

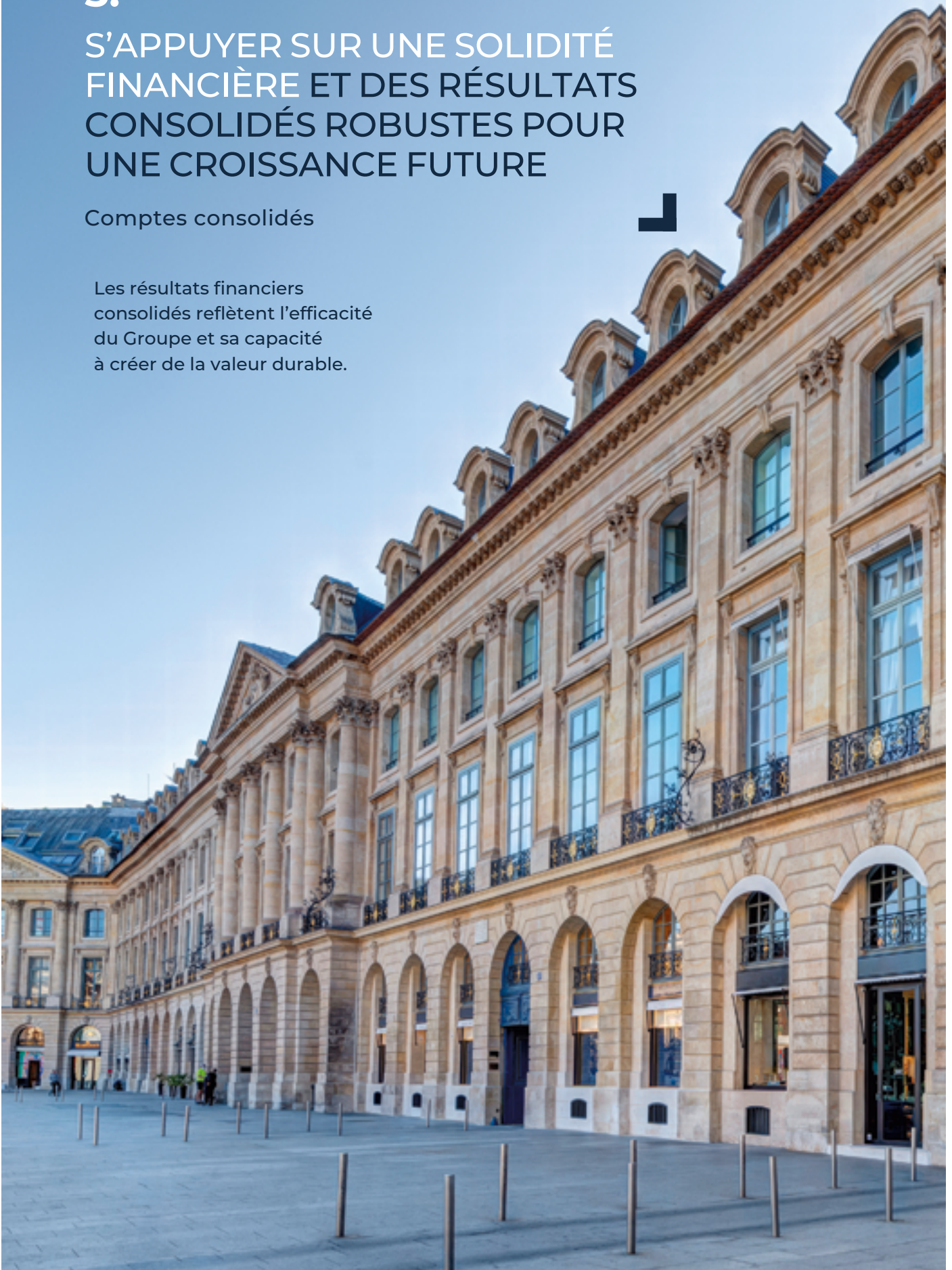


5.

S'APPUYER SUR UNE SOLIDITÉ FINANCIÈRE ET DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS ROBUSTES POUR UNE CROISSANCE FUTURE

Comptes consolidés

Les résultats financiers consolidés reflètent l'efficacité du Groupe et sa capacité à créer de la valeur durable.



5.1 État consolidé de la situation financière

5.1.1 Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2024	31/12/2023
Actifs non courants		16 602 430	17 174 851
Immeubles de placement	5.5.4.1	14 828 196	15 153 483
Immeubles en restructuration	5.5.4.1	1 212 020	1 398 354
Immeubles d'exploitation	5.5.4.1	80 573	81 810
Autres immobilisations corporelles	5.5.4.4	10 125	9 304
Écart d'acquisition	5.5.4.5	165 756	165 756
Autres immobilisations incorporelles	5.5.4.4	11 662	12 782
Créances financières sur crédit-bail	5.5.4.1	27 565	32 754
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.4.6	81 970	86 660
Autres immobilisations financières	5.5.4.7	35 944	51 199
Instruments financiers non courants	5.5.6.3	147 727	181 855
Actifs d'impôts différés	5.5.10	892	892
Actifs courants		1 315 538	473 899
Immeubles en vente	5.5.4.1	990 403	184 715
Clients et comptes rattachés	5.5.5.6	31 492	35 397
Autres créances	5.5.5.6	83 334	82 890
Charges constatées d'avance	5.5.5.6	28 711	23 561
Instruments financiers actifs courants	5.5.6.3	2 559	3 621
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.6.2	179 039	143 715
TOTAL DE L'ACTIF		17 917 968	17 648 750

5.1.2 Passif

En milliers d'euros	Note	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres	5.3	10 522 337	10 599 461
Capital		575 540	575 031
Primes		3 312 849	3 307 581
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		6 307 840	8 487 314
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		309 763	(1 787 184)
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère		10 505 992	10 582 743
Participations ne donnant pas le contrôle		16 345	16 719
Passifs non courants		5 569 313	6 050 994
Dettes financières non courantes	5.5.6.2	5 315 679	5 784 750
Obligations locatives non courantes	5.5.4.1	49 639	49 613
Instruments financiers non courants	5.5.6.3	108 009	123 919
Provisions non courantes	5.5.8.1	95 986	92 713
Passifs courants		1 826 318	998 294
Dettes financières courantes	5.5.6.2	1 397 023	599 598
Dépôts de garantie	5.5.5.7	87 914	86 439
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.6	160 647	185 584
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.6	58 510	57 990
Autres dettes courantes	5.5.5.6	122 223	68 684
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		17 917 968	17 648 750

5.2 État du résultat global consolidé

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	5.5.5.2	694 481	666 835
Charges sur immeubles	5.5.5.3	(201 214)	(209 594)
Charges refacturées	5.5.5.3	145 428	152 303
Revenus locatifs nets		638 695	609 544
Autres produits nets	5.5.5.4	3 335	3 353
Frais de structure	5.5.5.5	(76 319)	(77 857)
Excédent brut d'exploitation		565 711	535 040
Résultat de cession	5.5.4.3	673	66 968
Variation de valeur des immeubles	5.5.4.2	(127 282)	(2 186 389)
Amortissements		(11 702)	(11 282)
Dépréciations, provisions nettes et autres charges	5.5.8.2	(560)	(18 375)
Résultat opérationnel		426 840	(1 614 038)
Frais financiers nets	5.5.6.5	(90 483)	(89 984)
Dépréciations à caractère financier		525	(40)
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.3	(24 732)	(66 200)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.4.6	425	(20 840)
Résultat avant impôts		312 575	(1 791 101)
Impôts	5.5.10	(2 071)	(1 991)
Résultat net consolidé		310 504	(1 793 092)
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		741	(5 908)
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		309 763	(1 787 184)
Résultat net consolidé par action	5.5.7.4	4,19	(24,20)
Résultat net consolidé dilué par action	5.5.7.4	4,18	(24,13)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé	310 504	(1 793 092)
ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	(2 462)	(4 608)
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	686	116
Variation de valeurs des titres non consolidés	(3 148)	(4 724)
Résultat global	308 042	(1 797 701)
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	741	(5 908)
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	307 301	(1 791 792)

5.3 État de variation des capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i>	Nombre d'actions composant le capital social	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)
Paiements en actions			4 550	4 550	0	4 550
Augmentation de capital Groupe ⁽¹⁾	47 669	358	3 742	4 100	0	4 100
Valeur des actions propres imputée			(36)	(36)	0	(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	0	116
Variation de valeur des titres non consolidés			(4 724)	(4 724)	0	(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			(391 548)	(391 548)	(1 115)	(392 663)
Paiements en actions			5 087	5 087	0	5 087
Augmentation de capital Groupe ⁽¹⁾	67 830	509	5 319	5 828	0	5 828
Valeur des actions propres imputée			(3 417)	(3 417)	0	(3 417)
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE			309 763	309 763	741	310 504
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			686	686	0	686
Variation de valeur des titres non consolidés			(3 148)	(3 148)	0	(3 148)
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE			307 301	307 301	741	308 042
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024	76 738 691	575 540	9 930 452	10 505 992	16 345	10 522 337

