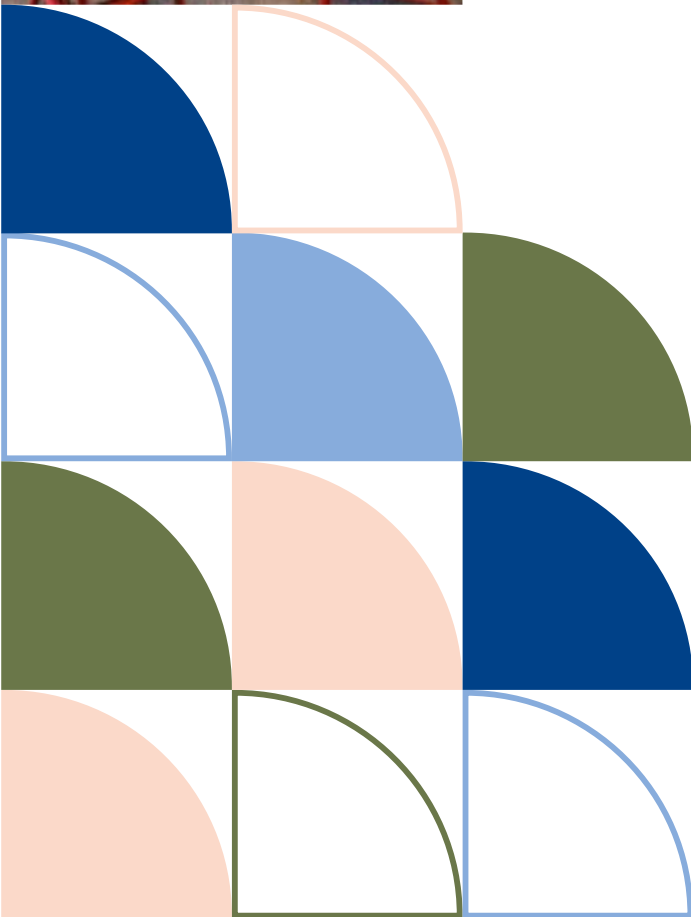


# le pari citoyen est créatif

The background of the title is a collage of images. At the top, a blue sky is visible through the letters of 'le pari'. Below that, a modern apartment building with a prominent red metal frame is shown. The middle section features a grid-like facade of a building with many windows and balconies. The bottom section shows a street scene with people: a woman with a bicycle, a child on a bicycle, a man on a scooter, and a woman on a scooter. The overall theme is modern urban living and mobility.



# Sommaire

## 01

### 02. **Les comptes consolidés 2023**

- 04. Bilan consolidé IFRS au 31 décembre 2023
- 06. Compte de résultat consolidé IFRS, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023
- 07. Tableau de flux de trésorerie consolidé
- 09. Variation des capitaux propres

### 10. **Annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2023**

## 02

- 12. Principes comptables et méthodes d'évaluation
- 21. Périmètre de consolidation
- 29. Commentaires sur le bilan
- 36. Commentaires sur le compte de résultat
- 40. Autres informations
- 42. Information sectorielle



# Les comptes consolidés 2023

# 01



# BILAN CONSOLIDÉ IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2023

## Actif

En milliers d'euros	NOTES	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
		Montant brut	Amort. Prov	Montant Net	Montant Net
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Immobilisations incorporelles	3.1	42 588	(14 201)	28 386	33 133
Écarts d'acquisition	3.2	15 304	0	15 304	15 344
Immobilisations du domaine concédé	-	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	3.3	430 199	(124 132)	306 067	263 693
Immeubles de placement	3.3	2 393	(532)	1 861	1 940
Écart d'acquisition dans les sociétés mises en équivalence	3.4	1 023	0	1 023	1 023
Participations dans les sociétés mises en équivalence	3.4	107 600	0	107 600	90 051
Participation dans les entreprises associées	3.5	11 266	(8 191)	3 075	2 182
Valeur d'équivalence des sociétés déconsolidées	-	(2 420)	0	(2 420)	(2 420)
Prêts LT sur filiales consolidées y compris part à -1 an	-	0	0	0	1 112
Autres actifs financiers non courants	3.11	30 253	0	30 253	48 564
Impôts différés actifs non courants	-	39 200	(105)	39 095	24 555
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>677 406</b>	<b>(147 161)</b>	<b>530 245</b>	<b>479 178</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
Stocks et travaux en cours	3.6	867 672	(80 776)	786 896	759 234
Clients et autres créances d'exploitation	3.7	1 833 100	(1 395)	1 831 705	1 997 592
Autres actifs courants	3.7	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	-	4 601	0	4 601	4 540
Actifs d'impôt exigible	-	24 677	0	24 677	1 133
Impôts différés actifs courants	-	68 909	0	68 909	37 730
Actifs financiers de gestion de trésorerie	3.8	11 254	0	11 254	7 076
Disponibilités et équivalents de trésorerie	3.8	111 589	0	111 589	91 861
<b>Total Actifs courants</b>		<b>2 921 803</b>	<b>(82 171)</b>	<b>2 839 632</b>	<b>2 899 165</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>3 599 208</b>	<b>(229 332)</b>	<b>3 369 877</b>	<b>3 378 343</b>

## Passif

<i>En milliers d'euros</i>	NOTES	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social	-	39 600	39 600
Primes liées au capital	-	399	399
Réserves consolidées	-	306 170	278 988
Réserves de conversion	-	33	106
Réserves sur autres instruments de capitaux propres	-	(1)	(1)
Résultat net	-	(48 366)	63 174
Réserves - Écarts actuariels sur engagements de retraite	-	2 669	2 177
<b>Capitaux propres - Part du groupe</b>	<b>3.9</b>	<b>300 503</b>	<b>384 443</b>
Intérêts minoritaires	-	4 811	5 647
<b>Total Capitaux propres</b>		<b>305 315</b>	<b>390 090</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Engagements de retraites et autres avantages au personnel	3.10	7 991	7 973
Reclassement des valeurs négatives des ME	3.10	5 947	984
Provisions pour risques, non courantes	-	1 867	1 867
Autres emprunts et dettes financières	3.11	506 376	502 697
Juste valeur des produits dérivés passifs	-	0	0
Autres passifs non courants	-	263 231	225 045
Impôts différés passifs non courants	-	758	724
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>786 170</b>	<b>739 290</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Provisions courantes	3.10	61 337	27 679
Fournisseurs	3.7	704 102	678 981
Dettes sur Immobilisations	3.7	0	0
Autres passifs courants	3.7	917 665	1 145 612
Passifs d'impôt exigible	-	1 605	16 245
Impôts différés passifs courants	-	76 542	60 355
Dettes financières courantes	3.11	485 128	295 577
Trésorerie et équivalent de trésorerie - passif	3.11	32 014	24 515
<b>Total Passifs courants</b>		<b>2 278 392</b>	<b>2 248 963</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>3 369 877</b>	<b>3 378 343</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ IFRS POUR LA PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023

<i>En milliers d'euros</i>	NOTES	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>4.1</b>	<b>1 230 861</b>	<b>1 522 875</b>
Produits des activités annexes	-	228	1 279
<b>Produits d'exploitation</b>		<b>1 231 088</b>	<b>1 524 154</b>
Achats consommés	-	(968 562)	(1 166 844)
Production immobilisée	-	(0)	(11)
Sous-traitance et autres charges externes	-	(107 399)	(129 288)
Charges de personnel	-	(117 185)	(116 694)
Impôts et taxes	-	(6 895)	(9 430)
Autres produits et charges opérationnelles	-	22 569	22 450
Plus/moins-value de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	-	(88)	(54)
Quote-part de résultat s/op en commun à caractère opérationnel	-	1 685	1 943
Dotations nettes aux amortissements et provisions courantes	-	(108 485)	(46 956)
Transfert de gestion	-	0	0
<b>Résultat opérationnel sur activité</b>	<b>4.2</b>	<b>(53 272)</b>	<b>79 270</b>
<i>(En % du CA)</i>	-	-4,33 %	5,21 %
Paiements en actions	4.2	(5 068)	(4 328)
Résultat des sociétés mises en équivalence	-	30 357	25 145
Autres produits financiers	-	238	(269)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>(27 745)</b>	<b>99 818</b>
<i>(En % du CA)</i>	-	-2,25 %	6,55 %
Dépréciation des survaleurs	-	0	0
Effets de périmètre, cessions de titres	-	(930)	(728)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(28 675)</b>	<b>99 091</b>
<i>(En % du CA)</i>	-	-2,33 %	6,51 %
Coût de l'endettement financier brut	-	(50 689)	(11 220)
Produits financiers et équivalents de trésorerie	-	8 526	746
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>4.3</b>	<b>(42 162)</b>	<b>(10 473)</b>
Autres produits et charges financiers	-	(4 703)	(3 676)
Charge nette d'impôts	4.4	27 304	(14 595)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	-		
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>(48 237)</b>	<b>70 347</b>
Part des minoritaires	4.5	(129)	(7 173)
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>(48 366)</b>	<b>63 174</b>
<i>(En % du CA)</i>	-	-3,93 %	4,15 %



# TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

<i>En milliers d'euros</i>	<b>EXERCICE 2023</b>	EXERCICE 2022
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉS (Y.C LES INTÉRÊTS MINORITAIRES)</b>	<b>(48 237)</b>	<b>70 347</b>
Dotations nettes aux amortissements	45 377	39 455
Dotations nettes aux provisions	(429)	4 479
Paiements en actions (IFRS2)	(1 430)	(1 509)
Résultat sur cessions	1 018	(2 085)
Contrats de location : Incidence des résiliations et autres impacts spécifiques IFRS 16	439	(340)
Perte durable (AFS) et/ou variation de valeur des titres (acquis par étapes)	0	0
Quote-part de résultat des société ME et Dividendes de sociétés non consolidées	(29 473)	(25 147)
Coût d'emprunt immobilisé	(2 531)	(1 462)
Coût de l'endettement financier net comptabilisé	42 163	10 474
Annulation des charges financières liées aux contrats de location	7 234	5 138
Charge d'impôt (y.c impôts différés)	(27 304)	14 595
Transfert de gestion (ROPA et autres financiers)	0	0
<b>CAF avant impôts et coût de l'endettement financier</b>	<b>(13 173)</b>	<b>113 943</b>
Variation du B.F.R	(65 143)	(270 509)
Variation des provisions courantes	33 464	(2 347)
Impôts payés	(40 188)	(19 357)
Intérêts financiers nets versés	(39 744)	(8 786)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	17 492	15 954
<b>Flux de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>(107 292)</b>	<b>(171 102)</b>
Investissements en immobilisations incorporelles et corporelles	(4 601)	(14 159)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	230	884
Remboursement des dettes de location et charges financières associées	(40 677)	(33 034)
<i>Cash flow opérationnel</i>	<i>(152 340)</i>	<i>(217 411)</i>
Acquisition de titres de participation (consolidés et non consolidés)	(1 082)	(896)
Cession de titres de participation (consolidés et non consolidés)	463	0
Incidence nette des variations de périmètre	(2 022)	(12 026)
Dividendes reçus des ME et des sociétés non consolidées	(884)	1
Autres	20 449	(121)
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(28 124)</b>	<b>(59 351)</b>
Augmentation de capital des filiales souscrites par des tiers	8	11
Dividendes distribués aux actionnaires de la société mère	(35 145)	(40 095)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(964)	(8 440)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	0	0

<i>En milliers d'euros</i>	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Remboursements d'emprunts	0	(1 400)
Variation des emprunts sur filiales consolidées	(1 642)	109 704
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(37 742)</b>	<b>59 780</b>
<b>Flux nets de trésorerie liés aux activités abandonnées (arrêtées, cédées)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Variation de trésorerie étendue</b>	<b>(173 158)</b>	<b>(170 673)</b>
<b>Trésorerie étendue à l'ouverture</b>	<b>(221 154)</b>	<b>(58 182)</b>
Incidence des variations de juste valeur, reclassements et trésorerie des activités abandonnées (arrêtées, cédées)	0	0
Incidence des variations des cours des devises	14	(26)
Opérations internes liées aux acquisitions d'immos et aug/dim de capital	0	0
Incidence nette des variations de périmètre	0	7 727
<b>Trésorerie étendue à la clôture</b>	<b>(394 298)</b>	<b>(221 154)</b>

#### PASSAGE DE LA TRÉSORERIE ÉTENDUE À LA TRÉSORERIE RESTRICTIVE (DISPONIBILITÉS/DÉCOUVERTS)

	Variation de trésorerie étendue	(173 158)	(170 673)
Incidence nette des variations de périmètre	0	7 599	
Variations des autres dettes financières courantes, des actifs de gestion de trésorerie	185 283	189 513	
<b>Variation de la trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts)</b>	<b>12 125</b>	<b>26 439</b>	
<b>Trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts) à l'ouverture</b>	<b>67 347</b>	<b>40 917</b>	
Autres incidences	104	(10)	
<b>Trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts) à la clôture</b>	<b>79 576</b>	<b>67 346</b>	

#### PASSAGE DE LA TRÉSORERIE RESTRICTIVE À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

	Variation de la trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts)	12 125	26 439
Augmentation (diminution) des actifs de gestion de trésorerie	(185 283)	(189 513)	
(Emission) remboursement d'emprunts	0	1 400	
Variations des emprunts sur filiales consolidées	1 642	(109 704)	
Autres variations	(2 742)	(1 863)	
Impact de juste valeur, reclassification des activités abandonnées	(1 112)	(7 599)	
Incidence des variations des cours de devises	(2 669)	448	
<b>Variation de l'endettement financier net</b>	<b>(177 935)</b>	<b>(280 402)</b>	
<b>Endettement financier net à l'ouverture</b>	<b>(722 739)</b>	<b>(442 337)</b>	
<b>Endettement financier net à la clôture</b>	<b>(900 674)</b>	<b>(722 739)</b>	

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES <i>En milliers d'euros</i>	Capital social	Primes liées au capital	Réserves sur autres instruments de capitaux propres	Réserves consolidées	Réserves de conversions	Résultat net	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	<b>Total part du groupe</b>	Minoritaires	<b>Total</b>
<b>Au 31 décembre 2022</b>	<b>39 600</b>	<b>399</b>	<b>(1)</b>	<b>278 988</b>	<b>106</b>	<b>63 174</b>	<b>2 177</b>	<b>384 443</b>	<b>5 647</b>	<b>390 090</b>
Affectation du résultat de l'exercice précédent	-	-	-	62 706	-	(62 706)	-	0	-	0
Dividendes distribués	-	-	-	(35 145)	-	-	-	(35 145)	(964)	(36 109)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	0	12	12
Résultat de l'exercice part du Groupe	-	-	-	-	-	(48 366)	-	(48 366)	129	(48 237)
Instruments financiers : variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0
Paiement en actions (IFRS2)	-	-	-	(1 222)	-	-	-	(1 222)	-	(1 222)
Déduction fiscale PEG	-	-	-	810	-	-	-	810	-	810
Écarts actuariels sur engagement de retraite	-	-	-	-	-	-	492	492	-	492
Écarts de conversion	-	-	-	-	(76)	-	-	(76)	-	(76)
Changement de méthode	-	-	-	0	-	-	-	0	-	0
Variations de périmètre	-	-	-	465	3	(468)	-	(1)	(14)	(15)
Divers	-	-	-	(430)	-	-	-	(430)	-	(430)
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>39 600</b>	<b>399</b>	<b>(1)</b>	<b>306 170</b>	<b>33</b>	<b>(48 366)</b>	<b>2 669</b>	<b>300 503</b>	<b>4 811</b>	<b>305 315</b>



# Annexe des comptes consolidés

au 31 décembre 2023

# 02



# 1. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés du Groupe VINCI Immobilier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2023.

