



# Rapport financier semestriel 2021

**gec**ina

# Sommaire

<b>1</b>	<b>Chiffres clés</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rapport d'activité</b>	<b>7</b>
	2.1 Des leviers de croissance et de création de valeur pour les semestres qui viennent	8
	2.2 Revenus locatifs	9
	2.3 Résilience du résultat récurrent net part du Groupe	14
	2.4 Rotation du patrimoine	16
	2.5 Valorisation du patrimoine immobilier	19
	2.6 Structure financière	22
	2.7 Actif net réévalué	27
	2.8 Stratégie et perspective	29
	2.9 Reporting EPRA au 30 juin 2021	30
<b>3</b>	<b>Gestion des risques</b>	<b>35</b>
	3.1 Mise à jour au 30 juin 2021	36
<b>4</b>	<b>Gouvernance et Direction Générale</b>	<b>41</b>
	4.1 Conseil d'Administration et Comités du Conseil d'Administration	42
	4.2 Direction Générale	45
<b>5</b>	<b>Comptes consolidés</b>	<b>47</b>
	5.1 État consolidé de la situation financière	48
	5.2 État du résultat global consolidé	50
	5.3 État de variation des capitaux propres consolidés	51
	5.4 État des flux de trésorerie consolidés	52
	5.5 Annexe aux comptes consolidés	53
<b>6</b>	<b>Attestation du responsable</b>	<b>95</b>
	6.1 Attestation du responsable de l'amendement au Document d'enregistrement universel	96
<b>7</b>	<b>Rapport des commissaires aux comptes</b>	<b>99</b>
	7.1 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	100
<b>8</b>	<b>Table de concordance</b>	<b>103</b>
	8.1 Table de concordance de l'amendement au Document d'enregistrement universel	104
	8.2 Documents accessibles au public	107
	8.3 Responsable du rapport financier semestriel	107
	8.4 Responsables de la communication financière	107

# Rapport financier semestriel 2021

## CRÉDITS PHOTOS

Charly Broyez, Patrick Lazic, @Myphotoagency/Arthur Minot, Javier Callejas, Alexis Paoli, Eric Laignel, MyPhotoAgency/Florian Beaupère, Farshid Momayez



Ce présent amendement au Document d'enregistrement universel 2020 a été déposé le 23 juillet 2021 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.



# 1

## Chiffres clés

# 1 Chiffres clés

En millions d'euros	Variation vs 30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>- 7,3 %</b>	<b>311,4</b>	<b>658,0</b>	<b>336,1</b>
<b>Bureaux</b>	<b>- 8,5 %</b>	<b>250,7</b>	<b>533,6</b>	<b>274,0</b>
Paris intra-muros	- 2,7 %	143,5	289,8	147,5
• Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	+ 0,0 %	71,0	143,4	71,0
• Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	+ 8,8 %	19,0	34,8	17,5
• Paris Autres	- 9,4 %	53,4	111,6	59,0
Croissant Ouest – La Défense	- 15,4 %	80,8	182,1	95,5
Autres Île-de-France	- 19,2 %	17,5	42,9	21,7
Régions / étranger	- 3,8 %	8,9	18,8	9,2
<b>Résidentiel traditionnel</b>	<b>- 0,4 %</b>	<b>52,7</b>	<b>106,0</b>	<b>52,9</b>
<b>Résidences étudiants</b>	<b>- 12,9 %</b>	<b>8,0</b>	<b>18,4</b>	<b>9,2</b>
<b>RÉSULTAT RÉCURRENT NET – PART DU GROUPE <sup>(1)</sup></b>	<b>- 6,3 %</b>	<b>202,4</b>	<b>420,6</b>	<b>215,9</b>
<b>VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>	<b>- 0,3 %</b>	<b>19 971</b>	<b>19 738</b>	<b>20 037</b>
<b>Bureaux</b>	<b>- 1,2 %</b>	<b>16 132</b>	<b>15 983</b>	<b>16 333</b>
Paris intra-muros	+ 2,5 %	10 685	10 489	10 420
• Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	+ 5,8 %	5 993	5 837	5 664
• Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	- 4,3 %	1 682	1 642	1 758
• Paris Autres	+ 0,4 %	3 010	3 010	2 998
Croissant Ouest – La Défense	- 7,3 %	4 377	4 416	4 722
Autres Île-de-France	- 12,8 %	609	604	699
Régions / étranger	- 6,4 %	461	475	492
<b>Résidentiel</b>	<b>+ 4,2 %</b>	<b>3 735</b>	<b>3 641</b>	<b>3 584</b>
<b>Hôtel &amp; Crédit-bail</b>	<b>- 13,3 %</b>	<b>104</b>	<b>114</b>	<b>120</b>
<b>RENDEMENT NET DU PATRIMOINE <sup>(3)</sup></b>	<b>+ 6 pb</b>	<b>3,8 %</b>	<b>3,9 %</b>	<b>3,8 %</b>