(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	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé	5.2	310 504	(1 793 092)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.2	(425)	20 840
Amortissements, dépréciations, provisions nettes et autres charges	5.2	12 262	29 657
Variations de valeur	5.2	152 014	2 252 589
Paievements en actions	5.5.5.5	5 087	4 550
Impôts	5.2	2 071	1 991
Résultat de cession	5.2	(673)	(66 968)
Autres produits et charges calculés		(29 690)	(26 584)
Frais financiers nets	5.2	90 483	89 984
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔTS		541 633	512 967
Impôts versés		(1 277)	(2 217)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.5.6	59 490	24 224
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)		599 846	534 973
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.4.1 / 5.5.4.4	(454 668)	(390 534)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.4.3	53 778	1 253 917
Variation des immobilisations financières		11 679	(245)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5.5.4.6	5 115	1 043
Variation des prêts et avances consentis		(217)	55
Cessions d'autres actifs non courants		2 039	11 139
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.5.6	(23 663)	8 598
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)		(405 937)	883 974
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	5.3	5 828	4 100
Rachats et reventes d'actions propres	5.3	(3 417)	(36)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.3	(392 327)	(391 317)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	5.3	(1 115)	(1 052)
Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	5.5.6.2	2 746 920	5 066 394
Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	5.5.6.2	(2 437 698)	(5 912 933)
Intérêts financiers nets versés		(71 322)	(86 848)
Primes payées ou reçues sur les instruments financiers		(5 452)	(4 112)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)		(158 584)	(1 325 805)
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		35 325	93 143
Trésorerie d'ouverture	5.5.6.2	143 715	50 572
TRÉSorerie DE CLÔTURE	5.5.6.2	179 039	143 715

(1) Y compris les mouvements sur les billets de trésorerie (NEU CP)

5.5.1 Faits marquants

Commercialisations

Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 83 000 m² en 2024, à la fois dans Paris et en région parisienne, dans un contexte marqué par la rareté des surfaces disponibles à la commercialisation au sein du patrimoine.

Parmi ces transactions, 10 835 m² concernent la pré-commercialisation intégrale des surfaces de bureaux d'Icône, actif en cours de restructuration situé au 32 rue Marbeuf, dans le 8^e arrondissement de Paris, à proximité des Champs-Élysées. Ce bail, signé aux meilleurs niveaux de loyer pour le QCA parisien avec la société Qube Research & Technologies, porte sur une durée ferme de 9 ans.

Rotation du patrimoine

Gecina a réalisé 56 millions d'euros de cessions en 2024 en prime moyenne de +7 % sur les dernières expertises. Ces cessions concernent un actif résidentiel situé rue Saint-Gilles dans le 3^e arrondissement de Paris et des appartements dans des programmes de ventes de logements par lots.

Parallèlement, Gecina a signé des promesses de vente pour 200 millions d'euros portant principalement sur trois actifs résidentiels à Paris (12^e et 20^e arrondissements) et un actif résidentiel à Rueil-Malmaison (Reuil Doumer).

Enfin, Nuveen Real Estate et Global Student Accommodation (GSA) ont signé un engagement ferme d'acquisition de 567 millions d'euros droits inclus (539 millions d'euros hors droits) portant sur le portefeuille d'actifs résidentiel pour étudiants de Gecina, soit 18 actifs en exploitation (près de 3 300 lits) et 4 actifs supplémentaires en développement (près de 400 lits).

Livraisons du pipeline

Courant 2024, Gecina a livré quatre immeubles qui ont fait l'objet d'une restructuration. Ces livraisons ont porté sur trois actifs de bureaux, soit 49 000 m² intégralement loués, et la transformation d'un actif de bureaux en logements.

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 1,3 milliard d'euros, auprès d'un pool de banques historiques et de nouvelles banques. Elles ont porté principalement sur la mise en place de 11 nouvelles lignes de crédit responsables avec une maturité moyenne de près de sept ans. Avec ces refinancements, 100 % des lignes de crédit de Gecina incluent désormais une composante RSE.

Ces financements ont permis au Groupe de renouveler par anticipation toutes les échéances de 2025 et une grande partie des échéances de 2026 avec des maturités plus longues, principalement en 2031.

5.5.2 Principes généraux de consolidation

5.5.2.1 Référentiel

Les comptes consolidés de Gecina et de ses filiales (« le Groupe ») ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 13 février 2025. Ils sont établis conformément aux normes IFRS en vigueur dans l'Union européenne à la date d'arrêt. Gecina applique le Code de déontologie des SIIC établi par la Fédération des Entreprises Immobilières.

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) précisant le classement des passifs en courant ou en non courant, en particulier pour ceux assortis de clauses restrictives ;
- ◆ amendement à la norme IFRS 16, qui précise la méthode à mettre en œuvre pour réaliser une opération de cession-bail après la transaction ;
- ◆ amendements aux normes IAS 7 et IFRS 7 qui prévoient de nouvelles informations qualitatives et quantitatives sur les accords de financement de fournisseurs.

5.5.2.2 Estimations et jugements comptables déterminants

Le Groupe utilise des estimations et des jugements comptables pour établir ses comptes consolidés, basés sur des informations historiques et des anticipations d'événements futurs.

Les principales estimations concernent l'évaluation :

- ◆ des immeubles de placement ;
- ◆ des instruments financiers ;
- ◆ des titres de participation ;
- ◆ des provisions ;
- ◆ des engagements sociaux (retraites et plans d'actions).

Les éléments les plus significatifs sont développés dans les notes dédiées.

Le Groupe formule également des jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines transactions lorsque les normes IFRS n'apparaissent pas suffisamment précises, notamment pour la détermination de la durée ferme des contrats de location.

5.5.2.3 Prise en compte des effets du changement climatique

Les comptes du Groupe intègrent les enjeux liés au changement climatique et au développement durable notamment dans la valorisation des immeubles de placement (norme IAS 40) et des autres actifs (norme IAS 36 relative aux tests de dépréciation, sans impact significatif).

5.5.3 Périmètre de consolidation

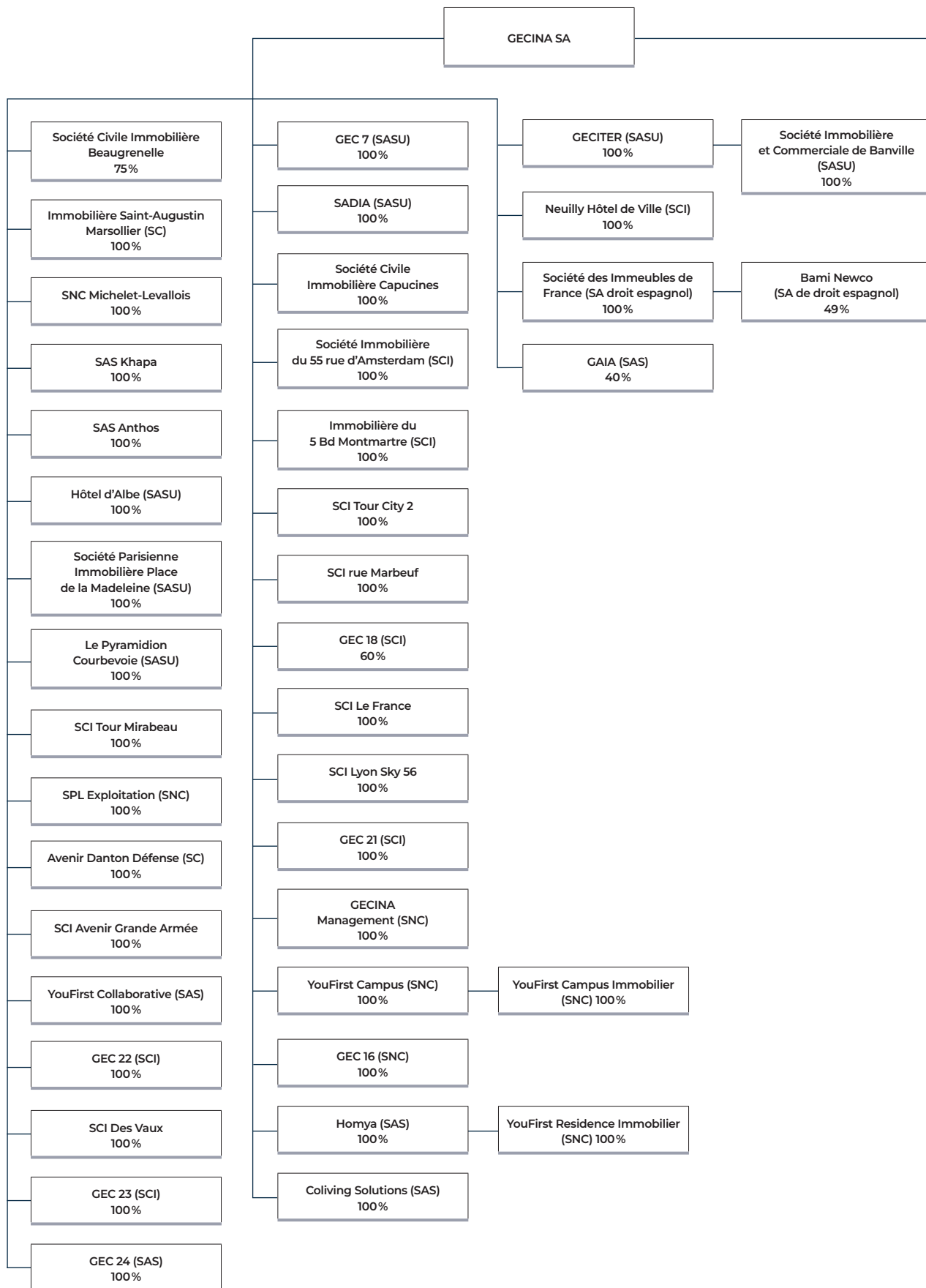
Les sociétés contrôlées par Gecina sont consolidées par intégration globale, tandis que celles sur lesquelles elle exerce une influence notable ou un contrôle conjoint sont mises en équivalence.