Ces comptes ont été établis par la Direction du Groupe VINCI Immobilier en application des règles et méthodes comptables du Groupe VINCI.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des normes et/ou amendements de normes décrits ci-après, adoptés par l'Union européenne applicables de façon obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

L'information financière comparative 2022 a donc été établie suivant les mêmes normes et interprétations.

Les comptes consolidés du Groupe VINCI Immobilier ont été revus par les commissaires aux comptes dans le cadre de leur revue des comptes consolidés du Groupe VINCI mais ils n'ont pas fait l'objet d'un rapport certifié des commissaires aux comptes.

## Normes et interprétations nouvelles applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023

Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés de VINCI Immobilier au 31 décembre 2023. Elles concernent principalement :

- IFRS 17 « Contrats d'assurance » : cette norme établit les principes pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des contrats d'assurance ;
- amendement à IAS 12 « Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique » : cet amendement supprime l'exemption de comptabilisation initiale des impôts différés pour les transactions résultant des différences temporaires taxables et déductibles d'un même montant ;
- amendements à IAS 8 « Définition des estimations comptables » : ces amendements clarifient les différences entre les méthodes comptables et les estimations comptables. Les estimations comptables sont désormais définies comme « des montants monétaires dans les états financiers qui sont sujets à des incertitudes en ce qui concerne leur évaluation » ;
- amendements à IAS 12 « Réforme fiscale internationale - Modèle de règles du Pilier 2 » : ces amendements prévoient une exemption temporaire à la constatation d'imposition différée induite par Pilier 2.

Le groupe VINCI entre dans le champ d'application des nouvelles règles GLOBE et de l'imposition minimum mondiale de 15 % (Pilier 2) adoptées par 140 pays de l'OCDE le 20 décembre 2021 et transposées, via une directive de l'Union Européenne (2022/2523) du 14 décembre 2022, en droit français dans le code général des impôts français par l'article 33 de la Loi de finances pour 2024. L'entrée en vigueur de ces nouvelles règles est intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Après la réalisation de travaux préparatoires ayant consisté notamment à qualifier le périmètre juridique au regard des nouvelles règles de Pilier 2 et identifier les points de données nécessaires à un calcul pays par pays d'un taux effectif d'imposition, le groupe VINCI a complété son reporting fiscal pays par pays (CbCR) et pourra bénéficier des règles simplificatrices et transitoires qui s'appliqueront sur la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2026. Sur la base des données de l'exercice 2022, la charge d'imposition complémentaire estimée par le Groupe au titre des nouvelles dispositions est non significative.

## Normes et interprétations adoptées par l'IASB mais non encore applicables au 31 décembre 2023

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- amendements à IAS 1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- amendements à IFRS 16 « Passifs de location dans le cadre d'une cession-bail » ;
- amendements à IAS 7 et IFRS 7 « Accords de financements fournisseurs » ;
- amendements à IAS 21 « Absence de convertibilité ».

Une étude des impacts et des conséquences pratiques de l'application de ces dispositions est en cours. Cependant, ces amendements ne présentent pas de dispositions contraires aux pratiques comptables actuelles du Groupe.

## Réforme des retraites en France

La promulgation, le 15 avril 2023, de la loi n° 2023-270 de financement rectificative de la sécurité sociale pour 2023 a pour effet de relever progressivement l'âge de départ en retraite à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023 pour atteindre 64 ans en 2030, et d'accélérer l'application de la loi « Touraine » en portant la durée de cotisation à 43 ans à partir de 2027 au lieu de 2035. Les impacts de cette modification de régime ne sont pas significatifs et ont été comptabilisés par le Groupe au cours du second semestre 2023.

## 1.1 Méthodes de consolidation

### 1.1.1 Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés regroupent les états financiers des sociétés contrôlées ou sur lesquelles le Groupe VINCI Immobilier détient une influence notable à l'exception de celles dont l'objet social a été achevé et de celles qui sont en fin d'activité.

Le Groupe VINCI Immobilier applique, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, les nouvelles normes relatives au périmètre de consolidation IFRS 10, 11, 12 et IAS 28 amendée.

La norme IFRS 11 « Partenariats » a remplacé la norme IAS 31 pour tous les aspects relatifs à la comptabilisation des entités sous contrôle conjoint. Le contrôle conjoint est établi lorsque les décisions concernant les activités prépondérantes de l'entité requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les partenariats sont désormais classés en deux catégories (coentreprises et activités conjointes) selon la nature des droits et obligations détenus par chacune des parties.

Cette classification est généralement établie par la forme légale du véhicule juridique employé pour porter le projet.

- Une coentreprise (joint-venture) est un partenariat dans lequel les parties (co-entrepreneurs) qui exercent un contrôle conjoint sur l'entité ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.
- Une activité conjointe (joint-operation) est un partenariat dans lequel les parties (coparticipants) ont des droits directs sur les actifs et des obligations directes au titre des passifs de l'entité. Chaque coparticipant comptabilise sa quote-part d'actifs, de passifs, de produits et de charges relatives à ses intérêts dans l'activité conjointe.

Au niveau du périmètre de consolidation, les travaux de mise en œuvre de ces nouvelles normes IFRS 10, IFRS 11 et IAS 28 amendée ont modifié les méthodes de consolidation des partenariats français de co-promotion immobilière contractualisés sous la forme de SCCV (société civile de construction vente). Ceux-ci, jusqu'alors

comptabilisés en tant qu'activités conjointes, sont désormais qualifiés de coentreprises et consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Les sociétés sur lesquelles VINCI Immobilier détient le contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale, tout comme les sociétés détenues à moins de 50 % mais sur lesquelles VINCI Immobilier exerce un contrôle de fait, c'est-à-dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages.

Les sociétés sur lesquelles VINCI Immobilier exerce une influence notable ainsi que les sociétés contrôlées conjointement (coentreprises) sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés constitutives du périmètre au 31 décembre 2023 et leur méthode de consolidation sont présentées au paragraphe 2.

### 1.1.2 Opérations intra-groupe

Les opérations et transactions réciproques, d'actif et de passif, de produits et de charges entre entreprises intégrées, sont éliminées dans les comptes consolidés.

Cette élimination est réalisée :

- En totalité, si l'opération est réalisée entre deux entreprises intégrées globalement ;
- À hauteur du pourcentage de détention de l'entreprise mise en équivalence dans le cas de résultat interne réalisé entre une entreprise intégrée globalement et une entreprise mise en équivalence.

### 1.1.3 Regroupement d'entreprises (IFRS 3)

Les regroupements d'entreprises intervenus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004 et jusqu'au 31 décembre 2009 ont été comptabilisés selon les dispositions de la précédente version de la norme IFRS 3.

Les regroupements d'entreprises, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 sont comptabilisés conformément aux dispositions d'IFRS 3 révisée. Cette norme est appliquée de façon prospective, et est donc sans incidence sur les regroupements d'entreprises réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010. En application de cette norme, VINCI Immobilier comptabilise à la juste valeur, aux dates de prise de contrôle, les actifs acquis et les passifs assumés identifiables de la société acquise.

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur, aux dates de prise de contrôle, des actifs remis, des passifs encourus et/ou des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entité. Les ajustements de prix éventuels sont évalués à leur juste valeur à chaque arrêté. Au-delà d'une période de douze mois à compter de la date d'acquisition, tout changement ultérieur de cette juste valeur est constaté en résultat.

Les coûts directement attribuables à l'acquisition tels que les honoraires de due diligence et les autres honoraires associés sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Les intérêts minoritaires détenus dans l'entreprise acquise sont comptabilisés soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise, soit à leur juste valeur. Cette option est appliquée au cas par cas pour chaque acquisition.

La valeur d'acquisition est affectée en comptabilisant les actifs acquis et les passifs assumés identifiables de l'entreprise acquise à leur juste valeur à cette date à l'exception des actifs ou des groupes d'actifs classés comme détenus en vue de leur vente selon IFRS 5 qui sont comptabilisés à leur juste valeur diminuée du coût de la vente.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis constitue le goodwill (cf. § 1.2.11).

Le cas échéant le coût d'acquisition peut inclure la juste valeur des intérêts minoritaires si le Groupe VINCI Immobilier a opté pour l'option du goodwill à 100 %.

Le Groupe dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour finaliser la comptabilisation des opérations relatives aux sociétés acquises.

Dans le cas d'un regroupement par étapes, la participation antérieurement détenue dans l'entreprise acquise est valorisée à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'éventuel profit ou perte qui en découle est comptabilisé en résultat.

### 1.1.4 Transactions entre actionnaires, acquisitions et cessions d'intérêts minoritaires postérieures à la prise de contrôle

Conformément à la norme IAS 27 révisée, les acquisitions ou cessions d'intérêts minoritaires, sans changement de contrôle, sont considérées comme des transactions avec les actionnaires du Groupe.

En vertu de cette approche, la différence entre le prix payé pour augmenter le pourcentage d'intérêt dans les entités déjà contrôlées et la quote-part complémentaire de capitaux propres ainsi acquise est enregistrée en capitaux propres du Groupe. De la même manière, une baisse du pourcentage d'intérêt du Groupe dans une entité restant contrôlée est traitée comptablement comme une opération de capitaux propres, sans impact sur le résultat.

## 1.2 Règles et méthodes d'évaluation

### 1.2.1 Recours à des estimations

L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :

- les durées d'amortissement des immobilisations ;
- l'évaluation des provisions et des engagements de retraite : le Groupe participe à des régimes de retraite à cotisations et à prestations définies. Les engagements liés à ces derniers régimes sont calculés selon la méthode actuarielle des unités de crédit projetées reposant sur des hypothèses telles que le taux d'actualisation, les augmentations futures de salaires, le taux de rotation du personnel, les tables de mortalité et le taux de croissance des dépenses de santé. Ces engagements sont donc susceptibles d'évoluer en cas de changement d'hypothèses, la plupart étant mises à jour annuellement ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de promotion ;
- la valorisation des instruments financiers à la juste valeur, et des paiements en action : les modalités d'évaluation et de comptabilisation des plans de souscription d'actions, des plans d'épargne Groupe et des plans d'attribution d'actions de performance sont définies par la norme IFRS 2 « Paiements fondés sur des actions ». L'attribution de stock-options, d'actions de performance et les offres de souscription aux plans d'épargne Groupe en France et à l'international représentent un avantage consenti à leurs bénéficiaires et constituent à ce titre un complément de rémunération supporté par VINCI. S'agissant d'opérations ne donnant pas lieu à des transactions monétaires, les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charges sur la période d'acquisition des droits en contrepartie

d'une augmentation des capitaux propres. Ils sont évalués par un actuaire externe sur la base de la juste valeur, à la date d'attribution, des instruments de capitaux propres attribués. Les avantages au titre des options de souscription d'actions, des attributions d'actions de performance et des plans d'épargne Groupe sont octroyés sur décision du Conseil d'administration de VINCI SA après approbation en assemblée générale. Leur évaluation n'était pas directement liée à l'activité opérationnelle, il a été jugé approprié de ne pas inclure la charge correspondante dans le résultat opérationnel sur activité (ROPA), qui constitue l'indicateur de mesure de la performance des pôles, et de la présenter sur une ligne séparée « Paiements en actions (IFRS 2) » du résultat opérationnel courant ;

- les évaluations retenues pour les tests de perte de valeur, ainsi que la détermination des taux d'actualisation retenus pour celles-ci.
- Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

### 1.2.2 Chiffre d'affaires (IFRS 15)

Le chiffre d'affaires consolidé relatif aux contrats de construction et de services est comptabilisé conformément aux dispositions de la norme IFRS 15.

Au regard des activités principales du Groupe, les contrats de construction et de services ne comprennent, dans la majorité des cas, qu'une seule obligation de performance dont la réalisation est effectuée au fur et à mesure de l'avancement du contrat.

Lorsqu'un contrat inclut plusieurs obligations de performance distinctes, le Groupe procède à l'allocation du prix global du contrat à chaque obligation de performance conformément aux dispositions d'IFRS 15. Ce prix correspond au montant de la contrepartie à laquelle il s'attend à avoir droit. Lorsque ce prix comporte une composante variable, le Groupe ne comptabilise cette contrepartie qu'à partir du moment où son encaissement est considéré comme hautement probable.

Pour mesurer l'avancement des contrats de construction et de services, le Groupe utilise une méthode basée sur un avancement par les coûts engagés (fonciers, coûts des travaux...).

Les modifications de contrat (portant sur le prix et/ou la portée du contrat) sont comptabilisées lorsqu'elles sont approuvées par le client. Lorsque des modifications portent sur de nouveaux biens ou services considérés comme étant distincts selon IFRS 15, et que le prix du contrat augmente d'un montant reflétant les « prix de vente séparés » des biens et services complémentaires, ces modifications sont comptabilisées comme un contrat distinct.

Lorsqu'un tiers (par exemple un sous-traitant) intervient dans la fourniture d'un bien ou service distinct, le Groupe détermine s'il obtient le contrôle de ce bien ou service avant son transfert au client. Lorsque le contrôle est obtenu avant le transfert au client, le Groupe comptabilise en chiffre d'affaires le montant brut auquel il s'attend à avoir droit en échange. A contrario, lorsque le contrôle n'est pas obtenu, le Groupe considère qu'il n'est pas principal dans l'opération et ne comptabilise, en chiffre d'affaires, que le montant correspondant à sa rémunération d'intermédiaire.

Les coûts d'obtention du contrat qui n'auraient pas été engagés si le Groupe ne l'avait pas obtenu sont comptabilisés en tant qu'actif

lorsqu'ils sont recouvrables et amortis sur la durée estimée du contrat. À l'échelle du Groupe, les coûts d'obtention du contrat, immobilisés et amortis sur une durée supérieure à un an, ne sont pas significatifs.

Les créances clients du Groupe représentent le droit inconditionnel à percevoir une contrepartie (un paiement) lorsque les services ou les biens promis au client dans le contrat ont été fournis. A contrario, lorsque ce droit est subordonné à la fourniture d'autres biens ou services et/ou à la réalisation de jalons ou étapes définis dans le contrat, le Groupe considère le montant représentatif de ce droit « conditionnel » comme un actif sur contrat. Les montants alloués à toute obligation du Groupe de fournir des biens ou des services pour lesquels il a déjà reçu un paiement, ou pour lesquels le droit à ce paiement est exigible, sont considérés comme des passifs sur contrats conformément à la norme IFRS 15.

Au sein du Groupe, les actifs sur contrats correspondent aux factures à établir, aux avances versées aux sous-traitants, et aux retenues de garanties. Conformément aux exigences de la norme IFRS 9, les actifs sur contrats font l'objet d'une analyse pour apprécier les risques éventuels de non-recouvrabilité (risque de crédit). Les passifs sur contrats sont principalement constitués des avances reçues et des produits constatés d'avance.

Dans le cas où la prévision à fin d'affaire fait ressortir un résultat déficitaire, une provision pour perte à terminaison est comptabilisée conformément à la norme IAS 37, indépendamment de l'avancement du chantier, et en fonction de la meilleure estimation des résultats prévisionnels intégrant, le cas échéant, des droits à recettes complémentaires ou à réclamation, dès lors qu'ils sont considérés comme hautement probables et peuvent être évalués de façon fiable. Les provisions pour pertes à terminaison, exclues du champ d'application de la norme IFRS 15, sont présentées au passif du bilan.

