

5. Comptes consolidés

5.1 État consolidé de la situation financière

Actif

| <i>En milliers d'euros</i> | Note | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Actifs non courants | | 19 504 537 | 19 244 737 |
| Immeubles de placement | 5.5.5.1 | 17 744 334 | 17 662 308 |
| Immeubles en restructuration | 5.5.5.1 | 1 256 816 | 1 055 147 |
| Immeubles d'exploitation | 5.5.5.1 | 81 116 | 85 977 |
| Autres immobilisations corporelles | 5.5.5.1 | 12 077 | 14 629 |
| Écart d'acquisition | 5.5.5.1.4 | 191 079 | 196 127 |
| Immobilisations incorporelles | 5.5.5.1 | 9 005 | 7 017 |
| Créances financières sur crédit-bail | 5.5.5.1 | 103 811 | 121 643 |
| Immobilisations financières | 5.5.5.2 | 24 592 | 25 788 |
| Participations dans les sociétés mises en équivalence | 5.5.5.3 | 54 387 | 51 441 |
| Instruments financiers non courants | 5.5.5.12.2 | 25 419 | 22 760 |
| Actifs d'impôts différés | 5.5.5.4 | 1 900 | 1 900 |
| Actifs courants | | 745 087 | 1 210 068 |
| Immeubles en vente | 5.5.5.5 | 368 240 | 928 751 |
| Stocks | 5.5.5.6 | 3 810 | 35 683 |
| Clients et comptes rattachés | 5.5.5.7 | 56 358 | 77 385 |
| Autres créances | 5.5.5.8 | 124 574 | 111 205 |
| Charges constatées d'avance | 5.5.5.9 | 17 983 | 19 198 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 5.5.5.10 | 174 123 | 37 846 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | 20 249 624 | 20 454 805 |

Passif

| <i>En milliers d'euros</i> | Note | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| Capitaux propres | 5.5.5.11 | 12 500 901 | 12 726 570 |
| Capital | | 573 950 | 573 077 |
| Primes | | 3 295 475 | 3 281 893 |
| Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère | | 8 450 070 | 7 328 961 |
| Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère | | 154 831 | 1 515 287 |
| Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère | | 12 474 325 | 12 699 218 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | | 26 576 | 27 352 |
| Passifs non courants | | 5 778 196 | 5 487 705 |
| Dettes financières non courantes | 5.5.5.12.1 | 5 611 434 | 5 398 632 |
| Obligations locatives non courantes | | 50 723 | 50 480 |
| Instruments financiers non courants | 5.5.5.12.2 | 13 184 | 1 268 |
| Passifs d'impôts différés | 5.5.5.4 | 64 | 1 654 |
| Provisions non courantes | 5.5.5.13 | 102 790 | 35 671 |
| Passifs courants | | 1 970 527 | 2 240 530 |
| Dettes financières courantes | 5.5.5.12.1 | 1 612 885 | 1 884 852 |
| Instruments financiers courants | 5.5.5.12.2 | 0 | 555 |
| Dépôts de garantie | | 73 340 | 80 545 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 5.5.5.15 | 159 235 | 153 006 |
| Dettes fiscales et sociales courantes | 5.5.5.16 | 51 762 | 48 983 |
| Autres dettes courantes | 5.5.5.17 | 73 304 | 72 589 |
| TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES | | 20 249 624 | 20 454 805 |

5.2 État du résultat global consolidé

| <i>En milliers d'euros</i> | Note | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|----------|-------------------|------------------|
| Revenus locatifs bruts | 5.5.6.1 | 657 976 | 673 487 |
| Charges sur immeubles | 5.5.6.2 | (188 536) | (184 714) |
| Charges refacturées | 5.5.6.2 | 122 947 | 129 995 |
| Revenus locatifs nets | | 592 387 | 618 768 |
| Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail | 5.5.6.3 | 2 449 | 5 411 |
| Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière | 5.5.6.3 | (877) | 4 190 |
| Services et autres produits nets | 5.5.6.4 | 4 355 | 34 584 |
| Frais de structure | 5.5.6.5 | (92 038) | (92 968) |
| Excédent brut d'exploitation | | 506 275 | 569 984 |
| Marge immobilière | 5.5.6.6 | (7 096) | 388 |
| Résultat de cession | 5.5.6.7 | (4 319) | 102 289 |
| Variation de valeur des immeubles | 5.5.6.8 | (154 659) | 1 004 271 |
| Amortissements | | (9 661) | (13 399) |
| Dépréciations et provisions nettes | | (74 924) | (3 129) |
| Résultat opérationnel | | 255 616 | 1 660 404 |
| Frais financiers nets | 5.5.6.9 | (90 815) | (102 016) |
| Dépréciations à caractère financier | | (446) | 0 |
| Variation de valeur des instruments financiers | 5.5.6.10 | (23 990) | (26 071) |
| Primes et frais de rachat des emprunts obligataires | | 0 | (15 933) |
| Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | 5.5.5.3 | 4 402 | 4 647 |
| Résultat avant impôts | | 144 767 | 1 521 031 |
| Impôts | 5.5.6.11 | 9 571 | (4 141) |
| Résultat net consolidé | | 154 339 | 1 516 890 |
| Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle | | (492) | 1 603 |
| DONT RESULTAT NET CONSOLIDE ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE | | 154 831 | 1 515 287 |
| Résultat net consolidé par action | 5.5.6.12 | 2,10 € | 20,58 € |
| Résultat net consolidé dilué par action | 5.5.6.12 | 2,10 € | 20,52 € |

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|------------------|
| Résultat net consolidé | 154 339 | 1 516 890 |
| Éléments non recyclables en résultat net | (903) | (3 281) |
| Gains (pertes) actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi | (192) | (2 508) |
| Gains (pertes) sur titres non consolidés | (712) | (773) |
| Éléments recyclables en résultat net | (244) | 40 |
| Gains (pertes) de conversion | (244) | 40 |
| Résultat global | 153 192 | 1 513 649 |
| Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle | (492) | 1 603 |
| DONT RESULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE | 153 684 | 1 512 046 |

5.3 État de variation des capitaux propres consolidés

| | Nombre d'actions | Capital social | Primes et réserves consolidées | Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère | Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle | Total capitaux propres |
|--|-------------------|----------------|--------------------------------|--|---|------------------------|
| <i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i> | | | | | | |
| Solde au 31 décembre 2018 | 76 266 750 | 572 001 | 11 149 813 | 11 721 814 | 29 431 | 11 751 245 |
| Dividende versé en 2019 | | | (405 703) | (405 703) | (3 548) | (409 251) |
| Effet des actions propres | | | (107 798) | (107 798) | | (107 798) |
| Effet des paiements en actions ⁽¹⁾ | | | 2 773 | 2 773 | | 2 773 |
| Gains (pertes) actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi | | | (2 508) | (2 508) | | (2 508) |
| Gains (pertes) de conversion | | | 40 | 40 | | 40 |
| Première application d'IFRS 16 | | | (32 568) | (32 568) | | (32 568) |
| Augmentation de capital Groupe ⁽²⁾ | 143 510 | 1 076 | 8 268 | 9 345 | | 9 345 |
| Autres variations | | | (1 462) | (1 462) | (134) | (1 597) |
| Résultat au 31 décembre 2019 | | | 1 515 287 | 1 515 287 | 1 603 | 1 516 890 |
| Solde au 31 décembre 2019 | 76 410 260 | 573 077 | 12 126 141 | 12 699 218 | 27 352 | 12 726 570 |
| Dividende versé en 2020 | | | (389 482) | (389 482) | (288) | (389 770) |
| Effet des paiements en actions ⁽¹⁾ | | | 4 200 | 4 200 | | 4 200 |
| Gains (pertes) actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi | | | (192) | (192) | | (192) |
| Gains (pertes) de conversion | | | (244) | (244) | | (244) |
| Augmentation de capital Groupe ⁽²⁾ | 116 344 | 873 | 5 843 | 6 715 | | 6 715 |
| Autres variations | | | (722) | (722) | 5 | (717) |
| Résultat au 31 décembre 2020 | | | 154 831 | 154 831 | (492) | 154 339 |
| Solde au 31 décembre 2020 | 76 526 604 | 573 950 | 11 900 375 | 12 474 325 | 26 576 | 12 500 901 |

⁽¹⁾ Impact des avantages liés aux plans d'attribution d'actions (IFRS 2)

⁽²⁾ Création d'actions liées à l'acquisition définitive d'actions issues du plan d'actions de performance du 17 juillet 2017 (41 004 actions), à l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe (55 914 actions), aux levées d'options de souscription (19 426 actions). Pour l'exercice 2019, création d'actions liées à l'acquisition définitive d'actions issues des plans d'actions de performance (création de 52 310 actions), à l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe (61 942 actions), aux levées d'options de souscription (29 258 actions).

5.4 État des flux de trésorerie consolidés

| <i>En milliers d'euros</i> | Note | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|------------------|-------------------|------------------|
| Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle) | | 154 339 | 1 516 890 |
| Résultat net des sociétés mises en équivalence | | (4 402) | (4 647) |
| Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions | | 84 585 | 16 528 |
| Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires | 5.5.7.1 | 178 649 | (962 267) |
| Charges et produits calculés des actions de performance | 5.5.6.5 | 4 200 | 2 773 |
| Charges d'impôts (y compris impôts différés) | 5.5.6.11 | (9 571) | 4 141 |
| Plus et moins-values de cession | 5.5.6.6, 5.5.6.7 | 11 415 | (102 677) |
| Autres produits et charges calculés | | (13 814) | (26 069) |
| Frais financiers nets | 5.5.6.9 | 90 815 | 102 016 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts | | 496 215 | 546 688 |
| Impôts versés | | (7 966) | (7 478) |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | 5.5.7.2 | 16 420 | 81 136 |
| Flux net de trésorerie généré par l'activité (A) | | 504 669 | 620 346 |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles | 5.5.5.1.2 | (277 748) | (550 917) |
| Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles | 5.5.7.3 | 467 168 | 876 114 |
| Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés) | | (1 435) | (3 733) |
| Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés) | | 1 456 | 1 513 |
| Variation des prêts et avances consentis | | 469 | 46 159 |
| Autres flux liés aux opérations d'investissement | | 938 | (7 252) |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement | 5.5.7.4 | (11 109) | (78 716) |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B) | | 179 739 | 283 167 |
| Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital | | 5 126 | 6 949 |
| Sommes reçues lors de l'exercice des actions de performance | | 1 589 | 2 395 |
| Rachats et reventes d'actions propres | | 0 | (107 798) |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | 5.5.7.5 | (389 352) | (405 716) |
| Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées | | (288) | (3 548) |
| Nouveaux emprunts | 5.5.7.6 | 3 840 343 | 4 448 919 |
| Remboursements d'emprunts | 5.5.7.6 | (3 896 058) | (4 651 706) |
| Intérêts financiers nets versés | | (94 019) | (128 014) |
| Autres flux liés aux opérations de financement | | (15 472) | (58 834) |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C) | | (548 132) | (897 353) |
| Variation de la trésorerie nette (A + B + C) | | 136 277 | 6 156 |
| Trésorerie d'ouverture | 5.5.7.7 | 37 846 | 31 690 |
| Trésorerie de clôture | 5.5.7.7 | 174 123 | 37 846 |

5.5 Annexe aux comptes consolidés

5.5.1 Faits significatifs

Exercice 2020

Dans le cadre de la crise sanitaire mondiale liée au Coronavirus, Gecina a veillé à assurer la continuité de son activité pendant toute la période de confinement et s'est, dès mi-mars 2020, mobilisée en faveur de ses clients, de ses fournisseurs, de ses collaborateurs et de l'effort national de solidarité. Face aux incertitudes et avec une année 2020 qui accuse une baisse des volumes de transactions, et une polarisation des investisseurs vers les actifs de bureaux Core situés dans les zones centrales, Gecina affiche une performance résiliente avec une variation de valeur de son patrimoine à périmètre constant stable à -0,1% et près de 99% des loyers encaissés. Le provisionnement des créances clients suite aux effets de la crise de la Covid-19 représente 5,5 millions d'euros soit moins de 1% des revenus locatifs bruts.

Les autres faits significatifs de l'exercice sont présentés ci-après.

Début 2020, Gecina a signé deux baux sur un immeuble situé au cœur du QCA, proche des Champs-Élysées, reflétant une valeur locative métrique de l'ordre de 900 euros, confirmant ainsi la forte reprise du marché dans les zones les plus centrales. Sur cet immeuble, Gecina entame ainsi la capture d'un potentiel de réversion conséquent qui se matérialisera progressivement au fil de la rotation des locataires ou des renouvellements de baux.

Le 7 février 2020, Gecina a signé un bail de douze ans ferme avec Boston Consulting Group sur l'immeuble 11ve, pour une surface de 20 500 m² de bureaux et 3 000 m² de services, qui prendra effet au cours du second semestre 2022, pour y établir son siège parisien. L'immeuble est ainsi précommercialisé à hauteur de 78 % près de deux ans avant sa livraison, ce qui traduit la bonne tenue des marchés de bureaux du QCA.

Gecina a signé mi-février un bail d'une durée de six ans ferme sur une surface de 3 600 m² avec une filiale du groupe Geodis sur l'immeuble Octant Sextant, portant le taux de commercialisation de cet immeuble à 91 %.

Le 12 mars 2020, Gecina a finalisé la cession de l'immeuble Le Valmy pour 212 millions d'euros hors droits avec Primonial REIM. Cet immeuble, développant près de 27 000 m² de bureaux, situé dans l'Est parisien, à la limite de Montreuil, était d'ores et déjà sous promesse de vente à la clôture de l'exercice 2019.

Le 16 avril 2020, Gecina a finalisé la cession du 54/56, avenue du Général-Leclerc à Boulogne-Billancourt. Cet immeuble de bureaux multilocataires intégralement occupé et développant près de 3 900 m² à Boulogne-Billancourt a été cédé pour 36,6 millions d'euros hors droits, avec une prime sur les dernières expertises libres.

Afin de répondre aux recommandations du gouvernement relatives à la modération des dividendes versés, le Conseil d'Administration de Gecina a décidé le 31 mars 2020 de proposer à l'Assemblée Générale la limitation de son dividende payé au titre de 2019 de 5,60 euros à 5,30 euros par action, ce montant couvrant les obligations légales du régime SIIC s'appliquant à la Société. L'Assemblée Générale du 23 avril 2020 a décidé de verser au titre de l'exercice 2019 un dividende par action de 5,30 euros. Un acompte de 2,80 euros ayant déjà été payé le 6 mars 2020, le solde de 2,50 euros par action a été payé en numéraire le 3 juillet 2020.

Le 23 avril 2020, l'Assemblée Générale des actionnaires, qui s'est tenue à huis clos, ainsi que les Assemblées Générales des porteurs obligataires (qui se sont tenues les 23 mars et 7 avril 2020), ont ratifié l'ensemble des résolutions relatives à l'apport partiel d'actif consenti par Gecina à la société GEC 25, filiale à 100 %, permettant la filialisation du portefeuille résidentiel du Groupe. Gecina est donc en ordre de marche pour avancer sur sa stratégie résidentielle, pour pouvoir mieux répondre aux besoins de logement, de flexibilité, de services et aux grands enjeux environnementaux et sociétaux en développant une offre locative responsable et de qualité à destination des classes moyennes.