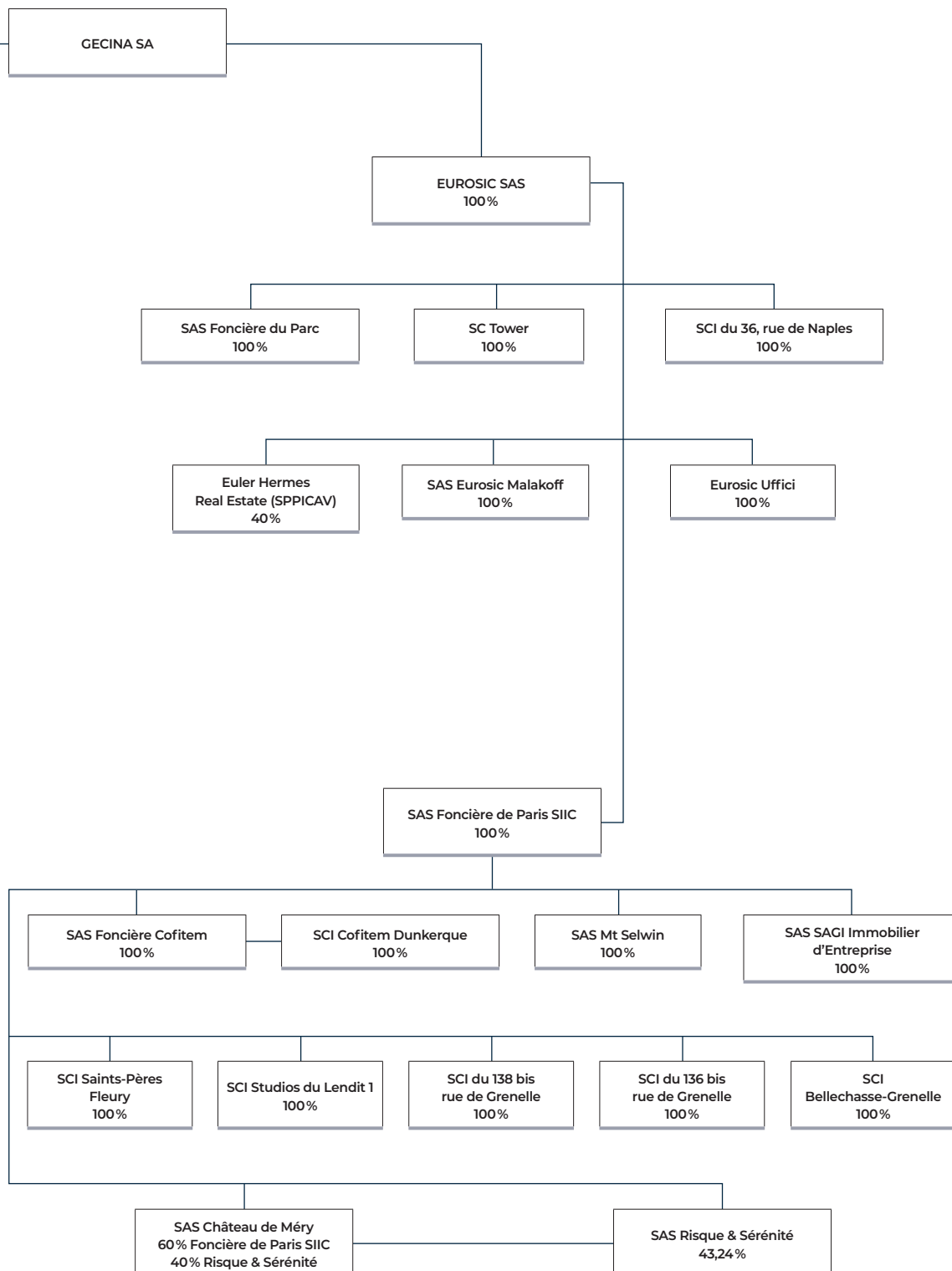
Sociétés	31/12/2024 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2023 % d'intérêts
Gecina	100,00 %	Mère	100,00 %
5, rue Montmartre	100,00 %	IG	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	100,00 %	IG	100,00 %
Anthos	100,00 %	IG	100,00 %
Beaugrenelle	75,00 %	IG	75,00 %
YouFirst Campus	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Campus Immobilier	100,00 %	IG	100,00 %
Capucines	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 16	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 18	60,00 %	IG	60,00 %
GEC 21	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 22	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 23	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 24	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 7	100,00 %	IG	100,00 %
Gecina Management	100,00 %	IG	100,00 %
Geciter	100,00 %	IG	100,00 %
Homya	100,00 %	IG	100,00 %
Khapa	100,00 %	IG	100,00 %
Le Pyramidion Courbevoie	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Residence Immobilier	100,00 %	IG	100,00 %
Rue Marbeuf	100,00 %	IG	100,00 %
Michelet-Levallois	100,00 %	IG	100,00 %
Sadia	100,00 %	IG	100,00 %
Saint-Augustin-Marsollier	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Le France	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Avenir Danton Défense	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Avenir Grande Armée	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Lyon Sky 56	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Neuilly Hôtel de Ville	100,00 %	IG	100,00 %
Société des Immeubles de France (Espagne)	100,00 %	IG	100,00 %
Société Hôtel d'Albe	100,00 %	IG	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	100,00 %	IG	100,00 %
SPIPM	100,00 %	IG	100,00 %
SPL Exploitation	100,00 %	IG	100,00 %
Tour City 2	100,00 %	IG	100,00 %
Tour Mirabeau	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Collaborative	100,00 %	IG	100,00 %

Sociétés	31/12/2024 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2023 % d'intérêts
SCI Des Vaux	100,00 %	IG	100,00 %
Gaïa	40,00 %	MEE	40,00 %
SAS Eurosic	100,00 %	IG	100,00 %
SAS Eurosic Malakoff	100,00 %	IG	100,00 %
Foncière du Parc	100,00 %	IG	100,00 %
Tower	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 36 rue de Naples	100,00 %	IG	100,00 %
Euler Hermes Real Estate	40,00 %	MEE	40,00 %
Foncière de Paris SIIC	100,00 %	IG	100,00 %
Foncière Cofitem	100,00 %	IG	100,00 %
MT Selwin	100,00 %	IG	100,00 %
Risque & Sérénité	43,24 %	MEE	43,24 %
SAGI Immobilière d'entreprise	100,00 %	IG	100,00 %
Château de Méry	77,30 %	IG	77,30 %
SCI Saints-Pères Fleury	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 136 bis rue de Grenelle	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 138 bis rue de Grenelle	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Bellechasse-Grenelle	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Cofitem Dunkerque	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Studio du Lendit 1	100,00 %	IG	100,00 %
Eurosic UFFICI (Italie)	100,00 %	IG	100,00 %
Coliving Solutions	100,00 %	IG	100,00 %
SORTIE DE PÉRIMÈTRE 2024			
Haris	Fusionnée	IG	100,00 %
SORTIE DE PÉRIMÈTRE 2023			
SCI Eurosic F Patrimoine	Fusionnée	IG	Fusionnée

(1) 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 5.5.11.2).





5.5.4 Patrimoine

5.5.4.1 Valorisation du patrimoine

PRINCIPES COMPTABLES

Immeubles de placement (IAS 40 et IFRS 13)

Les immeubles de placement sont détenus pour en retirer des loyers et/ou pour en valoriser le capital. Ils sont évalués par des experts indépendants deux fois par an selon le modèle de la juste valeur, et comptabilisés pour leurs valeurs bloc hors frais et droits, ajustées le cas échéant des dernières hypothèses locatives.

Le jour de l'acquisition, un immeuble est comptabilisé à son coût d'acquisition (frais et droits inclus), puis à la juste valeur dès la première clôture.

Les dépenses d'investissement, les frais engagés pour l'obtention des contrats de location, les indemnités d'éviction, les charges du personnel affectables aux opérations de commercialisation et aux travaux, ainsi que les frais financiers sur les projets en développement sont capitalisés dans la valeur des immeubles.