Données par action (en euros)	Variation vs 30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Résultat récurrent net – part du Groupe <sup>(1)</sup></b>	<b>- 6,5 %</b>	<b>2,75</b>	<b>5,72</b>	<b>2,94</b>
ANR EPRA de reconstitution (NRV) <sup>(4)</sup>	- 1,1 %	189,6	187,1	191,7
<b>ANR EPRA de continuation (NTA) <sup>(4)</sup></b>	<b>- 1,4 %</b>	<b>172,6</b>	<b>170,1</b>	<b>175,0</b>
ANR EPRA de liquidation (NDV) <sup>(4)</sup>	- 0,2 %	167,5	163,0	167,9
ANR dilué bloc (EPRA) <sup>(4)</sup>	- 1,4 %	175,3	172,8	177,7
ANR dilué bloc triple net (EPRA) <sup>(4)</sup>	- 0,2 %	171,9	167,4	172,2
Dividende net		-	5,30	-

Nombre d'actions	Variation vs 30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Composant le capital social	+ 0,2 %	76 526 604	76 526 604	76 411 605
Hors autocontrôle	+ 0,2 %	73 667 786	73 619 699	73 504 700
Dilué hors autocontrôle	+ 0,2 %	73 824 095	73 762 805	73 711 096
Moyen hors autocontrôle	+ 0,3 %	73 667 786	73 559 730	73 472 992

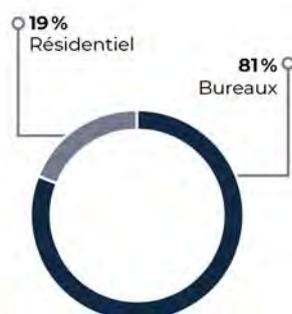
(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle (frais liés à la filialisation du résidentiel en 2020).

(2) Voir 2.5 « Valorisation du patrimoine immobilier ».

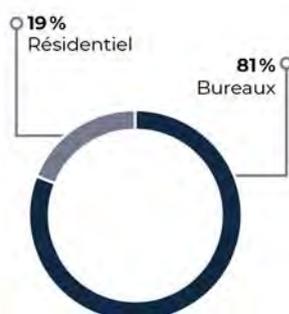
(3) Sur la base du périmètre constant juin 2021.

(4) Voir note 2.7 « Actif net réévalué ».

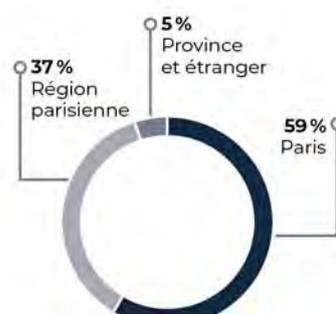
### Valeur du patrimoine par activité (hors crédit-bail)



### Répartition des loyers par activité



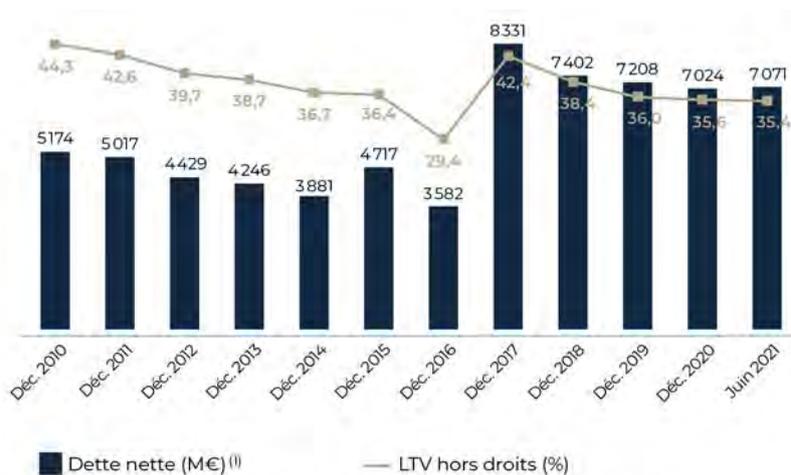
### Répartition des loyers par zone géographique