Le 4 mai 2020, Gecina a annoncé la commercialisation de 3 600 m² sur l'immeuble Biopark et dans le Parc tertiaire Cergy-Saint-Christophe. Gecina accueillera dans l'immeuble D de l'ensemble Biopark situé dans le 13^e arrondissement de Paris, le Groupe américain de services biopharmaceutiques Parexel International, avec la signature d'un bail de six ans ferme qui a pris effet début septembre 2020 pour 1 800 m². Cette transaction fait ressortir une réversion positive, témoignant ainsi de l'attractivité de cet actif. Gecina a également signé plusieurs nouveaux baux sur le Campus Tertiaire Cergy-Saint-Christophe auprès du Groupe La Poste et du groupe Ensup pour plus de 1 800 m².

Le 15 juin 2020, Gecina a commercialisé 1 300 m² au 27, rue de la Ville-l'Évêque dans le QCA parisien à un groupe du CAC 40. Les plateaux ont été mis à disposition fin août 2020 à la suite d'un programme de travaux permettant de repositionner l'immeuble aux meilleurs standards de marché. Cette transaction fait ressortir une réversion positive significative par rapport aux précédents locataires.

Le 30 juin 2020, Gecina a acquis un ensemble résidentiel au cœur de Paris, réalisant ainsi sa première acquisition sur le résidentiel au travers de sa filiale créée à cet effet, répondant à l'ambition du Groupe de s'inscrire en faveur du logement locatif dans la durée. Il s'agit d'un immeuble situé au 66, rue de Ponthieu, dans le 8^e arrondissement de Paris, composé de 52 lots et commerces de pied d'immeuble pour un prix de 33,1 millions d'euros hors droits

et une surface proche de 4 100 m². Le Groupe confirme ainsi son intention de déployer son savoir-faire en fonction des opportunités, sur les marchés résidentiels porteurs à Paris, en Région parisienne et dans des métropoles régionales.

Le 1^{er} juillet 2020, Gecina a finalisé la signature de deux baux d'une durée ferme de 6 ans avec le Groupe Winamax, leader français des paris sportifs et poker sur Internet, sur les immeubles situés au 136 et 138 bis rue de Grenelle dans le 7^{ème} arrondissement de Paris, portant sur un total de près de 2 900 m².

Le 14 Septembre 2020, Gecina a annoncé la signature de deux nouveaux baux sur l'immeuble Carré Michelet situé 12 cours Michelet à Paris La Défense. En effet, l'immeuble accueille depuis le 1^{er} janvier 2021 une entreprise des services numériques dans le cadre d'un bail d'une durée de 6 ans ferme portant sur environ 2 400 m² de surface. Il accueille également, depuis le 1^{er} juillet 2020, l'association mondiale des exploitants nucléaires WANO Paris Centre sur près de 1 700 m². Avec les sociétés MSD et Novo Nordisk déjà locataires, ces nouveaux baux portent ainsi à plus de 50% le taux de commercialisation de cet actif.

Le 1^{er} octobre 2020, Gecina et Nexity ont signé un partenariat afin de développer 4 000 nouveaux logements sur 4 ans à Paris, en Région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises, pour le compte de la filiale résidentielle de Gecina. Ce partenariat se traduira par la création d'une société commune de co-promotion détenue à 60% par Nexity et à 40% par Gecina. L'identification des opportunités et le lancement des opérations en ligne avec l'ambition et les exigences des deux partenaires, permettra à chacun des groupes d'enrichir son savoir-faire, en donnant à Gecina la possibilité de s'impliquer dès le stade de la promotion aux côtés de Nexity, et en offrant à Nexity l'opportunité de développer un premier parc « build to rent » dans le logement libre, en association avec une foncière de premier plan. Les immeubles ainsi construits seront acquis par la filiale résidentielle de Gecina.

Le 23 octobre 2020, Gecina a levé avec succès 400 M€ sur le marché obligataire avec une maturité moyenne de 10,1 années pour un taux moyen de 0,47%, au travers de l'abondement sur deux souches obligataires de 200 millions d'euros chacune, l'une arrivant à maturité en juin 2027 (une maturité résiduelle de 6,7 ans), à un taux de 0,08%, l'autre arrivant à maturité en mai 2034 (maturité résiduelle de 13,6 ans), à un taux de 0,86%. Cette levée de 400 millions d'euros a permis d'allonger la maturité moyenne de la dette du Groupe dans des conditions favorables, en renforçant la solidité et la flexibilité du bilan. Pour une maturité supérieure à 5 ans, il s'agit de l'émission obligataire avec le taux le plus faible de Gecina.

Le 27 octobre 2020, Gecina et l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris (AP-HP) ont annoncé la signature d'une convention pour proposer des logements, au sein du réseau de résidences YouFirst Campus, à des personnels infirmiers à l'issue de leur formation professionnelle et faciliter ainsi leur accès au logement. Ce partenariat contribuera à développer l'attractivité de l'AP-HP et à faire face à leurs besoins de recrutement. Gecina s'engage à proposer à l'AP-HP 70 logements à la location, principalement des espaces meublés de type T1, répartis sur des résidences situées à Paris intra-muros, La Défense, Bagnolet et Saint-Denis. Ces résidences se distinguent par la qualité de leur emplacement à proximité d'hôpitaux et leur excellente desserte, à moins de 30 minutes en transport des lieux de travail des soignants.

Le 3 novembre 2020, Gecina a signé un accord avec le groupe hospitalier Diaconesses Croix Saint Simon, pour faciliter le logement du personnel soignant dans ses résidences YouFirst Campus. Gecina s'engage à proposer au groupe hospitalier Diaconesses Croix Saint Simon 20 logements à la location, principalement des espaces meublés de type T1 dans les résidences YouFirst Campus Paris Montsouris et Paris Bagnolet. Ces résidences disposent d'une excellente desserte et sont idéalement situées pour accueillir des personnels de chacun des deux sites du groupe hospitalier, notamment les infirmiers et infirmières particulièrement mobilisés dans la crise sanitaire actuelle.

Le 12 novembre 2020, le groupe Celsectis a étendu ses surfaces sur l'immeuble Biopark à Paris avec un nouveau bail portant sur près de 850 m² pour une période ferme de 6 ans. Celsectis étend ainsi sa présence au sein de l'ensemble Biopark à près de 5 500 m² reflétant ainsi la dynamique et la croissance de ses activités. Cette signature porte à près de 3 500 m² les surfaces recommercialisées sur Biopark auprès des deux Groupes biopharmaceutiques Celsectis et Parexel, à la suite du départ du précédent locataire représentant ainsi près de 85% des surfaces initialement libérées au cours du premier semestre.

Le 17 décembre 2020, Gecina a annoncé avoir conclu un accord avec le groupe Orange pour renouveler deux baux portant sur deux actifs totalisant plus de 50 000 m² situés à Arcueil (Val-de-Marne) et Montrouge (Hauts-de-Seine). Sur son immeuble de bureaux de 44 000 m² situé à Arcueil, Gecina a renouvelé avec le groupe Orange un bail portant sur la totalité des surfaces pour une période de 12 ans ferme. À Montrouge, le groupe Orange a renouvelé un bail à échéance du 31 décembre 2020 pour une durée de 6 ans, sur une surface de 6 476 m² dans un immeuble indépendant connecté au métro et au RER. Avec le renouvellement de ces deux baux, le Groupe Gecina a d'ores et déjà anticipé 75 % des échéances locatives de l'année 2021 pour ses immeubles situés en dehors de Paris et Neuilly-Sur-Seine.

Le 17 décembre 2020, Gecina a annoncé la finalisation de la cession de 5 immeubles de bureaux à Boulogne-Billancourt, Vincennes et Antony pour 109 millions d'euros hors droits, avec une prime sur les dernières expertises libres retenues fin 2019. Ces cessions s'inscrivent dans la stratégie de rationalisation du patrimoine du Groupe afin d'en renforcer la centralité. Gecina a ainsi finalisé le 16 décembre la cession auprès de la Carac, Mutuelle d'épargne, de retraite et de prévoyance d'un portefeuille de 4 immeubles multilocataires à Boulogne-Billancourt et Vincennes représentant près de 12 000 m². Le Groupe a également finalisé le 15 décembre la cession au Groupe Patrimoni d'un immeuble de bureaux situé à Antony d'une surface de l'ordre de 13 600 m².

5.5.2 Principes généraux de consolidation

5.5.2.1 Référentiel

Les Comptes consolidés de Gecina et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne à la date de clôture.

Les normes et interprétations officielles applicables depuis le 1^{er} janvier 2020, en particulier l'amendement à la norme IFRS 16 relatif aux allègements de loyers liés à la Covid-19, les amendements à IAS 1 et IAS 8 sur la définition du terme significatif, les amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 sur la réforme des taux de référence et les amendements à IFRS 3 sur la définition d'une activité n'entraînent pas d'impact significatif pour le Groupe.

La préparation des états financiers, conformément aux normes IFRS, nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en termes de jugement ou de complexité, ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés, sont exposés à la Note 5.5.3.15.

Gecina applique le Code de déontologie des SIIC établi par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

5.5.2.2 Méthodes de consolidation

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

5.5.2.3 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2020, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

| SOCIETES | SIREN | 31/12/2020 % d'intérêts | Méthode de consolidation | 31/12/2019 % d'intérêts |
|--|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Gecina | 592 014 476 | 100,00% | Mère | 100,00% |
| 5, rue Montmartre | 380 045 773 | 100,00% | IG | 100,00% |
| 55, rue d'Amsterdam | 382 482 065 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Anthos | 444 465 298 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Beaugrenelle | 307 961 490 | 75,00% | IG | 75,00% |
| Campuséa | 501 705 909 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Campuséa Management | 808 685 291 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Capucines | 332 867 001 | 100,00% | IG | 100,00% |
| GEC 16 | 788 912 343 | 100,00% | IG | 100,00% |
| GEC 18 | 799 089 982 | 60,00% | IG | 60,00% |
| GEC 21 | 810 066 126 | 100,00% | IG | 100,00% |
| GEC 22 | 812 746 188 | 100,00% | IG | 100,00% |
| GEC 23 | 819 358 201 | 100,00% | IG | 100,00% |
| GEC 7 | 423 101 674 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Gecina Management | 432 028 868 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Geciter | 399 311 331 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Grande Halle de Gerland | 538 796 772 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Haris | 428 583 611 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Haris Investycje (Pologne) | | 100,00% | IG | 100,00% |
| Khapa | 444 465 017 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Le Pyramidion Courbevoie | 479 762 874 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Locare | 328 921 432 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Marbeuf | 751 139 163 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Michelet-Levallois | 419 355 854 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Sadia | 572 085 736 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Saint-Augustin-Marsollier | 382 515 211 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Le France | 792 846 123 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Avenir Danton Défense | 431 957 356 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Avenir Grande Armée | 751 037 631 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Lyon Sky 56 | 809 671 035 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Société des Immeubles de France (Espagne) | | 100,00% | IG | 100,00% |
| Société Hôtel d'Albe | 542 091 806 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Société Immobilière et Commerciale de Banville | 572 055 796 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SPIPM | 572 098 465 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SPL Exploitation | 751 103 961 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Tour City 2 | 803 982 750 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Tour Mirabeau | 751 102 773 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Youfirst Collaborative | 823 741 939 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI des Vaux | 449 228 816 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SAS Eurosic | 307 178 871 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SAS Eurosic Malakoff | 453 385 601 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Foncière du Parc | 445 394 851 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Tower | 433 566 932 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI du 36 rue de Naples | 479 871 659 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Eurosic F Patrimoine | 811 932 714 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Eurosic R4 | 505 215 251 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SNC Eurosic F1 | 810 028 506 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Euler Hermes Real Estate | 538 610 825 | 19,90% | MEE | 19,90% |
| Paris Investissements OPCI | 793 904 640 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Foncière de Paris SIIC | 331 250 472 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Foncière Cofitem | 411 846 033 | 100,00% | IG | 100,00% |
| MT Selwin | 418 089 280 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Risque & Sérénité | 419 403 449 | 43,24% | MEE | 43,24% |
| Société Auxiliaire de Gestion Immobilière | 508 928 926 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SAGI Immobilière d'entreprise | 528 047 129 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Château de Méry | 479 916 298 | 77,30% | IG | 77,30% |
| SCI Saints Pères Fleury | 509 110 151 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI 54 Leclerc | 381 619 535 | 100,00% | IG | 100,00% |

| | | | | |
|--------------------------------|-------------|---------|----|---------|
| SCI 738 Kermen | 349 816 116 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI du 136 bis rue de Grenelle | 493 293 823 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI du 138 bis rue de Grenelle | 493 293 633 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Bellechasse-Grenelle | 802 446 195 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Cofitem Dunkerque | 528 344 039 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Cofitem Levallois | 494 346 570 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI du Port Chatou | 491 025 441 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Studio du Lendit 1 | 508 475 662 | 100,00% | IG | 100,00% |
| Eurosic UFFICI (Italie) | | 100,00% | IG | 100,00% |

ENTREE DE PERIMETRE 2020

| | | | | |
|--------|-------------|---------|----|--|
| GEC 25 | 880 266 218 | 100,00% | IG | |
|--------|-------------|---------|----|--|

SORTIE DE PERIMETRE 2020

| | | | | |
|-----------------------|-------------|-----------|----|---------|
| Colvel Windsor | 477 893 366 | Fusionnée | IG | 100,00% |
| Faubourg Saint-Martin | 430 046 607 | Fusionnée | IG | 100,00% |

ENTREE DE PERIMETRE 2019

| | | | | |
|----------------------------|-------------|---------|----|---------|
| GEC 24 | 851 756 502 | 100,00% | IG | 100,00% |
| SCI Neuilly Hôtel de Ville | 785 420 746 | 100,00% | IG | 100,00% |