Les experts immobiliers indépendants (CBRE Valuation, Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle) valorisent le patrimoine immobilier du Groupe dans une perspective de détention durable et utilisent les trois méthodes suivantes :

- ◆ méthode par comparaison directe : valeur de l'actif estimée à l'aide du prix de transaction d'actifs similaires (localisation, typologie, date de transaction) ;
- ◆ méthode par capitalisation : valeur de l'actif obtenue par la division du loyer net par le taux de rendement. Pour les lots vacants, le loyer retenu est la valeur locative de marché, tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et autres frais ;
- ◆ 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. Pour les lots occupés, l'expert considère le loyer en place et pour les lots vacants, 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. 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 permet de calculer la valeur actuelle d'un flux futur en reflétant le niveau de risque qu'il génère. La méthode la plus répandue pour le déterminer consiste à majorer le taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) 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.

Une hiérarchie des justes valeurs est utilisée dans le cadre des évaluations, conformément à la norme IFRS 13 :

- ◆ 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.

L'évaluation des immeubles de placement reposant sur des paramètres observables et non observables susceptibles d'ajustements, le patrimoine du Groupe relève du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

Immeubles en restructuration (IAS 40)

Les immeubles en restructuration, en construction ou acquis pour être restructurés sont évalués selon le principe général de la juste valeur des immeubles de placement. La valeur de marché est ajustée de tous les coûts restant à investir.

Si la juste valeur ne peut 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'indice de perte de valeur.

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

- ◆ à la mise hors d'eau et hors d'air 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.

Les immeubles en restructuration sont classés en immeubles de placement à la réception des travaux.

Immeubles d'exploitation (IAS 16)

Les immeubles d'exploitation (le siège de Gecina et un hôtel) sont évalués selon le modèle du coût, et sont répartis entre :

- ◆ le terrain, non amorti ;
- ◆ la construction, répartie en six composants (gros œuvre, façade et couverture, installations techniques, parkings, ravalement, agencements) amortis de façon linéaire sur leur durée d'utilité, aucune valeur résiduelle n'étant retenue.

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.

Immeubles en vente (IFRS 5)

Un immeuble est considéré comme détenu en vue de la vente lorsqu'il répond aux trois critères suivants :

- ◆ un plan de vente 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.

Les immeubles en vente sont valorisés de la manière suivante :

- ◆ immeubles en vente en bloc : valeur dans la promesse de vente ou dans l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- ◆ immeubles mis en vente par lots (secteur résidentiel) :
 - les immeubles dont plus de 60 % de la surface a été vendue sont valorisés à partir des prix de marché,
 - 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.

Lorsque la cession porte sur un immeuble ou un portefeuille d'immeubles, ces derniers sont classés en « Immeubles en vente ».

Lorsque la cession porte sur une activité complète, les actifs et passifs de l'activité sont présentés distinctement dans le bilan. Le résultat net de l'activité cédée est isolé sur la ligne « Résultat net des activités abandonnées ».

Contrat de location (IFRS 16)

Les contrats de location portent principalement sur les baux à construction, les baux emphytéotiques et, dans une moindre mesure, sur les véhicules et matériels de reprographie. Le Groupe applique les exemptions prévues par la norme concernant les contrats d'une durée inférieure à douze mois ou de faible valeur unitaire.

À ce titre, le Groupe comptabilise :

- ◆ au passif, une dette relative aux obligations locatives à hauteur des loyers restant à courir, actualisés au coût de la dette qu'aurait eu à supporter le Groupe sur la durée des contrats ;
- ◆ à l'actif, des droits d'utilisation amortis linéairement depuis la mise en place des contrats ;
- ◆ au compte de résultat : les dotations aux amortissements et les intérêts liés aux obligations locatives.

Les droits d'utilisation et dotations aux amortissements sont classés en fonction de l'actif pris en location ; ils concernent principalement les immeubles de placement.

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 ainsi comme un financement accordé au preneur pour l'achat d'un bien.

La valeur actuelle des paiements dus au titre du contrat, augmentée de l'éventuelle valeur résiduelle, est enregistrée sur la ligne « Créances financières sur crédit-bail ». Le revenu net de l'opération correspond au montant des intérêts du prêt. Les loyers perçus sont répartis sur toute la durée du contrat de crédit-bail. Ils sont affectés à l'amortissement du capital et aux intérêts afin que le revenu net reflète un taux de rentabilité constant sur l'encours résiduel.

◆ Tableau de mouvement du patrimoine

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations ⁽²⁾	Virements de poste à poste	31/12/2024
Immeubles de placement	15 153 483	184 357	-	(109 187)	29 634	(430 091)	14 828 196
Immeubles en restructuration ⁽¹⁾	1 398 354	259 448	-	(66 467)	-	(379 316)	1 212 020
Immeubles d'exploitation	113 897	1 164	(1 769)	-	-	-	113 291
Créances financières sur crédit-bail	101 929	-	(12 603)	-	-	-	89 326
Immeubles en vente	184 715	150	(52 240)	48 372	-	809 407	990 403
Immobilisations brutes	16 952 377	445 120	(66 613)	(127 282)	29 634	-	17 233 235

(1) Deux actifs en restructuration (y compris VEFA) sont comptabilisés au coût historique pour 15 millions d'euros.

(2) Etalement des avantages commerciaux accordés aux locataires (cf. Note 5.5.5.2)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	Dotations	Cessions/ Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	31/12/2024
Immeubles d'exploitation	32 087	3 073	(2 442)	-	-	-	32 718
Créances financières sur crédit-bail	69 175	2 510	(9 924)	-	-	-	61 761
Amortissements et Dépréciations	101 262	5 583	(12 366)	-	-	-	94 479
IMMOBILISATIONS NETTES	16 851 115	439 536	(54 247)	(127 282)	29 634	-	17 138 757

◆ Acquisitions d'immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024
Travaux	365 641
Acquisitions de lots	46 823
Charges de personnel capitalisées	8 066
Frais financiers capitalisés	15 760
Frais engagés pour l'obtention des contrats de location	5 330
Indemnités d'éviction	3 500
TOTAL ACQUISITIONS	445 120

5.5.4.2 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	31/12/2024	Variation
Immeubles de placement	15 153 483	14 828 196	
Variation de périmètre	(1 239 536)	(868 940)	
Immeubles de placement à périmètre comparable	13 913 947	13 959 256	45 309
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(170 092)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(3 961)
Linéarisation des avantages commerciaux			(21 322)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾			(5 584)
Variation de valeur des immeubles de placement à périmètre comparable			(155 650)
Variation de valeur des immeubles en restructuration			(20 004)
Variation de valeur des immeubles en vente			48 372
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES			(127 282)

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

L'évolution de la valorisation du patrimoine immobilier est analysée en détail dans le chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2024. Les évaluations sont des opinions professionnelles basées sur des critères et des hypothèses définis. Elles ne sont pas des faits certains et peuvent évoluer.

Les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée 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).

Bureaux	Taux de rendement de marché (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Valeur locative de marché ⁽¹⁾ (Capitalisation & DCF)
Paris QCA & 5-6-7	3,30% - 4,40%	4,60% - 6,00%	500 - 1100 €/m ²
Paris Autres	3,65% - 5,40%	4,90% - 7,00%	280 - 950 €/m ²
PARIS	3,30% - 5,40%	4,60% - 7,00%	280 - 1100 €/m²
Core Croissant Ouest	4,40% - 6,30%	5,75% - 6,95%	350 - 700 €/m ²
La Défense	6,00% - 10,20%	6,50% - 7,50%	420 - 560 €/m ²
Autres localisations	5,40% - 10,50%	6,35% - 11,50%	80 - 370 €/m ²
BUREAUX	3,30% - 10,50%	4,60% - 11,50%	80 - 1100 €/m²

(1) Hors commerce, patrimoine en exploitation

Résidentiel	Taux de rendement (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Prix au m ² en vente par lot ⁽¹⁾
Paris	3,10% - 3,90%	4,20% - 5,50%	8 960 - 15 000 €/m ²
Région parisienne	3,70% - 4,30%	4,90% - 5,40%	4 190 - 8 360 €/m ²
RÉSIDENTIEL	3,10% - 4,30%	4,20% - 5,50%	4 190 - 15 000 €/m²

(1) Patrimoine en exploitation

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

Les tableaux ci-dessous montrent l'impact des variations des taux de rendement et des loyers sur les valeurs du patrimoine en exploitation du Groupe. Par exemple, une hausse de +0,5 % des taux de rendement pourrait entraîner une baisse de -9,4 % de la valorisation du patrimoine, soit environ -1 380 millions d'euros au 31 décembre 2024, avec un impact défavorable similaire sur le résultat consolidé du Groupe.

