	(9 021)	(8 423)
Valeur nette comptable	(43 555)	(908 490)
Ventes en bloc	(857)	(1 728)
Ventes en lots	(844)	(748)
Frais sur ventes ⁽¹⁾	(1 701)	(2 476)
Quote-part d'écart d'acquisition	-	(8 360)
RÉSULTAT DE CESSION	(108)	76 533

(1) Y compris 0,2 million d'euros lié aux charges de personnel et frais de gestion.

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	31/12/2023	30/06/2024	Variation
Immeubles de placement	15 153 483	14 833 644	
Variation de périmètre	(402 451)	(72 740)	
Immeubles de placement à périmètre comparable	14 751 032	14 760 904	9 872
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(77 145)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(2 070)
Linéarisation des avantages commerciaux			(15 855)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾			(1 824)
Variation de valeur des immeubles de placement à périmètre comparable			(87 022)
Variation de valeur des immeubles en restructuration ou acquis			(36 513)
Variation de valeur des immeubles en vente			(9 594)
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES			(133 129)

(1) Essentiellement des frais engagés pour l'obtention de contrats de location.

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

Secteur tertiaire	Taux de rendement de marché (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Valeur locative de marché ⁽¹⁾ (Capitalisation & DCF)
Paris QCA & 5-6-7	3,20 % - 4,35 %	4,55 % - 5,9 %	510 - 1100 €/m ²
Paris Autres	3,65 % - 5,40 %	4,75 % - 6,75 %	300 - 950 €/m ²
PARIS	3,20 % - 5,40 %	4,55 % - 6,75 %	300 - 1100 €/m²
Core Croissant Ouest	4,20 % - 6,10 %	5,75 % - 6,75 %	350 - 700 €/m ²
La Défense	5,75 % - 10,35 %	6,50 % - 7,30 %	400 - 560 €/m ²
Autres localisations	5,30 % - 10,50 %	6,25 % - 11,50 %	80 - 370 €/m ²
TERTIAIRE	3,20 % - 10,50 %	4,55 % - 11,50 %	80 - 1 100 €/M²

(1) Hors commerce.

Secteur résidentiel	Taux de rendement (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Prix au m ² en vente par lot ⁽¹⁾
Paris	3,00 % - 3,80 %	4,05 % - 5,50 %	8 300 - 14 770 €/m ²
Région Parisienne	3,70 % - 4,75 %	4,80 % - 5,50 %	4 190 - 8 330 €/m ²
Autres Régions	4,75 % - 5,00 %	5,25 % - 5,50 %	-
RÉSIDENTIEL	3,00 % - 5,00 %	4,05 % - 5,50 %	4 190 - 14 770 €/M²

(1) Uniquement sur YouFirst Residence.

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

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

valorisation de l'ordre de 9,3% du patrimoine en exploitation (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 1 371 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 30 juin 2024 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé de Gecina du même ordre.

Variation du taux de rendement ⁽¹⁾	Variation des actifs (en %)	Impact sur le résultat consolidé (en millions d'euros)
Tous secteurs confondus ⁽²⁾		
0,50 %	- 9,30 %	(1 371)
0,25 %	- 4,90 %	(719)
0,10 %	- 2,00 %	(296)
Bureaux		
0,50 %	- 8,90 %	(1 050)
0,25 %	- 4,70 %	(549)
0,10 %	- 1,90 %	(226)
Résidentiel		
0,50 %	- 10,90 %	(329)
0,25 %	- 5,70 %	(174)
0,10 %	- 2,40 %	(72)

Variation des loyers en place ⁽¹⁾	Variation des actifs (en %)	Impact sur le résultat consolidé (en millions d'euros)
Tous secteurs confondus ⁽²⁾		
- 10,00 %	- 10,00 %	(1 477)
- 5,00 %	- 5,00 %	(738)
- 2,50 %	- 2,50 %	(369)
Bureaux		
- 10,00 %	- 10,00 %	(1 174)
- 5,00 %	- 5,00 %	(587)
- 2,50 %	- 2,50 %	(293)
Résidentiel		
-10,00 %	- 10,00 %	(303)
- 5,00 %	- 5,00 %	(151)
- 2,50 %	- 2,50 %	(76)

(1) Calculé pour le patrimoine en exploitation.

(2) Hors crédit-bail immobilier.