### Résultat récurrent net – part du Groupe (en millions d'euros)



### Ratio LTV (hors droits)



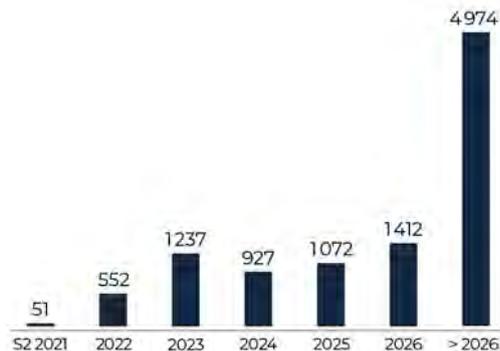
(1) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 7 093 millions d'euros à fin juin 2021 y compris ces éléments.

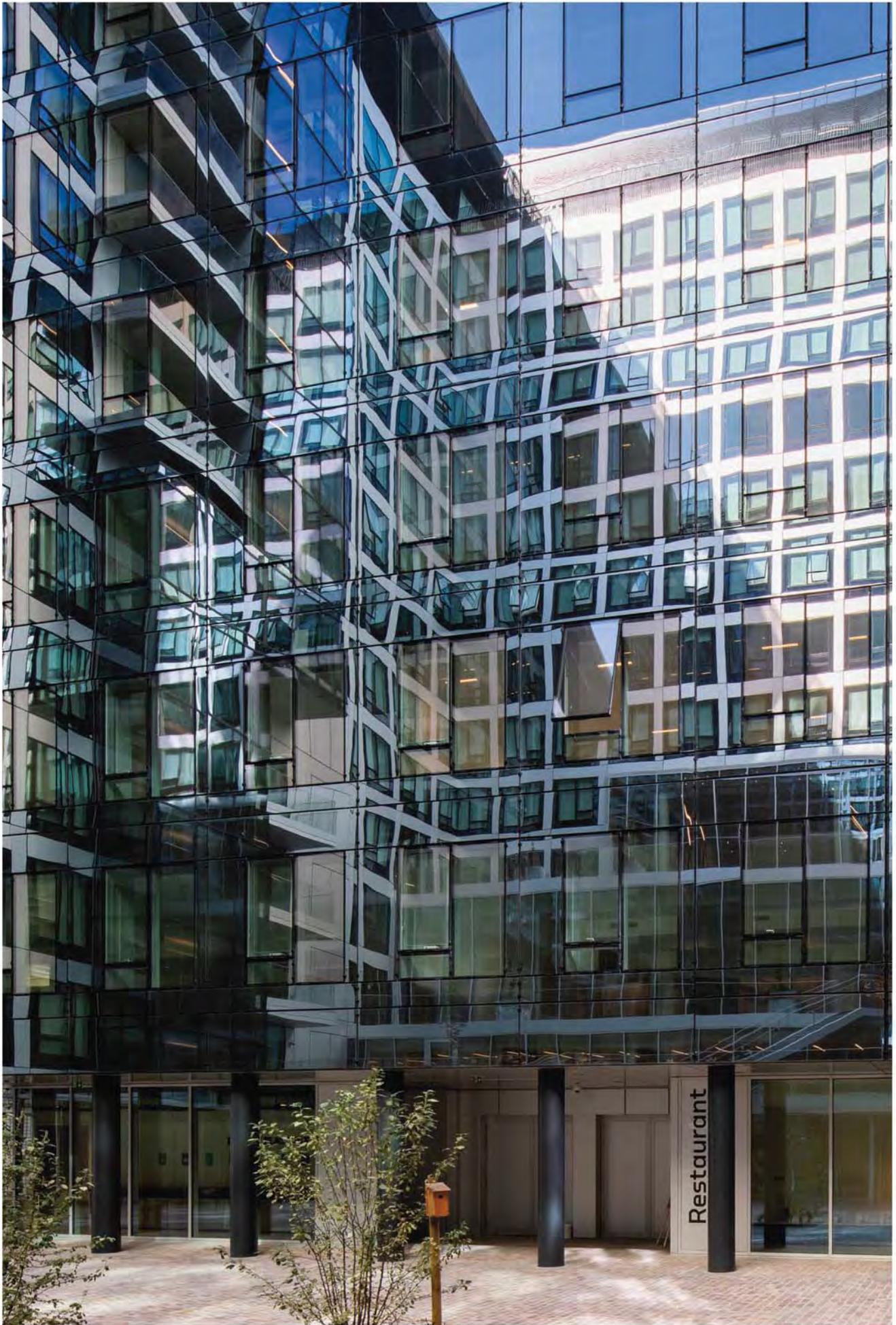
### ANR EPRA de continuation (NTA) par action (en euros)