SORTIE DE PERIMETRE 2019

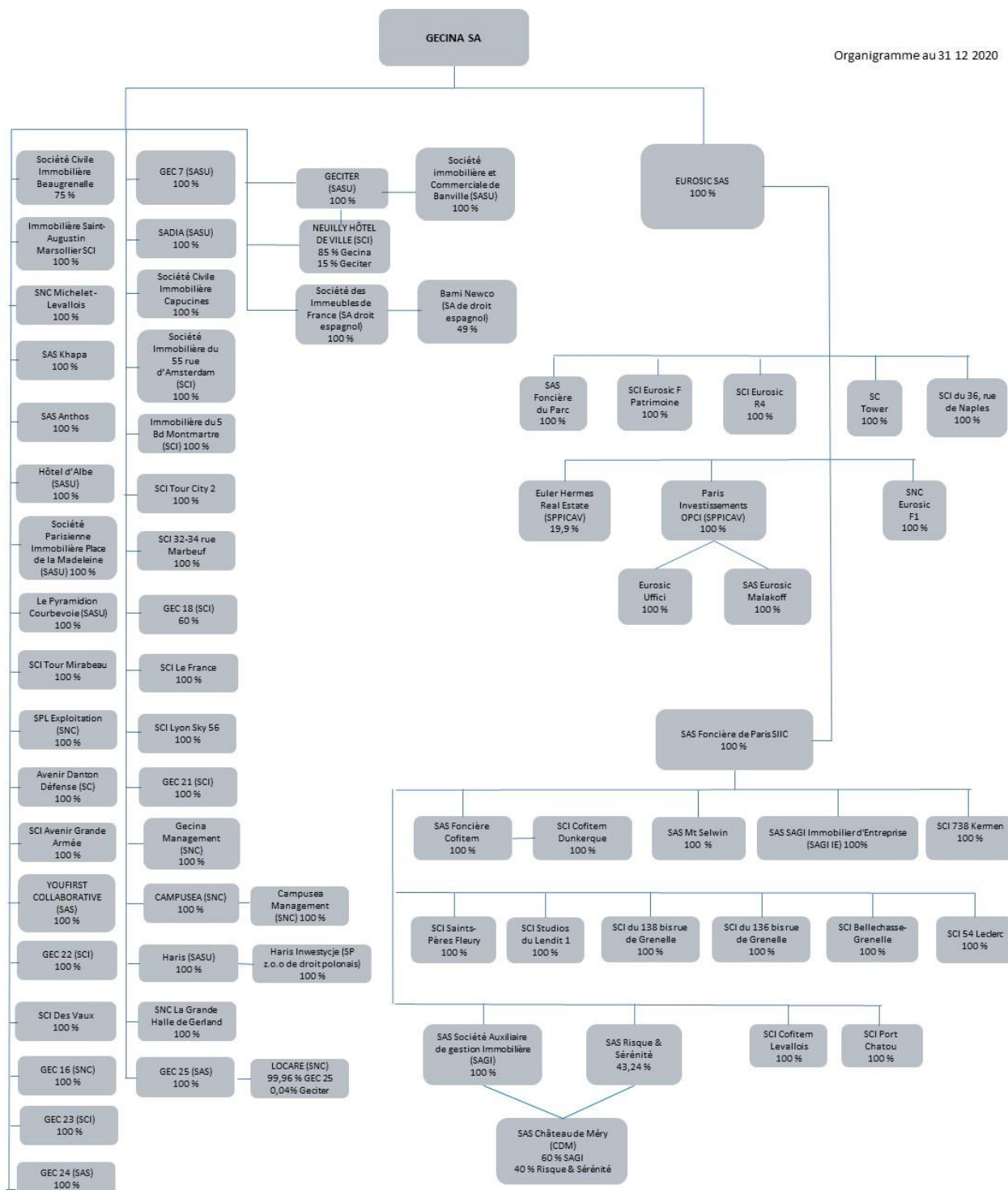
| | | | | |
|---|-------------|--|-----|-----------|
| Doret Antares | 535 309 884 | | IG | Fusionnée |
| SCI Eurosic Cours Michelet | 811 963 438 | | IG | Fusionnée |
| SNC Provence Logements | 752 811 265 | | IG | Fusionnée |
| SCI Eurosic Développement 5 | 824 082 192 | | IG | Fusionnée |
| Hôtelière de Bellechasse-Grenelle | 809 441 553 | | IG | Fusionnée |
| Société Civile Vendôme Casanova | 389 486 093 | | IG | Fusionnée |
| GEC 10 | 529 783 649 | | IG | Fusionnée |
| Gecina Gestion | 752 603 548 | | IG | Fusionnée |
| SAS Eurosic N2 Batignolles | 820 809 945 | | IG | Fusionnée |
| SCI Breizh Champs Blancs | 792 857 377 | | IG | Fusionnée |
| Hôtelière de la Villette | 479 469 405 | | IG | Cédée |
| SNC N2 Promotion | 821 147 519 | | MEE | Cédée |
| Holding Saint-Dominique | 534 629 993 | | IG | Cédée |
| Amelot Roissy Hôtel | 381 505 411 | | IG | Cédée |
| Hôtelière de Boulogne | 505 104 190 | | IG | Cédée |
| Hôtelière de la rue Danton | 511 122 590 | | IG | Cédée |
| Société d'exploitation de l'hôtel du Parc de Bougival | 310 728 563 | | IG | Cédée |
| Groupement Européen de l'Immobilier | 328 680 087 | | IG | Cédée |
| SCI Cofitem Boulogne | 494 341 845 | | IG | Cédée |
| SCI du 4 rue Danton | 488 449 190 | | IG | Cédée |

IG : intégration globale.

MEE : mise en équivalence.

5.5.2.3.1 Organigramme juridique

Organigramme au 31 12 2020



5.5.2.4 Retraitements de consolidation et éliminations

5.5.2.4.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes (ou ont établi une situation de comptes) au 31 décembre 2020.

5.5.2.4.2 Opérations réciproques

Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cession résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminées.

5.5.2.4.3 Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe détermine si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible. Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu, tandis qu'un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

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

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

5.5.2.5 Conversion des monnaies étrangères

La monnaie de fonctionnement du Groupe est l'euro. Les opérations réalisées par les filiales situées hors de la zone euro sont converties au cours de clôture pour les éléments de bilan et au cours moyen de la période pour le compte de résultat. Les écarts de change constatés sur les postes du bilan à l'ouverture de l'exercice et sur le résultat de l'exercice sont inscrits sur une ligne distincte des capitaux propres.

5.5.3 Méthodes comptables

5.5.3.1 Patrimoine immobilier

5.5.3.1.1 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement.

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

Les temps des équipes opérationnelles directement attribuables aux cessions, mises en location et projets en développement sont suivis et valorisés puis, le cas échéant :

- (i) capitalisés pour leur part consacrée aux projets en développement, études, ou actions de commercialisation ;
- (ii) enregistrés en résultat de cession dès lors qu'ils se rapportent à des actions préparatoires à la vente.

Les frais financiers liés aux opérations de construction ainsi que les indemnités d'éviction versées dans le cadre de restructurations d'immeubles sont immobilisés.

Gecina a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (cf. Note 5.5.3.1.2). La société a choisi, par convention, de retenir dans les Comptes consolidés la valeur bloc des immeubles comme juste valeur des immeubles de placement. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2020 : CBRE Valuation, Cushman & Wakefield, Catella Valuation Advisors, et Jones Lang LaSalle) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice et qui prennent en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Gecina valorise l'ensemble de ses actifs à partir d'une expertise indépendante.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

- valeur de marché n – (valeur de marché $n-1$ + montant des travaux et autres éléments capitalisés de la période n).

Les immeubles de placement en cours de réaménagement sont comptabilisés à la juste valeur.

Les immeubles en construction, acquis en vue de leur restructuration ou faisant l'objet d'une restructuration sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période. Lors de chaque arrêté, un test *d'impairment* permet d'attester que la valeur comptabilisée ne doit pas faire l'objet d'une dépréciation. L'impact est comptabilisé en variation de juste valeur.

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

Le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur au commencement des travaux et lorsque sa commercialisation est avancée. En tout état de cause, la mise à la juste valeur est réalisée lorsque l'actif est hors d'eau.

Néanmoins, lorsque l'actif est d'ores et déjà loué et que la signature des marchés de travaux est suffisamment avancée pour estimer avec fiabilité le coût de la construction, la mise à la juste valeur de l'actif en développement pourra être réalisée.

Méthodologie d'évaluation

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. Toutefois, les experts utilisent les mêmes méthodes d'évaluation, décrites ci-dessous. Dans le cadre de leur mission, les experts immobiliers évaluent les immeubles hors droits, hors taxes et hors frais. Ils respectent en cela la position de l'Afrefim¹ et retiennent les taux suivants :

- 1,8 % de frais d'actes pour les immeubles en TVA ;
- de 6,9 % à 7,5 % de frais et droits d'enregistrement pour les autres immeubles.

L'actif est évalué à sa valeur de marché qui correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales, sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation. La valeur retenue dans les comptes consolidés est la valeur hors droits.

a) Immobilier de bureaux et résidentiel

La juste valeur de chaque actif est déterminée à partir des résultats des trois méthodes suivantes : méthode dite par comparaison, par capitalisation du revenu net et par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*). La moyenne arithmétique simple de ces trois méthodes est retenue. Dans le cas où le résultat des trois méthodes est sensiblement différent, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise.
- Méthode par capitalisation du revenu net : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés, l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.
- Méthode par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de 10 ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de l'année 11 capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

b) Valeur lots des immeubles résidentiels et mixtes

La valeur lots est utilisée pour les immeubles en vente par appartements (cf. Note 5.5.3.1.3).

¹ Association française des sociétés d'expertise immobilière.

La valeur lots est déterminée à partir des prix unitaires au mètre carré constatés sur le marché pour des locaux vacants. L'expertise prend en compte des abattements pour refléter les délais et frais de commercialisation ainsi que la marge d'intermédiation liés à la réalisation de l'ensemble des lots. Ces abattements sont différenciés en fonction de l'importance des immeubles et du nombre de lots attachés. Les lots diffus de bureaux, ainsi que les locaux commerciaux de pieds d'immeubles sont ensuite rajoutés pour leurs valeurs estimées sur la base de trois méthodes : comparaison directe, capitalisation du revenu et actualisation des flux futurs.

Pour les immeubles dont le processus de vente par lots a été initié, la valorisation procède de la même méthodologie en ajustant les abattements appliqués à la situation de commercialisation réelle de l'immeuble.

5.5.3.1.2 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Le Groupe applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

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

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

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (*highest and best use*). Gecina n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle.

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

Instruments financiers

La norme IFRS 13 requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7, qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable des données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur.

Au 31 décembre 2020, l'application d'IFRS 13 par le Groupe ne remet pas en cause la hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers, de niveau 2 selon IFRS 7 (modèle de valorisation reposant sur des données de marché observables) dans la mesure où l'ajustement au titre du risque de crédit est considéré comme une donnée d'entrée observable.

5.5.3.1.3 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

La norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » précise qu'un actif non courant doit être classé comme détenu en vue de la vente et pour autant que ce soit une ligne majeure d'activité, si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

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

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

Lorsque la cession porte sur un actif ou un groupe d'actifs uniquement, ces actifs en vente sont présentés séparément au bilan, dans le poste « Immeubles en vente ».

Les immeubles inscrits dans cette catégorie sont valorisés de la manière suivante :

- immeubles mis en vente en bloc : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente ou dans l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession et des créances résiduelles nées de la linéarisation des avantages commerciaux selon IFRS 16 ;
- immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots (cf. Note 5.5.3.1.1). Si l'immeuble est vendu à plus de 60 % (en valeur), l'actif est comptabilisé à la valeur des dernières transactions enregistrées pour les lots non cédés, après prise en compte d'abattements liés à la réalisation de l'ensemble des lots et à la valeur de vente inscrite dans la promesse sous déduction des frais et commissions pour les lots sous promesse.

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

5.5.3.1.4 Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

L'immeuble du siège social situé 16, rue des Capucines à Paris est valorisé à son prix de revient. Il fait l'objet d'amortissement selon la méthode des composants, chaque composant étant amorti de manière linéaire sur sa durée d'utilité (de 10 à 60 ans).

Les immobilisations d'exploitation hôtelière sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Elles font l'objet d'amortissements selon la méthode des composants, chaque composant étant amorti de manière linéaire sur sa durée d'utilité (de 9 à 90 ans).

Pour chacun des types d'actifs, les valeurs brutes des constructions ont été réparties par composant, déterminés en fonction des données techniques au moment de l'acquisition selon le coût actuel estimé de reconstruction à neuf.

Outre le terrain, six composants ont été identifiés :

| TYPE D'ACTIFS | Durée d'amortissement |
|--------------------------|---|
| Terrain | Non amortissable |
| Gros œuvre | 30 à 90 ans selon la nature de l'immeuble |
| Façades et couverture | 15 à 45 ans selon la nature de l'immeuble |
| Installations techniques | 15 à 25 ans selon la nature de l'immeuble |
| Travaux parkings | 20 ans |
| Ravalement | 15 ans |
| Agencements | 9 à 10 ans |

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date de mise en service de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

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

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

5.5.3.1.5 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les coûts liés à l'acquisition de licences de logiciels sont inscrits à l'actif sur la base des coûts encourus pour acquérir et mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis sur la durée d'utilité estimée des logiciels (entre trois et cinq ans).

5.5.3.2 Titres de participation

5.5.3.2.1 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Les participations dans les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable sont inscrites au bilan pour la quote-part de situation nette retraitée à la date d'arrêté, selon les principes comptables du Groupe. Les retraitements sont liés à l'harmonisation des méthodes.

Dans le cas où la quote-part du Groupe dans les capitaux propres négatifs d'une entreprise en équivalence vient à dépasser la valeur comptable de sa participation, celle-ci est retenue pour une valeur nulle et le Groupe cesse de prendre en compte sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait l'obligation ou l'intention de soutenir financièrement cette participation.

5.5.3.2.2 Participations non consolidées

Les titres de participation non consolidés sont évalués à leur juste valeur conformément à IAS 39. Les variations de juste valeur sont inscrites en capitaux propres jusqu'à la date de cession. Lorsqu'il s'agit d'une dépréciation durable, les moins-values latentes constatées dans les capitaux propres sont comptabilisées en résultat.

5.5.3.2.3 Autres immobilisations financières

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

5.5.3.3 Stocks

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière, ou acquis sous le régime fiscal de marchand de biens, dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Un test de dépréciation est réalisé dès l'apparition d'indices de perte de valeur. S'il existe un tel indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants.

5.5.3.4 Créances d'exploitation

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

Ces créances sont évaluées au coût amorti.

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

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

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

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

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

Les créances résiduelles relatives à l'étalement des avantages commerciaux selon IFRS 16 (cf. Note 5.5.3.13) et reconnues par différence entre le loyer économique et le loyer quittancé, donnent lieu à une analyse spécifique portant notamment sur l'aptitude du locataire à aller effectivement jusqu'au terme du bail signé, pour valider lors de chaque arrêté leur bien-fondé.

5.5.3.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

5.5.3.6 Actions propres (IAS 32)

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

5.5.3.7 Rémunération en actions (IFRS 2)

Gecina a mis en place un plan de rémunération qui est dénoué en instruments de capitaux propres (options sur actions ou attributions d'actions de performance). L'incidence des services rendus par les salariés en échange de l'octroi d'options ou de l'attribution d'actions de performance est comptabilisée en charges en contrepartie des capitaux propres. Le montant total comptabilisé en charges sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des instruments de capitaux propres octroyés, la valeur actualisée des dividendes futurs payés sur la période d'acquisition et le taux de rotation des salariés.

À chaque date de clôture, le nombre d'options ou d'actions susceptibles d'être exercées ou attribuées est réexaminé. Le cas échéant, l'impact de la révision des estimations est comptabilisé au compte de résultat avec un ajustement correspondant dans les capitaux propres. Les sommes perçues, lorsque les options sont levées, sont créditées aux postes de capitaux propres, nettes des coûts de transaction directement attribuables.

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

Instruments dérivés de couverture

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

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

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

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 (cf. Note 5.5.3.1.2) par un cabinet financier externe à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des flux forward actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13. Les estimations de probabilité de défaut sont obtenues en utilisant les spreads obligataires sur le marché secondaire. Les valorisations sont également confortées par des confirmations des contreparties bancaires ainsi que par des valorisations internes.

Actifs et passifs financiers non dérivés

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés au coût amorti, à la juste valeur par capitaux propres ou à la juste valeur par résultat en fonction de la nature de l'instrument (dette ou capitaux propres), des caractéristiques de leurs flux contractuels et de la manière dont sont gérés les instruments financiers (selon le modèle de gestion).

Les critères de classement et d'évaluation dépendent de la nature de l'actif financier, selon qu'il est qualifié d'instrument de dette (prêt, avance, crédit, titre obligataire, etc.) ou d'instruments de capitaux propres (i.e. actions).