5.5.6.8 Dépréciations, provisions nettes et autres charges

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Dotations et reprises de provisions pour risques et charges	(1 353)	(804)
Dépréciations nettes des actifs hors écart d'acquisition	737	326
DÉPRÉCIATIONS, PROVISIONS NETTES ET AUTRES CHARGES	(616)	(478)

5.5.6.9 Frais financiers nets

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Intérêts et frais sur emprunts, lignes de crédit non tirées et instruments de couverture	(47 267)	(49 933)
Résultat sur opérations de trésorerie ⁽¹⁾	(16)	(844)
Intérêts capitalisés sur projets en développement	8 612	4 027
Gains et pertes de change	(19)	(32)
Intérêts sur obligations locatives	(742)	(748)
Autres produits et charges	22	5
FRAIS FINANCIERS NETS	(39 410)	(47 524)

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

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 1,1 % au cours du premier semestre 2024.

5.5.6.10 Variation de valeur des instruments financiers

La valorisation nette des instruments financiers augmente de 7 millions d'euros sur l'exercice.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant, des conditions contractuelles au 30 juin 2024 et de la dette anticipée au second semestre 2024, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base, ou une baisse des taux

d'intérêt de 50 points de base, par rapport à la courbe de taux forward du 30 juin 2024 n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2024.

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

5.5.6.11 Impôts

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises ⁽¹⁾	(623)	(763)
Impôt sur les bénéfices	(294)	-
Impôts différés	-	-
IMPÔTS	(917)	(763)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net consolidé	90 047	(608 867)
Charge d'impôt, y compris CVAE	917	763
Résultat avant impôts	90 964	(608 104)
Impôt théorique en %	25,80 %	25,80 %
Impôt théorique en valeur	23 469	(156 891)
Différence entre la charge d'impôt et l'impôt théorique	(22 552)	157 654
Incidence sur l'impôt théorique :		
• Effets du régime SIIC liés à la variation de valeur des immeubles	34 332	222 576
• Effets du régime SIIC liés aux autres éléments du résultat net	(57 166)	(67 663)
• Effets des différences permanentes et temporaires	(673)	(251)
• Sociétés imposées à l'étranger	(175)	(103)
• Sociétés mises en équivalence	507	2 332
• Cotisation sur la valeur ajoutée	623	763

5.5.6.12 Résultat par action

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

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

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

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

	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (<i>en milliers d'euros</i>)	89 544	(607 382)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 914 585	73 832 958
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, non dilué (<i>en euros</i>)	1,21	(8,23)
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs (<i>en milliers d'euros</i>)	89 544	(607 382)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	74 184 198	74 057 311
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, dilué (<i>en euros</i>)	1,21	(8,20)

	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution (<i>en milliers d'euros</i>)	89 544	(607 382)
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>)	89 544	(607 382)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 914 585	73 832 958
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ⁽¹⁾	269 613	224 353
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	74 184 198	74 057 311

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

5.5.7 Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés

5.5.7.1 Variations de valeur

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

<i>En milliers d'euros</i>	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.7	(133 129)	(2 186 389)	(862 929)
Variation de valeur des instruments financiers	5.2	7 586	(66 200)	(11 970)
VARIATIONS DE VALEUR		(125 543)	(2 252 589)	(874 898)

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Variation des clients	19 915	4 640	30 582
Variation des autres créances	5 972	(9 603)	3 264
Variation des charges constatées d'avance	6 923	168	2 015
Total de l'actif du bilan	32 810	(4 795)	35 861
Variation des dépôts de garantie des locataires	849	(1 126)	7 372
Variation des fournisseurs	(1 382)	(150)	(2 256)
Variation des dettes fiscales et sociales	50 606	16 494	57 389
Variation des autres dettes	25 006	(2 837)	8 278
Variation des produits constatés d'avance	(2 904)	7 047	3 270
Total du passif du bilan	72 174	19 428	74 052
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	39 364	24 224	38 191

5.5.7.3 Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Ventes en bloc	35 004	1 248 377	986 337
Ventes en lots	10 143	21 995	9 521
Produits de cession	45 147	1 270 373	995 858
Ventes en bloc	(857)	(14 792)	(1 996)
Ventes en lots	(844)	(1 664)	(748)
Frais sur ventes	(1 701)	(16 456)	(2 744)
ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS	43 446	1 253 917	993 114

5.5.7.4 Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Variation des autres créances et dettes liées aux investissements	(3 374)	(35)	(629)
Variation des fournisseurs sur immobilisations	(13 433)	8 633	6 693
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	(16 807)	8 598	6 064

5.5.7.5 Dividendes versés aux actionnaires de la société mère

Après le versement d'un acompte sur dividendes de 2,65 euros par action le 6 mars 2024, l'Assemblée générale du 25 avril 2024 a approuvé la mise en paiement au titre de l'exercice de 2023 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 4 juillet 2024.