### 1.2.3 Produits des activités annexes

Les produits des activités annexes regroupent les produits locatifs, les ventes de matériels, matériaux et marchandises, les études et les redevances.

### 1.2.4 Traitement spécifique des opérations de promotion immobilière

VINCI Immobilier a modifié l'estimation du risque lié aux études engagées pour les opérations de logements, c'est-à-dire les dépenses réalisées avant leur lancement en travaux. Ces dépenses stockables du compte matières premières (à l'exception du prix d'acquisition du terrain) étaient dépréciées à 100 % jusqu'au lancement de l'opération. Après analyse du risque réel d'abandon de l'opération en lien avec la mise en œuvre de la nouvelle norme IFRS15, il a été déterminé statistiquement que nos études devaient être dépréciées à hauteur de 20 %. Les stocks d'études relatifs aux opérations de logements sont désormais dépréciés à hauteur de 20 %.

L'impact de ce changement d'estimation a été mis en place à compter de 2017 est lissé progressivement sur une période de 5 ans.



### **Stocks et produits en cours des opérations et des lots non vendus**

Les dépenses relatives aux opérations sont comptabilisées :

- En stock pour les dépenses considérées comme faisant partie du prix de revient de l'opération (terrain, architecte, travaux, honoraires de gestion...)
- En charge pour les autres dépenses (publicité, frais d'avocat, aides à la vente, honoraires de vente...)

On distingue ces différents comptes de stocks et produits en cours en fonction de l'avancement de l'opération :

- Le montage et développement avant lancement<sup>(1)</sup> des travaux (les études) ;
- L'exécution après lancement des travaux ;
- L'achèvement ;
- La période après l'achèvement.

Ces différents comptes sont :

#### **• Matières premières :**

Ces dépenses concernent essentiellement les études stockables nécessaires au développement de l'opération (études techniques). Elles comportent également le coût des biens immobiliers et droits à construire, ou des biens destinés à la revente en l'état, acquis et des frais afférents.

Les dépenses directement affectables à l'opération avant le lancement de travaux sont portées en stocks de « matières premières ». Les dépenses activées ne concernent que les honoraires techniques et maîtrise d'ouvrage et le prix de revient du foncier acquis. Les frais financiers et les frais de gardiennage, d'entretien éventuel sont considérés comme des charges de période.

Les dépenses stockables du compte matières premières hormis le prix d'acquisition du terrain (frais d'acquisition et taxes d'urbanisme exclus) sont dépréciées à hauteur de 20 % pour tenir compte du pourcentage statistique d'abandon des opérations à l'étude pour les opérations de logements.

#### **• Produits en cours :**

Au lancement<sup>(1)</sup>, les dépenses relatives au prix de revient de l'opération sont portées en stocks de « produits en cours » enregistrées au coût historique.

Les honoraires commerciaux (honoraires de vente et commissions de vente) sont également activés tandis que les frais commerciaux (publicité, plaquette, location, bulle de vente, maquette) sont considérés comme charges de période.

#### **• Produits finis :**

À la fin de l'opération, soit dès la date de la déclaration d'achèvement des travaux (DAT), les lots non vendus sont valorisés au prix de revient à la date de l'achèvement et sont portés en stocks de « produits finis ». Les frais financiers et les dépenses non liées au coût de construction ne sont plus activés.

### **Dépenses non stockables et charges de période**

Les dépenses non stockables sont des charges de période composées des éléments qui ne participent pas au prix de revient de la construction ni au coût foncier. Il s'agit en particulier des :

- Frais de commercialisation/publicité : bulle de vente (installation et autres frais), campagne d'affichage, annonce dans la presse, panneaux... ;
- Impôts et taxes : taxe professionnelle, taxes foncières, RSI... ;
- Frais divers : frais de constitution, eau, EDF, téléphone...

Les autres produits sont composés des éléments suivants : refacturation de charges, loyers, pénalités de retard sur marché de travaux facturés aux entreprises et sont comptabilisés dans l'exercice en autres produits.

### **Contrats de Promotion Immobilière et Ventes en l'État de Futur d'Achèvement**

Les résultats des Contrats de Promotion Immobilière (CPI) et des Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) sont établis selon la méthode de l'avancement de la prestation de services et sont constatés conformément aux normes IFRS.

L'activité de promotion immobilière s'exerce à l'égard des clients au travers de deux catégories principales de contrat, le Contrat de Promotion Immobilière, et les opérations de construction vente (VEFA et Ventes achevées).

#### **• Les Contrats de Promotion Immobilière (CPI)**

Les CPI sont définis comme un mandat d'intérêt commun par lequel un promoteur immobilier s'oblige envers un maître d'ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu et au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou plusieurs édifices. Les caractéristiques techniques des biens à construire (plans, surfaces, matériaux...) sont arrêtées par le maître d'ouvrage et sont détaillées dans le CPI.

Dans le cadre des CPI, le promoteur est responsable de la conformité des travaux avec les caractéristiques prévues au CPI, en revanche il n'intervient que pour le compte du maître d'ouvrage et n'est jamais, ni le propriétaire juridique, ni le détenteur des risques et avantages liés à la propriété du bien en construction.

Dans ces conditions, le CPI s'apparente à un contrat de prestation de services de maîtrise d'ouvrage déléguée confié par le maître d'ouvrage au promoteur et directement lié à la construction d'un actif mais comporte un engagement de résultat.

#### **• Les opérations de construction vente (VEFA)**

Dans le cadre des opérations de construction-vente, le promoteur achète un terrain pour faire construire un ensemble immobilier destiné à la vente.

Les caractéristiques des immeubles à construire sont arrêtées par le client et, préalablement au démarrage des travaux, il signe avec le promoteur un contrat de Vente en État Futur d'Achèvement, dans un délai fixé et pour un prix déterminé, un ensemble immobilier dont les caractéristiques sont précisées dans le contrat.

(1) Lancement : Le lancement d'une opération correspond au moment où l'on ne peut plus renoncer à l'opération ; on est engagé à construire et à mener l'opération à son terme. Concrètement, lorsque l'OS travaux est donné ou lorsqu'une GFA a été délivrée, on considère que l'opération est lancée.

À la différence des CPI, le promoteur dispose des pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. À ce titre, il dispose juridiquement du droit à construire qui est un attribut de la propriété. Cependant, dans la mesure où il a cédé la propriété du terrain et des constructions en cours dans le cadre d'une VEFA, il apparaît que ces pouvoirs ne lui sont maintenus que pour lui permettre de respecter son obligation de faire construire l'ouvrage par le client.

Les revenus et la marge d'exploitation sont dégagés à l'avancement sur la base des derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture.

Le taux d'avancement est déterminé par le pourcentage du prix de revient avancé, y compris la charge foncière, divisé par le prix de revient prévisionnel à terminaison. Il est précisé que dans le cas de ventes à la découpe ou en diffus, seuls les lots vendus font l'objet de la prise en compte d'une marge à l'avancement.

Dans le cas où la prévision du résultat à terminaison fait ressortir un résultat déficitaire, une provision pour perte à terminaison est constituée.

#### • Détermination du taux d'avancement

Pour une opération donnée et à une date T, il correspond aux montants stockables dépensés rapportés au budget total à terminaison des dépenses stockables.

$$\text{Taux d'avancement} = \frac{\text{total des dépenses facturées (hors charges de période)}}{\text{total des dépenses budgétées (hors charges de période)}}$$

#### • Détermination de la marge à terminaison corrigée

La marge à terminaison est déterminée par un bilan financier incluant les dépenses directement liées à l'opération, parmi lesquelles on distingue les charges stockables et les charges de période. Elle est ensuite corrigée par la constitution d'aléas afin de couvrir les deux principaux risques auxquels le Groupe VINCI Immobilier est exposé dans le cadre d'opérations de construction vente ; à savoir le risque technique et le risque commercial.

#### • Détermination de la marge à l'avancement du chiffre d'affaires

La marge à l'avancement est calculée par la marge à terminaison corrigée multipliée par le pourcentage d'avancement.

Pour une opération donnée elle correspond, en cumul à :

$$\left[ \left( \text{marge corrigée} + \frac{\text{charges totales de périodes}}{\% \text{ de CA acté}} \right) \times \frac{\% \text{ d'avancement de l'opération}}{\% \text{ de CA acté}} \right] - \text{charges de période}$$

#### • Détermination de la perte à terminaison

Conformément aux normes IFRS, lorsque les estimations de résultat à terminaison d'un contrat se traduisent par une perte, elle doit faire l'objet d'une provision pour perte à terminaison dont le montant correspond à la perte totale estimée hors dépenses non stockables. Cette règle s'applique à tous les contrats obtenus même si les travaux n'ont pas démarré dès lors que l'opération est lancée.

Les coûts retenus pour le calcul de la provision sont constitués de l'ensemble des coûts imputés au contrat.

### 1.2.5 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel comprend le résultat opérationnel sur activité, qui correspond à la mesure de la performance opérationnelle des filiales, ainsi que les effets des paiements en actions (IFRS 2), les pertes éventuelles de valeurs des goodwill et la part du Groupe dans les entreprises associées (résultat des sociétés mise en équivalence).

### 1.2.6 Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net comprend :

- le coût de l'endettement brut qui inclut les charges financières sur dettes financières (hors coût amorti). Il s'agit notamment des charges d'intérêts sur comptes courants envers des sociétés hors groupe, des intérêts sur les lignes de découverts autorisés et des intérêts sur emprunts (calculées au taux d'intérêt effectif – TIE) ;
- la rubrique 'produits financiers sur placements de trésorerie' comprend les rendements perçus sur placements de trésorerie (produits d'intérêts, dividendes sur OPCVM, plus et moins-values de cessions...), les impacts des couvertures de taux rattachées à ces placements ainsi que leurs variations de juste valeur.

### 1.2.7 Autres produits et charges financiers

Les autres produits et charges financiers comprennent principalement, les frais financiers stockés, les dividendes reçus des sociétés non consolidées. Sont aussi incluses les plus ou moins-values de cession de titres, les autres charges et produits financiers et les dotations nettes aux provisions financières.

### 1.2.8 Impôts sur le résultat (IAS 12)

Le Groupe VINCI Immobilier calcule ses impôts sur le résultat conformément aux législations fiscales en vigueur dans les pays où les résultats sont taxables.

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés sur la base des derniers taux d'impôt connus. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le compte de résultat de l'exercice au cours duquel la modification est intervenue. Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres.

Les participations dans les sociétés mises en équivalence donnent lieu à la comptabilisation d'un impôt différé passif pour toutes les différences entre la valeur comptable et la valeur fiscale des titres. Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou du résultat d'ensemble des

sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale considéré, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Les impôts différés sont revus à chaque arrêté pour tenir compte notamment des incidences des changements de législation fiscale et des perspectives de recouvrement. Les impôts différés actifs ne sont comptabilisés que si leur récupération est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

La distinction entre l'impôt différé courant et non courant répond au projet de modification de la norme IAS 12 qui demande d'identifier les impôts différés courants.

L'impôt différé courant ne concerne que les différences temporelles rattachées à des actifs ou passifs courants. Les autres impôts rattachés aux différences temporelles d'éléments non courants, ainsi que les impôts différés actifs rattachés aux déficits fiscaux, sont présentés en impôts différés non courants.

Il est à noter que la quote-part de frais et charges sur dividendes reçus des filiales intégrées fiscalement chez VINCI, ainsi que les plus et moins-value réalisées entre les filiales intégrées sont comptabilisées en charge d'impôt sur les bénéfices retraités par capitaux propres (contrepartie réserves et report à nouveau).

### 1.2.9 Résultat par action (IAS 33)

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice. Le groupe n'a pas émis d'instruments susceptibles d'être convertis en actions VINCI Immobilier.

### 1.2.10 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Elles comprennent principalement des logiciels informatiques. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, diminué des amortissements et des pertes de valeurs cumulées. Elles sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité.

### 1.2.11 Écarts d'acquisition (IFRS 3)

Le goodwill correspond à l'écart constaté, à la date d'entrée d'une société dans le périmètre de consolidation, entre le coût d'acquisition des titres de celle-ci et la part du Groupe dans la juste valeur, à la date d'acquisition, des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables relatifs à la société.

Les goodwills relatifs aux sociétés contrôlées sont enregistrés à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique « goodwill ».

Les goodwills relatifs à des sociétés mises en équivalence sont présentés dans la rubrique « participations dans les sociétés mises en équivalence ».

Les écarts d'acquisition négatifs (« badwills ») sont comptabilisés directement en résultat l'année de l'acquisition.

Les goodwills ne sont pas amortis mais font l'objet d'un test de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaît un indice de perte de valeur.

Lorsqu'une perte de valeur apparaît nécessaire, l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur recouvrable est comptabilisé dans l'exercice en résultat opérationnel et est non réversible.

### 1.2.12 Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont inscrites pour leur coût d'acquisition ou de production, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles comptabilisations de perte de valeur. Elles ne font l'objet d'aucune réévaluation.

Les amortissements pratiqués sont déterminés généralement selon le mode linéaire sur la durée d'utilisation du bien ; le mode d'amortissement accéléré peut néanmoins être utilisé lorsqu'il apparaît plus pertinent au regard des conditions d'utilisation des matériels concernés. Pour certaines immobilisations complexes, notamment les constructions, chaque composante de l'immobilisation est comptabilisée séparément et amortie sur sa durée d'utilisation propre.

#### Les principales durées d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations corporelles sont les suivantes :

Constructions	10 ans
Installation et agencements	10 ans
Matériels de transport	5 ans
Mobiliers	10 ans
Mobiliers et matériels de bureau et Informatique	3 – 5 ans

La date de départ des amortissements est la date où le bien est prêt à être mis en service.

Les droits d'usage des contrats de location sont amortis de façon linéaire sur la durée des contrats, ils sont ajustés à chaque fois que la valeur de la dette financière de location est réévaluée.

### 1.2.13 Contrats de location (IFRS 16)

Depuis l'entrée en vigueur de cette norme au 1<sup>er</sup> janvier 2019, VINCI Immobilier comptabilise une dette de location reflétant la somme des loyers restant à payer, actualisés au taux marginal d'endettement déterminé selon la méthode expliquée ci-après, en contrepartie d'un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent. Selon la méthode simplifiée, le montant des droits d'utilisation est égal au montant de la dette de location comptabilisée (dans certains cas, ajusté des loyers payés d'avance ou restant à payer).

Les contrats de location portant sur des durées inférieures à un an ou sur des actifs de faible valeur restent comptabilisés au compte de résultat sans impact sur le bilan du Groupe.

Les durées de location retenues comprennent les durées fermes du contrat et les éventuelles périodes de renouvellement prévues. Les loyers variables ou les prestations de services liés au contrat ne sont pas pris en compte dans la détermination du montant du droit d'usage et des dettes de location et sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Pour la détermination du taux marginal d'endettement utilisé pour le calcul des dettes de location, il a été tenu compte de la durée moyenne pondérée des paiements, du risque pays et du risque spécifique à l'activité.

Par ailleurs, la comptabilisation des transactions de cession-bail conformément à la norme conduit à un retraitement de la marge. En effet, la quote-part de marge afférente à la part des loyers actualisée rapportée au prix de vente est neutralisée pendant la période de construction, et fait ensuite l'objet d'une reprise étalée sur la durée du bail.

Chez VINCI Immobilier, cela concerne les ventes de biens immobiliers à des investisseurs qui les donnent ensuite en location à des filiales du Groupe (notamment pour les activités de résidences gérées étudiants ou seniors). L'opération InDefense, pour laquelle VINCI Immobilier a signé un bail avec l'investisseur concomitamment à la vente en état futur d'achèvement, entre également dans le champ d'application de la norme.