Les instruments de dettes (prêts et titres à revenus fixes ou déterminables) sont classés et évalués en fonction de leur modèle de gestion d'une part et de l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés par défaut à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par capitaux propres non recyclables (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

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

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

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

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

Dépréciation des actifs financiers

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

Le groupe applique la méthode simplifiée optionnelle pour les dépréciations des créances résultant de contrats de location et créances commerciales (cf. Note 5.5.3.4).

5.5.3.9 Contrat de location (IFRS 16)

Le Groupe applique depuis le 1^{er} janvier 2019 la norme IFRS 16 suivant la méthode rétrospective modifiée. Les contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme portent principalement sur les baux à construction, les baux emphytéotiques et, dans une moindre mesure, sur les véhicules et matériels de reprographie. Les contrats d'une durée inférieure à douze mois ou de faible valeur unitaire ne sont pas visés par la norme.

À ce titre, le Groupe comptabilise dans son bilan :

- au passif, une dette relative aux obligations locatives à hauteur des loyers restants à courir, actualisés à un taux égal au coût de la dette qu'aurait eu à supporter le Groupe sur une durée équivalente à celle des contrats ;
- à l'actif et au sein des immeubles de placement le cas échéant, des droits d'utilisation amortis linéairement depuis la mise en place des contrats. Au 1^{er} janvier 2019, l'effet de l'amortissement rétrospectif est comptabilisé en capitaux propres.

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

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

5.5.3.10 Provisions et passifs non financiers à long terme

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

5.5.3.11 Engagements sociaux

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

Avantages à court terme

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

Avantages à long terme

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

Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

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

Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

5.5.3.12 Impôts

5.5.3.12.1 IFRIC 21 taxes prélevées par les autorités publiques

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

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

les bénéfiques) ainsi que des taxes dont le montant et la date de paiement sont certains (i.e. des passifs qui ne sont pas dans le champ d'application de la norme IAS 37).

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

- Taxe foncière ;
- Taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement ;
- Taxe annuelle sur les surfaces de stationnement.

5.5.3.12.2 Régime de droit commun

Pour les sociétés ne relevant pas du régime SIIC, les impôts différés résultant des décalages temporaires d'impositions ou de déductions sont calculés selon la méthode du report variable sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation ou des éliminations de résultats internes. Ils apparaissent dès lors que la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Un actif d'impôt différé net n'est constaté sur les reports déficitaires que dans la mesure où son imputation sur des bénéfices taxables futurs est considérée comme probable. Les impôts différés sont déterminés en utilisant les modalités et taux d'imposition des lois de finances votées à la date d'arrêté des comptes et susceptibles de s'appliquer à la date de réalisation de ces impôts différés. La même règle s'applique pour les actifs détenus à l'étranger.

5.5.3.12.3 Actifs et passifs d'impôts différés

Les impôts différés résultent des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs. Ils sont notamment la conséquence de la mise à la juste valeur des immeubles de placement détenus par des sociétés n'ayant pas opté pour le régime SIIC ou du coût d'entrée dans ce régime. Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où leur réalisation future est probable.

5.5.3.12.4 Régime SIIC

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

Les résultats relevant du régime SIIC (régime de transparence fiscale) sont exonérés d'impôt sur les sociétés sous certaines conditions de distribution. Toutefois, pour les sociétés non SIIC nouvellement acquises, il est calculé au taux de 19 % un passif d'impôt différé correspondant au montant de la taxe de sortie (exit tax) que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

L'effet de l'actualisation de la dette *d'exit tax*, liée à l'option pour le régime SIIC, n'est pris en compte que lorsque cela est considéré comme significatif.

5.5.3.13 Reconnaissance des loyers (IFRS 16)

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat lors du quittancement. Toutefois, en application de la norme IFRS 16, les avantages accordés aux locataires (principalement des franchises et paliers de loyers) sont linéarisés sur la durée ferme probable du bail. La linéarisation des avantages accordés aux locataires a pour contrepartie la comptabilisation d'une créance jusqu'au 31 décembre 2017. À compter du 1^{er} janvier 2018, et pour l'ensemble des baux encore sous franchises ou paliers, les loyers comptabilisés trouvent leur contrepartie dans une variation de valeur des immeubles de placement.

En conséquence, les loyers inscrits au compte de résultat diffèrent des loyers quittancés.

Les travaux réalisés pour le compte de locataires sont immobilisés et ne font pas l'objet d'un étalement sur la durée probable du bail selon la norme IFRS 16.

5.5.3.14 Contrats de crédit bailleur

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

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

5.5.3.15 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Les estimations significatives réalisées par le Groupe portent principalement sur :

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

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

- la juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites aux paragraphes 5.5.3.1.1 et 5.5.3.1.2. Toutefois, compte-tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable ;
- la juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable ;
- l'évaluation de la valeur d'utilité et de la juste valeur des titres de participation est déterminée sur la base d'estimations qui reposent sur les diverses informations dont dispose le Groupe à la date de clôture. Il est possible que des informations nouvelles, obtenues postérieurement à la clôture, influent significativement sur cette évaluation.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées au paragraphe 5.5.3.1.2.

En plus de l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe formule des jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes IFRS en vigueur ne traitent pas de façon précise les sujets concernés. C'est en particulier le cas de l'analyse des contrats de location, qu'il s'agisse de location simple ou de location-financement.

5.5.4 Gestion des risques financiers et opérationnels

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

5.5.4.1 Le risque de marché immobilier

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations décrites aux paragraphes 5.5.3.1.1 à 5.5.3.1.3 ci-dessus ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

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

Certains aspects de ce risque sont quantifiés en Note 5.5.6.8.

5.5.4.2 Le risque de marché financier

La détention d'instruments financiers détenus durablement ou disponibles à la vente expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs. L'analyse et la quantification du risque portant sur les instruments dérivés de couverture sont en Note 5.5.6.10.

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

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

5.5.4.3 Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients d'environ 700 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de près de 8 300 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration. Dans le cadre de son développement, le Groupe veille à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, un dossier détaillé doit être fourni par le locataire et une analyse de sa solidité financière est menée. Les procédures de sélection des locataires et de recouvrement permettent de maintenir un taux de pertes sur créances satisfaisant.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection. Gecina n'est pas matériellement exposée à une unique contrepartie bancaire sur son portefeuille de dérivés. Le risque de contrepartie est partie intégrante de la juste valeur telle que déterminée selon IFRS 13 (cf. Note 5.5.3.1.2). L'exposition maximum du Groupe sur l'ensemble de ses financements (utilisés et non utilisés) face à une seule et même contrepartie est de 5 %.

5.5.4.4 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées, non tirées, et à des programmes de cessions d'actifs. Le détail des échéances de la dette est fourni en Note 5.5.5.12.1 avec une description des différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, prévues dans les conventions de crédit.

5.5.4.5 Le risque de taux d'intérêt

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina, qui inclut l'utilisation d'instruments de couverture, vise à limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat du Groupe, une part significative des financements du Groupe étant à taux variable. Dans ce contexte, un cadre de gestion a été présenté et validé par le Comité d'Audit et des Risques de la société, lequel définit notamment un horizon de gestion, un pourcentage de couverture requis sur l'horizon de temps, des niveaux cibles de couverture et les instruments permettant cette gestion (essentiellement *caps* et *swaps*). Le risque de taux est analysé et quantifié en Notes 5.5.5.12.2 et 5.5.6.10 de même que l'analyse en sensibilité du risque de taux. La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est principalement mise en œuvre au niveau global (i.e. non affectée de manière spécifique à certains financements). Par conséquent, elle ne répond pas à la qualification comptable d'instruments de couverture et la variation de juste valeur apparaît donc au compte de résultat, selon les modalités décrites en Note 5.5.3.8.

5.5.4.6 Le risque de change

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

5.5.4.7 Les risques opérationnels

Gecina a procédé jusqu'en 2009, quand M. Joaquín Rivero était mandataire social de Gecina ou d'une de ses filiales, à un certain nombre d'opérations, en particulier la prise de participation en 2009 par SIF Espagne de 49 % dans la société Bami Newco, et a en outre conclu certains engagements, notamment consenti certaines garanties en relation avec ces opérations, ainsi qu'il est fait référence aux Notes 5.5.5.13 et 5.5.9.3. Lorsqu'ils ont été révélés, ces engagements ou opérations ont pu faire l'objet de dépréciations et provisions conformément

à la réglementation en vigueur. Certaines de ces garanties ont par ailleurs été accordées en dehors du cadre établi par le dispositif de contrôle interne de Gecina et malgré les dispositifs spécifiques mis en œuvre.

Gecina ne peut totalement exclure que le non-respect de ses dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, la détérioration de l'environnement économique en Espagne ou des tentatives de fraude, n'entraînent des risques financiers, juridiques ou réglementaires, supplémentaires, non identifiés à ce jour. La survenance de tels risques serait susceptible d'affecter la réputation, les résultats ou la situation financière du Groupe.

5.5.5 Notes sur l'état consolidé de la situation financière

5.5.5.1 Patrimoine immobilier

5.5.5.1.1 Tableau de mouvement du patrimoine

Immobilisations brutes

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2019 | Acquisitions | Cessions d'actifs ou levées d'options | Variation de juste valeur | Autres variations | Virements de poste à poste | 31/12/2020 |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| Immeubles de placement | 17 662 308 | 162 231 | 0 | (265 702) | 43 322 | 142 176 | 17 744 334 |
| Immeubles en restructuration | 1 055 147 | 104 551 | 0 | 153 199 | 3 038 | (59 120) | 1 256 816 |
| Immeubles d'exploitation | 106 879 | 616 | 0 | 0 | 0 | 0 | 107 494 |
| Créances financières de crédit-bail | 246 879 | 2 | (22 047) | 0 | 0 | 0 | 224 835 |
| Immobilisations incorporelles | 14 749 | 5 002 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19 751 |
| Autres immobilisations corporelles | 29 766 | 2 676 | (213) | 0 | 0 | 0 | 32 228 |
| Immeubles en vente | 928 751 | 2 661 | (438 351) | (42 156) | 391 | (83 056) | 368 240 |
| Stocks | 37 804 | 9 | (31 885) | 0 | 0 | 0 | 5 928 |
| Immobilisations brutes | 20 082 284 | 277 748 | (492 497) | (154 659) | 46 751 | 0 | 19 759 627 |

Amortissements et dépréciations

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2019 | Dotations | Cessions/Reprises | Variation de juste valeur | Autres variations | Virements de poste à poste | 31/12/2020 |
|--|-------------------|----------------|-------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| Immeubles d'exploitation | 20 901 | 5 477 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26 377 |
| Créances financières de crédit-bail | 125 237 | 16 933 | (21 147) | 0 | 0 | 0 | 121 023 |
| Immobilisations incorporelles | 7 732 | 3 015 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 747 |
| Autres immobilisations corporelles | 15 137 | 5 125 | (110) | 0 | 0 | 0 | 20 151 |
| Stocks | 2 121 | 2 182 | (2 184) | 0 | 0 | 0 | 2 119 |
| Amortissements et dépréciations | 171 129 | 32 731 | (23 441) | 0 | 0 | 0 | 180 417 |
| IMMOBILISATIONS NETTES | 19 911 154 | 245 016 | (469 055) | (154 659) | 46 751 | 0 | 19 579 210 |

Conformément aux principes comptables définis en Note 5.5.3.1.1, cinq actifs en restructuration sont comptabilisés au coût historique pour un montant global de 7 millions d'euros.

Les autres variations concernent l'étalement des avantages commerciaux accordés aux locataires pour 47 millions d'euros.

Les frais de commercialisation, coûts internes et indemnités d'éviction, auparavant classés en « autres variations », apparaissent désormais dans les « acquisitions » détaillées en note 5.5.5.1.2.

5.5.5.1.2 Analyse des acquisitions (droits et frais inclus)

Les acquisitions concernent :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 |
|---|-------------------|
| Acquisitions d'immeubles | 60 002 |
| Travaux de construction et de restructuration | 94 701 |
| Travaux de rénovation | 101 979 |
| Travaux | 196 679 |
| Immeubles d'exploitation | 592 |
| Coûts internes capitalisés | 4 710 |
| Frais financiers capitalisés | 3 785 |
| Frais de commercialisation | 2 772 |
| Indemnités d'éviction | 1 520 |
| Total acquisitions sur immeubles | 270 060 |
| Immobilisations corporelles | 2 676 |
| Immobilisations incorporelles | 5 002 |
| Stocks | 9 |
| TOTAL ACQUISITIONS | 277 748 |

5.5.5.1.3 Détail des cessions

Les cessions sont détaillées en Note 5.5.6.7.

5.5.5.1.4 Écart d'acquisition

L'écart d'acquisition résulte de l'acquisition d'Eurosic en août 2017 et est affecté à l'unité génératrice de trésorerie (UGT) Bureaux. Il varie de 196 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 191 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Conformément à la norme IAS 36, il est procédé à des tests de dépréciation dès l'apparition d'un indice de perte de valeur, et au minimum une fois par an.

La valorisation de l'UGT a été réalisée au 31 décembre 2020 de manière incrémentale à partir de la juste valeur des actifs telle quelle figure au sein des états financiers du Groupe à laquelle a été ajoutée la valorisation des flux de trésorerie non pris en compte dans les états financiers.

La crise sanitaire liée à la Covid-19 constitue un indice de perte de valeur. Le test de dépréciation réalisé au 31 décembre 2020 ne conduit pas à devoir déprécier l'écart d'acquisition.

5.5.5.2 Immobilisations financières

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|----------------|
| Titres de participation non consolidés | 131 240 | 131 950 |
| Avance sur acquisitions immobilières | 65 519 | 65 519 |
| Dépôts et cautionnements | 1 079 | 1 177 |
| Autres immobilisations financières | 2 105 | 2 046 |
| Total brut | 199 943 | 200 693 |
| Dépréciations | (175 351) | (174 905) |
| Total net | 24 592 | 25 788 |

La dépréciation de 175,4 millions d'euros se rapporte essentiellement à la participation de 49 % dans la société espagnole Bami Newco intégralement dépréciée (109,3 millions d'euros) et à l'avance sur acquisitions immobilières consentie à la société espagnole Bamolo dépréciée à hauteur de 65,2 millions d'euros (en vue de ramener celle-ci à la dernière valeur d'expertise du terrain apporté en garantie soit 0,3 million d'euros).

5.5.5.3 Participations dans les sociétés mises en équivalence

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

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

| <i>En milliers d'euros</i> | Euler Hermes Real Estate | Risque & Sérénité | Total |
|---|-----------------------------|----------------------|----------------|
| Patrimoine immobilier | 289 820 | 0 | 289 820 |
| Autres actifs | 12 235 | 3 649 | 15 884 |
| Total actif | 302 055 | 3 649 | 305 704 |
| Capitaux propres | 265 441 | 3 618 | 269 058 |
| Emprunts externes et dettes auprès des associés | 32 107 | 0 | 32 107 |
| Autres passifs | 4 507 | 32 | 4 539 |
| Total Passif | 302 055 | 3 649 | 305 704 |
| Chiffre d'affaires | 8 676 | 0 | 8 676 |
| Résultat net | 25 472 | (1 543) | 23 929 |
| % de détention | 19,90% | 43,24% | |
| Quote-part du résultat net | 5 069 | (667) | 4 402 |
| Capitaux propres | 265 441 | 3 618 | 269 058 |
| Titres des sociétés mises en équivalence | 52 823 | 1 564 | 54 387 |

5.5.5.4 Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2020, les impôts différés nets présentent un solde actif de 1,8 million d'euros. Ceux-ci concernent principalement l'effet de l'activation de certains déficits reportables.