Variation du taux de rendement ⁽¹⁾	Impact sur la valeur des immeubles (en %)	Impact sur le résultat net consolidé (en millions d'euros)
TOUS SECTEURS CONFONDUS ⁽²⁾		
+0,50%	-9,4%	(1 380)
+0,25%	-4,9%	(724)
+0,10%	-2,0%	(298)
BUREAUX		
+0,50%	-9,0%	(1 099)
+0,25%	-4,7%	(575)
+0,10%	-1,9%	(237)
RÉSIDENTIEL		
+0,50%	-11,1%	(281)
+0,25%	-5,9%	(149)
+0,10%	-2,4%	(62)

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 %	-10,0%	(1 474)
- 5,00 %	-5,0%	(737)
- 2,50 %	-2,5%	(368)
BUREAUX		
- 10,00 %	-10,0%	(1 221)
- 5,00 %	-5,0%	(611)
- 2,50 %	-2,5%	(305)
RÉSIDENTIEL		
- 10,00 %	-10,0%	(252)
- 5,00 %	-5,0%	(126)
- 2,50 %	-2,5%	(63)

(1) Calculé pour le patrimoine en exploitation.

(2) Hors crédit-bail immobilier.

5.5.4.3 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Prix de cession	56 076	1 270 373
Frais sur ventes ⁽¹⁾	(2 298)	(16 456)
Encaissements nets liés aux cessions	53 778	1 253 917
Valeur nette comptable	(53 105)	(1 186 949)
RÉSULTAT DE CESSION	673	66 968

(1) Y compris 0,4 million d'euros lié aux charges de personnel et frais de gestion.

5.5.4.4 Immobilisations corporelles et incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les 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.

Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les 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).

En milliers d'euros	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	31/12/2024
Autres immobilisations corporelles	33 213	4 383	(804)	36 792
Autres immobilisations incorporelles	34 574	5 166	-	39 740
Immobilisations brutes	67 787	9 549	(804)	76 532

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Cessions/ Reprises	31/12/2024
Autres immobilisations corporelles	23 910	3 220	(463)	26 667
Autres immobilisations incorporelles	21 792	6 287	-	28 078
Amortissements et dépréciations	45 702	9 506	(463)	54 745
IMMOBILISATIONS NETTES	22 085	42	(341)	21 787

5.5.4.5 Écart d'acquisition

PRINCIPES COMPTABLES

Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Chaque acquisition de société est analysée pour déterminer si le Groupe contrôle cette activité au sens de la norme IFRS 3 relative aux regroupements d'entreprises.

Un écart d'acquisition est constaté par différence entre le coût d'acquisition des entités acquises et la juste valeur des actifs et passifs nette des impôts différés. Il constitue un actif lorsqu'il est positif, et une charge dans le cas contraire. Chaque écart d'acquisition est affecté à une ou plusieurs unités génératrices de trésorerie (UGT) et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ou à l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges.

L'écart d'acquisition résulte de l'acquisition d'Eurosic en août 2017 et est affecté à l'UGT Bureaux. En l'absence de cessions d'immeubles de Bureaux, il reste constant à 166 millions d'euros au 31 décembre 2024.

La valorisation de l'UGT est obtenue à partir de la juste valeur des actifs 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 31 décembre 2024, au regard des taux de rendement à terminaison et des nouveaux projets en développement, la valorisation de l'UGT Bureaux demeure significativement supérieure à l'écart d'acquisition et ne nécessite pas la comptabilisation d'une perte de valeur.

Toutes choses égales par ailleurs, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 10 points de base du taux de rendement moyen des projets en développement engagés (+0,10%) ne conduirait pas à une dépréciation de l'écart d'acquisition.

5.5.4.6 Participations dans les sociétés mises en équivalence

PRINCIPES COMPTABLES

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 de l'entreprise mise en équivalence est comptabilisée initialement au coût, puis évolue de la quote-part des résultats et des distributions de l'entité détenue.

Dans l'hypothèse où la valeur recouvrable d'une participation est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est comptabilisée.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
QUOTE-PART GROUPE AU 1^{ER} JANVIER	86 660	108 543
Quote-part dans le résultat	425	(20 840)
Dividendes reçus	(5 115)	(1 043)
QUOTE-PART GROUPE AU 31 DÉCEMBRE	81 970	86 660

Les éléments cumulés de la situation financière des sociétés mises en équivalence sont présentés ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Patrimoine immobilier	223 500	231 260
Autres actifs	16 813	19 636
Total actif	240 313	250 896
Capitaux propres	204 607	216 330
Dettes financières	32 321	32 300
Autres passifs	3 385	2 266
Total passif	240 313	250 896
Chiffre d'affaires	10 352	9 462
Résultat net	1 065	(52 042)

5.5.4.7 Autres immobilisations financières

PRINCIPES COMPTABLES

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

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Une provision est comptabilisée lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement ou de défaut.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Titres de participation non consolidés	141 450	145 304
Avance sur acquisitions immobilières	63 229	63 229
Avance sur contrat de liquidité	-	11 963
Dépôts et cautionnements	1 446	1 261
Autres immobilisations financières	2 270	2 418
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES BRUTES	208 394	224 175
Dépréciations	(172 451)	(172 976)
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	35 944	51 199

La dépréciation de 172,5 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 Données opérationnelles

5.5.5.1 Gestion des risques opérationnels

L'ensemble des risques ou incertitudes auxquels le Groupe est exposé sont présentés de façon détaillée dans le chapitre 2 du document d'enregistrement universel 2024.

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 pour leur juste valeur ;
- ◆ les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la diversité sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

Pour les projets de développement, la recherche de locataires commence dès la décision d'investissement et donne lieu à la conclusion de baux en l'état futur d'achèvement qui incluent des clauses sur la définition de l'achèvement, les délais et les pénalités de retard.

Une analyse de la sensibilité de la juste valeur du patrimoine est détaillée dans la note 5.5.4.2.

Risque de contrepartie

Avec un portefeuille comptant environ 600 entreprises locataires de divers secteurs et 7 600 locataires individuels, le Groupe n'est pas soumis à des risques de concentration importants. Dans sa stratégie de développement, le Groupe cherche à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif repose sur une sélection rigoureuse des locataires et des garanties qu'ils offrent. Lors des relocations, la solidité financière des locataires est minutieusement évaluée. Les procédures de sélection et de recouvrement permettent de maintenir un coût du risque locatif à un niveau satisfaisant.

5.5.5.2 Revenus locatifs bruts

PRINCIPES COMPTABLES

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) accordés aux locataires sont linéarisés sur la durée ferme du bail.

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.

L'analyse sectorielle du chiffre d'affaires est détaillée en note 5.5.5.7

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

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
À moins d'un an	553 382	554 216
Entre 1 et 5 ans	1 679 341	1 378 847
À plus de 5 ans	824 624	751 337
TOTAL	3 057 347	2 684 400



5.5.5.3 Charges d'exploitation directes nettes

PRINCIPES COMPTABLES

Charges locatives (IFRS 15)

Le Groupe a le contrôle des biens et services refacturés aux locataires et agit en tant que principal. La refacturation des charges locatives et les charges sur immeubles sont donc présentées séparément.

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.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Achats et services externes	(122 527)	(126 708)
Impôts et taxes	(74 717)	(74 702)
Charges de personnel	(3 769)	(4 334)
Coût du risque locatif	(202)	(3 851)
Charges sur immeubles	(201 214)	(209 594)
Charges refacturées	145 428	152 303
CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES	(55 786)	(57 291)

5.5.5.4 Autres produits nets

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Autres produits nets sur immeubles	1 996	2 127
Résultat opérationnel du crédit-bail	646	450
Résultat opérationnel de l'activité hôtelière	694	776
AUTRES PRODUITS NETS	3 335	3 353

◆ Autres produits nets sur immeubles

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

◆ Résultat opérationnel du crédit-bail et de l'activité hôtelière

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Redevances financières et autres produits	7 092	9 313
Charges d'exploitation	(6 446)	(8 862)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DU CRÉDIT-BAIL ⁽¹⁾	646	450
Produits d'exploitation	5 085	5 109
Charges d'exploitation	(3 680)	(3 595)
Dotations aux amortissements	(710)	(738)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	694	776

(1) Activité gérée en extinction.

5.5.5.5 Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Charges de personnel ⁽¹⁾	(60 341)	(60 664)
Paievements en actions ⁽²⁾	(5 087)	(4 550)
Frais de gestion nets	(19 592)	(20 392)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	8 701	7 750
FRAIS DE STRUCTURE	(76 319)	(77 857)

(1) Minorées de 9,9 millions d'euros affectés aux travaux, aux actions de commercialisation et aux cessions d'immeubles.

(2) Cf. note 5.5.9.2.

Les charges de personnel se rapportent au personnel du Groupe, à l'exception des employés d'immeubles inclus dans les charges sur immeubles.

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

5.5.5.6 Actifs et passifs courants

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture. Elles sont le cas échéant dépréciées à hauteur du risque de non-recouvrement en contrepartie des 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.

Sauf cas particulier, les créances locataires quittancées sont dépréciées en fonction de leur ancienneté selon les taux de dépréciation ci-dessous :

- ◆ 25% : créance entre 3 et 6 mois,
- ◆ 50% : créance entre 6 et 9 mois,
- ◆ 75% : créance entre 9 et 12 mois,
- ◆ 100% : au-delà de 12 mois et pour les locataires partis.

Les créances résiduelles relatives à l'étalement des avantages commerciaux selon la norme IFRS 16 (cf. note 5.5.5.2) donnent lieu à une analyse spécifique portant notamment sur l'aptitude du locataire à aller effectivement jusqu'au terme du bail signé.