### 1.2.14 Perte de valeur des actifs immobilisés non financiers (IAS 36)

Les actifs immobilisés incorporels et corporels doivent faire l'objet de tests de perte de valeur dans certaines circonstances. Pour les immobilisations dont la durée de vie est indéfinie (cas des goodwill), un test est réalisé au minimum une fois par an, et à chaque fois qu'un indice de perte de valeur apparaît. Pour les autres immobilisations, un test est réalisé seulement lorsqu'un indice de perte de valeur apparaît.

### 1.2.15 Participation dans les sociétés mises en équivalence (IAS 28)

Les participations du Groupe comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, sont initialement enregistrées au coût d'acquisition, comprenant le cas échéant le goodwill dégagé. Leur valeur comptable est, par la suite, augmentée et diminuée pour prendre en compte la part du Groupe dans les bénéfices ou les pertes, réalisés après la date d'acquisition. Lorsque les pertes sont supérieures à la valeur de l'investissement net du Groupe dans une société mise en équivalence, ces pertes ne sont pas reconnues, à moins que le Groupe n'ait contracté un engagement de recapitalisation ou de mise de fonds pour le compte de cette société. Il est précisé que la quote-part des situations nettes négatives des sociétés mises en équivalence correspondant aux variations à la baisse des justes valeurs des instruments financiers de couverture est présentée en provision pour risque financier.

S'il existe un indice de perte de valeur, la valeur recouvrable des participations consolidées par mise en équivalence est testée selon les modalités décrites dans la note relative aux pertes de valeur d'actifs immobilisés non financiers. Les pertes de valeur résultant de ces tests de dépréciation sont comptabilisées en diminution de la valeur comptable des participations correspondantes. Afin de présenter au mieux la performance opérationnelle, le résultat des sociétés mises en équivalence est classé sur une ligne spécifique, entre le résultat opérationnel sur activité et le résultat opérationnel.

### 1.2.16 Autres actifs financiers non courants (IAS 32-39)

Les actifs financiers non courants comprennent les titres disponibles à la vente, et la part à plus d'un an des prêts et créances évalués au coût amorti. Les achats et ventes d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de règlement.

#### • Titres disponibles à la vente

La catégorie « titres disponibles à la vente » comprend les participations du Groupe dans des sociétés non consolidées.

Lors de leur comptabilisation initiale, ces actifs sont comptabilisés à leur juste valeur c'est-à-dire généralement à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Aux dates de clôture, les titres disponibles à la vente des sociétés cotées sont évalués à leur juste valeur. Pour les actions de sociétés cotées, cette juste valeur est déterminée sur la base du cours de bourse à la date de clôture considérée.

Pour les titres non cotés, la juste valeur est déterminée sur la base de l'actualisation des flux de trésorerie attendus, ou, à défaut, sur la base de la quote-part du Groupe dans les capitaux propres de la société.

Les variations de juste valeur sont comptabilisées directement en capitaux propres. Elles ne sont transférées en résultat qu'au moment de la cession des titres de participation considérés.

Lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition historique, et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative et/ou durable, cette perte de valeur est comptabilisée en résultat de manière irréversible.

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût d'achat. En cas d'indication objective de dépréciation durable, une perte de valeur irréversible est constatée en résultat.

#### • Prêts et créances au coût amorti

La catégorie « prêts et créances au coût amorti » comprend principalement des créances rattachées à des participations, des avances en compte courant consenties à des entités associées ou non consolidées, des dépôts de garantie, les prêts et créances collatéralisés, les autres prêts et créances.

Lors de leur comptabilisation initiale, ces prêts et créances sont comptabilisés à leur juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables. À chaque date de clôture, ces actifs sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode dite du taux d'intérêt effectif.

Ils font l'objet d'une comptabilisation de perte de valeur s'il existe une indication objective de perte de valeur. La perte de valeur correspondant à la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable (actualisation des flux de trésorerie attendus au taux d'intérêt effectif d'origine) est comptabilisée en résultat. Elle est réversible si la valeur recouvrable est amenée à évoluer favorablement dans le futur.

### 1.2.17 Clients et autres créances d'exploitation

Les créances clients et autres créances d'exploitation sont des actifs financiers courants évalués initialement à la juste valeur, qui correspondent en général à leur valeur nominale, sauf si l'effet d'actualisation est significatif. À chaque arrêté, les créances sont évaluées au coût amorti sous déduction des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non recouvrement.

### 1.2.18 Actifs financiers courants (IAS 32-39)

Cette catégorie correspond à la part à moins d'un an des prêts et créances figurant dans les autres actifs financiers non courants.

### 1.2.19 Actifs financiers de gestion de trésorerie (IAS 32-39)

Les actifs financiers de gestion de trésorerie comprennent les comptes courants de trésorerie des sociétés apparentées, des titres monétaires et obligataires, et des parts d'OPCVM placés avec un horizon de gestion à court terme, ne respectant pas les critères de qualification d'équivalents de trésorerie définis par la norme IAS 7.

Ils sont évalués et comptabilisés à la juste valeur, les variations de juste valeur étant comptabilisées en résultat, l'option de juste valeur ayant été retenue.

Les achats et ventes d'actifs financiers de gestion de trésorerie sont comptabilisés à la date de transaction.

### 1.2.20 Disponibilités et équivalents de trésorerie (IAS 7)

Cette rubrique comprend les comptes courants bancaires et les équivalents de trésorerie correspondant à des placements à court terme, liquides et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les équivalents de trésorerie sont notamment constitués d'OPCVM monétaires et des certificats de dépôts dont la maturité n'excède pas trois mois à l'origine. Les découverts bancaires sont exclus des disponibilités et sont présentés en dettes financières courantes. La méthode de la juste valeur a été retenue pour apprécier le rendement des instruments financiers. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en compte de résultat.

### 1.2.21 Engagements de retraites et autres avantages au personnel (IAS 19)

#### • Engagements de retraites à prestations définies

Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan tant pour le personnel en activité que pour le personnel ayant quitté la société (personnes disposant de droits différés et retraités). Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations actuarielles effectuées lors de chaque clôture. La comptabilisation de chaque régime est effectuée séparément. Chez VINCI Immobilier, les régimes à prestations définies ne sont pas financés dans le cadre d'une gestion externe (fonds de pension ou contrats d'assurance). Le Groupe applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 les dispositions de la norme IAS 19 amendée « Avantages du personnel » qui introduit plusieurs modifications sur la comptabilisation des avantages postérieurs à l'emploi, dont notamment :

- La reconnaissance au bilan consolidé de l'intégralité des avantages postérieurs à l'emploi accordés aux salariés du Groupe. L'option du corridor et la possibilité d'amortir en résultat le coût des services passés sur la durée moyenne d'acquisition des droits par les salariés sont supprimées ;
- Les produits d'intérêts des actifs de couverture de régimes de retraite sont désormais calculés à partir du même taux que le taux d'actualisation de l'obligation au titre des régimes à prestations définies ;

- La comptabilisation en résultat des impacts afférents aux modifications de régimes ;
- La reconnaissance des impacts de réestimation en autres éléments du résultat global : gains et pertes actuariels sur l'engagement, surperformance (sous-performance) des actifs du régime, c'est-à-dire l'écart entre le rendement effectif des actifs du régime et leur rémunération calculée sur la base du taux d'actualisation de la dette actuarielle, et variation de l'effet du plafonnement de l'actif. Ces impacts sont présentés dans l'état du résultat global consolidé.

Pour les régimes à prestations définies, la charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que les effets de toute modification, réduction ou liquidation de régime ; l'impact de désactualisation sur la dette actuarielle et les produits d'intérêts sur actifs de régime sont comptabilisés en autres charges et produits financiers.

La part à moins d'un an des provisions pour engagements de retraite est présentée dans les « autres passifs courants hors exploitation ».

#### • Provisions pour autres avantages du personnel

Les engagements relatifs aux médailles du travail dans les filiales françaises, ainsi que la couverture des frais médicaux dans certaines filiales sont provisionnés au bilan. Cette provision est évaluée selon la méthode actuarielle prospective (méthode des unités de crédits projetées).

La part à moins d'un an des provisions pour engagements de retraites et pour autres avantages du personnel est présentée dans les passifs courants.

### 1.2.22 Paiements en actions (norme IFRS 2)

Les modalités d'évaluation et de comptabilisation des plans de souscription ou d'achat d'actions, de plans d'attribution d'actions de performance et des Plans d'Épargne Groupe sont définies par la norme IFRS 2 « Paiements fondés sur des actions ».

Des options de souscription d'actions VINCI sont attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux du Groupe.

Par ailleurs, dans le cadre du PEG, VINCI procède trois fois par an à des augmentations de capital réservées aux salariés du groupe avec un prix de souscription comportant une décote par rapport au cours de bourse moyen des actions VINCI sur les 20 derniers jours ouvrables précédant l'autorisation du Conseil d'administration. L'abondement versé et pris en charge par les entités du groupe VINCI Immobilier a été comptabilisé dans les comptes.

La loi sur l'épargne salariale du 30 décembre 2006 a modifié le traitement fiscal des paiements en actions. Ainsi dans les comptes consolidés, l'économie d'impôt est rattachée à la transaction visée selon la norme IFRS 2. L'économie réalisée est ainsi comptabilisée en partie en compte de résultat, le solde étant comptabilisé en capitaux propres (cf. §. 4.2.2).

### 1.2.23 Provisions (IAS 37)

Les provisions sont des passifs dont l'échéance où le montant ne peut être fixé de manière précise. Elles sont évaluées sur la base de leur montant actualisé correspondant à la meilleure estimation de la consommation de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

Les provisions sont comptabilisées lorsque le groupe a une obligation présente résultant d'un fait générateur passé qui entraînera probablement une sortie de ressources pouvant être raisonnablement estimée. Le montant comptabilisé en provision doit être la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation présente à la date de clôture. Elle est actualisée lorsque l'effet est significatif et que l'échéance est supérieure à un an.

Les provisions pour restructuration sont comptabilisées lorsque le groupe dispose d'un plan formalisé et détaillé, et que celui-ci a été notifié aux parties intéressées.

#### • Provisions courantes

Les provisions courantes correspondent aux provisions directement liées au cycle d'exploitation, quelle que soit leur échéance estimée. Les provisions pour pertes à terminaison concernent essentiellement les provisions constituées dans le cas où une prévision à fin d'affaire, établie en fonction de l'estimation la plus probable des résultats prévisionnels, fait ressortir un résultat déficitaire ainsi que les travaux restant à réaliser au titre d'opérations livrées dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

Les provisions pour litiges liés à l'activité concernent, pour l'essentiel, des litiges avec des clients, sous-traitants, co-traitants ou fournisseurs.

Les provisions pour autres risques courants sont principalement constituées de provisions pour pénalités de retard, de provisions pour licenciements individuels et autres risques rattachés à l'exploitation.

#### • Provisions non courantes

Les provisions non courantes correspondent aux provisions non directement liées au cycle d'exploitation et dont l'échéance est généralement supérieure à un an. Elles comprennent notamment des provisions pour risques sociaux et des provisions pour litiges. La part à moins d'un an des provisions non courantes est présentée au bilan dans les provisions courantes.

### 1.2.24 Dettes financières courantes et non courantes (IAS 32-39)

Les dettes financières comprennent les comptes courants de trésorerie et les emprunts évalués et comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Celui-ci incorpore au coût de la dette les primes de remboursement et les frais d'émission, portés à l'origine en diminution du montant nominal de la dette au passif. Selon cette méthode, la charge d'intérêts est constatée de manière actuarielle dans la rubrique coût de l'endettement financier brut.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

### 1.2.25 Engagements hors bilan

Le Groupe VINCI Immobilier a défini et mis en place un reporting visant à recenser ses engagements hors bilan et à en connaître la nature et l'objet. Ce processus prévoit la transmission par les filiales consolidées, dans le cadre des procédures de consolidation, des informations relatives aux engagements donnés suivants :

- sûretés personnelles (avals, cautions et garanties) ;
- sûretés réelles (hypothèques, nantissements, gages) ;
- garanties solidaires des associés des sociétés de personnes non consolidées ;
- obligations d'achat et d'investissement, et ;
- autres engagements.

## 1.3 Faits marquants et perspectives

En France, VINCI Immobilier a fait face en 2023 à une conjoncture très difficile. La hausse des taux d'intérêt, renchérissant l'accès au crédit, a pesé sur la demande des particuliers et renforcé l'attentisme des investisseurs. Par ailleurs, la hausse du coût des matériaux et le maintien à des niveaux élevés des prix du foncier ont continué de compliquer l'équation économique des programmes immobiliers. Dans ce contexte, le chiffre d'affaires consolidé a reculé de 19 % à 1,2 milliard d'euros.

Dans un marché actuellement déprimé, VINCI Immobilier poursuivra les efforts déjà engagés de réduction des coûts et d'adaptation de ses structures, tout en s'efforçant de maintenir ses parts de marché. L'entreprise déploiera également sa démarche stratégique initiée en 2022, axée sur l'innovation et le développement durable au service du renforcement de l'acceptabilité de ses projets, afin de répondre aux profonds changements économiques, sociétaux et environnementaux. À moyen et long termes, ses perspectives seront portées dans le secteur résidentiel par le besoin structurel de logements et, en immobilier d'entreprise, par l'évolution des usages et le renforcement des exigences environnementales rendant nécessaire la transformation des immeubles existants. Son positionnement de spécialiste de l'urbanisme circulaire, sa capacité d'innovation et son expertise plurielle contribueront à pérenniser l'activité.

## 2. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les mouvements de périmètre intervenus au cours de l'exercice ont été les suivants :

- 19 créations de sociétés pour la réalisation de programmes ;
- 1 acquisition de société ;
- 2 sociétés absorbées par leur société mère ;
- 21 liquidations/fins d'activité de sociétés.