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2019 | Variation résultat | 31/12/2020 |
|--|----------------|-----------------------|-------------------|
| Activation des déficits fiscaux | 1 900 | 0 | 1 900 |
| Total actifs d'impôts différés | 1 900 | 0 | 1 900 |
| Plus-value sur contrats de crédit-bail et stocks | (1 317) | 1 253 | (64) |
| Autres variations | (337) | 337 | 0 |
| Total passifs d'impôts différés | (1 654) | 1 590 | (64) |
| TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS | 247 | 1 590 | 1 836 |

5.5.5.5 Immeubles en vente

Les mouvements relatifs aux immeubles en vente sont inclus dans le tableau de variation du patrimoine (cf. Note 5.5.5.1.1).

Les immeubles en vente se décomposent en :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| Immeubles en vente par bloc | 70 004 | 609 691 |
| Immeubles en vente par lots | 298 236 | 319 060 |
| Total | 368 240 | 928 751 |

5.5.5.6 Stocks

Il s'agit d'actifs de bureaux situés en région parisienne et acquis en régime de marchand de biens. Ces actifs sont enregistrés à leur coût de revient (prix d'acquisition, frais et travaux) et éventuellement dépréciés en cas d'indice de perte de valeur.

5.5.5.7 Clients et comptes rattachés

La répartition des créances nettes par secteur est indiquée en Note 5.5.8.

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|---------------|
| Clients facturés | 45 307 | 39 491 |
| Charges non quittancées à apurer | 5 053 | 11 289 |
| Étalement des franchises et paliers de loyers | 30 758 | 44 252 |
| Clients et comptes rattachés (brut) | 81 119 | 95 032 |
| Dépréciations de créances | (24 761) | (17 647) |
| Clients et comptes rattachés (net) | 56 358 | 77 385 |

Les dépréciations de créances comptabilisées au 31 décembre 2020 (25 millions d'euros) sont en hausse de 7 millions d'euros compte tenu des difficultés rencontrées par certains preneurs (5 millions d'euros au titre des baux commerciaux ou résidentiels et 2 millions d'euros au titre de l'activité de crédit-bail) dans le contexte de crise sanitaire.

5.5.5.8 Autres créances

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|----------------|
| Taxe sur la valeur ajoutée | 48 282 | 52 677 |
| Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾ | 16 766 | 1 553 |
| Avances et garanties Bami Newco (intégralement dépréciées) | 32 763 | 32 763 |
| Créances sur cessions d'actifs | 3 016 | 692 |
| Autres ⁽²⁾ | 62 239 | 59 669 |
| Valeurs brutes | 163 067 | 147 355 |
| Dépréciations | (38 493) | (36 150) |
| Valeurs nettes | 124 574 | 111 205 |

⁽¹⁾ Inclut le remboursement attendu de 14 millions d'euros d'une partie de l'impôt payé en 2003 préalablement à l'entrée dans le régime SIIC (voir note 5.5.6.11)

⁽²⁾ Inclut des avances sur projets pour 32 millions d'euros au 31 décembre 2019 et pour 34 millions d'euros au 31 décembre 2020, qui seront consommées à partir de 2021.

5.5.5.9 Charges constatées d'avance

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|---------------|
| Frais d'ouverture des lignes de crédits ⁽¹⁾ | 9 787 | 11 591 |
| Assurance garantie décennale | 2 857 | 3 143 |
| Autres | 5 339 | 4 464 |
| Valeurs nettes | 17 983 | 19 198 |

⁽¹⁾ Principalement des commissions d'arrangement.

5.5.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|---------------|
| OPCVM monétaires | 0 | 1 |
| Comptes courants bancaires | 174 123 | 37 845 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (brut) | 174 123 | 37 846 |
| Découverts bancaires | 0 | 0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (net) | 174 123 | 37 846 |

Au 31 décembre 2020, la trésorerie disponible est de 174 millions d'euros, en anticipation des échéances des billets de trésorerie (NEU CP) du mois de janvier 2021.

5.5.5.11 Capitaux propres consolidés

Voir l'état comptable précédant la présente annexe, au paragraphe 5.3 « État de variation des capitaux propres consolidés ».

5.5.5.12 Emprunts, dettes financières et instruments financiers

5.5.5.12.1 Emprunts et dettes financières

Encours de la dette

| <i>En milliers d'euros</i> | Encours 31/12/2020 | Rembour- sements < 1 an | Encours 31/12/2021 | Rembour- sements 1 à 5 ans | Encours 31/12/2025 | Rembour- sements au delà de 5 ans |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|---|
| Dettes à taux fixe | 5 399 168 | (286 885) | 5 112 283 | (1 370 765) | 3 741 518 | (3 741 518) |
| Obligations à taux fixe | 5 248 979 | (216 433) | 5 032 545 | (1 345 449) | 3 687 096 | (3 687 096) |
| Emprunts à taux fixe | 47 587 | (2 203) | 45 383 | (9 242) | 36 142 | (36 142) |
| Autres dettes à taux fixe | 43 752 | (9 398) | 34 355 | (16 075) | 18 280 | (18 280) |
| Intérêts courus provisionnés | 58 851 | (58 851) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes à taux variable | 1 825 151 | (1 326 000) | 499 151 | (499 151) | 0 | 0 |
| Billets de trésorerie (NEU CP) | 1 326 000 | (1 326 000) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obligations à taux variable | 499 151 | 0 | 499 151 | (499 151) | 0 | 0 |
| Obligations court terme à taux variable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emprunts à taux variable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes brute | 7 224 320 | (1 612 885) | 5 611 434 | (1 869 917) | 3 741 518 | (3 741 518) |
| Trésorerie (taux variable) | | | | | | |
| Sicav, placements et produits à recevoir | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disponibilités | 174 123 | (174 123) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Trésorerie | 174 123 | (174 123) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes nettes | | | | | | |
| à taux fixe | 5 399 168 | (286 885) | 5 112 283 | (1 370 765) | 3 741 518 | (3 741 518) |
| à taux variable | 1 651 029 | (1 151 877) | 499 151 | (499 151) | 0 | 0 |
| TOTAL DETTES NETTES | 7 050 197 | (1 438 763) | 5 611 434 | (1 869 917) | 3 741 518 | (3 741 518) |
| Lignes de crédit non tirées ⁽¹⁾ | 4 505 000 | | 4 505 000 | (2 955 000) | 1 550 000 | (1 550 000) |
| Flux futurs d'intérêts sur la dette | | (101 749) | | (322 308) | | (250 291) |

⁽¹⁾ Hors opérations de refinancement conclues début 2021

Les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2020, s'élèvent à 674 millions d'euros.

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

| | 1er trimestre 2021 | 2e trimestre 2021 | 3e trimestre 2021 | 4e trimestre 2021 | Total |
|---------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| En milliers d'euros | 658 910 | 675 935 | 274 352 | 3 689 | 1 612 886 |

Ces échéances de dettes des douze prochains mois sont couvertes par la liquidité disponible au 31 décembre 2020, qui s'élève à 4 679 millions d'euros

Détail des emprunts obligataires

| Emprunt obligataire | Émetteur | Date d'émission | Montant de l'émission (en millions d'euros) | Encours (en millions d'euros) | Prix d'émission | Prix de remboursement | Taux nominal | Date d'échéance |
|---------------------|----------|-----------------|--|----------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| Obligation 05/2023 | Gecina | 30/05/2013 | 300 | 200,2 | 98 646 € | 100 000 € | 2,875 % | 30/05/2023 |
| Obligation 07/2021 | Gecina | 13/07/2014 | 50 | 50 | 100 000 € | 100 000 € | 3,30 % | 13/07/2021 |
| Obligation 07/2021 | Gecina | 30/07/2014 | 500 | 166,6 | 99 317 € | 100 000 € | 1,75 % | 30/07/2021 |
| Obligation 01/2023 | Gecina | 15/12/2014 | 125 | 125 | 100 000 € | 100 000 € | 3,051 % | 16/01/2023 |
| Obligation 01/2025 | Gecina | 20/01/2015 | 500 | 500 | 99 256 € | 100 000 € | 1,50 % | 20/01/2025 |
| Obligation 06/2024 | Gecina | 17/06/2015 | 500 | 377,8 | 97 800 € | 100 000 € | 2,00 % | 17/06/2024 |
| Obligation 11/2022 | Gecina | 06/11/2015 | 50 | 50 | 100 000 € | 100 000 € | 2,75 % | 06/11/2022 |
| Obligation 11/2023 | Gecina | 06/11/2015 | 100 | 100 | 100 000 € | 100 000 € | 3,00 % | 06/11/2023 |
| Obligation 06/2026 | Gecina | 01/12/2015 | 100 | 100 | 100 000 € | 100 000 € | 3,00 % | 01/06/2026 |
| Obligation 01/2029 | Gecina | 30/09/2016 | 500 | 500 | 99 105 € | 100 000 € | 1,00 % | 30/01/2029 |
| Obligation 06/2032 | Gecina | 30/06/2017 | 500 | 500 | 98 535 € | 100 000 € | 2,00 % | 30/06/2032 |
| Obligation 06/2022 | Gecina | 30/06/2017 | 500 | 500 | 100 000 € | 100 000 € | Euribor 3 mois + 0,38 % | 30/06/2022 |
| Obligation 06/2027 | Gecina | 30/06/2017 | 500 | 500 | 99 067 € | 100 000 € | 1,375 % | 30/06/2027 |
| | | 30/10/2020 | 200 | 200 | 108 578 € | 100 000 € | | |
| Obligation 01/2028 | Gecina | 26/09/2017 | 700 | 700 | 98 710 € | 100 000 € | 1,375 % | 26/01/2028 |
| Obligation 03/2030 | Gecina | 14/03/2018 | 500 | 500 | 97 325 € | 100 000 € | 1,625 % | 14/03/2030 |
| Obligation 05/2034 | Gecina | 29/05/2019 | 500 | 500 | 98 597 € | 100 000 € | 1,625 % | 29/05/2034 |
| | | 30/10/2020 | 200 | 200 | 109 722 € | 100 000 € | | |

Clauses de défaut (« covenants »)

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

| | Norme de référence | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|---------------------|------------|------------|
| Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) | Maximum 55 % / 60 % | 35,6% | 36,0% |
| Excédent brut d'exploitation / frais financiers nets | Minimum 2,0x | 5,6x | 5,3x |
| Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) | Maximum 25 % | 0,2% | 0,2% |
| Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros | Minimum 6,0 / 8,0 | 19,7 | 20,1 |

Clauses de changement de contrôle

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

5.5.5.12.2 Instruments financiers

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

Portefeuille des dérivés

| <i>En milliers d'euros</i> | Encours 31/12/2020 | Échéances ou date d'effet < 1 an | Encours 31/12/2021 | Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans | Encours 31/12/2025 | Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans |
|---|-------------------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2020 | | | | | | |
| Swaps receveurs taux fixes | 259 200 | (59 000) | 200 200 | (200 200) | 0 | 0 |
| Swaps payeurs taux fixes | 400 000 | 0 | 400 000 | 0 | 400 000 | (400 000) |
| Vente options sur swap payeur de taux fixe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Achats options sur swap receveur taux fixe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Achats caps | 1 300 000 | (350 000) | 950 000 | (750 000) | 200 000 | (200 000) |
| Ventes caps | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ventes floors | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 1 959 200 | (409 000) | 1 550 200 | (950 200) | 600 000 | (600 000) |
| Portefeuille des dérivés à effets différés au 31 décembre 2020 | | | | | | |
| Swaps receveurs taux fixes | 0 | 200 000 | 200 000 | (200 000) | 0 | 0 |
| Swaps payeurs taux fixes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vente options sur swap payeur de taux fixe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Achats options sur swap receveur taux fixe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Achats caps | 0 | 300 000 | 300 000 | 0 | 300 000 | (300 000) |
| Ventes caps | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ventes floors | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 0 | 500 000 | 500 000 | (200 000) | 300 000 | (300 000) |
| Total du portefeuille des dérivés au 31 décembre 2020 | | | | | | |
| Swaps receveurs taux fixes | 259 200 | 141 000 | 400 200 | (400 200) | 0 | 0 |
| Swaps payeurs taux fixes | 400 000 | 0 | 400 000 | 0 | 400 000 | (400 000) |
| Vente options sur swap payeur de taux fixe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Achats options sur swap receveur taux fixe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Achats caps | 1 300 000 | (50 000) | 1 250 000 | (750 000) | 500 000 | (500 000) |
| Ventes caps | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ventes floors | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 1 959 200 | 91 000 | 2 050 200 | (1 150 200) | 900 000 | (900 000) |
| Flux futurs d'intérêts sur les dérivés | | 4 723 | | 6 165 | | (2 239) |

Couverture de la dette brute

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 |
|--|------------------|
| Dette brute à taux fixe | 5 399 169 |
| Dette à taux fixe transformée à taux variable | (259 200) |
| Dette résiduelle à taux fixe | 5 139 969 |
| Dette brute à taux variable | 1 825 151 |
| Dette à taux fixe transformée à taux variable | 259 200 |
| Dette brute à taux variable après transformation de dette à taux variable | 2 084 351 |
| Swaps payeurs taux fixes et caps / floors activés | (400 000) |
| Dette brute à taux variable non couverte | 1 684 351 |
| Achat caps | (1 300 000) |
| Vente caps | 0 |
| Dette à taux variable | 384 351 |

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2019 | Acquisitions / Cessions | Virement de poste à poste | Variation de valeur | Autres éléments | 31/12/2020 |
|----------------------------|---------------|----------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------|---------------|
| Actif non courant | 22 760 | 13 891 | (1 202) | (10 030) | - | 25 419 |
| Actif courant | - | - | 1 202 | (1 202) | - | - |
| Passif non courant | (1 268) | - | - | (12 764) | 847 | (13 184) |
| Passif courant | (555) | - | - | 6 | 549 | - |
| Total | 20 937 | 13 891 | - | (23 990) | 1 396 | 12 235 |

La juste valeur des instruments financiers diminue de 9 millions d'euros. Cette diminution s'explique principalement par la baisse des taux sur 2020 et par l'effet temps.

5.5.5.13 Provisions

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2019 | Dotations | Reprises | Utilisations | 31/12/2020 |
|----------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| Redressement fiscaux | 7 000 | 0 | 0 | 0 | 7 000 |
| Engagements sociaux | 15 286 | 642 | 0 | 0 | 15 928 |
| Autres litiges | 13 385 | 66 861 | (373) | (11) | 79 862 |
| Total | 35 671 | 67 503 | (373) | (11) | 102 790 |

Certaines sociétés du périmètre de consolidation ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Au 31 décembre 2020, le montant du risque fiscal provisionné est de 7 millions d'euros au regard de l'analyse faite par la société et ses conseils.

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

Les engagements sociaux (15,9 millions d'euros) concernent les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants.

Les autres litiges (79,9 millions d'euros) comprennent des contentieux divers en lien avec l'activité (15,2 millions d'euros) ainsi que le provisionnement d'engagements en Espagne (64,7 millions d'euros) lesquels se décomposent comme suit.