Au titre de l'exercice 2022, un dividende de 5,30 euros par action pour un montant global de 391 millions d'euros avait été distribué.

5.5.7.6 Nouveaux emprunts et remboursements d'emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	1 525 383	5 066 394	3 686 683
Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	(1 135 556)	(5 912 933)	(3 917 947)
VARIATION DES EMPRUNTS	389 827	(846 539)	(231 264)

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Dettes à la clôture	6 739 781	6 384 348	6 956 300
Dettes à l'ouverture	(6 384 348)	(7 227 288)	(7 227 288)
Intérêts courus à la clôture	(7 633)	(47 793)	(8 831)
Intérêts courus à l'ouverture	47 793	51 204	51 204
Effet des emprunts obligataires	(5 759)	(6 547)	(2 417)
Autres variations	(6)	(464)	(233)
VARIATION DES EMPRUNTS	389 827	(846 539)	(231 264)

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 2024

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers tertiaire	276 866	4 836	-	281 702
Loyers résidentiel	2 436	58 968	-	61 404
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	279 302	63 805	-	343 106
Charges sur immeubles	(113 258)	(27 821)	-	(141 080)
Charges refacturées	88 536	11 025	-	99 561
Revenus locatifs nets	254 580	47 008	-	301 588
% marge locative/loyers	91,1 %	73,7 %	-	87,9 %
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail			466	466
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière			289	289
Autres produits nets	636	(87)		549
Frais de structure				(39 785)
Excédent brut d'exploitation				263 106
Résultat de cession	848	(432)	(525)	(108)
Variation de valeur des immeubles	(77 619)	(55 510)	-	(133 129)
Amortissements				(5 299)
Dépréciations et provisions nettes				(616)
Résultat opérationnel				123 954
Frais financiers nets				(39 410)
Dépréciations à caractère financier				525
Variation de valeur des instruments financiers				7 586
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				(1 692)
Résultat avant impôts				90 964
Impôts				(917)
Résultat net consolidé				90 047
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle				503
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère				89 544

Actifs et passifs par secteurs au 30 juin 2024

Patrimoine brut	13 337 268	3 540 028	117 971	16 995 267
Dont acquisitions d'actifs	3 281	-	-	3 281
Dont immeubles en vente	8 400	222 642	-	231 042
Montants dus par les locataires	59 469	8 747	16 419	84 635
Provisions locataires	(11 940)	(5 525)	(11 323)	(28 788)
Dépôts de garantie reçus des locataires	75 493	11 644	150	87 287

(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 2023

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers tertiaire	264 248	4 897	-	269 145
Loyers résidentiel	2 385	61 403	-	63 787
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	266 633	66 299	-	332 932
Charges sur immeubles	(117 686)	(29 278)	-	(146 964)
Charges refacturées	92 313	11 214	-	103 527
Revenus locatifs nets	241 260	48 235	-	289 495
% marge locative/loyers	90,5 %	72,8 %		87,0 %
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail			707	707
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière			309	309
Autres produits nets	2 281	(341)	-	1 940
Frais de structure				(40 165)
Excédent brut d'exploitation				252 285
Résultat de cession	72 274	4 184	75	76 533
Variation de valeur des immeubles	(701 814)	(161 115)	-	(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	3 801 086	152 535	18 337 134
Dont acquisitions d'actifs	400	-	-	400
Dont immeubles en vente	8 400	162 890	-	171 290
Montants dus par les locataires	65 636	11 777	15 709	93 121
Provisions locataires	(11 287)	(6 696)	(9 142)	(27 125)
Dépôts de garantie reçus des locataires	82 954	11 812	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.

5.5.9 Autres éléments d'information

5.5.9.1 Actionnariat du Groupe

L'actionnariat de la société Gecina est composé ainsi :

Répartition du capital au 30 juin 2024

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital
Ivanhoé Cambridge	11 575 623	15,1 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	10 427 849	13,6 %
Norges Bank	7 168 025	9,3 %
Autres actionnaires	44 690 988	58,3 %
Actions propres	2 808 376	3,7 %
TOTAL	76 670 861	100,0 %

5.5.9.2 Mouvements sur les actions propres

	Nombre d'actions	% du capital
Solde au 1^{er} janvier 2024	2 790 634	3,64 %
Attribution d'actions de performance	(34 358)	(0,04 %)
Contrat de liquidité	52 100	0,07 %
SOLDE AU 30 JUIN 2024	2 808 376	3,66 %

5.5.9.3 Parties liées

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

Le plan de liquidation adressé aux parties en novembre 2015 est en cours d'exécution par le liquidateur judiciaire. Ce plan fait ressortir un passif largement supérieur à l'actif restant de

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

5.5.9.4 Effectifs du Groupe

ETP moyen ⁽¹⁾	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Cadres	282	277	274
Employés et agents de maîtrise	139	148	152
Personnel d'immeubles	37	46	48
TOTAL	458	471	474

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

Au premier semestre 2024, le nombre de salariés permanents (effectif moyen mensuel de salariés à temps plein en CDI) est de 412.