Le périmètre de consolidation du groupe VINCI Immobilier se présente comme suit :

	2022	Entrantes		Sortantes			Mvts	2023
		Acquisitions	Créations	Cessions	Liquidations/ Fin d'activité	Absorption Fusion	Chgmt de méthode	
Intégration globale	139	1	9	-	(12)	-	(2)	135
Intégration proportionnelle	8	-	-	-	(3)	-	-	5
Mise en équivalence	74	-	10	-	(6)	-	-	78
Sous-consolidées	0	-	-	-	-	-	-	0
<b>Périmètre</b>	<b>221</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>218</b>

### 2.1 Sociétés entrantes dans le périmètre de consolidation par voie de création et d'acquisition

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊT
LE BOURGET LECLERC	SCCV	IG	51 %
GABARIT	SAS	IG	100 %
TASSIN 215 DE GAULLE	SCCV	IG	83 %
ENGHIEN CLINIQUE	SCCV	IG	70 %
MEUDON BELLES TERRASSES	SCCV	MEE*	50 %
CORNICHE DU BOIS SACRE	SAS	MEE*	51 %
AUBERVILLIERS HEURTAULT	SCCV	IG	51 %
VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE	SCCV	MEE*	49 %
BEAUCHAMP SEMARD	SCCV	MEE*	50 %
EUREKA INTENSIT	SCCV	MEE*	55 %
OPALINE CABOURG	SCCV	IG	80 %
VILLENEUVE BONGARDE T2	SCCV	MEE*	49 %
L'ILE SAINT DENIS CHATELIER	SAS	MEE*	50 %
CAMPUS 38	SAS	IG	55 %
ARCHIPEL BRS	SAS	MEE*	50 %
BEL OMBRE PARC	SCCV	MEE*	50 %
PERIGUEUX RUE CLAUDE BERNARD	SCCV	IG	70 %
AMIENS VERDUN	SCCV	IG	60 %
RAMBOUILLET LA GALOPEE	SCCV	MEE*	50 %
AULNAY CHAGALL	SCCV	IG	50,1 %

## 2.2 Sociétés sortantes du périmètre de consolidation

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊT
QUARTIER ANATOLE FRANCE	SAS	MEE*	33 %
SPIRITO VERDE ENTREPRISE	SCCV	MEE*	49 %
ELYPSEO	SCCV	IG	70 %
ANTONY HARMONY 2	SCI	MEE*	49 %
VINCI IMMOBILIER RESIDE ETUDES RSS NIORT	SCCV	MEE*	50 %
MARSEILLE CORDERIE	SCCV	IP	60 %
EURALILLE 4.2	SCCV	IP	60 %
LILLE SAINT ANTOINE	SCCV	IP	70 %
SAINT MAURICE DU VALAIS	SCCV	IG	95 %
SABLIN	SCCV	IG	90 %
O'FIL DU BOIS	SCCV	MEE*	51 %
GABINIENNE D'AMENAGEMENT	SAS	MEE*	30 %
ROQUE TAILLANT	SCCV	IG	50 %
PERLINES	SCCV	IG	51 %
AVENUE MARCEAU 2 TOULON	SCCV	IG	100 %
AVENUE DES POILUS MARSEILLE	SCCV	IG	100 %
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	SCCV	IG	100 %
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	SCCV	IG	100 %
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	SCCV	IG	100 %
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	SCCV	IG	100 %
CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN	SCCV	IG	100 %



## 2.3 Sociétés consolidées au 31 décembre 2023

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊT
<b>1/ SOCIÉTÉ MÈRE</b>			
VINCI IMMOBILIER	SAS	IG	100 %
<b>2/ FILIALES</b>			
VINCI IMMOBILIER DEVELOPPEMENT HOTELIER	SAS	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	SNC	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT	SAS	IG	100 %
VINCI SAS	SAS	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER	SAS	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL	SNC	IG	99 %
VINCI IMMOBILIER PROMOTION	SAS	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES	SNC	IG	99 %
VINCI IMMOBILIER COMMERCIAL	SAS	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER AMENAGEMENT	SNC	IG	99 %
CHARLES	SNC	MEE*	50 %
LA NEF LUMIERE	SAS	MEE*	13 %
SEINE AMPERE	SASU	IG	75 %
18/20 PORTE D'Italie	SAS	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER RESIDENCES GEREES	SAS	IG	100 %
OVELIA	SAS	IG	90 %
OVELIA 31	SAS	IG	100 %
OVELIA NORD EST	SAS	IG	100 %
HOTELS A1-A2	SCCV	MEE*	50 %
MIXTE D-E	SCCV	MEE*	50 %
NICE GARE DU SUD	SCCV	MEE*	50 %
ASNIERES LOT B	SCCV	IG	99 %
COTE CANAL	SCCV	MEE*	45 %
LA REINE BLANCHE	SCCV	IG	80 %
OVELIA 74	SAS	IG	100 %
STUDENT FACTORY	SAS	IG	100 %
ABRAHAM BLOCH LYON	SCI	MEE*	49 %
M³ SUD CONFLUENCE	SCCV	IG	65 %

TESTIMONIO 2	SAM	MEE*	33 %
SAINT ETIENNE POSTE WEISS	SCCV	IG	65 %
FONCIERE KERMEN	SAS	IG	100 %
BAGNOLET ALLENDE	SCCV	MEE*	51 %
OVELIA 78	SAS	IG	100 %
OVELIA 17	SAS	IG	100 %
NICE LE RAY	SCCV	IG	80 %
174 BOULEVARD DE PARIS	SCCV	IG	90 %
NOISY L'OURCQ	SCCV	MEE*	50 %
SABARI	SCCV	IG	90 %
VINCI IMMOBILIER CONSEIL	SAS	IG	100 %
KERVIN	SCCV	MEE*	50 %
MARSEILLE SAINTE MARGUERITE	SCCV	MEE*	50 %
MARSEILLE U522	SCCV	MEE*	50 %
VINCI IMMOBILIER MONACO	SARL	IG	100 %
DRANCY RUE DES MIDINETTES	SCCV	MEE*	50 %
NEUILLY SUR SEINE QMB 1A	SCCV	IG	44 %
NEUILLY SUR MARNE QMB 10B	SCCV	MEE*	44 %
MASSY PARC	SCCV	IG	50 %
MASSY CHÂTEAU	SCCV	MEE*	50 %
MASSY VILGENIS	SNC	MEE*	50 %
OVELIA 33	SAS	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER DEVELOPPEMENT POLSKA Szpoo	SARL	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER PROMOTION POLSKA Szpoo	SARL	IG	100 %
OVELIA 69	SAS	IG	100,0 %
MONROC LOT3	SCCV	MEE*	50,0 %
VINCI IMMOBILIER ILE DE France	SNC	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER NORD EST	SNC	IG	99 %
VINCI IMMOBILIER MEDITERRANEE	SNC	IG	99 %
VINCI IMMOBILIER RHONE ALPES AUVERGNE	SNC	IG	99 %
VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST	SNC	IG	99 %
GIF MOULON A4	SCCV	MEE*	25 %
VILLA PAUL GUIRAUD	SCCV	IG	51 %
PARC DES ARENES	SCCV	MEE*	50 %
TRILOGIE	SCCV	MEE*	50 %
SAINT AUBIN	SCCV	IG	75 %
CHAMALIERES TIRETAINE	SCCV	MEE*	40 %
SECRET GARDEN STRASBOURG	SCCV	MEE*	50 %

STUDENT FACTORY EST	SAS	IG	100 %
STUDENT FACTORY SUD	SAS	IG	100 %
STUDENT FACTORY OUEST	SAS	IG	100 %
TO LYON	SCCV	IG	90 %
OVELIA 54	SAS	IG	100 %
SAINT ROCH	SCCV	MEE*	50 %
VI2C	SNC	IG	100 %
RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	SCCV	MEE*	50 %
VINCI IMMOBILIER CORPORATE VENTURE	SAS	IG	100 %
HERBLAY	SCI	MEE*	50 %
MASSY PARC 2	SCCV	IG	50 %
URBAIN PRO VALENTON	SCCV	MEE*	51 %
ADRIEN FROMENT	SCCV	IG	80 %
DIJON PATRIMOINE	SNC	MEE*	51 %
OVELIA 68	SAS	IG	100 %
VINCI IMMOBILIER IMESTIA BAGNEUX CASINO	SC	IG	90 %
SAINT LEU RUE JAY	SCCV	MEE*	50 %
CITY&YOU	SAS	IG	100 %
BAGNEUX HIGH GARDEN	SAS	MEE*	50 %
SAINT OUEN PICASSO	SCCV	MEE*	30 %
URBAT PROMOTION	SAS	IG	100 %
SPEED REHAB	SAS	MEE*	30 %
HOLDING TO LYON	SNC	IG	90 %
STUDENT FACTORY NORD	SNC	IG	100 %
APICIL PART DIEU	SCI	MEE*	40 %
BIKUBE	SAS	IG	100 %
28 LES ACCATES	SCCV	MEE*	50 %
ATTRAKT	SCCV	C-IP	50 %
MONTPELLIER MARQUEROSE	SCCV	MEE*	50 %
VINCI IMMOBILIER IN DEFENSE	SNC	IG	70 %
LIVING LEMAN	SEP	C-IP	73 %
ISTRES ROUTE DE LA CAPELETTE	SCCV	IG	51 %
MOULIN DES JUSTICES	SCCV	IG	70 %
BEB PAUL BERT	SCCV	IG	70 %
BOBIGNY COURNEUVE	SCCV	IG	51 %
POP	SCCV	IG	50 %
BUSSY SYCOMORE SY29A	SCCV	MEE*	33 %
BUSSY SYCOMORE SY29B	SCCV	MEE*	33 %

FECAMP RUE DE L'INNONDATION	SCCV	IG	70 %
AIX VICTORIA	SCCV	MEE*	50 %
MELUN ROUTE DE MONTEREAU	SCCV	IG	80 %
MARSEILLE PICOT	SCCV	IG	70 %
CANNES JOURDAN	SCCV	MEE*	50 %
CANOPEA A LYON 7	SCCV	MEE*	50 %
L'ILOT DES FINS	SNC	MEE*	50 %
TISSANDIE	SNC	MEE*	51 %
FONTENAY BELLE GABRIELLE	SCCV	MEE*	51 %
SCCV POLARIS	SCCV	MEE*	50 %
OVELIA 06	SCCV	IG	100 %
LES FRENES	SCCV	MEE*	50 %
DANTON HOLDING	SNC	IG	100 %
SUROK	SARL	IG	100 %
SQUARE MONTAIGNE	SCCV	IG	70 %
SARL GASPARD ET LIOTARD	SARL	IG	100 %
VOISINS VILLAGE	SCCV	IG	80 %
OVELIA 85	SNC	IG	100 %
OVELIA 35	SNC	IG	100 %
ROUEN RUE HENRI RIVIERE	SCCV	IG	70 %
TROYES ILOT GARE	SCCV	IG	85 %
VI SPR	SAS	IG	100 %
132 RUE DE MOSCOU	SCCV	IG	66 %
DU SOLEIL	SCCV	MEE*	50 %
LE CUBE	SCCV	MEE*	50 %
OVELIA 21	SNC	IG	100 %
OVELIA 34	SNC	IG	100 %
OVELIA 80	SNC	IG	100 %
LIVE IN OSMOSE	SCCV	IG	51 %
ERMONT ILOT DAUTRY	SCCV	MEE*	50 %
BOUTIQUE IN DEFENSE	SAS	IG	100 %
MONTPELLIER BOULEVARD DE STRASBOURG	SCCV	IG	57 %
COTEAU	SCCV	MEE*	50 %
VITRY MALLERET JOINVILLE	SCCV	C-IP	51 %
CHATEL	SCCV	IG	70 %
SURESNES GALLIENI	SCCV	MEE*	50 %
LA ROCHE SUR YON LE BELVEDERE	SCCV	IG	70 %
LES SENIORIALES DE FLEURY SUR ORNE	SCCV	MEE*	50 %

NOVAOM	SAS	MEE*	45 %
SENIORS NARBONNE	SCCV	MEE*	50 %
BORDEAUX 14/24 RUE BECK	SCCV	MEE*	49 %
AMIENS HELIUM	SCCV	IG	51 %
LILLE METROPOLITAN SQUARE	SAS	MEE*	50 %
LILLE COMMUNAUTE	SCCV	MEE*	50 %
LILLE BALLON	SCCV	MEE*	50 %
LYON 107 TRARIEUX	SCCV	C-IP	65 %
HERA	SCCV	MEE*	50 %
AMIENS PELOSSOF	SCCV	MEE*	30 %
MONTPELLIER RESTANQUE	SNC	MEE*	50 %
BRANLY CHANGENET	SCCV	IG	70 %
GAMBETTA ACADEMIE	SCCV	MEE*	50 %
AUBAGNE BON CIVET	SCCV	MEE*	50 %
LYON 31 PEUPLIERS	SNC	C-IP	65 %
LA GARDE LE THOUAR	SCCV	MEE*	50 %
DEGLIN	SCCV	IG	70 %
ARCHIPEL BUREAUX	SCCV	MEE*	50 %
ARCHIPEL LLI	SCCV	MEE*	38 %
ORLY CARRIERES	SCCV	MEE*	76 %
LE BOURGET LECLERC	SCCV	IG	51 %
GABARIT	SAS	IG	100 %
TASSIN 215 DE GAULLE	SCCV	IG	83 %
ENGHIEN CLINIQUE	SCCV	IG	70 %
MEUDON BELLES TERRASSES	SCCV	MEE*	50 %
CORNICHE DU BOIS SACRE	SAS	MEE*	51 %
AUBERVILLIERS HEURTAULT	SCCV	IG	51 %
VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE	SCCV	MEE*	49 %
BEAUCHAMP SEMARD	SCCV	MEE*	50 %
EUREKA INTENSIT	SCCV	MEE*	55 %
OPALINE CABOURG	SCCV	IG	80 %
VILLENEUVE BONGARDE T2	SCCV	MEE*	49 %
L'ILE SAINT DENIS CHATELIER	SAS	MEE*	50 %
CAMPUS 38	SAS	IG	55 %
ARCHIPEL BRS	SAS	MEE*	50 %
BEL OMBRE PARC	SCCV	MEE*	50 %
PERIGUEUX RUE CLAUDE BERNARD	SCCV	IG	70 %
AMIENS VERDUN	SCCV	IG	60 %

RAMBOUILLET LA GALOPEE	SCCV	MEE*	50 %
AULNAY CHAGALL	SCCV	IG	50 %
ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES	SARL	IG	100 %
URBAT ET CIE	SNC	IG	100 %
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	SCCV	IG	100 %
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	SCCV	IG	100 %
FERDINAND DE LESSEPS AIX	SCCV	IG	100 %
UP IMMO GESTION	SAS	IG	100 %
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	SCCV	IG	100 %
RUE DU STADE CUGNAUX	SCCV	IG	100 %
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	SCCV	IG	100 %
AVENUE DE LA JUSTICE DE CASTELNAU	SCCV	IG	100 %
ST BARNABE 13004	SCCV	MEE*	50 %
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	SCCV	IG	100 %
SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER	SCCV	IG	100 %
199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE	SCCV	IG	100 %
ZAC ANDROMEDE ILOT 50	SCCV	IG	100 %
CAP MER LATTES	SCCV	IG	100 %
TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE	SCCV	IG	100 %
ROUTE DES MINES COGOLIN	SCCV	IG	100 %
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	SCCV	IG	100 %
RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE	SCCV	IG	100 %
CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE	SCCV	IG	100 %
URBAT RHONE ALPES	SNC	IG	100 %
RUE DE L'ABATTOIR NIMES	SCCV	IG	100 %
RUE PAUL LANGEVIN VENISSIEUX	SCCV	IG	100 %
RUE DE CASSEYROLS MONTPELLIER	SCCV	IG	100 %
MOURRE DE LAURETTE LES ANGLIS	SCCV	IG	100 %
URBAT GRAND SUD	SNC	IG	100 %
SERRAT D'EN VAQUER PERPIGNAN	SCCV	IG	100 %
URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	MEE*	50 %
60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	SCCV	IG	100 %
91 ROUTE DE LYON AVIGNON	SCCV	IG	100 %
RUE DES GORDES - SIMANDRES	SCCV	IG	100 %
NIMES RONZAS	SCCV	IG	100 %
MANDUEL AVENUE PIERRE MENDES	SCCV	IG	100 %
AVENUE EISENHOWER AVIGNON	SCCV	IG	100 %
NIMES RUE POISE	SCCV	IG	100 %

# COMMENTAIRES SUR LE BILAN

## 3.1 Immobilisations incorporelles hors écarts d'acquisition

La variation nette de l'exercice, à périmètre constant, s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>EXERCICE 2023</b>	EXERCICE 2022
Montant net début exercice	33 133	36 652
Acquisitions et cessions	371	1 881
Amortissements et provisions	(5 561)	(6 189)
Reclassements	444	789
Changement de méthode de consolidation	0	0
Variations de périmètre	0	0
<b>Total</b>	<b>28 387</b>	<b>33 133</b>

Les immobilisations incorporelles à fin décembre 2023 sont constituées pour l'essentiel de la marque identifiée lors de l'allocation du prix d'acquisition d'Urbat promotion pour un montant de 20 millions d'euros. Les autres impacts significatifs concernent les marges

futures anticipées sur les opérations SUROK (9 946 milliers d'euros en valeur brute) et GASPARD et LIOTARD (2 095 milliers d'euros en valeur brute), dont les titres ont été acquis en 2021.