Dans le cadre de la procédure engagée par Abanca à Madrid en 2015, relative à la demande de versement par Gecina de 48,7 millions d'euros plus intérêts, au titre de lettres d'engagement de garanties qui auraient été signées par M. Joaquín Rivero (ancien dirigeant de Gecina), la Cour d'appel de Madrid a confirmé le jugement par lequel le Tribunal de première instance de Madrid avait condamné Gecina au paiement de cette somme et des intérêts de retard au profit de Abanca. Cette décision a entraîné la comptabilisation d'une provision de 59,9 millions d'euros (y compris intérêts) sur l'exercice. Gecina considère que cette situation est le résultat des agissements frauduleux de M. Joaquín Rivero et conteste la décision des tribunaux espagnols. Le groupe s'est donc pourvu en cassation en Espagne et poursuit vigoureusement les actions engagées en France tant au civil qu'au pénal dans cette affaire.

Par ailleurs, les garanties accordées par SIF Espagne le 13 novembre 2009 alors représentée par M. Joaquín Rivero, au titre du remboursement par Bami Newco de facilités de crédit consenties par Banco Popular restent intégralement provisionnées au 31 décembre 2020 pour 4,8 millions d'euros.

La créance conditionnelle qui en résulte a été déclarée dans le cadre de la procédure de dépôt de bilan de la société Bami Newco. En juin 2014, Banco Popular a appelé l'une des deux garanties et a demandé à SIF Espagne le paiement de la somme de 3 millions d'euros. En juin 2016, MHB Bank a réclamé le paiement de cette garantie en qualité de cessionnaire de celle-ci. La société a étudié et analysé ce dossier et considère qu'elle n'est pas tenue, à ce jour, de procéder au paiement.

La société Bami Newco a fait l'objet d'une procédure collective ouverte en juin 2013. Gecina et SIF Espagne ont déclaré leurs créances dans le cadre de cette procédure de dépôt de bilan.

Le plan de liquidation adressé aux parties en novembre 2015 est toujours en cours d'exécution par le liquidateur judiciaire. Ce plan fait ressortir un passif largement supérieur à l'actif restant de Bami Newco, confirmant ainsi qu'il est peu probable pour Gecina et SIF Espagne de récupérer leurs créances qualifiées de subordonnées. Le 22 janvier 2016, Gecina et SIF Espagne ont déposé des conclusions en vue de demander la qualification de faillite frauduleuse et la responsabilité des administrateurs de droit et de fait de Bami Newco et continuent de faire valoir leurs droits et défendre leurs intérêts dans cette procédure.

Suite au jugement de janvier 2020 reconnaissant le caractère frauduleux des billets à ordre, et à la prescription de toute nouvelle action relative aux dits billets à ordre, le risque relatif au dossier Arlette Dôme est définitivement éteint.

5.5.5.14 Retraites et autres avantages accordés aux salariés

Les montants comptabilisés au bilan au 31 décembre 2020 sont les suivants :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|---------------|
| Valeur actualisée de l'obligation | 18 939 | 18 232 |
| Juste valeur des actifs de couverture | (3 011) | (2 946) |
| Valeur nette actualisée de l'obligation | 15 928 | 15 286 |
| Profits (pertes) non comptabilisés | 0 | 0 |
| Coûts non comptabilisés des services passés | 0 | 0 |
| Passif net au bilan | 15 928 | 15 286 |

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 16 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 3 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Les écarts actuariels de la période constatés en capitaux propres représentent 0,2 million d'euros.

Variation de l'obligation

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|---------------|
| Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture | 15 286 | 14 095 |
| Coût des services rendus au cours de l'exercice | 1 124 | 967 |
| Intérêt net | 119 | 199 |
| Pertes et gains actuariels | (173) | 25 |
| Charge comptabilisée dans les frais de personnel | 1 070 | 1 192 |
| Effets de toute modification ou liquidation du régime | 0 | 0 |
| Prestations payées (net) | (425) | (794) |
| Cotisations versées | (194) | (1 714) |
| Pertes et gains actuariels non pris en résultat | 192 | 2 508 |
| Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture | 15 928 | 15 286 |

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

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|---------------|
| Taux de rendement attendu des actifs de couverture | n.a | 3,00% |
| Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation) | 0,25% | 0,25% |
| Taux d'actualisation | 0,00% - 0,50% | 0,00% - 1,00% |
| Taux d'inflation | 1,50% | 1,75% |

5.5.5.15 Fournisseurs et comptes rattachés

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|----------------|
| Dettes fournisseurs sur biens et services | 61 458 | 47 600 |
| Dettes fournisseurs sur immobilisations | 97 777 | 105 406 |
| Dettes fournisseurs | 159 235 | 153 006 |

5.5.5.16 Dettes fiscales et sociales courantes

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|---------------|
| Dettes sociales | 26 531 | 29 383 |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 20 736 | 18 000 |
| Autres dettes fiscales | 4 495 | 1 600 |
| Dettes fiscales et sociales courantes | 51 762 | 48 983 |

5.5.5.17 Autres dettes courantes

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---------------------------------|-------------------|---------------|
| Clients créditeurs | 61 913 | 54 373 |
| Créditeurs divers | 8 886 | 11 069 |
| Produits comptabilisés d'avance | 2 506 | 7 147 |
| Autres dettes courantes | 73 304 | 72 589 |

5.5.5.18 Engagements hors bilan

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|------------------|
| Engagements donnés - Activités opérationnelles | | |
| Dettes garanties par des sûretés réelles | 47 587 | 49 758 |
| Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA) | 473 872 | 416 034 |
| Promesses de vente d'immeubles | 58 162 | 309 716 |
| Autres ⁽¹⁾ | 18 403 | 34 403 |
| Total des engagements donnés | 598 023 | 809 909 |
| Engagements reçus - Financement | | |
| Lignes de crédit non tirées | 4 505 000 | 4 505 000 |
| Engagements reçus - Activités opérationnelles | | |
| Promesses de vente d'immeubles | 55 450 | 304 000 |
| Créance garantie par une hypothèque | 300 | 480 |
| Garanties financières pour activités de gestion et transactions | 660 | 660 |
| Autres ⁽²⁾ | 1 282 785 | 1 279 033 |
| Total des engagements reçus | 5 844 195 | 6 089 173 |

⁽¹⁾ Dont 17 millions d'euros de garanties de passif accordées dans le cadre de cessions de titres (14 millions d'euros pour d'anciennes filiales d'Eurosic et 3 millions d'euros pour Hôtelière de La Villette).

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

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

Les montants restant à engager en travaux (y compris en VEFA) correspondent à des garanties réciproques avec le promoteur qui s'engage à achever les travaux.

5.5.5.19 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

| <i>En milliers d'euros</i> | Actifs/Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat | Actifs/Passifs détenus jusqu'à l'échéance | Prêts et créances | Passifs au coût amorti | Coût historique ⁽¹⁾ | Juste valeur par capitaux propres | Total | Juste Valeur |
|---|--|---|-------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Immobilisations financières | 0 | 300 | 3 121 | 0 | 0 | 21 171 | 24 592 | 24 592 |
| Participations dans les sociétés mises en équivalence | 0 | 0 | 0 | 0 | 54 387 | 0 | 54 387 | 54 387 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 174 123 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 174 123 | 174 123 |
| Instruments financiers ⁽²⁾ | 25 419 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 419 | 25 419 |
| Autres actifs | 0 | 0 | 0 | 0 | 180 932 | | 180 932 | 180 932 |
| Total actifs financiers | 199 542 | 300 | 3 121 | 0 | 235 318 | 21 171 | 459 452 | 459 452 |
| Dettes financières ⁽³⁾ | 0 | 1 476 188 | 0 | 5 748 132 | 0 | 0 | 7 224 320 | 7 637 852 |
| Instruments financiers ⁽²⁾ | 13 184 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 184 | 13 184 |
| Autres passifs | 0 | 0 | 0 | 0 | 355 136 | 0 | 355 136 | 355 136 |
| Total passifs financiers | 13 184 | 1 476 188 | 0 | 5 748 132 | 355 136 | 0 | 7 592 640 | 8 006 172 |

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

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

(3) Cf. Note 5.5.5.12.1

5.5.6 Notes sur l'état du résultat global consolidé

5.5.6.1 Revenus locatifs bruts

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

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| À moins d'un an | 456 573 | 480 041 |
| Entre 1 et 5 ans | 1 181 307 | 1 138 639 |
| À plus de 5 ans | 493 021 | 434 070 |
| Total | 2 130 901 | 2 052 749 |

5.5.6.2 Charges d'exploitation directes

Elles se composent :

- des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux éventuels ainsi que des frais liés à la gestion immobilière ;
- de la quote-part des charges locatives refacturables par nature qui restent à la charge du Groupe, essentiellement sur les locaux vacants ;
- du risque locatif constitué des dépréciations nettes majorées du montant des pertes et profits sur créances irrécouvrables de la période.

Le coût du risque locatif est de 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 (contre 0,8 million d'euros au 31 décembre 2019), se rapportant pour l'essentiel à des preneurs en difficulté, notamment dans le contexte de crise sanitaire.

Les charges refacturées se composent des produits locatifs liés à la refacturation aux locataires des charges leur incombant. Au 31 décembre 2019, elles incluaient les honoraires de gestion locative et technique facturés pour 6,8 millions d'euros ; ces refacturations étant incluses dans les frais de structure à compter du 1^{er} janvier 2020.

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|------------------|
| Achats et services externes | (107 830) | (106 121) |
| Impôts et taxes | (70 708) | (72 942) |
| Charges de personnel | (4 483) | (4 747) |
| Autres charges | (5 515) | (904) |
| Charges sur immeubles | (188 536) | (184 714) |
| Charges locatives à régulariser | 10 755 | 7 967 |
| Charges sur locaux vacants | (10 274) | (10 546) |
| Récupérations diverses | 41 126 | 50 144 |
| Provisions sur charges | 81 340 | 82 430 |
| Charges refacturées | 122 947 | 129 995 |
| Charges d'exploitation directes nettes | (65 589) | (54 719) |

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|--------------|
| Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail | 21 542 | 61 963 |
| Charges d'exploitation | (19 094) | (56 552) |
| Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail | 2 449 | 5 411 |
| Produits d'exploitation hôtelière | 1 306 | 36 416 |
| Charges d'exploitation hôtelière | (1 395) | (27 909) |
| Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière | (788) | (4 318) |
| Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière | (877) | 4 190 |

Le résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail reflète le faible nombre de levées d'option en 2020 ainsi que les dépréciations de créances (2 millions d'euros) se rapportant pour l'essentiel à des preneurs en difficulté dans le contexte de crise sanitaire.

Le résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière traduit la cession de l'essentiel du portefeuille d'hôtels en 2019, ainsi que le ralentissement de l'activité lié à la crise sanitaire.

5.5.6.4 Services et autres produits nets

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|---------------|
| Produits des activités de services | 449 | 463 |
| Reprises de subventions d'investissement | 575 | 228 |
| Autres produits | 3 331 | 33 892 |
| Services et autres produits nets | 4 355 | 34 584 |

Au 31 décembre 2019, les autres produits incluent les dommages et intérêts liés au litige avec l'ancien dirigeant de Gecina, M. Joaquín Rivero, et issus du protocole conclu avec CaixaBank pour un montant de 30 millions d'euros.

5.5.6.5 Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|-----------------|
| Charges de personnel | (64 471) | (65 623) |
| Coûts internes | 5 537 | 6 245 |
| Paiements en actions | (4 200) | (2 773) |
| Frais de gestion nets | (35 995) | (30 817) |
| Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique | 7 091 | 0 |
| Frais de structure | (92 038) | (92 968) |

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

En fonction de leur nature, certaines charges de personnel et certains frais de gestion sont reclassés pour un montant total de 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 (coûts internes). Les charges attribuables aux cessions sont affectées en résultat de cession, celles attribuables aux projets en développement et actions de commercialisation sont immobilisées. Enfin, les frais attribuables aux études en cours sont comptabilisés en charges constatées d'avance.

Les paiements fondés sur des actions portent sur des options de souscription ou d'achat d'actions et des actions de performance (cf. Note 5.5.9.5) et sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 2 (cf. Note 5.5.3.7).

Les frais de gestion comprennent principalement les honoraires payés par la société et les frais de fonctionnement du siège (maintenance informatique, assurances, publicité, etc.).

À compter du 1^{er} janvier 2020, les honoraires de gestion locative et technique facturés aux locataires sont inclus dans les frais de structure ; ils étaient auparavant inclus dans les charges d'exploitation directes. Au 31 décembre 2019, les honoraires de gestion locative et technique s'élevaient à 6,8 millions d'euros.

5.5.6.6 Marge immobilière

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|-----------------------------------|-------------------|------------|
| Cession des stocks | 25 846 | 15 100 |
| Valeur nette comptable des stocks | (31 885) | (13 733) |
| Frais de cession des stocks | (1 058) | (980) |
| Marge immobilière | (7 096) | 388 |

Deux actifs détenus en marchand de biens ont été cédés sur l'exercice.

5.5.6.7 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Ventes en bloc | 424 507 | 816 483 |
| Ventes en lots | 20 503 | 61 244 |
| Produits de cessions | 445 010 | 877 727 |
| Ventes en bloc | (421 043) | (679 277) |
| Ventes en lots | (17 411) | (49 797) |
| Valeur nette comptable | (438 455) | (729 074) |
| Ventes en bloc | (4 889) | (31 265) |
| Ventes en lots | (937) | (3 537) |
| Frais sur ventes | (5 826) | (34 802) |
| Quote-part d'écart d'acquisition | (5 048) | (11 561) |
| Résultat de cession | (4 319) | 102 289 |

Le résultat de cession ressort à -4,3 millions d'euros dont -5 millions d'euros au titre de la quote-part d'écart d'acquisition reprise et afférente aux actifs cédés au sein de l'UGT Bureaux.

Les charges de personnel et frais de gestion nets reclassés en résultat de cession au titre des coûts internes sont de 1 million d'euros au 31 décembre 2020, contre 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2019.