◆ Clients et comptes rattachés

La répartition par secteurs d'activité est indiquée en note 5.5.5.7. Ce poste est majoritairement à échéance inférieure à un an.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Clients facturés	47 901	54 922
Charges non quittancées à apurer	2 213	3 153
Étalement des franchises et paliers de loyers	7 827	7 416
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS	57 942	65 491
Dépréciations de créances	(26 449)	(30 094)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS	31 492	35 397

◆ Autres créances

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Taxe sur la valeur ajoutée	54 006	49 551
Autres créances fiscales ⁽¹⁾	6 558	7 849
Avances et garanties Bami Newco	32 763	32 763
Acquisitions et cessions d'actifs	3 735	5 600
Syndicats de copropriété et gestions extérieures	7 218	9 200
Fournisseurs et acomptes versés	9 361	8 762
Autres	4 887	6 269
AUTRES CRÉANCES BRUTES	118 529	119 995
Dépréciations des avances et garanties Bami Newco	(32 763)	(32 763)
Autres dépréciations	(2 432)	(4 342)
AUTRES CRÉANCES NETTES	83 334	82 890

(1) Dont 6 millions d'euros liés à des contentieux vis-à-vis de l'administration fiscale (non dépréciés).

◆ Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Frais liés aux financements ⁽¹⁾	16 804	14 444
Assurances garantie décennale	4 231	3 996
Autres ⁽²⁾	7 676	5 122
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	28 711	23 561

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

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

◆ Fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs sur biens et services	50 213	49 037
Dettes fournisseurs sur immobilisations	110 435	136 546
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	160 647	185 584

◆ Dettes fiscales et sociales courantes

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dettes sociales	28 355	30 449
Taxe sur la valeur ajoutée	27 063	23 998
Autres dettes fiscales	3 091	3 543
DETTE FISCALE ET SOCIALES COURANTES	58 510	57 990

◆ Autres dettes courantes

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Clients créditeurs	101 759	55 931
Créditeurs divers	6 728	3 529
Produits comptabilisés d'avance	13 736	9 224
AUTRES DETTES COURANTES	122 223	68 684

◆ Besoin en fonds de roulement lié à l'activité

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Variation des clients	(7 961)	4 640
Variation des autres créances	(3 787)	(9 603)
Variation des charges constatées d'avance	5 149	168
Total de l'actif du bilan	(6 598)	(4 795)
Variation des dépôts de garantie des locataires	1 475	(1 126)
Variation des fournisseurs	1 184	(150)
Variation des dettes fiscales et sociales	592	16 494
Variation des autres dettes	45 127	(2 837)
Variation des produits constatés d'avance	4 513	7 047
Total du passif du bilan	52 891	19 428
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	59 490	24 224

◆ Besoin en fonds de roulement lié aux investissements

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Variation des autres créances et dettes liées aux investissements	1 483	(35)
Variation des fournisseurs sur immobilisations	(25 146)	8 633
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	(23 663)	8 598

5.5.5.7 Information sectorielle

Le Groupe, organisé en différents secteurs d'activité, exerce la quasi-totalité de son activité en France.

◆ Information sectorielle au 31 décembre 2024

En milliers d'euros	Bureaux	Résidentiel	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers bureaux	561 837	9 509	-	571 345
Loyers résidentiel	4 865	118 271	-	123 136
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	566 701	127 780	-	694 481
Charges sur immeubles	(156 083)	(45 131)	-	(201 214)
Charges refacturées	126 205	19 224	-	145 428
Revenus locatifs nets	536 822	101 873	-	638 695
% marge locative/loyers	94,7%	79,7%		92,0%
Autres produits nets	2 524	(529)	1 341	3 335
Frais de structure				(76 319)
Excédent brut d'exploitation				565 711
Résultat de cession	712	486	(525)	673
Variation de valeur des immeubles	(84 680)	(42 602)	-	(127 282)
Amortissements				(11 702)
Dépréciations, provisions nettes et autres charges				(560)
Résultat opérationnel				426 840
Frais financiers nets				(90 483)
Dépréciations à caractère financier				525
Variation de valeur des instruments financiers				(24 732)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				425
Résultat avant impôts				312 575
Impôts				(2 071)
Résultat net consolidé				310 504
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle				741
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère				309 763

ACTIFS ET PASSIFS PAR SECTEURS

Patrimoine	13 477 279	3 621 063	40 415	17 138 757
Dont acquisitions d'actifs	46 823	-	-	46 823
Dont immeubles en vente	-	990 403	-	990 403
Clients et comptes rattachés bruts	34 864	8 265	14 814	57 942
Créances dépréciées	(9 655)	(4 802)	(11 992)	(26 449)
Dépôts de garantie reçus	76 234	11 529	151	87 914

(1) Les autres secteurs d'activité regroupent le crédit-bail et l'activité hôtelière.

(2) Les loyers sont présentés par nature du contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle est basée sur l'organisation du Groupe.

◆ Information sectorielle au 31 décembre 2023

En milliers d'euros	Bureaux	Résidentiel	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers bureaux	529 132	9 578	-	538 710
Loyers résidentiel	4 829	123 296	-	128 125
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	533 961	132 874	-	666 835
Charges sur immeubles	(163 204)	(46 391)	-	(209 594)
Charges refacturées	131 895	20 408	-	152 303
Revenus locatifs nets	502 652	106 892	-	609 544
% marge locative/loyers	94,1 %	80,4 %		91,4 %
Autres produits nets	2 797	(670)	1 226	3 353
Frais de structure				(77 857)
Excédent brut d'exploitation				535 040
Résultat de cession	79 719	(12 751)	-	66 968
Variation de valeur des immeubles	(1 925 508)	(260 881)	-	(2 186 389)
Amortissements				(11 282)
Dépréciations, provisions nettes et autres charges				(18 375)
Résultat opérationnel				(1 614 038)
Frais financiers nets				(89 984)
Dépréciations à caractère financier				(40)
Variation de valeur des instruments financiers				(66 200)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				(20 840)
Résultat avant impôts				(1 791 102)
Impôts				(1 991)
Résultat net consolidé				(1 793 092)
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle				(5 908)
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère				(1 787 184)

ACTIFS ET PASSIFS PAR SECTEURS

Patrimoine	13 240 828	3 564 810	45 478	16 851 115
Dont acquisitions d'actifs	420	-	-	420
Dont immeubles en vente	8 400	176 315	-	184 715
Clients et comptes rattachés bruts	40 103	10 263	15 126	65 491
Créances dépréciées	(12 355)	(7 208)	(10 532)	(30 094)
Dépôts de garantie reçus	73 715	12 565	158	86 439

(1) Les autres secteurs d'activité regroupent le crédit-bail et l'activité hôtelière.

(2) Les loyers sont présentés par nature du contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle est basée sur l'organisation du Groupe.

5.5.6 Financement et instruments financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Instruments dérivés de couverture (IAS 39)

La couverture du risque de taux du Groupe s'inscrit dans une stratégie de macrocouverture assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique. Les instruments dérivés de couverture sont enregistrés au bilan à leur juste valeur par résultat.

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

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 par un expert indépendant à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des flux forward actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels en intégrant les risques de contrepartie. 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 (cf. note 5.5.4.1).

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 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.

Conformément à la norme IFRS 9, ces actifs sont, le cas échéant, dépréciés des pertes de crédit attendues. Le Groupe applique la méthode simplifiée pour les créances issues de l'activité locative (cf. note 5.5.5.6).

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.

5.5.6.1 Gestion des risques financiers

Risque de marché financier

La détention d'instruments financiers 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 présentées en note 5.5.6.3.

La baisse des indices boursiers peut affecter la valorisation des actifs de couverture liés aux engagements de retraite, mais ce risque reste limité compte tenu du montant de ces actifs.

Le Groupe peut aussi être affecté par les fluctuations boursières de ses investissements financiers.

Risque de contrepartie

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. Le Groupe n'est pas matériellement exposé 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. L'exposition maximum du Groupe sur l'ensemble de ses financements face à une seule et même contrepartie est de 5 %.

Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité repose sur une surveillance constante de la durée des financements, de la disponibilité des lignes de crédit et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme par des plans de financement pluriannuels et, à court terme, par des lignes de crédit et des programmes de cession d'actifs. Les échéances de la dette et les clauses de remboursement anticipé sont détaillées en note 5.5.6.2.

Risque de taux d'intérêt

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina a pour objectif de limiter l'effet des variations de taux sur le résultat du Groupe, en raison de la part importante de financements à taux variable. Un cadre de gestion, validé par le Comité d'Audit et des Risques, définit l'horizon de gestion, le pourcentage de couverture requis, les niveaux cibles de couverture et les instruments utilisés (*caps* et *swaps*). Le risque de taux et son analyse de sensibilité sont détaillés en note 5.5.6.3.

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. Le risque de change est donc non significatif.