## 3.2 Écarts d'acquisition

<i>En milliers d'euros</i>	VALEUR BRUTE 2023	DÉPRÉCIATION 2022	<b>VALEUR NETTE 2023</b>	VALEUR NETTE 2022
Écarts d'acquisition	15 304	0	15 304	15 344
<b>Total</b>	<b>15 304</b>	<b>0</b>	<b>15 304</b>	<b>15 344</b>

Les écarts d'acquisition au 31 décembre 2023 correspondent aux sociétés suivantes :

- Urbat promotion pour 8 474 milliers d'euros, intégrée globalement en 2021 ;
- Pôle services pour 1 281 milliers d'euros dont (VINCI Immobilier Property Management pour 1 264 milliers d'euros et VINCI SAS pour 17 milliers d'euros) ;
- Région Alsace pour 2 612 milliers d'euros (anciennement Compagnie Immobilière Hermès et Jardin des deux rives) ;
- Seine Ampère pour 295 milliers d'euros ;
- Ovelia pour 2 642 milliers d'euros, cette société était comptabilisée en mise en équivalence en 2017.

Conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », les goodwill ont fait l'objet de tests de valeur.

La valeur d'utilité des unités génératrices de trésorerie (UGT), déterminées par activité et par régions, est calculée à partir de l'actualisation des cash-flows d'exploitation prévisionnels avant impôt (résultat opérationnel + amortissements + provisions non courantes – investissements d'exploitation – variation du besoin en fonds de roulement sur activité). Les projections de trésorerie sont déterminées, en général, à partir des derniers plans triennaux disponibles. Au-delà, jusqu'à la cinquième année, les flux de trésorerie sont extrapolés en appliquant un taux de croissance généralement déterminé en fonction de l'appréciation par le management des perspectives de l'entité concernée.

La valeur terminale est ensuite évaluée sur la base d'une capitalisation à l'infini des flux de trésorerie.

Les goodwill ont fait l'objet de tests de valeur qui n'ont pas entraîné de comptabilisation de perte de valeur au 31 décembre 2023.

### 3.3 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles, à périmètre constant, s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	2022	Acquisi- tions	Cessions	Amort. Prov.	Rep. Amort. Prov.	Reclass.	Autres flux	Droits d'usages (Entrées)	Droits d'usages (Sorties)	2023
Valeur brute des immobilisations corporelles	34 154	4 034	(464)	0	0	1 261	9	0	0	38 994
Droits d'usages IFRS16	308 207	32	0	0	0	(74)	5	58 750	23 911	390 831
Amortissements	(80 532)	0	0	(39 737)	376	0	(9)	0	(4 230)	(124 132)
Provisions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations en cours	1 864	164	(230)	0	0	(1 424)	0	0	0	374
<b>VALEUR NETTE DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>263 693</b>	<b>4 230</b>	<b>(694)</b>	<b>(39 737)</b>	<b>376</b>	<b>(237)</b>	<b>5</b>	<b>58 750</b>	<b>19 681</b>	<b>306 067</b>

Les acquisitions concernent principalement les agencements, le mobilier et le matériel informatique liés aux résidences gérées. Les contrats de location souscrits par le Groupe à l'origine des droits d'usage sont relatifs à des biens immobiliers et des véhicules de transport.

Au 31 décembre 2023, les amortissements des immobilisations corporelles incluent 39 millions d'euros d'amortissements sur droits d'usage des contrats de location, suite à l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » (voir note 1.2.1.13 Contrats de location - IFRS 16).

### 3.4 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Les participations dans les sociétés mises en équivalence s'élèvent à 108 623 milliers d'euros au 31 décembre 2023, contre 91 074 milliers d'euros en 2022.

En milliers d'euros	2023	2022
Valeur des titres en début d'exercice	91 074	81 700
Augmentation/réduction de capital des sociétés mises en équivalence	9	8
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	30 357	25 145
Goodwill des sociétés mises en équivalence	1 023	1 023
Dividendes distribués	(17 492)	(15 955)
Variations de périmètre	(1 310)	(476)
Changement de mode de consolidation	0	0
Autres variations par capitaux propres	0	0
Reclassements des MEE négatives au passif	4 963	(371)
<b>VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>108 623</b>	<b>91 074</b>

Le résultat des sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2023 s'élève à 30,4 millions d'euros contre 25,1 millions d'euros en 2022.

Il est constitué en grande partie de la contribution de l'opération Testimonio 2 à Monaco.



Les principales données financières des sociétés mises en équivalence sont les suivantes (données consolidées en quote-part du Groupe) :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2023</b>	2022
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
Chiffre d'affaires	255 353	229 329
Résultat opérationnel	35 779	27 232
<b>Résultat net</b>	<b>34 002</b>	<b>25 145</b>
<b>BILAN</b>		
Actifs non courants	(970)	134 925
Actifs courants	1 451 797	1 124 564
Capitaux propres	103 275	88 167
Passifs non courants	56 119	59 731
Passifs courants	1 291 434	1 111 590
<b>Endettement financier net</b>	<b>18 651</b>	<b>12 732</b>
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>18 651</b>	<b>12 732</b>

### 3.5 Participation dans les entreprises associées

Les titres de participation se décomposent comme suit, en valeur nette et à périmètre constant :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2023</b>	2022
Montant net début exercice	2 182	3 262
Acquisitions et cessions	537	15
Variation périmètre	260	175
Provisions	96	(1 270)
<b>TOTAL</b>	<b>3 075</b>	<b>2 182</b>

La variation de périmètre fait suite à la liquidation de la société Quartier Anatole France.

### 3.6 Stocks et en-cours

Les stocks et travaux en cours nets s'élèvent à 787 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 759 millions d'euros au 31 décembre 2022. Ils se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	2023	2022	2021
Travaux en cours et matières premières	827 336	746 059	798 172
Produits finis	40 336	65 672	40 232
Dépréciations des stocks	(80 776)	(52 498)	(44 016)
<b>TOTAL</b>	<b>786 896</b>	<b>759 234</b>	<b>794 388</b>

La notion de matières premières regroupe les coûts d'acquisition des droits à construire et biens immobiliers, ainsi que les coûts des études sur opérations avant lancement.

Les stocks travaux en cours et matières premières s'élèvent à 827 millions d'euros au 31 décembre 2023 et se décomposent comme suit :

- 292 millions d'euros de stocks bruts « foncier nu et études », et ;
- 535 millions d'euros de stocks bruts « travaux en cours ».

Les principaux « fonciers nus » sont :

- Lille - Rue du Ballon ;
- Meudon - CNRS ;
- Aix en Provence - Route de Valcros ;
- Lyon - rue de Gerland ;
- Varsovie - Aleja Krakowska 2.

Le stock de produits finis s'élève à 40 millions d'euros et se décompose comme suit :

- Bordeaux - Halo pour 5,5 millions d'euros ;
- Caluire - 7 rue de l'Oratoire pour 3,2 millions d'euros ;
- Valenciennes - Emergence - Locatif Social Bureau pour 3,1 millions d'euros ;

- Saint-Cyr-au-Mont-d'Or - Route de Collonges pour 2,7 millions d'euros ;
- Combloux - Route du Cry Cuchet pour 2,3 millions d'euros.

Les provisions pour dépréciations des stocks s'élèvent à 81 millions d'euros au 31 décembre 2023 et se composent de :

- dépréciations des frais d'étude à hauteur de 46 millions d'euros ;
- dépréciation des stocks encours pour 30 millions d'euros ;
- provisions pour dépréciation de stocks achevés pour 5 millions d'euros.

Les modalités de calcul de la provision pour dépréciation des stocks achevés (par opération) sont les suivantes :

- 10 % du CA HT non acté à la livraison de l'opération ;
- 15 % du CA HT non acté 6 mois après la livraison de l'opération ;
- 20 % du CA HT non acté 1 an après la livraison de l'opération.

Ce risque de perte de valeur est comptabilisé en provision pour risques et charges pour les opérations portées par les filiales et en dépréciation des stocks de produits finis pour les programmes portés par les sociétés multiprogrammes (tête de pôle).

### 3.7 Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement s'élève à 1 039,2 millions d'euros en 2023 contre 966,9 millions d'euros en 2022.

Il se décompose comme suit :

En milliers d'euros	2023	2022	VARIATIONS
Stocks (valeur nette)	786 896	759 234	3,64 %
Clients et autres créances d'exploitation	1 831 705	1 997 592	-8,30 %
Autres actifs courants	4 601	4 540	1,34 %
<b>STOCKS ET CRÉANCES D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>2 623 202</b>	<b>2 761 365</b>	<b>-5,00 %</b>
Dettes fournisseurs & sur immobilisations <sup>(2)</sup>	704 102	678 981	3,70 %
Autres passifs courants <sup>(1)</sup>	879 949	1 115 524	-21,12 %
<b>DETTES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>1 584 051</b>	<b>1 794 505</b>	<b>-11,73 %</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (I-II)</b>	<b>1 039 152</b>	<b>966 860</b>	<b>7,48 %</b>

(1) Au titre de l'exercice 2023, les autres passifs courants comprennent principalement les dettes fiscales et sociales (374 033 milliers d'euros), les produits constatés d'avance (283 333 milliers d'euros), les comptes-courants d'exploitation (152 299 milliers d'euros), les clients avances reçues sur travaux (49 740 milliers d'euros) et les autres dettes courantes (20 528 milliers d'euros).

(2) Il n'y a plus de dettes sur immobilisations depuis 2010.

### 3.8 Actifs financiers de gestion de trésorerie et disponibilités/équivalents de trésorerie

Leur évolution est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2023</b>	2022
Actifs financiers de gestion de trésorerie	11 254	7 076
Valeurs mobilières de placement (1)	-	-
Disponibilités (2)	111 589	91 861
<b>TOTAL DISPONIBILITÉS (1) + (2)</b>	<b>111 589</b>	<b>91 861</b>

### 3.9 Capitaux propres

Les capitaux propres (part du Groupe) s'élevaient à 300 503 milliers d'euros au 31 décembre 2023 contre 384 443 milliers d'euros au 31 décembre 2022. Ils ont été principalement impactés au cours de l'exercice par le résultat 2022.

L'impact résultat de 2 669 milliers d'euros constaté directement par capitaux propres correspond principalement aux écarts actuariels sur engagements de retraite.

### 3.10 Provisions

#### 3.10.1 Engagements de retraite et autres avantages au personnel

La totalité des engagements de retraite et autres avantages au personnel s'élevaient à 7 991 milliers d'euros au 31 décembre 2023

contre 7 973 milliers d'euros au 31 décembre 2022. Ils sont calculés sur la base des hypothèses suivantes :

<b>HYPOTHÈSES</b>	<b>31/12/2023</b>	31/12/2022
Taux d'actualisation	4,15 %	3,75 %
Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %
Taux de revalorisation des salaires	3,00 %	3,00 %

### 3.10.2 Provisions pour risques et charges

Le poste des provisions pour risques et charges s'analyse comme suit à périmètre constant :

En milliers d'euros	2022	RECLASSEMENTS	DOTATIONS	REPRISES	ÉCARTS DE CONVERSION	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	2023
Pertes à terminaison	0	-	-	-	-	-	0
Autres risques courants	27 679	0	42 479	(9 015)	192	2	61 337
Autres risques non courants	2 851	4 963	0	0	-	0	7 814
Provisions pour risques fiscaux	0	-	-	-	-	-	0
<b>TOTAL</b>	<b>30 530</b>	<b>4 963</b>	<b>42 479</b>	<b>(9 015)</b>	<b>192</b>	<b>2</b>	<b>69 151</b>

Les dotations aux provisions pour autres risques courants concernent principalement :

- VINCI Immobilier pour 25,6 millions d'euros, dont 21,6 millions d'euros sur l'opération To Lyon ;
- VINCI Immobilier Ile de France pour 5,9 millions d'euros du fait de risques sur les opérations AUBHEU (Aubervilliers) et MECNRS (Meudon) ;
- VINCI Immobilier Rhône Alpes pour 1,8 millions relatifs à diverses opérations, dont la perte à terminaison sur l'opération VIPYRB (Vienne).

Les principales reprises sur le poste 'Autres risques courants' au cours de l'exercice sont liées pour 2,4 millions d'euros aux promesses synallagmatiques et unilatérales de vente, et pour 2,4 millions d'euros à la reprise de la dépréciation du terrain de l'opération Bruna en Pologne.

Les autres risques non courants représentent les valeurs négatives des sociétés mises en équivalence qui ont été reclassés en provisions.

### 3.11 Dettes relatives aux contrats de location

Au 31 décembre 2023, les dettes relatives aux contrats de location s'élèvent à 290,9 millions d'euros, dont 253,2 millions d'euros au titre de la part à plus d'un an et 37,7 millions d'euros au titre de la part à moins d'un an.

La hausse enregistrée au titre de la période écoulée, soit 45,6 millions d'euros se décompose comme suit :

- Nouvelles dettes de location contractualisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 : 79,3 millions d'euros ;
- Remboursements des dettes de location sur la période : 33,7 millions d'euros ;

La dette non courante de 253,2 millions d'euros (215,2 millions d'euros en 2022), dont l'échéancier est donné ci-dessous, se décompose comme suit :

- VINCI Immobilier Promotion : 7,4 millions d'euros (7,9 millions d'euros en 2022) ;
- VINCI Immobilier In Défense : 27,5 millions d'euros (nouveau contrat 2022)
- Ovelia : 171,3 millions d'euros (141,5 millions d'euros en 2022) ;
- Student factory : 44,8 millions d'euros (33,7 millions d'euros en 2022) ;
- Urvat promotion : 2,2 millions d'euros (2,5 millions d'euros en 2022).

En milliers d'euros	DETTES DE LOCATION NON COURANTES	ENTRE 1 ET 2 ANS	ENTRE 3 ET 5 ANS	> 5 ANS
Dettes de location d'actifs immobiliers	252 929	37 729	98 622	116 578
Dettes de location d'actifs mobiliers	223	164	17	42
<b>31/12/2023</b>	<b>253 152</b>	<b>37 893</b>	<b>98 639</b>	<b>116 620</b>

### 3.12 Endettement financier net

L'endettement financier net s'élève à 900,7 millions d'euros en 2023 contre 722,7 millions d'euros en 2022, soit une augmentation au cours de l'exercice.

L'endettement financier net s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2023</b>	2022
Emprunts participatifs et obligataires	0	0
Autres emprunts et dettes financières	0	0
<b>DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES (1)</b>	<b>(506 376)</b>	<b>(502 697)</b>
Part à - d'un an des dettes fin. à LT	0	0
Autres dettes financières courantes	0	0
<b>DETTES FINANCIÈRES COURANTES (2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ENDETTEMENT BRUT (HORS DÉCOUVERTS) (1+2)</b>	<b>(506 376)</b>	<b>(502 697)</b>
<b>PRÊTS LT SUR FILIALES CONSOLIDÉES Y.C ICNE ET PART À -1 AN</b>	<b>0</b>	<b>1 112</b>
Compte courants de trésorerie passif	(485 128)	(295 577)
Juste valeur des produits dérivés nets	0	0
ICNE sur dettes financières courantes	0	0
Actifs financiers de gestion de trésorerie	11 254	7 076
Trésorerie nette (disponibilités / découverts/ Equivalents de trésorerie)	79 575	67 346
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(900 674)</b>	<b>(722 739)</b>

Le poste « Dettes financières non courantes » correspond au prêt de VINCI Finance International à VINCI Immobilier.