5.5.6.8 Variation de valeur des immeubles

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2019 | 31/12/2020 | Variation |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Immeubles de placement | 17 662 308 | 17 744 334 | |
| Variation de périmètre | (415 940) | (616 124) | |
| Immeubles de placement à périmètre comparable | 17 246 368 | 17 128 210 | (118 158) |
| Travaux immobilisés sur immeubles de placement | | | (96 274) |
| Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement | | | (2 265) |
| Linéarisation des avantages commerciaux | | | (42 274) |
| Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾ | | | (4 097) |
| Variation de valeur des immeubles de placement à périmètre comparable | | | (263 067) |
| Variation de valeur des immeubles en restructuration ou acquis | | | 150 563 |
| Variation de valeur des immeubles en vente | | | (42 156) |
| Variation de valeur inscrite au compte de résultat | | | (154 659) |

⁽¹⁾ *Essentiellement des honoraires de commercialisation et des indemnités d'éviction.*

En application de la norme IFRS 13 (cf. Note 5.5.3.1.2), les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

| Secteur tertiaire | Taux de rendement | Taux d'actualisation du DCF | Valeur locative de marché en €/m ² |
|---------------------------|----------------------|-----------------------------|---|
| Paris QCA | 2,30% - 4,00% | 2,85% - 4,80% | 530 - 880 €/m ² |
| Paris hors QCA | 2,75% - 6,20% | 3,25% - 6,00% | 280 - 850 €/m ² |
| Paris | 2,30% - 6,20% | 2,85% - 6,00% | 280 - 880 €/m² |
| 1 ^{ère} Couronne | 3,70% - 6,25% | 4,00% - 7,20% | 110 - 650 €/m ² |
| 2 ^{ème} Couronne | 9,75% - 9,75% | 9,80% - 9,80% | 75 - 180 €/m ² |
| Région Parisienne | 3,70% - 9,75% | 4,00% - 9,80% | 75 - 650 €/m² |
| Province | 3,95% - 4,25% | 4,50% - 4,70% | 210 - 290 €/m ² |
| Tertiaire | 2,30% - 9,75% | 2,85% - 9,80% | 75 - 880 €/m² |

| Secteur résidentiel traditionnel | Taux de rendement | Taux d'actualisation du DCF | Prix au m ² en vente par lot en €/m ² |
|---|----------------------|-----------------------------|---|
| Paris | 2,50% - 3,00% | 2,80% - 3,80% | 8 310 - 12 650 €/m ² |
| 1 ^{ère} Couronne | 3,10% - 3,70% | 3,45% - 4,10% | 4 930 - 8 440 €/m ² |
| Résidentiel traditionnel | 2,50% - 3,70% | 2,80% - 4,10% | 4 930 - 12 650 €/m² |

Sensibilité à la variation du taux de capitalisation

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du patrimoine Groupe ainsi que sur le résultat opérationnel. A titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 50 points de base (+0,5 %) des taux de capitalisation pourrait entraîner une baisse de la valorisation de l'ordre de 10,1% de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 1 993 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 31 décembre 2020 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé de Gecina du même ordre.

| Variation du taux de capitalisation | Valorisation des actifs (en millions d'euros) | Variation des actifs (en %) | Impact sur le résultat consolidé (en millions d'euros) |
|---|--|--------------------------------|---|
| Tous secteurs confondus ⁽¹⁾ | | | |
| +0,5% | 17 645 | -10,1% | (1 993) |
| +0,25% | 18 587 | -5,3% | (1 050) |
| -0,25% | 20 816 | 6,0% | 1 178 |
| -0,5% | 22 147 | 12,8% | 2 509 |
| Bureaux | | | |
| +0,5% | 14 425 | -9,8% | (1 561) |
| +0,25% | 15 166 | -5,1% | (821) |
| -0,25% | 16 902 | 5,7% | 915 |
| -0,5% | 17 929 | 12,1% | 1 942 |
| Résidentiel traditionnel | | | |
| +0,5% | 2 874 | -12,2% | (400) |
| +0,25% | 3 061 | -6,5% | (213) |
| -0,25% | 3 519 | 7,5% | 245 |
| -0,5% | 3 804 | 16,2% | 529 |
| Etudiants | | | |
| +0,5% | 336 | -8,4% | (31) |
| +0,25% | 351 | -4,4% | (16) |
| -0,25% | 385 | 4,8% | 18 |
| -0,5% | 404 | 10,1% | 37 |
| Hôtels | | | |
| +0,5% | 9 | -8,4% | (1) |
| +0,25% | 9 | -4,4% | 0 |
| -0,25% | 10 | 4,8% | 0 |
| -0,5% | 11 | 10,1% | 1 |

⁽¹⁾ Hors crédit-bail immobilier.

5.5.6.9 Frais financiers nets

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|------------------|
| Intérêts et frais sur emprunts (y compris les lignes de crédit non tirées) | (96 936) | (104 995) |
| Charges d'intérêts sur instruments de couverture | 0 | (3 136) |
| Autres charges financières | 0 | (34) |
| Pertes de change | (59) | (75) |
| Intérêts capitalisés sur projets en développement | 3 785 | 7 661 |
| Intérêts sur obligations locatives | (1 529) | (1 518) |
| Charges financières | (94 739) | (102 098) |
| Produits d'intérêts sur instruments de couverture | 3 547 | 0 |
| Autres produits financiers | 90 | 82 |
| Gains de change | 287 | 0 |
| Produits financiers | 3 924 | 82 |
| Frais financiers nets | (90 815) | (102 016) |

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 1,0 % au cours de l'année 2020.

5.5.6.10 Variation de valeur des instruments financiers

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 31 décembre 2020 et de la dette anticipée en 2021, une hausse des taux d'intérêt de 0,5 % entraînerait une charge financière supplémentaire en 2021 de 7 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 0,5 % se traduirait par une réduction des charges financières en 2021 de 5 millions d'euros.

La valorisation nette des instruments financiers diminue de 9 millions d'euros sur l'exercice.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2020, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, consécutive à une hausse de 0,5 % des taux, serait de + 19 millions d'euros inscrits en résultat. La variation de juste valeur pour une baisse de 0,5 % des taux serait de - 15 millions d'euros inscrits en résultat.

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

5.5.6.11 Impôts

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|------------------------------|-------------------|----------------|
| CVAE | (5 883) | (6 586) |
| Impôts récurrents | (5 883) | (6 586) |
| Impôt sur les bénéfices | 13 864 | (1 685) |
| Impôts différés | 1 590 | 4 130 |
| Impôts non récurrents | 15 455 | 2 445 |
| Total | 9 571 | (4 141) |

Les impôts sur les bénéfices comprennent un produit d'impôt de 14 millions d'euros consécutif au remboursement attendu, à l'issue d'une procédure contentieuse désormais terminée, d'une partie de l'impôt payé en 2003 préalablement à l'entrée dans le régime SIIC.

La cotisation foncière des entreprises (CFE), qui porte principalement sur le siège social, est comptabilisée en frais de structure.

La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) est appréhendée comme un impôt sur le résultat.

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|------------------|
| Résultat net consolidé | 154 339 | 1 516 890 |
| Impôts (y compris CVAE) | (9 571) | 4 141 |
| Résultat avant impôts | 144 767 | 1 521 031 |
| Impôt théorique en % | 32,00% | 32,00% |
| Impôt théorique en valeur | 46 325 | 486 730 |
| Effet des différentiels de taux entre France et étranger | 52 | (188) |
| Effets des différences permanentes et temporaires | (11 788) | 571 |
| Sociétés mises en équivalence | (1 409) | (1 487) |
| Effet du régime SIIC | (48 636) | (488 071) |
| CVAE | 5 883 | 6 586 |
| Total | (55 897) | (482 589) |
| Charges d'impôts effectifs constatés | (9 571) | 4 141 |
| Taux effectif d'impôt | -6,61% | 0,27% |

Le régime SIIC est un régime de transparence fiscale qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire.

- Le taux d'impôt théorique de 32 % correspond au taux de droit commun de 31 % (28 % dans la limite de 0,5 million d'euros de bénéfices) ainsi qu'à la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés de 3,3 %.
- Le taux effectif d'impôt présenté se rapporte à l'impôt sur les sociétés (en ce compris le produit d'impôt comptabilisé sur l'exercice en remboursement d'un litige) et la CVAE, à l'exclusion de toutes taxes, impôts locaux ou redevances.

5.5.6.12 Résultat par action

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

Le résultat par action dilué est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice ajusté des effets des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont remplies et de l'effet dilutif des avantages consentis aux salariés par l'attribution d'options sur actions et d'actions de performance.

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

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|--------------|
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (<i>en milliers d'euros</i>) | 154 831 | 1 515 287 |
| Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution | 73 559 730 | 73 644 338 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, non dilué (<i>en euros</i>) | 2,10 | 20,58 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs (<i>en milliers d'euros</i>) | 154 831 | 1 515 310 |
| Nombre moyen d'actions pondéré après dilution | 73 702 836 | 73 849 455 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, dilué (<i>en euros</i>) | 2,10 | 20,52 |

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution (en milliers d'euros) | 154 831 | 1 515 287 |
| Impact de la dilution sur le résultat (effet attribution d'actions) | 0 | 23 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, dilué (en milliers d'euros) | 154 831 | 1 515 310 |
| Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution | 73 559 730 | 73 644 338 |
| Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions | 143 106 | 205 117 |
| Nombre moyen d'actions pondéré après dilution | 73 702 836 | 73 849 455 |

5.5.7 Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés

5.5.7.1 Variation de valeur et frais de rachat des emprunts obligataires

| <i>En milliers d'euros</i> | Note | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|---------|----------------|------------------|
| Variation de valeur des immeubles | 5.5.6.8 | 154 659 | (1 004 271) |
| Variation de valeur des instruments financiers | 5.2 | 23 990 | 26 071 |
| Primes et frais de rachat des emprunts obligataires | 5.2 | 0 | 15 933 |
| Variation de valeur et frais de rachat des emprunts obligataires | | 178 649 | (962 267) |

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|----------------|-----------------|
| Variation des clients | (420) | (3 236) |
| Variation des autres créances ⁽¹⁾ | (3 915) | (87 596) |
| Variation des charges constatées d'avance | (1 214) | (3 647) |
| Total de l'actif du bilan | (5 549) | (94 480) |
| Variation des dépôts de garantie des locataires | (7 206) | (2 133) |
| Variation des fournisseurs | 14 052 | 2 988 |
| Variation des dettes fiscales et sociales | 3 512 | (18 981) |
| Variation des autres dettes | 5 157 | 777 |
| Variation des produits constatés d'avance | (4 642) | 4 006 |
| Total du passif du bilan | 10 872 | (13 343) |
| Total de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | 16 420 | 81 136 |
| ⁽¹⁾ Indemnité à recevoir sur litige | - | (59 002) |

5.5.7.3 Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|-----------------|
| Ventes en bloc | 452 961 | 831 583 |
| Ventes en lots | 20 503 | 61 244 |
| Produits de cessions | 473 465 | 892 827 |
| Ventes en bloc | (5 360) | (13 176) |
| Ventes en lots | (937) | (3 537) |
| Frais sur ventes | (6 296) | (16 712) |
| Encaissements liés aux cessions ⁽¹⁾ | 467 168 | 876 114 |

⁽¹⁾ Sont incluses les cessions d'actifs détenus en marchand de bien et constatées dans la marge immobilière.

5.5.7.4 Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|-----------------|
| Variation des autres créances (acquéreurs d'immobilisations) | (5 031) | (29 743) |
| Variation des fournisseurs sur immobilisations | (6 077) | (48 540) |
| Effets des actifs et passifs des sociétés cédées | 0 | (433) |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements | (11 109) | (78 716) |

5.5.7.5 Distribution aux actionnaires de la société mère

Après le versement d'un acompte sur dividendes de 2,80 euros par action le 6 mars 2020, l'Assemblée Générale du 23 avril 2020 a approuvé la mise en paiement au titre de l'exercice de 2019 d'un dividende de 5,30 euros par action. Le solde de 2,50 euros par action restant dû a été mis en paiement le 3 juillet 2020.

Au titre de l'exercice 2018, un dividende de 5,50 euros par action pour un montant global de 406 millions d'euros avait été distribué.

5.5.7.6 Nouveaux emprunts et remboursements d'emprunts

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|-------------------|------------------|
| Nouveaux emprunts ⁽¹⁾ | 3 840 343 | 4 448 919 |
| Remboursements emprunts ⁽¹⁾ | (3 896 058) | (4 651 706) |
| Variation des emprunts | (55 716) | (202 787) |

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Dettes à la clôture | 7 224 320 | 7 283 484 |
| Dettes à l'ouverture | (7 283 484) | (7 486 579) |
| Intérêts courus à la clôture | (58 851) | (58 270) |
| Intérêts courus à l'ouverture | 58 270 | 70 721 |
| Effet des emprunts obligataires | 3 786 | (11 836) |
| Autres variations | 243 | (307) |
| Variation des emprunts | (55 716) | (202 787) |

5.5.7.7 Trésorerie de clôture

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|------------------------------|-------------------|---------------|
| Valeurs mobilières | 0 | 1 |
| Comptes courants bancaires | 174 123 | 37 845 |
| Trésorerie de Clôture | 174 123 | 37 846 |

5.5.8 Information sectorielle

Le Groupe qui exerce son activité sur le territoire français (à l'exception d'une activité très réduite dans d'autres pays européens) est organisé en différents secteurs d'activité, présentés ci-après :

Compte de résultat des secteurs d'activité au 31 décembre 2020

| <i>En milliers d'euros</i> | Tertiaire | Résidentiel | Résidences Etudiants | Autres secteurs ⁽¹⁾ | Total des secteurs |
|--|----------------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Loyers tertiaire | 528 559 | 9 447 | 661 | 0 | 538 667 |
| Loyers résidentiel | 5 009 | 96 540 | (124) | 0 | 101 425 |
| Loyers résidences étudiants | 0 | 0 | 17 885 | 0 | 17 885 |
| Revenus locatifs bruts ⁽²⁾ | 533 568 | 105 987 | 18 422 | 0 | 657 976 |
| Charges sur immeubles | (149 570) | (31 320) | (7 646) | 0 | (188 536) |
| Charges refacturées | 107 337 | 13 328 | 2 282 | 0 | 122 947 |
| Revenus locatifs nets | 491 335 | 87 995 | 13 057 | 0 | 592 387 |
| % marge locative/loyers | 92,1% | 83,0% | 70,9% | | 90,0% |
| Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail | | | | 2 449 | 2 449 |
| Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière | | | | (877) | (877) |
| Services et autres produits nets | 3 476 | 758 | 119 | 0 | 4 355 |
| Frais de structure | | | | | (92 038) |
| Excédent brut d'exploitation | | | | | 506 275 |
| Marge immobilière | (7 096) | | | | (7 096) |
| Résultat de cession | (5 901) | 2 155 | 0 | (572) | (4 319) |
| Variation de valeur des immeubles | (309 564) | 153 878 | 1 027 | 0 | (154 659) |
| Amortissements | | | | | (9 661) |
| Dépréciations et provisions nettes | | | | | (74 924) |
| Résultat opérationnel | | | | | 255 616 |
| Frais financiers nets | | | | | (90 815) |
| Dépréciations à caractère financier | | | | | (446) |
| Variation de valeur des instruments financiers | | | | | (23 990) |
| Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | | | | | 4 402 |
| Résultat avant impôts | | | | | 144 767 |
| Impôts | | | | | 9 571 |
| Résultat net consolidé | | | | | 154 339 |
| Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle | | | | | (492) |
| Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère | | | | | 154 831 |

Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2020

| | | | | | |
|---|------------|-----------|---------|---------|------------|
| Patrimoine brut (hors siège) | 15 733 943 | 3 274 268 | 367 108 | 248 563 | 19 623 883 |
| Dont acquisitions | 24 190 | 35 813 | 0 | 0 | 60 002 |
| Dont immeubles en vente | 70 004 | 298 236 | 0 | 0 | 368 240 |
| Montants dus par les locataires | 56 655 | 7 444 | 761 | 16 260 | 81 119 |
| Provisions locataires | (10 063) | (6 384) | (627) | (7 687) | (24 761) |
| Dépôts de garantie reçus des locataires | 61 372 | 9 636 | 2 150 | 182 | 73 340 |

⁽¹⁾ Les autres secteurs d'activité regroupent les activités de crédit-bail et d'exploitation des sociétés hôtelières.