5.5.6.2 Dettes financières

◆ Variation de la dette brute

En milliers d'euros	31/12/2023	Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	Autres variations	31/12/2024
Emprunts obligataires	5 621 953	-	-	13 503	5 635 456
Billets de trésorerie (NEU CP)	550 000	2 606 000	(2 316 000)	-	840 000
Autres dettes	164 602	140 000	(120 800)	(1 806)	181 996
Intérêts courus provisionnés	47 793	-	-	7 457	55 250
DETTE BRUTE	6 384 348	2 746 000	(2 436 800)	19 155	6 712 703

(1) Les flux de trésorerie diffèrent de ceux de l'état des flux de trésorerie consolidés du fait de la variation des obligations locatives.

◆ Encours de la dette nette

En milliers d'euros	Encours 31/12/2024 ⁽¹⁾	Echéances		
		A moins d'1 an	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes à taux fixe	5 819 689	555 250	2 100 000	3 164 438
Obligations à taux fixe	5 750 000	500 000	2 100 000	3 150 000
Autres dettes à taux fixe	14 438	-	-	14 438
Intérêts courus provisionnés	55 250	55 250	-	-
Dettes à taux variable	1 005 000	840 000	100 000	65 000
Billets de trésorerie (NEU CP)	840 000	840 000	-	-
Crédits bancaires	165 000	-	100 000	65 000
DETTE BRUTE	6 824 689	1 395 250	2 200 000	3 229 438
Disponibilités	179 039	179 039	-	-
Trésorerie	179 039	179 039	-	-
DETTE NETTE	6 645 649	1 216 211	2 200 000	3 229 438
Lignes de crédit non tirées	4 428 000	-	2 443 000	1 985 000
Flux futurs d'intérêts sur la dette	-	94 254	282 983	143 522

(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 31 décembre 2024, s'élèvent à 521 millions d'euros.

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

En milliers d'euros	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025	4 ^e trimestre 2025	Total
	1 252 260	142 990	-	-	1 395 250

Ces échéances de dettes (composées de NEU CP et d'échéances obligataires) sont couvertes par la liquidité disponible au 31 décembre 2024 de 4 607 millions d'euros (dont 4 428 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées).

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Équivalents de trésorerie	-	-
Comptes courants bancaires ⁽¹⁾	179 039	143 715
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	179 039	143 715
Découverts bancaires	-	-
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	179 039	143 715

(1) Y compris les disponibilités affectées au contrat de liquidité pour 17 millions d'euros.

◆ **Détail des emprunts obligataires**

Le Groupe s'est engagé à émettre toutes ses émissions obligataires sous le format *Green Bonds*.

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

◆ **Clauses de remboursement anticipé**

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 des emprunts obligataires.

Les emprunts devront être remboursés par anticipation si les ratios financiers ci-dessous ne sont pas respectés (covenants).

	Norme de référence	31/12/2024	31/12/2023
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	37,6 %	36,5 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0x	6,3x	5,9x
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	17,4	17,1

5.5.6.3 Instruments financiers

Les instruments de couverture sont traités sur le marché de gré à gré et valorisés à partir de modèles de valorisation utilisant des données observables.

◆ Portefeuille des dérivés

En milliers d'euros	Encours 31/12/2024	Echéances		
		A moins d'1 an	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Swaps receveurs taux fixe	850 000	-	100 000	750 000
Swaps payeurs taux fixe	75 000	-	-	75 000
Achats caps	500 000	250 000	250 000	-
PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	1 425 000	250 000	350 000	825 000
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés		29 642	38 686	(28 717)

En complément, le Groupe dispose d'instruments dérivés à départ différé :

- Des swaps payeurs de taux fixe pour 2,1 milliards d'euros ;
- Des swaps receveurs de taux fixe pour 0,3 milliard d'euros ;
- Des caps pour 0,4 milliard d'euros ;
- Des options vendues sur swap payeur de taux fixe pour 1,1 milliard d'euros.

◆ Couverture de la dette brute

En milliers d'euros	31/12/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Répartition de la dette brute avant couverture ⁽¹⁾	5 819 689	1 005 000	6 824 689
Swaps receveurs taux fixes	(850 000)	850 000	
Swaps payeurs taux fixes et caps/floors activés	575 000	(575 000)	
Répartition de la dette brute après couverture ⁽¹⁾	5 544 689	1 280 000	6 824 689

(1) Flux de trésorerie contractuels non actualisés.

◆ Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers s'établit ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Actif non courant	147 727	181 855
Actif courant	2 559	3 621
Passif non courant	(108 009)	(123 919)
INSTRUMENTS FINANCIERS	42 277	61 558

La diminution de valeur de 19,3 millions d'euros s'explique par des primes payées pour +5,4 millions d'euros et des variations de juste valeur pour -24,7 millions d'euros.

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

Compte tenu du portefeuille de couvertures existant, des conditions contractuelles et de la dette anticipée au 31 décembre 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 31 décembre 2024 n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2025.

5.5.6.4 Classification et valorisation 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
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	81 970	-	81 970	81 970
Autres immobilisations financières	-	120	3 918	-	-	31 905	35 944	35 944
Trésorerie	179 039	-	-	-	-	-	179 039	179 039
Instruments financiers	150 286	-	-	-	-	-	150 286	150 286
Autres actifs	-	-	-	-	114 826	-	114 826	114 826
ACTIFS FINANCIERS	329 325	120	3 918	-	196 796	31 905	562 065	562 065
Dettes financières ⁽²⁾	-	1 077 247	-	5 635 456	-	-	6 712 703	6 296 405
Instruments financiers	108 009	-	-	-	-	-	108 009	108 009
Autres passifs	-	-	-	-	415 558	-	415 558	415 558
PASSIFS FINANCIERS	108 009	1 077 247	-	5 635 456	415 558	-	7 236 270	6 819 972

(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) Cf. note 5.5.6.2.

5.5.6.5 Frais financiers nets

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et frais sur emprunts, lignes de crédit non tirées et instruments de couverture	(104 622)	(96 163)
Résultat sur opérations de trésorerie ⁽¹⁾	(167)	(1 815)
Intérêts capitalisés sur projets en développement	15 760	9 499
Gains et pertes de change	(28)	(44)
Intérêts sur obligations locatives	(1 495)	(1 495)
Autres produits et charges	68	35
FRAIS FINANCIERS NETS	(90 483)	(89 984)

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

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 1,2 % au cours de l'année 2024.

5.5.7 Capitaux propres et résultat par action

5.5.7.1 Actionnariat du Groupe

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital
Ivanhoé Cambridge	11 575 543	15,1 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	10 427 849	13,6 %
Norges Bank	7 168 025	9,3 %
Autres actionnaires	44 778 898	58,4 %
Actions propres	2 788 376	3,6 %
TOTAL	76 738 691	100,0 %

5.5.7.2 Mouvements sur les actions propres

PRINCIPES COMPTABLES

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

	Nombre d'actions	% du capital
Solde au 1^{er} janvier 2024	2 790 634	3,64 %
Attribution d'actions de performance	(34 358)	
Contrat de liquidité	32 100	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2024	2 788 376	3,63%

5.5.7.3 Dividendes distribués

Au titre de 2024, un dividende de 5,45 euros par action sera proposé à l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

La mise en paiement du dividende 2024 se traduira par le versement d'un acompte de 2,70 euros le 5 mars 2025, et par le paiement du solde de 2,75 euros le 4 juillet 2025.

	2022	2023	2024 ⁽²⁾
Distribution ⁽¹⁾	406 102 918 €	406 355 563 €	418 225 866 €
Nombre d'actions	76 623 192	76 670 861	76 738 691
Dividende relevant du régime SIIC (en euros)	5,30	5,30	5,45

(1) La distribution votée en Assemblée générale diffère des dividendes versés du fait de la prise en compte des actions propres.

(2) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

5.5.7.4 Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Résultat par action (IAS 33)

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 dilué par action mesure la quote-part de chaque action ordinaire dans la performance de l'entité, en tenant compte de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives. Il est obtenu à partir du résultat par action, en ajustant le numérateur et le dénominateur des effets des actions ordinaires potentielles dilutives.

Les montants par action de l'exercice précédent sont le cas échéant retraités rétroactivement afin de tenir compte des actions nouvelles créées sur l'exercice.

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (en milliers d'euros)	309 763	(1 787 184)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 937 919	73 848 175
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, non dilué (en euros)	4,19	(24,20)
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	309 763	(1 787 184)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	74 184 595	74 069 628
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, dilué (en euros)	4,18	(24,13)

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution (en milliers d'euros)	309 763	(1 787 184)
Impact de la dilution sur le résultat	-	-
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, dilué (en milliers d'euros)	309 763	(1 787 184)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 937 919	73 848 175
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ⁽¹⁾	246 676	221 453
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	74 184 595	74 069 628

(1) Effet des actions de performance (cf. note 5.5.9.2) et des actions gratuites.

5.5.8 Provisions et dépréciations

5.5.8.1 Provisions non courantes

PRINCIPES COMPTABLES

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

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation 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 (cf. note 5.5.11.1).