Le poste « Compte courants de trésorerie passif » concerne uniquement le compte courant VINCI Immobilier envers VINCI.

La trésorerie nette se décompose comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2023</b>	2022
Disponibilités et Equivalents de trésorerie	111 589	91 861
Découverts bancaires	(32 014)	(24 515)
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>79 575</b>	<b>67 346</b>

# COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

## 4.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du groupe a baissé de 19,2 % par rapport à 2022. Les ventes reculent aussi bien en immobilier d'entreprise qu'en immobilier résidentiel, partiellement compensées par les résidences gérées.

Pour les commentaires sur le chiffre d'affaires, voir la partie **6. INFORMATION SECTORIELLE**.

## 4.2 Résultat opérationnel sur activités

<i>En milliers d'euros</i>	2023	2022	VARIATIONS
Chiffre d'affaires	1 230 861	1 522 875	-19,18 %
Produits des activités annexes	228	1 279	-82,18 %
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 231 088</b>	<b>1 524 154</b>	<b>-19,23 %</b>
Achats (MP, fournitures, marchandises)	(968 562)	(1 166 844)	-16,99 %
Production immobilisée	0	(11)	-98,05 %
Sous-traitance et autres charges externes	(107 399)	(123 515)	-16,93 %
Impôts et taxes	(6 895)	(9 430)	-26,88 %
Frais de personnel	(117 185)	(116 694)	0,42 %
Autres produits et charges opérationnels	22 569	22 450	0,53 %
Plus ou Moins-value de cession d'immobilisations	(88)	(54)	
QP de résultat sur opérations en commun à caractère opérationnel	1 685	1 943	-13,28 %
Dotations nettes aux amortissements d'exploitation	(45 377)	(39 455)	15,01 %
Dotations nettes aux provisions d'exploitation			
— Dépréciation d'actifs	(28 952)	(8 507)	240,34 %
— Engagements de retraites et autres avantages	(693)	(1 342)	-48,38 %
— Risques et charges courants et non courants	(33 464)	2 347	-1525,82 %
Transfert de gestion	0	0	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL SUR ACTIVITÉ</b>	<b>(53 272)</b>	<b>79 270</b>	<b>-167,20 %</b>

La dégradation du résultat opérationnel sur activité s'explique aussi bien par le recul du volume d'activité, la baisse des prix que par la comptabilisation de provisions en Immobilier d'Entreprise et en Immobilier Résidentiel. En effet, suite aux expertises réalisées

sur les actifs portés au bilan, des dépréciations ont été constatées sur les actifs de Paris-Clignancourt et To Lyon. Dans le résidentiel, l'impact d'une baisse de prix sur les logements lancés non réservés a également fait l'objet d'une provision.

#### 4.2.1 Carnet de commandes

Le carnet de commandes du groupe VINCI Immobilier correspond au chiffre d'affaires à l'avancement restant à réaliser à une date donnée au titre des ventes de biens immobiliers constatées par un acte notarié ou au titre des contrats de promotion immobilière dont l'ordre de service a été donné par le maître d'ouvrage. En application de la norme IFRS11, le groupe VINCI Immobilier exclut le carnet de commandes des sociétés en co-promotion en cas de contrôle conjoint.

(en millions d'euros)	2023	2022	VARIATIONS
Immobilier Résidentiel	463	706	-34 %
Immobilier d'Entreprise	389	375	4 %
Urbat	44	63	-30 %
Immobilier International	-	-	-
Résidences Gérées	-	-	-
Services Immobiliers	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>896</b>	<b>1 143</b>	<b>-22 %</b>

#### 4.2.2 Paiements en actions

Les charges d'abondement au PEG, les charges sur actions gratuites et la neutralisation de l'abondement PEG et actions gratuites sont incluses dans le montant des « Frais de personnel ».

Le montant des paiements en actions est inclus dans le résultat opérationnel.

La charge nette IFRS 2 liée au PEG, aux stocks options et aux actions gratuites a été comptabilisée et s'élève à 3 759 milliers d'euros pour l'exercice 2023 contre 3 732 milliers d'euros pour l'exercice 2022, net d'impôts.

#### 4.3 Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net s'élève à -42,2 millions d'euros en 2023 contre -10,5 millions d'euros en 2022.

Il est principalement constitué des intérêts calculés sur comptes courants (notamment VINCI) et du coût lié à l'utilisation des découverts bancaires autorisés, partiellement compensés par les produits constatés sur les avances en comptes courants rémunérés.

Le coût de l'endettement est en nette augmentation en 2023, en lien avec la hausse des taux et de l'endettement financier net.

Les autres produits et charges financiers se dégradent, avec une charge de 4,7 millions d'euros en 2023 (3,6 millions d'euros en 2022) : les frais financiers sont en hausse en même temps que la dette de location.

## 4.4 Charge nette d'impôts

### Charge d'impôts

La fiscalité latente provient essentiellement de la variation entre les résultats à l'avancement et les résultats sociaux qui sont à l'achèvement, ainsi que des frais à payer et charges à venir non déductibles.

La charge nette d'impôts concerne les impôts courants dans les sociétés de capitaux.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2023</b>	2022
IS payé localement	(1 315)	(33 438)
IS sur les bénéfices étrangers	-	-
IS - Régularisations N-1	346	1 717
Impôts différés	30 122	17 583
Impôts différés - régularisation N-1	302	(62)
Redressements fiscaux et régularisations (N-1)	(1 025)	-
Economie d'impôt liée aux PEG de l'exercice	-	4
Impôts sur les bénéfices retraités par capitaux propres	(1 045)	(354)
Dot nettes / prov pour risques fiscaux IS	-	-
Transfert de gestion - impôt	(81)	(45)
<b>TOTAL</b>	<b>27 304</b>	<b>(14 595)</b>

Les sociétés consolidées suivantes sont intégrées fiscalement dans le périmètre VINCI :

- VINCI Immobilier ;
- VINCI Immobilier Promotion ;
- VINCI Immobilier Développement Hôtelier ;
- VINCI Immobilier Commercial ;
- VINCI SAS ;
- VINCI Immobilier Property Management ;
- VINCI Immobilier Résidences Gérées ;
- VINCI Immobilier Conseil ;
- VINCI Immobilier Corporate Venture ;
- Student Factory ;
- Student Factory Est ;
- Student Factory Sud ;
- Student Factory Ouest ;

- City & you ;
- Urvat Promotion ;
- Bikube ;
- Boutique in Defense.

La loi du 30 décembre 2006 pour le développement de la participation et de l'actionnariat salarié autorise les sociétés, sous certaines conditions, à déduire fiscalement la différence constatée, lors de l'augmentation de capital, entre la valeur de l'action et le prix de souscription.

Ce dispositif vient créer une possibilité de déduction fiscale pour les paiements sur base d'actions réglées par émission d'actions nouvelles, les dispositions relatives aux plans portant sur actions existantes n'étant pas modifiées. Ainsi, au niveau du Groupe VINCI, les plans d'épargne sont concernés.



### Taux d'impôt effectif

Le taux d'impôt effectif global s'élève à 25,74 % en 2023 contre 25,08 % en 2022, et s'analyse de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2023</b>	2022
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET AVANT RTAT DES MEE NON TRANSPARENTES*</b>	<b>-106 069</b>	<b>58 205</b>
Taux d'imposition théorique	25,83 %	25,83 %
<b>IMPÔTS ATTENDUS</b>	<b>27 398</b>	<b>(15 034)</b>
Différentiel de taux sur filiales étrangères	1 373	(942)
Autres résultats non taxables des établissements étrangers	-	-
Différentiel de taux	41	(52)
Différentiel sur résultats des SNC	-	-
Différences permanentes	(5 233)	(5 647)
Avoirs fiscaux, crédits d'impôts, ...	(479)	(1 925)
Régularisation N-1	302	62
Autres	3 902	8 963
<b>IMPÔTS EFFECTIVEMENT CONSTATÉS</b>	<b>27 304</b>	<b>14 595</b>
Taux d'imposition effectif	25,74 %	25,08 %

\* Le résultat des MEE transparentes s'élève à 4 600 milliers d'euros en 2023 contre 8 327 milliers en 2022

## 4.5 Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires s'élèvent à 129 milliers d'euros contre 7 173 milliers d'euros en 2022.

# AUTRES INFORMATIONS

## 5.1 Engagements hors bilan

VINCI Immobilier a défini et mis en œuvre un reporting visant à recenser ses engagements hors bilan et à en connaître la nature et l'objet. Ce processus prévoit la transmission par les filiales consolidées, dans le cadre des procédures de consolidation, des informations relatives aux engagements donnés suivants :

— les engagements donnés (hors contrats de location simple et obligations d'achat et d'investissement) comprenant :

- les sûretés personnelles (avals, cautions et garanties),
- les sûretés réelles (hypothèques, nantisements, gages),
- les garanties solidaires des associés des sociétés de personnes non consolidées,
- les autres engagements,
- les engagements d'achat et d'investissement.

Les engagements hors bilan se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2023</b>	2022
Cautions solidaires et garantie à première demande	64 963	130 560
Engagements d'achats et d'investissements	88 412	144 566
Garantie financière d'achèvement	130 836	125 939
Garanties de maison mère autonomes pour compte de filiales	101 500	101 500
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>385 711</b>	<b>502 565</b>
Garanties de maison mère accessoires pour compte de filiales (1 <sup>er</sup> niveau)	228 208	80 827
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>613 919</b>	<b>583 392</b>
Garanties bancaires et surety bonds reçus	3 249	1 359
Nantissement de comptes titres ou de parts sociales	-	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>3 249</b>	<b>1 359</b>

Suite à l'application de la norme IFRS 16, les dettes liées aux contrats de locations (y compris les baux) sont reprises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 au bilan et ne sont donc plus suivies dans le cadre des engagements hors bilan.

Les cautions solidaires concernent toutes les cautions versées au titre d'engagements sur les opérations.

La baisse des engagements d'achats et d'investissement s'explique par les promesses d'achat de foncier.

Les garanties de maison mère autonomes pour compte de filiale

correspondent à l'engagement de VINCI Immobilier envers sa filiale sur le projet Testimonio 2 à Monaco à hauteur de 101,5 millions d'euros. L'évolution de cet engagement est liée à l'avancement de l'opération.

La hausse des garanties de maison mère (VINCI Immobilier) accessoires pour compte de filiales (1<sup>er</sup> niveau) s'explique principalement par l'engagement de VINCI Immobilier de payer les loyers aux investisseurs en cas de défaut de ses filiales Ovelia et Student Factory.

## 5.2 Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées concernent essentiellement les opérations avec les sociétés dans lesquelles VINCI Immobilier exerce une influence notable ou détient un contrôle conjoint.

La société entretient également des relations d'affaires courantes

avec d'autres sociétés du groupe VINCI et des sociétés dont les mandataires sociaux sont administrateurs de VINCI.

Les transactions entre parties liées se font sur une base de prix de marché.

## 5.3 Effectifs

L'effectif consolidé à fin d'exercice 2023 s'élève à 1 307 personnes et concerne les sociétés VINCI Immobilier Promotion, Urvat Promotion, VIC2, VINCI Immobilier Property Management, VINCI Immobilier Commercial, Student Factory et VINCI Monaco.

	2023			2022
	TOTAL	HOMMES	FEMMES	
<b>DÉBUT DE PÉRIODE</b>	<b>1 359</b>	<b>547</b>	<b>812</b>	<b>1 248</b>
CDI	274	72	202	359
Mobilité interne	9	2	7	5
CDD	229	41	188	255
Entrée promotion	12		12	28
Variation de périmètre	-	-	-	-
Contrat à durée de chantier	-	-	-	-
Alternance	45	25	20	102
<b>ENTRÉES D'EFFECTIF</b>	<b>569</b>	<b>140</b>	<b>429</b>	<b>749</b>
Mobilité interne	-16	-4	-12	-4
Démission	-107	-33	-74	-114
Fin de CDD ou de chantier	-230	-47	-183	-222
Rupture anticipée CDD	-	-	-	-11
Retraites	-7	-5	-2	-5
Sortie de catégorie par promotion	-12		-12	-28
Transformation de CDD en CDI	-3	-1	-2	-17
Transformation alternance en CDI	-1		-1	-3
Décès	-	-	-	-
Rupture Période d'essai	-89	-24	-65	-73
Rupture conventionnelle	-40	-16	-24	-46
Fin de contrat d'alternance	-76	-39	-37	-78
Rupture anticipée alternant	-7	-5	-2	-5
Autres motifs	-	-	-	-
Licenciement économique	-	-	-	-
Licenciement non économique	-20	-12	-8	-25
Licenciement pour inaptitude	-13	-6	-7	-7
<i>Total Licenciements</i>	<i>-33</i>	<i>-18</i>	<i>-15</i>	<i>-32</i>
Sorties liées aux variations périmètre	-	-	-	-
<b>SORTIES D'EFFECTIF</b>	<b>-621</b>	<b>-192</b>	<b>-429</b>	<b>-638</b>
<b>FIN DE PÉRIODE</b>	<b>1 307</b>	<b>495</b>	<b>812</b>	<b>1 359</b>

## INFORMATION SECTORIELLE

Les données financières présentées dans ce chapitre sont le reflet de l'activité économique du groupe VINCI Immobilier. Ainsi, toutes les opérations (en co-promotion ou non) sont prises en compte selon la méthode de l'intégration proportionnelle et non plus selon les

méthodes de la mise en équivalence ou de l'intégration globale utilisées pour les états financiers consolidés selon la norme IFRS11 applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

<i>En milliers d'euros</i>	NOTES	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>6.1</b>	<b>1 428 429</b>	<b>1 667 320</b>
Produits des activités annexes		224	1 279
<b>Produits d'exploitation</b>		<b>1 428 653</b>	<b>1 668 599</b>
Achats consommés		(1 134 830)	(1 283 868)
Production immobilisée		(0)	(11)
Sous-traitance et autres charges externes		(109 863)	(124 435)
Charges de personnel		(116 170)	(115 907)
Impôts et taxes		(6 823)	(9 488)
Autres produits et charges opérationnelles		22 033	20 551
Plus/moins-value de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		(85)	(54)
Quote-part de résultat s/op en commun à caractère opérationnel		1 685	1 943
Dotations nettes aux amortissements et provisions courantes		(103 235)	(52 200)
Transfert de gestion		0	0
<b>Résultat opérationnel sur activité</b>		<b>(18 635)</b>	<b>99 432</b>
<i>(En % du CA)</i>		<i>-1,30 %</i>	<i>5,96 %</i>
Paiements en actions		(5 068)	(4 328)
Résultat des sociétés mises en équivalence		(2 822)	(57)
Autres produits financiers		216	(269)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>6.2</b>	<b>(26 308)</b>	<b>94 779</b>
<i>(En % du CA)</i>		<i>-1,84 %</i>	<i>5,68 %</i>
Dépréciation des survaleurs		0	0
Effets de périmètre, cessions de titres		(935)	(729)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(27 243)</b>	<b>94 050</b>
<i>(En % du CA)</i>		<i>-1,91 %</i>	<i>5,64 %</i>
Coût de l'endettement financier brut		(52 006)	(11 611)
Produits financiers et équivalents de trésorerie		8 543	756
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(43 462)</b>	<b>(10 855)</b>

Autres produits et charges financiers		(5 525)	(3 942)
Charge nette d'impôts		27 866	(16 077)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		-	-
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>(48 366)</b>	<b>63 175</b>
Part des minoritaires		(0)	(0)
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>(48 366)</b>	<b>63 175</b>
	(En % du CA)	-3,39 %	3,79 %
Nombre d'actions		2 475 000	2 475 000
<b>Résultat par action (en euros)</b>		<b>(19,54)</b>	<b>25,53</b>

## 6.1 Chiffre d'affaires économique

Le chiffre d'affaires économique déterminé à l'avancement en mode proportionnel s'élève à 1 433 millions d'euros, en baisse de 14 % par rapport à 2022. Le recul de l'activité sur la promotion résidentielle

et d'entreprise est partiellement compensé par l'International, les résidences gérées et les services immobiliers.