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

Compte de résultat des secteurs d'activité au 31 décembre 2019

| En milliers d'euros | Tertiaire | Résidentiel | Résidences Etudiants | Autres secteurs ⁽¹⁾ | Total des secteurs |
|---|----------------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Loyers tertiaire | 531 413 | 9 395 | 0 | 11 232 | 552 040 |
| Loyers résidentiel | 5 532 | 96 262 | 0 | 0 | 101 793 |
| Loyers résidences étudiants | 0 | 0 | 19 653 | 0 | 19 653 |
| Revenus locatifs bruts ⁽²⁾ | 536 944 | 105 657 | 19 653 | 11 232 | 673 487 |
| Charges sur immeubles | (141 970) | (31 915) | (7 334) | (3 495) | (184 714) |
| Charges refacturées | 110 953 | 13 895 | 2 171 | 2 976 | 129 995 |
| Revenus locatifs nets | 505 927 | 87 637 | 14 490 | 10 713 | 618 768 |
| % marge locative/loyers | 94,2% | 82,9% | 73,7% | 95,4% | 91,9% |
| Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail | | | | 5 411 | 5 411 |
| Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière | | | | 4 190 | 4 190 |
| Services et autres produits nets | 3 360 | 501 | 962 | 625 | 34 584 |
| Frais de structure | | | | | (92 968) |
| Excédent brut d'exploitation | | | | | 569 984 |
| Marge immobilière | 388 | | | | 388 |
| Résultat de cession | 50 226 | (3 282) | 0 | 55 345 | 102 289 |
| Variation de valeur des immeubles | 868 966 | 139 856 | 8 554 | (13 105) | 1 004 271 |
| Amortissements | | | | | (13 399) |
| Dépréciations et provisions nettes | | | | | (3 129) |
| Résultat opérationnel | | | | | 1 660 404 |
| Frais financiers nets | | | | | (102 016) |
| Dépréciations à caractère financier | | | | | 0 |
| Variation de valeur des instruments financiers | | | | | (26 071) |
| Primes et frais de rachat des emprunts obligataires | | | | | (15 933) |
| Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | | | | | 4 647 |
| Résultat avant impôts | | | | | 1 521 031 |
| Impôts | | | | | (4 141) |
| Résultat net consolidé | | | | | 1 516 890 |
| Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle | | | | | 1 603 |
| Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère | | | | | 1 515 287 |

Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2019

| | | | | | |
|---|------------|-----------|---------|---------|------------|
| Patrimoine brut (hors siège) | 16 098 751 | 3 075 154 | 355 532 | 425 112 | 19 954 549 |
| Dont acquisitions | 331 839 | 0 | 0 | 0 | 331 839 |
| Dont immeubles en vente | 600 951 | 319 060 | 0 | 8 740 | 928 751 |
| Montants dus par les locataires | 68 131 | 7 694 | 1 001 | 18 206 | 95 032 |
| Provisions locataires | (4 785) | (6 346) | (592) | (5 924) | (17 647) |
| Dépôts de garantie reçus des locataires | 65 947 | 9 558 | 2 710 | 2 329 | 80 545 |

⁽¹⁾ Les autres secteurs d'activité regroupent les activités de crédit-bail et d'exploitation des sociétés hôtelières.

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

⁽³⁾ Les autres produits incluent les dommages et intérêts liés au litige avec l'ancien dirigeant de Gecina, Joaquín Rivero pour 30 millions d'euros (hors secteurs d'activité).

5.5.9 Autres éléments d'information

5.5.9.1 Actionnariat du Groupe

L'actionnariat de la société Gecina est composé ainsi :

Répartition capital et droits de vote au 31 décembre 2020

| Actionnaires | Nombre de titres | % du capital | % des droits de vote théorique ⁽¹⁾ | % des droits de vote exerçable ⁽²⁾ |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|---|---|
| Ivanhoé Cambridge | 11 575 623 | 15,13% | 15,13% | 15,72% |
| Crédit Agricole Assurances - Predica | 10 516 249 | 13,74% | 13,74% | 14,28% |
| Norges Bank | 7 160 959 | 9,36% | 9,36% | 9,73% |
| Autres actionnaires ⁽³⁾ | 44 366 868 | 57,98% | 57,98% | 60,26% |
| Actions propres | 2 906 905 | 3,80% | 3,80% | |
| Total | 76 526 604 | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

⁽¹⁾ Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).

⁽²⁾ Pourcentages calculés en excluant les actions propres détenues par la société qui sont privées de droit de vote.

⁽³⁾ Suppression de la forme nominative obligatoire des actions le 4 mai 2020 (Assemblée Générale du 23 avril 2020)

Évolution de la répartition du capital durant les trois dernières années

| | 31/12/2020 | | | 31/12/2019 | | | 31/12/2018 | | |
|--------------------------------------|--------------|--|--|--------------|--|--|--------------|--|--|
| | % du capital | % des droits de vote théoriques ⁽¹⁾ | % des droits de vote exerçables ⁽²⁾ | % du capital | % des droits de vote théoriques ⁽¹⁾ | % des droits de vote exerçables ⁽²⁾ | % du capital | % des droits de vote théoriques ⁽¹⁾ | % des droits de vote exerçables ⁽²⁾ |
| Ivanhoé Cambridge | 15,13% | 15,13% | 15,72% | 15,15% | 15,15% | 15,76% | 15,18% | 15,18% | 15,62% |
| Crédit Agricole Assurances – Predica | 13,74% | 13,74% | 14,28% | 13,75% | 13,75% | 14,31% | 13,29% | 13,29% | 13,67% |
| Norges Bank | 9,36% | 9,36% | 9,73% | 9,31% | 9,31% | 9,68% | 9,12% | 9,12% | 9,39% |
| Autres institutionnels résidents | | | | 6,48% | 6,48% | 6,74% | 6,17% | 6,17% | 6,35% |
| Actionnaires individuels | | | | 3,72% | 3,72% | 3,87% | 3,73% | 3,73% | 3,83% |
| Actionnaires non-résidents | | | | 47,72% | 47,72% | 49,64% | 49,70% | 49,70% | 51,14% |
| Autres actionnaires ⁽³⁾ | 57,98% | 57,98% | 60,26% | | | | | | |
| Actions propres | 3,80% | 3,80% | | 3,87% | 3,87% | | 2,81% | 2,81% | |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

⁽¹⁾ Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).

⁽²⁾ Pourcentages calculés en excluant les actions propres détenues par la société qui sont privées de droit de vote.

⁽³⁾ Suppression de la forme nominative des actions le 4 mai 2020 (Assemblée Générale du 23 avril 2020)

Au 31 décembre 2020, les pourcentages en capital et en droits de vote exerçables détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 28,2 % et 29,3 %.

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2020 directement 1 011 971 actions Gecina et indirectement 67 508 actions Gecina dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 1,4 % du capital.

Le 24 juin 2020, la Société a pris connaissance d'une déclaration qui matérialise un franchissement de seuils individuel en baisse, par chacune des sociétés Juno Investments S.à r.l., Utah Investments S.à r.l. et Omaha Investments S.à r.l., des seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société Gecina et un franchissement de seuils individuel en hausse, par chacune des sociétés IC Juno Investments Limited, IC Utah Investments Limited et IC Omaha Investments Limited, des seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société Gecina.

Ces franchissements de seuils font suite à un reclassement hors marché intragroupe de la participation du groupe Ivanhoé Cambridge au capital de Gecina.

Au cours de l'exercice 2020, la Société a également pris connaissance de onze déclarations de franchissement de seuils légaux de la société BlackRock Inc., ces franchissements de seuils techniques à la hausse et à la baisse résultent d'opérations sur le marché et de la diminution ou de l'augmentation du nombre d'actions Gecina détenues à titre de collatéral. Le 30 juillet 2020, BlackRock Inc. a ainsi déclaré avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 5 %.

À la connaissance de la société, aucun autre actionnaire ne possède plus de 5 % du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2020.

La société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

Opérations de la société sur ses propres actions

L'Assemblée du 23 avril 2020 a renouvelé l'autorisation donnée à la société d'acquérir en Bourse ses actions pour une période de 18 mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 200 euros. Le nombre d'actions achetées par la société pendant la durée du programme de rachat ne peut excéder, à quelque moment que ce soit, 10 % des actions composant le capital de la société, et 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe au moment de la transaction. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu, à quelque moment que ce soit, est fixé à 10 % des actions composant le capital social. L'autorisation ayant été donnée par l'Assemblée Générale du 23 avril 2020 pour une durée de 18 mois, il est proposé de procéder à son renouvellement, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Au cours de l'exercice 2020, Gecina n'a pas utilisé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 puis par l'Assemblée Générale du 23 avril 2020, de procéder au rachat de ses propres actions.

Le nombre d'actions auto-détenues au 31 décembre 2020 s'élève à 2 906 905, soit 3,8 % du capital. Elles représentent un investissement total de 345,2 millions d'euros, pour un prix de revient unitaire moyen de 118,76 euros.

| Informations cumulées 2020 | | % du capital |
|---|------------|--------------|
| Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31 décembre 2020 | 76 526 604 | |
| Nombre de titres auto-détenus au 31 décembre 2019 | 2 959 038 | 3,87% |
| Plan d'attribution d'actions gratuites | 52 133 | |
| Rachat d'actions | néant | |
| Cours moyen des rachats y compris frais de transaction | | |
| Contrat de liquidité | néant | |
| Nombre de titres achetés | | |
| Nombre de titres vendus | | |
| Cours moyen des achats | | |
| Cours moyen des ventes | | |
| Nombre de titres auto-détenus au 31 décembre 2020 | 2 906 905 | 3,80% |

5.5.9.2 Dividendes distribués

En application des dispositions concernant le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), auquel a opté Gecina, il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer en 2021, au titre de l'exercice 2020, un dividende de 5,30 euros par action.

Conformément à l'article 158 du Code général des impôts et à l'article L. 221-31 du Code monétaire et financier, les dividendes distribués par les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) bénéficiant à des personnes physiques résidentes n'ouvrent plus droit à l'abattement de 40 %. Par ailleurs, un prélèvement de 20 % a été institué par l'article 208C-II-ter du Code général des impôts.

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée Générale de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2020 de la manière suivante et de décider après prise en compte :

- du bénéfice de l'exercice s'élevant à 233 371 011,58 euros ;
- du report à nouveau de 376 323 314,01 euros ;
- constituant le résultat distribuable de 609 694 325,59 euros ;
- de distribuer un dividende par action de 5,30 euros au titre du régime SIIC, représentant un montant global maximum de 405 591 001,20 euros ;
- de reporter à nouveau le solde de 204 103 324,39 euros.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2020, soit 76 526 604 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le 1^{er} janvier 2021 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Un acompte de 50 % sera mis en paiement le 5 mars 2021 et le paiement du solde interviendra le 5 juillet 2021.

Les dividendes distribués au titre des cinq derniers exercices sont les suivants :

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 ⁽¹⁾ |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| Distribution | 329 860 128 € | 399 426 253 € | 419 467 125 € | 404 974 378 € | 405 591 001 € |
| Nombre d'actions | 63 434 640 | 75 363 444 | 76 266 750 | 76 410 260 | 76 526 604 |
| Dividende relevant du régime SIIC | 5,20 € | 5,30 € | 5,50 € | 5,30 € | 5,30 € |

⁽¹⁾ Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de cinq ans sont prescrits et versés à la Direction Générale des Impôts.

5.5.9.3 Parties liées

Un mandat coexclusif de vente d'un immeuble situé à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine) a été conclu en mai 2011 entre la société Locare, filiale de Gecina, et la société Resico, filiale de la société Predica, actionnaire et administrateur de la société. Locare n'a facturé aucun honoraire à Resico au cours de l'exercice.

La société Bami Newco a fait l'objet d'une procédure collective ouverte en juin 2013. Gecina et SIF Espagne ont déclaré leurs créances dans le cadre de cette procédure de dépôt de bilan.

La société Bami Newco n'est ni consolidée ni mise en équivalence par Gecina, le Groupe n'exerçant pas de contrôle sur cette entité, ni d'influence notable.

Le plan de liquidation adressé aux parties en novembre 2015 est en cours d'exécution par le liquidateur judiciaire. Ce plan fait ressortir un passif largement supérieur à l'actif restant de Bami Newco, confirmant ainsi qu'il est peu probable pour Gecina et SIF Espagne de récupérer leurs créances qualifiées de subordonnées et qui s'élèvent à un montant global de 38 millions d'euros, entièrement dépréciées. Le 22 janvier 2016, Gecina et SIF Espagne ont déposé des conclusions en vue de demander la qualification de faillite frauduleuse et la responsabilité des administrateurs de droit et de fait de Bami Newco et continuent de faire valoir leurs droits et défendre leurs intérêts dans cette procédure.

5.5.9.4 Effectifs du Groupe

| Effectif moyen ⁽¹⁾ | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| Cadres | 267 | 262 | 260 |
| Employés et agents de maîtrise | 178 | 183 | 177 |
| Personnel d'immeubles | 57 | 59 | 65 |
| TOTAL | 503 | 504 | 502 |

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent

5.5.9.5 Options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance

Options de souscription ou d'achat d'actions

| Date d'attribution | Date de départ d'exercice des options | Nombre d'options consenties | Prix de souscription ou d'achat | Solde à lever au 31 décembre 2019 | Options levées en 2020 | Options annulées, expirées ou transférées en 2020 | Solde à lever au 31 décembre 2020 | Durée de vie restante résiduelle (en années) |
|--------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---|-----------------------------------|--|
| 16/04/2010 | 16/04/2012 | 252 123 | 76,52 € | 421 | 311 | 110 | 0 | 0 |
| 27/12/2010 | 27/12/2012 | 210 650 | 81,88 € | 19 530 | 19 115 | 415 | 0 | 0 |

Actions de performance

| Date d'attribution | Date d'acquisition | Nombre d'actions consenties | Cours au jour de l'attribution | Solde au 31 décembre 2019 | Actions acquises en 2020 | Actions annulées en 2020 | Solde au 31 décembre 2020 |
|--------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 17/07/2017 | 20/07/2020 | 53 810 | 136,08 € | 42 254 | 41 004 | 1250 | 0 |
| 21/02/2018 | 22/02/2021 | 57 920 | 153,70 € | 49 927 | | 1 840 | 48 087 |
| 19/02/2019 | 20/02/2022 | 49 010 | 127,60 € | 45 274 | | 2 670 | 42 604 |
| 19/02/2020 | 20/02/2023 | 53 285 | 182,00 € | | | 870 | 52 415 |

5.5.9.6 Rémunération des organes d'administration et de direction

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

| En milliers d'euros | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------|------------|
| Avantages à court terme | 1 822 | 1 915 |
| Avantages postérieurs à l'emploi | n.a | n.a |
| Avantages à long terme | n.a | n.a |
| Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100 % des critères) | n.a | n.a |
| Paiement en actions | n.a | n.a |

5.5.9.7 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissaires aux comptes pris en charge au compte de résultat au titre de l'année 2020 pour la certification, l'examen des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élevaient à :

| | PricewaterhouseCoopers Audit | | | | Mazars | | | | Total | | | | |
|---|---------------------------------|--------------|-------------|-------------|---------------|------------|-------------|-------------|---------------|--------------|-------------|-------------|--|
| | Montant (HT)* | | % | | Montant (HT)* | | % | | Montant (HT)* | | % | | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | | | | | | | | | | |
| Audit | | | | | | | | | | | | | |
| Commissariat aux Comptes, certification, examen des Comptes individuels et consolidés | 1 073 | 1 018 | 96% | 96% | 538 | 676 | 97% | 97% | 1 610 | 1 693 | 96% | 96% | |
| Services autres que la certification des comptes | 45 | 41 | 4% | 4% | 19 | 21 | 3% | 3% | 64 | 62 | 4% | 4% | |
| TOTAL | 1 117 | 1 059 | 100% | 100% | 557 | 697 | 100% | 100% | 1 675 | 1 757 | 100% | 100% | |

* Quote-part de TVA non récupérable incluse.

Les services autres que la certification des comptes sont principalement composés, pour 2020, en diverses attestations et interventions liées aux émissions obligataires.

Les honoraires des autres cabinets s'élevaient pour 2020 à 18 milliers d'euros et ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus.

5.5.9.8 Événements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.