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises	Utilisations	31/12/2024
Redressements fiscaux	6 600	-	-	-	6 600
Engagements sociaux ⁽¹⁾	9 674	43	-	(554)	9 163
Autres litiges	76 439	4 397	-	(613)	80 223
PROVISIONS NON COURANTES	92 713	4 440	-	(1 167)	95 986

(1) Cf. note 5.5.9.1

Certaines sociétés du périmètre de consolidation ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Au 31 décembre 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 autres litiges concernent principalement le contentieux avec Abanca pour 70 millions d'euros. Cette procédure initiée en 2015 à Madrid porte sur des lettres d'engagement de garanties prétendument signées par M. Joaquín Rivero, ancien dirigeant de Gecina. La cour d'appel a confirmé le jugement du tribunal de première instance, condamnant Gecina à payer. Le Groupe 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. Abanca a notifié à Gecina le 7 février 2025 sa demande d'exécution du jugement de la cour d'appel, ce qui devrait conduire Gecina à régler cette condamnation. Le règlement de cette condamnation n'entravera en rien les chances de Gecina au titre des actions judiciaires en cours en Espagne et en France.

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.

5.5.8.2 Dépréciations, provisions nettes et autres charges

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dotations et reprises de provisions pour risques et charges	(3 784)	(2 153)
Dépréciations nettes des actifs hors écart d'acquisition	3 224	1 240
Effets liés à l'écart d'acquisition	-	(17 462)
DÉPRÉCIATIONS, PROVISIONS NETTES ET AUTRES CHARGES	(560)	(18 375)

5.5.9 Avantages consentis au personnel et effectif

5.5.9.1 Provisions non courantes

PRINCIPES COMPTABLES

Engagements sociaux (IAS 19)

Les provisions non courantes pour engagements sociaux regroupent :

- ◆ les avantages à long terme dus pendant la période d'activité du salarié (primes anniversaires) ;
- ◆ les avantages postérieurs à l'emploi qui correspondent aux indemnités de fin de carrière et aux engagements de retraite supplémentaire envers certains salariés.

L'évaluation de ces provisions est réalisée par un actuaire selon la méthode des unités de crédit projetées, le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation.

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 9,2 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2024.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Valeur actualisée de l'obligation	11 924	12 606
Juste valeur des actifs de couverture	(2 762)	(2 933)
Valeur nette actualisée de l'obligation	9 163	9 674
Profits (pertes) non comptabilisés	-	-
Coûts non comptabilisés des services passés	-	-
PASSIF NET	9 163	9 674

Variation de l'obligation

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture	9 674	10 293
Coût des services rendus au cours de l'exercice	832	764
Intérêt net	300	372
Écarts actuariels liés aux primes anniversaires	(168)	37
Effets de toute modification ou liquidation du régime ⁽¹⁾	-	(233)
Charge comptabilisée dans les frais de personnel	965	941
Prestations payées (net)	(669)	(796)
Cotisations versées	(121)	(648)
Écarts actuariels liés aux avantages postérieurs à l'emploi ⁽²⁾	(686)	(116)
Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture	9 163	9 674

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

(2) Comptabilisés en autres éléments du résultat global

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

	31/12/2024	31/12/2023
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,00% - 0,25%	0,00 % - 0,25 %
Taux d'actualisation	3,25% - 3,50%	3,25 %
Taux d'inflation	2,00%	2,00 %

5.5.9.2 Actions de performance

PRINCIPES COMPTABLES

Paielements en actions (IFRS 2)

Les plans d'attribution d'actions de performance donnent lieu à une charge de personnel étalée sur la durée du plan et constatée en contrepartie des capitaux propres.

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 financière et extra-financière est réexaminé.

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 31/12/2024
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		9 237	49 088
15/02/2023 ⁽²⁾	15/02/2026	84 000	109,90	83 150		15 013	68 137
15/02/2023 ⁽²⁾	15/02/2026	5 350	109,90	4 650		900	3 750
20/04/2023 ⁽³⁾	20/04/2026	16 540	97,35	16 540		-	16 540
14/02/2024 ⁽²⁾	14/02/2027	86 250	95,45	84 750		9 689	76 561
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.

La charge liée aux actions de performance est de 5,1 millions d'euros pour 2024 (cf. note 5.5.5.5).

5.5.9.3 Effectifs du Groupe

ETP moyen ⁽¹⁾	31/12/2024	31/12/2023
Cadres	287	277
Employés et agents de maîtrise	136	148
Personnel d'immeubles	36	46
TOTAL	459	471

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

En 2024, le nombre de salariés permanents (effectif moyen mensuel de salariés à temps plein en CDI) est de 413.

5.5.10 Impôts

PRINCIPES COMPTABLES

Régime SIIC

Le régime SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) est un régime de transparence fiscale qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire par le biais des dividendes distribués.

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

Gecina a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2003, et a payé à ce titre un impôt de sortie sur les plus-values latentes liées au patrimoine détenu directement ou indirectement.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent de décalages temporaires d'impositions et sont calculés selon la méthode du report variable.

Ils apparaissent dès lors que la valeur comptable d'un actif ou d'un passif diffère de sa valeur fiscale. Un actif d'impôt différé net est constaté sur les reports déficitaires si son imputation sur des bénéfices taxables futurs est 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.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises ⁽¹⁾	(1 352)	(1 612)
Impôt sur les bénéfices	(719)	(109)
Impôts différés	-	(270)
IMPÔTS	(2 071)	(1 991)

(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.

L'impôt minimum mondial (Pilier 2 – BEPS 2.0) entré en vigueur au 1^{er} janvier 2024 vise à assurer une imposition effective de 15 % par juridiction pour les groupes dont le chiffre d'affaires est supérieur à 750 millions d'euros.

Le Groupe, soumis au régime SIIC pour la majorité de ses filiales, ne prévoit pas d'imposition supplémentaire au regard des mesures transitoires.

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.

- ◆ 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 est marginale pour le Groupe car l'impôt est payé par les actionnaires lors de la distribution des dividendes.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé	310 504	(1 793 092)
Charge d'impôt, y compris CVAE	2 071	1 991
Résultat avant impôts	312 575	(1 791 101)
Impôt théorique en %	25,80%	25,80 %
Impôt théorique en valeur	80 644	(462 104)
Différence entre la charge d'impôt et l'impôt théorique	(78 573)	464 095
<i>Incidence sur l'impôt théorique :</i>		
◆ Effets du régime SIIC liés à la variation de valeur des immeubles	32 552	563 965
◆ Effets du régime SIIC liés aux autres éléments du résultat net	(109 814)	(104 231)
◆ Effets des différences permanentes et temporaires	(2 451)	(2 409)
◆ Sociétés imposées à l'étranger	(102)	(218)
◆ Sociétés mises en équivalence	(110)	5 377
◆ Cotisation sur la valeur ajoutée	1 352	1 612

5.5.11 Autres informations

5.5.11.1 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés – Activités opérationnelles		
Cautions, avals et garanties	1 846	-
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	331 704	253 685
Promesses de vente d'immeubles	205 266	37 649
Promesses d'acquisition d'immeubles	-	3 040
Autres ⁽¹⁾	14 270	16 270
ENGAGEMENTS DONNÉS	553 086	310 644
Engagements reçus – Financement		
Lignes de crédit non tirées	4 428 000	4 535 000
Engagements reçus – Activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	690 897	35 000
Promesses d'acquisition d'immeubles	-	3 040
Créance garantie par une hypothèque	120	120
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	880	880
Garanties reçues dans le cadre des travaux (y compris VEFA)	43 945	129 039
Cautions et GAPD reçues des locataires	147 261	130 587
Autres ⁽²⁾	1 241 750	1 243 250
ENGAGEMENTS REÇUS	6 552 853	6 076 916

(1) Dont 14 millions d'euros de garanties de passif accordées dans le cadre de cessions d'anciennes filiales d'Eurosic.

(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, qui n'apparaissent pas dans le tableau des engagements donnés parce qu'ils ne peuvent pas être chiffrés. 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.

5.5.11.2 Parties liées

La rémunération des administrateurs est détaillée dans le chapitre 4.

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.

5.5.11.3 Rémunération des organes d'administration et de direction

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Avantages à court terme	1 851	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.
Paieement en actions	597	344

5.5.11.4 Honoraires des Commissaires aux Comptes

Montant hors taxes <i>(en milliers d'euros)</i>	PricewaterhouseCoopers Audit				KPMG				Total			
	2024		2023		2024		2023		2024		2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Audit												
Commissariat aux Comptes, certification, examen des Comptes individuels et consolidés	871	96%	1 095	90%	713	85%	453	97%	1 584	90%	1 548	92%
Services autres que la certification des comptes	37	4%	119	10%	131	15%	16	3%	168	10%	135	8%
TOTAL	908	100%	1 214	100%	844	100%	469	100%	1 752	100%	1 684	100%

Les services autres que la certification des comptes concernent principalement, en 2024, le contrôle des données extra-financières et diverses attestations et interventions liées aux émissions obligataires.

Les honoraires des autres cabinets s'élèvent pour 2024 à 19 milliers d'euros et ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus.

5.5.11.5 Événements postérieurs à la clôture

Néant.