Chiffre d'affaires consolidé en part groupe (millions d'euros)	2023	2022	VARIATIONS
Promotion Immobilier Résidentiel	953	1 207	-21 %
<i>VINCI Immobilier Promotion</i>	840	1 053	-20 %
<i>Urbat Promotion</i>	113	154	-26 %
Promotion Immobilier d'Entreprise	296	312	-5 %
<i>Aménagement</i>	1	3	-49 %
<i>Bureaux</i>	212	284	-25 %
<i>Commerces</i>	19	3	438 %
<i>Hôtels</i>	64	22	191 %
Promotion Immobilier International	122	99	25 %
<i>Monaco</i>	119	79	53 %
<i>Pologne</i>	3	20	-84 %
Exploitation Résidences Gérées :	56	44	27 %
<i>Student Factory</i>	14	10	36 %
<i>Ovelia</i>	42	34	23 %
Services Immobiliers	6	5	22 %
VIC / VIPM	3	3	4 %
Autres (In Défense, NOVAOM, City & You, etc.)	3	2	56 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 433</b>	<b>1 667</b>	<b>-14 %</b>

Le chiffre d'affaires acté (prises de commande en part groupe) s'est élevé à 1 275 millions d'euros en 2023, en baisse de 8 % par rapport à 2022. Le chiffre d'affaires acté des ventes de logements en part Groupe régresse de 27 % à 844 millions d'euros. La baisse du nombre de lots ayant fait l'objet d'actes notariés (-32 % en 2023, -12 % en 2022) a été atténué par la hausse du prix de vente moyen, qui s'est élevé à 226 000 euros par lot contre 208 000 un an auparavant. L'immobilier d'entreprise enregistre plutôt une hausse des prises de commande, notamment grâce au contrat de promotion immobilière de l'opération Paris-ilot Saint Germain pour 218 millions d'euros.

Chiffre d'affaires acté en part groupe (millions d'euros)	2023	2022	VAR. (%)
Promotion Immobilier Résidentiel	844	1 162	-27 %
<i>VINCI Immobilier Promotion</i>	752	1 014	-26 %
<i>Urbat Promotion</i>	92	149	-38 %
Promotion Immobilier d'Entreprise	317	121	162 %
<i>Immobilier d'Entreprise</i>	289	71	304 %
<i>Immobilier des régions</i>	29	49	-42 %
Immobilier International	51	55	-6 %
<i>Monaco</i>	48	34	40 %
<i>Pologne</i>	3	20	-84 %
Exploitation Résidences Gérées	56	44	27 %
Services Immobiliers	6	4	51 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 275</b>	<b>1 386</b>	<b>-8 %</b>

Le carnet de commande en données de gestion (intégration proportionnelle) s'élève à 1 062 millions d'euros. Les prises de commandes sont en diminution, entraînant un recul du carnet de commande par rapport à l'exercice précédent.

Carnet de commande (millions d'euros)	2023	2022	VAR. (%)
Promotion Immobilier Résidentiel	607	713	-15 %
<i>VINCI Immobilier Promotion</i>	563	649	-13 %
<i>Urbat Promotion</i>	44	64	-31 %
Promotion Immobilier d'Entreprise	414	367	13 %
Promotion Immobilier International	41	106	-62 %
Exploitation Résidences Gérées	-	-	-
Services Immobiliers	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 062</b>	<b>1 186</b>	<b>-10 %</b>

## 6.2 Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant 2023 ressort à -26 millions d'euros, en baisse de 128 % par rapport à 2022. Il représente -1,8 % du chiffre d'affaires contre 5,7 % en 2022.

Le résultat opérationnel courant de l'Immobilier Résidentiel (hors Urbat Promotion) et de l'Immobilier d'Entreprise en France s'établit à -46 millions d'euros en baisse de 157 % par rapport à 2022.

Le résultat opérationnel courant de la promotion immobilière à l'International s'élève à 36 millions d'euros en hausse de 94 % par rapport à 2022.

ROC (millions d'euros)	2023	2022	VAR. (%)
VINCI Immobilier Promotion France	(46)	81	-157 %
<i>en % du CA</i>	4,0 %	5,9 %	-
Urbat Promotion	(13)	2	-759 %
<i>en % du CA</i>	-11,7 %	1,3 %	-
Promotion Immobilier International	36	18	94 %
<i>en % du CA</i>	29,2 %	18,7 %	-
Exploitation Résidences Gérées	(5)	0	-6482 %
<i>en % du CA</i>	-8,2 %	0,2 %	-
Services Immobiliers	(2)	(1)	126 %
<i>en % du CA</i>	-35,9 %	-19,3 %	-
Non affectable aux BU	4	(5)	-172 %
<b>TOTAL</b>	<b>(26)</b>	<b>95</b>	<b>-128 %</b>
<i>en % du CA</i>	<b>-1,8 %</b>	<b>5,7 %</b>	

## 6.3 Activité Commerciale

### 6.3.1 Promotion Immobilier Résidentiel

Les réservations de logements en France se sont établies à 4 215 lots, en baisse de 30 % par rapport à 2022. Les ventes en bloc ont représenté 1 918 lots, en recul de 24 % sur un an.

Nombre de lots réservés	2023	2022	VAR. (%)
Logements au détail	1 866	2 879	-35 %
Résidences Gérées au détail	643	784	-18 %
Logements en bloc	1 865	1 484	26 %
Résidences Gérées en bloc	53	1 025	-95 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 427</b>	<b>6 172</b>	<b>-28 %</b>

Nombre de lots réservés	2023	2022	VAR. (%)
En Ile de France	967	1 137	-15 %
En Régions	2 793	4 306	-35 %
Urbat	455	616	-26 %
À l'International	212	113	88 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 427</b>	<b>6 172</b>	<b>-28 %</b>

Réservations par destination	2023	2022
Bailleurs, institutionnels	46 %	41 %
Investisseurs privés	17 %	34 %
Accédants	22 %	12 %
Résidences gérées	15 %	13 %

Chiffre d'affaires réservé en part totale (millions d'euros)	2023	2022	VAR. (%)
En Ile de France	289	257	13 %
En Régions	581	795	-27 %
Urbat	86	125	-31 %
À l'International	211	129	64 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 167</b>	<b>1 306</b>	<b>-11 %</b>

En recul de 36 %, les opérations de logements lancées en travaux en France représentent 3 972 lots, dont 856 pour des résidences gérées. Les programmes les plus importants ont concerné les villes de Drancy, en Seine Saint Denis (Les Terrasses Marceau, 494 logements et 8 789m<sup>2</sup> de surfaces commerciales), Villeneuve la Garenne, dans les Hauts-de-Seine (Villa Bongarde, 176 logements et 6 500m<sup>2</sup> d'activités), La Seyne sur Mer, dans le Var (Corniche du Bois Sacré, 344 logements), et Décines Charpieu, dans le Rhône (Les Balcons de Juliette, 179 logements).

Nombre de lots lancés en travaux	2023	2022	VAR. (%)
En Ile de France	847	1 085	-22 %
En Régions	2 853	4 413	-35 %
Urbat	272	669	-59 %
À l'International	150	122	23 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 122</b>	<b>6 289</b>	<b>-34 %</b>

Les actes de logements signés en 2023 sont en diminution à 4 450 actes contre 6 825 en 2022, soit une baisse de 35 %. Le chiffre d'affaires acté en part totale s'élève à 1 125 millions d'euros en 2023 (-26 % par rapport à 2022).

Nombre de lots actés	2023	2022	VAR. (%)
En Ile de France	966	784	23 %
En Régions	2 992	5 076	-41 %
Urbat	468	806	-42 %
À l'International	24	159	-85 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 450</b>	<b>6 825</b>	<b>-35 %</b>

Chiffre d'affaires acté de logements (part totale)	2023	2022	VAR. (%)
En Ile de France	253	242	4 %
En Régions	627	989	-37 %
Urbat	96	158	-39 %
À l'International	149	124	20 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 125</b>	<b>1 513</b>	<b>-26 %</b>

Concernant les programmes réalisés en 2023, l'année a été marquée par la livraison de la première phase de l'ensemble urbain Universeine, à Saint-Denis (Seine Saint-Denis), qui accueillera le Village des athlètes des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 – dont VINCI est supporteur officiel. À l'issue de ces Jeux, les travaux de la phase « héritage » débiteront en vue de la livraison aux acquéreurs, investisseurs et bailleurs sociaux de 1 056 logements au total, auxquels s'ajouteront 4 300 m<sup>2</sup> de commerces et 65 630 m<sup>2</sup> de bureaux dont 46 000 m<sup>2</sup> à destination du ministère de l'Intérieur. Par sa réversibilité comme par son implantation sur une ancienne friche industrielle, ce programme illustre la démarche d'urbanisme circulaire développée par VINCI Immobilier.

Les principales livraisons de l'année ont concerné la résidence pour étudiants Picot à Marseille, dans les Bouches-du-Rhône (114 lots), et les programmes Avant-garde à Bordeaux en Gironde (195 lots), Oasis Parc (193 lots) à Lyon et Effision (153 lots) à Mulhouse dans le Haut-Rhin.

Nombre de lots de logements livrés	2023	2022	VAR. (%)
En Ile de France	469	1 950	-76 %
En Région	4 153	4 444	-7 %
Urbat	832	870	-4 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 454</b>	<b>7 264</b>	<b>-25 %</b>

L'offre à la vente s'est établie à 4 467 lots à fin 2023, en hausse par rapport à 2022.

Nombre de lots en commercialisation offerts à la vente	2023	2022	VAR. (%)
Offerts à la vente de VINCI Immobilier	3 706	3 766	-2 %
Offerts à la vente Urbat	623	700	-11 %
Offerts à la vente International	138	211	-35 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 467</b>	<b>4 677</b>	<b>-4 %</b>

Le nombre de logements maîtrisés à travers des terrains acquis ou des promesses de vente s'élève à 25 762 lots à fin 2023, en baisse de 15 % par rapport à 2022.

Nombre de lots en portefeuille foncier non lancés en travaux	2023	2022	VAR. (%)
VINCI Immobilier France	22 396	26 484	-15 %
VINCI Immobilier International	746	242	208 %
Urbat	2 620	3 448	-24 %
<b>TOTAL</b>	<b>25 762</b>	<b>30 174</b>	<b>-15 %</b>

### 6.3.2 Promotion Immobilier d'Entreprise

Les prises de commandes en quote-part groupe ont fortement progressé malgré la conjoncture, atteignant 317 millions d'euros (121 millions d'euros en 2022), grâce au lancement de plusieurs projets hôteliers comme l'hôtel Palace de l'îlot Saint-Germain à Paris, les hôtels 4\* Amiens-Gare (Somme) et Troyes-Carnot (Aube), ainsi que l'hôtel 3\* Lyon-aéroport. Dans l'immobilier de bureaux, les commandes ont concerné principalement la vente en l'état futur d'achèvement de programmes à Lille (Metropolitan Square), et à Montpellier dans l'Hérault (Weko). Le chiffre d'affaires à l'avancement des opérations d'immobilier d'entreprise en cours de réalisation est resté stable.

VINCI Immobilier a livré les immeubles de bureaux To-Lyon (60 000 m<sup>2</sup>, 43 étages) à Lyon, 10.8 à Lille, Bokken et le campus de Maxwell à Saint-Denis, dans le cadre de la première phase du programme Universeine, et, à Paris, un volume restructuré de 16 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble Louvre Saint-Honoré. Toujours à Paris, VINCI Immobilier a poursuivi l'opération de réhabilitation lourde d'un immeuble de 11 350 m<sup>2</sup> rue de Clignancourt, appartenant au patrimoine architectural du XIX<sup>e</sup> siècle (anciens Grands Magasins Dufayel), qui sera livrée en 2024.

Nombre de m <sup>2</sup> vendus	2023	2022	VAR. (%)
Aménagement		28 713	-100 %
Bureaux	17 063	21 222	-20 %
Commerces	11 458	0	-
Hôtels	38 088	3 433	1009 %
<b>TOTAL</b>	<b>66 609</b>	<b>53 368</b>	<b>25 %</b>

Chiffre d'affaires acté en part totale (millions d'euros)	2023	2022	VAR. (%)
Aménagement	3	8	-60 %
Bureaux	99	90	11 %
Commerces	25	0	-
Hôtels	260	59	344 %
<b>TOTAL</b>	<b>387</b>	<b>157</b>	<b>147 %</b>

Nombre de m <sup>2</sup> lancés en travaux	2023	2022	VAR. (%)
Aménagement	37 737	0	-
Bureaux	36 380	37 808	-4 %
Commerces	9 251	0	-
Hôtels	38 088	3 433	1009 %
<b>TOTAL</b>	<b>121 456</b>	<b>41 241</b>	<b>195 %</b>

Nombre de m <sup>2</sup> livrés	2023	2022	VAR. (%)
Aménagement	0	28 713	-100 %
Bureaux	13 498	51 069	-74 %
Commerces	1 679	200	740 %
Hôtels	0	0	-
<b>TOTAL</b>	<b>15 177</b>	<b>79 982</b>	<b>-81 %</b>

### 6.3.3 Promotion Immobilier International

À Monaco, la SAM Testimonio II, détenue à 33 % par VINCI Immobilier, réalise depuis 2015 un important programme pour le compte de la Principauté. Après une première tour de 30 étages et 181 logements domaniaux en 2022, la société a livré en 2023 les locaux d'une école internationale (7 650 m<sup>2</sup>) et 892 places de parking, avant la livraison en 2024 d'une seconde tour (32 étages, 197 logements domaniaux) et de 60 appartements et villas privées de très grand luxe.

En Pologne, dans un contexte favorable aux primo-accédants, VINCI Immobilier a enregistré un bon niveau de réservation de logements. Sept opérations étaient en cours fin 2023, pour un total de 473 lots, dont trois lancées en travaux durant l'année à Varsovie et à Poznań.

### 6.3.4 Exploitation Résidences Gérées et Services Immobiliers

Trente-deux résidences seniors Ovelia étaient en exploitation fin 2023, dont quatre ont été ouvertes durant l'année à Bourg-en-Bresse (Ain), Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme), Aix-les-Bains (Savoie) et Andrézieux-Bouthéon (Loire), soit 3 340 lots exploités au total (+ 15 % sur un an) ; huit autres devraient ouvrir en 2024. Treize résidences pour étudiants Student Factory étaient en activité, dont quatre ouvertes en 2023 à Toulouse, en Haute-Garonne (quartier Lardenne), Lyon-Vénissieux, Troyes et Rouen (Seine-Maritime), soit 1 966 lots au total (+ 38 % sur un an) ; les ouvertures de quatre autres sont programmées en 2024. Enfin, VINCI Immobilier a poursuivi les travaux des premières résidences Bikube (résidences locatives en coliving), qui seront ouvertes au public au 4<sup>e</sup> trimestre 2024 à Lyon et Montpellier.









**Votre  
confiance  
nous engage  
durablement**

**VINCI**   
IMMOBILIER