5.5.9.5 Actions de performance

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution (en euros)	Solde au 31/12/2023	Actions acquises en 2024	Actions annulées en 2024	Solde au 30/06/2024
18/02/2021 ⁽¹⁾	19/02/2024	62 350	120,00	53 788	34 358	19 430	
17/02/2022	18/02/2025	64 775	115,50	58 325		3 679	54 646
15/02/2023 ⁽²⁾	15/02/2026	84 000	109,90	83 150		6 523	76 627
15/02/2023 ⁽²⁾	15/02/2026	5 350	109,90	4 650		200	4 450
20/04/2023 ⁽³⁾	20/04/2026	16 540	97,35	16 540			16 540
14/02/2024 ⁽²⁾	14/02/2027	84 750	95,45				84 750
14/02/2024 ⁽²⁾	14/02/2027	4 200	95,45				4 200
25/04/2024 ⁽³⁾	24/04/2027	23 400	93,75				23 400

(1) À la date d'acquisition du 19 février 2024, 34 358 actions propres ont été transférées aux bénéficiaires du plan d'actions de performance du 18 février 2021.

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

(3) Plan au profit du Directeur général.

5.5.9.6 Rémunération des organes d'administration et de direction

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

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Avantages à court terme	1 346	1 746
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	282	344

5.5.9.7 Événements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.



Portes de La Défense Colombe (92)

6

Attestation du responsable

6.1 Attestation du responsable de l'amendement
au document d'enregistrement universel

86

6.1 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 2023 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 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



7

Rapport des Commissaires aux comptes

7.1 Rapport des Commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle 2024

90

7.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024

(Période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024)

GECINA S.A.

14-16, rue des Capucines
75 002 Paris

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 2024 au 30 juin 2024, 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 et Neuilly-sur-Seine, le 23 juillet 2024

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Xavier de Coninck
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth
Associée



8

Table de concordance

8.1	Table de concordance de l'amendement au document d'enregistrement universel	94
8.2	Documents accessibles au public	96
8.3	Responsable du rapport financier semestriel	96
8.4	Responsables de la communication financière	97

8.1 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 2023 et du présent amendement au document d'enregistrement universel 2023 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 2023		Amendement au document d'enregistrement universel	
	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	10.1.1 ; 10.1.3	344	8.3 ; 8.4	96-97
1.2 Déclaration des personnes responsables	10.1.3	344	6.1	86
1.3 Déclaration ou rapport d'expert	7.5	284-285		
1.4 Informations provenant de tiers	7.5	284-285		
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	10.2.1	350	7.1	90
2.2 Changement éventuel				
3 Facteurs de risque	Chapitre 2	77-98	3.1	32
4 Informations concernant l'émetteur				
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	10.3.1	358	8.4	97
4.2 Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	10.3.1	358		
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	10.3.1	358		
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	10.3.1	358	8.4	97
5 Aperçu des activités				
5.1 Principales activités	Rapport intégré	5-29	2.1-2.6	9-28
5.2 Principaux marchés	Rapport intégré	5-29	2.1.2	8-11
5.3 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Rapport intégré ; 5.5.1	2-29 ; 217-218	Chapitre 2 ; 5.5.1	8-28 ; 49
5.4 Stratégie et objectifs	Rapport intégré ; 1.1.11	1-29 ; 60	2.1.10	16
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	10.3.3	363		
5.6 Position concurrentielle	Rapport intégré	1-29		
5.7 Investissements	Rapport intégré ; 1.1.7 ; 1.1.9	1-29 ; 57-58 ; 59	2.1.8	14-15
6 Structure organisationnelle				
6.1 Description sommaire du Groupe	5.5.2	218-222	5.5.2	50-54
6.2 Liste des filiales importantes	1.6.2 ; 5.5.2	73-74 ; 218-222	5.5.2	50-54
7 Examen de la situation financière et du résultat				
7.1 Situation financière	Chapitres 1 et 5	51-74 ; 209-250	Chapitres 2 et 5	8-28 ; 41-82
7.2 Résultats d'exploitation	Rapport intégré ; 1.1.1 ; 5.2 ; 5.5.8	48 ; 52-53 ; 212 ; 247-248	2.1.1 ; 5.2 ; 5.5.8	8 ; 44 ; 79-80

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 2023		Amendement au document d'enregistrement universel	
	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	42-43 ; 45
8.2 Flux de trésorerie	5.4	214	5.4	46
8.3 Besoins de financement et structure de financement	1.4	67-70	2.4	23-26
8.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	1.4.7 ; 5.5.5.10.1 ; 6.3.4.8	70 ; 234 ; 264	2.1.7 ; 2.4.7 ; 5.5.5.10.1	14 ; 26 ; 66
8.5 Sources de financement attendues	1.4	67-70	2.4	23-26
9 Environnement réglementaire	10.3	358-363		
10 Informations sur les tendances	Rapport intégré ; 1.1	1-43 ; 52-60	2.1.2	9-10
11 Prévisions ou estimations du bénéfice	1.1.11	60	2.1.10	16
12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale				
12.1 Conseil d'administration et Direction générale	4.1	155-188	Chapitre 4	36-38
12.2 Conflits d'intérêts	4.1.5	187-188		
13 Rémunérations et avantages				
13.1 Rémunérations versées et avantages en nature	Rapport intégré ; 4.2 ; 5.5.9.7	40 ; 189-206 ; 250	5.5.9.6	82
13.2 Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	5.5.5.12	236-237	5.5.5.12	68-69
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction				
14.1 Dates d'expiration des mandats actuels	Rapport intégré ; 4.1.3	38 ; 157-174		
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction à l'émetteur	4.1.5 ; 4.1.6	187-188	5.5.9.3	81
14.3 Information sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	4.1.4.4	179-186	4.3	38
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1	156		
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	4.1.3	173-174		
15 Salariés				
15.1 Nombre de salariés et répartition des effectifs	3.4.1 ; 5.5.9.5 ; 6.3.6.3	126-128 ; 250 ; 269	5.5.9.4	81
15.2 Participations et stock-options	5.5.9.6 ; 6.3.6.6	250 ; 270	5.5.9.5	82
15.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	8.4.3 ; 8.6	294 ; 298		
16 Principaux actionnaires				
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	5.5.9.1 ; 8.4.1	249 ; 292-293	5.5.9.1	81
16.2 Existence de droits de vote différents	8.5.4 ; 10.3.2.2	297 ; 359		
16.3 Contrôle	8.5.4	297		
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	8.5.4	297		
17 Transactions avec des parties liées	5.5.9.4	249	5.5.9.3	81
18 Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur				
18.1 Informations financières historiques	10.1.2	344	8.2	96
18.2 Informations financières intermédiaires et autres				
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	10.2	350	Chapitre 7	90
18.4 Informations financières pro-forma				
18.5 Politique en matière de dividendes	5.5.9.3 ; 8.2	249 ; 290		
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	5.5.5.12	236-237	5.5.5.12	68-69
18.7 Changement significatif de la situation financière				

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel 2023		Amendement au document d'enregistrement universel	
	Sections	Pages	Sections	Pages
19 Informations supplémentaires				
19.1 Capital social	8.4 ; 10.3.2.2	292-294 ; 359		
19.1.1 Capital souscrit et nombre d'actions	8.4	292-294	Chapitre 1	4
19.1.2 Actions non représentatives du capital				
19.1.3 Actions autodétenues	8.4.1 ; 5.5.9.1	292-293 ; 24+9	5.5.9.1 ; 5.5.9.5	81-82
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription				
19.1.5 Droit d'acquisition et/ou obligation attachée au capital autorisé mais non émis	8.4.3	294		
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	8.4.2	293		
19.2 Acte constitutif et statuts	10.3.2	358-363		
19.2.1 Registre et objet social	10.3	358-363		
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	10.3.2.2	359		
19.2.3 Dispositions statutaires ou autres qui auraient pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle				
20 Contrats importants	1.1.2	53-54	Chapitre 2	8-28
21 Documents disponibles	10.1.1	344	8.2	96

8.2 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 2023 ;
- les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du Rapport financier semestriel.

8.3 Responsable du rapport financier semestriel

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

8.4 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.f



La version numérique de ce document est conforme aux normes d'accessibilité PDF/UA (ISO 14289-1), WCAG 2.1 niveau AA et RGAA 4.1 à l'exception des critères sur les couleurs. 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.

Version e-accessible par  DocAxess

16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02
Tél. : +33 (0) 1 40 40 50 50
gecina.fr

gec1na