### Échéancier des financements autorisés

(inclus les lignes de crédit non utilisées, hors billets de trésorerie, pro-forma du remboursement anticipé de l'emprunt obligataire 2024 intervenu en juillet 2021) (en millions d'euros)





# 2

## Rapport d'activité

<b>2.1 Des leviers de croissance et de création de valeur pour les semestres qui viennent</b>	<b>8</b>	<b>2.5 Valorisation du patrimoine immobilier</b>	<b>19</b>
<b>2.2 Revenus locatifs</b>	<b>9</b>	<b>2.6 Structure financière</b>	<b>22</b>
2.2.1 Loyers annualisés	9	2.6.1 Structure de l'endettement	22
2.2.2 Bureaux : une dynamique toujours favorable sur les zones les plus centrales	10	2.6.2 Liquidité	23
2.2.3 YouFirst Residence (Logements traditionnels) : une résilience confirmée	12	2.6.3 Échéancier de la dette	24
2.2.4 YouFirst Campus (Logements étudiants) : solide bien qu'à l'épreuve du Coronavirus	12	2.6.4 Coût moyen de la dette	24
2.2.5 Tendances de marché restant favorables dans les zones de prédilection de Gecina	12	2.6.5 Notation financière	25
2.2.6 Une activité locative qui repart à la hausse au second trimestre	13	2.6.6 Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt	25
2.2.7 Un taux d'occupation toujours élevé en dépit d'une baisse transitoire liée au ralentissement des transactions locatives de 2020	13	2.6.7 Structure financière et covenants bancaires	26
<b>2.3 Résilience du résultat récurrent net part du Groupe</b>	<b>14</b>	2.6.8 Garanties données	26
2.3.1 Rotation du patrimoine : variation nette des loyers -7,9 M€	14	2.6.9 Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle	26
2.3.2 Opérations liées au pipeline (livraisons et mises en restructurations) : variation nette des loyers -2,2 M€	14	<b>2.7 Actif net réévalué</b>	<b>27</b>
2.3.3 Marge locative en hausse de +100 pb, reflet de l'amélioration du contexte économique	15	<b>2.8 Stratégie et perspective</b>	<b>29</b>
2.3.4 Autres postes de variations notables	15	2.8.1 Gecina vise maintenant la neutralité carbone dès 2030, et requalifie la totalité de ses encours obligataires en <i>Green Bonds</i>	29
<b>2.4 Rotation du patrimoine</b>	<b>16</b>	2.8.2 Des perspectives solides à court terme comme à plus long terme	29
2.4.1 453 M€ de cessions et 126 M€ d'investissements	16	<b>2.9 Reporting EPRA au 30 juin 2021</b>	<b>30</b>
2.4.2 Une stratégie qui s'affirme sur le logement	16	2.9.1 Résultat récurrent net EPRA	30
2.4.3 Pipeline de projets de 3,7 Md€ dont 3,0 Md€ engagés ou pouvant l'être prochainement	17	2.9.2 Actif net réévalué	31
		2.9.3 Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA	31
		2.9.4 Taux de vacance EPRA	32
		2.9.5 Ratios de coûts EPRA	32
		2.9.6 Investissements immobiliers réalisés	33

## 2.1 Des leviers de croissance et de création de valeur pour les semestres qui viennent

Dans un contexte de reprise marquée des transactions locatives pour Gecina et notamment sur les marchés des bureaux des zones les plus centrales, les revenus locatifs de Gecina sont stables à périmètre constant (à + 0,1 % et - 0,4 % retraité du rattrapage de loyers sur des surfaces de commerce perçu au cours du premier trimestre suite à une décision de justice, et des indemnités perçues). La croissance à périmètre constant est toujours en hausse sur le bureau (+ 0,4 %) et le logement traditionnel (+ 1,1 %). Cette performance solide en dépit du contexte sanitaire traduit la pertinence des choix stratégiques du Groupe avec le recentrage du patrimoine sur les zones les plus centrales, l'affirmation du résidentiel, la rotation active du patrimoine, l'extraction de valeur sur les immeubles à fort potentiel et l'approche servicielle.

Sur le premier semestre encore, la capture du potentiel de réversion reste un axe de performance important dans la ville de Paris notamment. La réversion réalisée sur les loyers faciaux sur les surfaces recommercialisées ou renouvelées au cours du premier semestre s'élève même à + 23 % dans le QCA parisien, elle est positive dans le reste de la ville de Paris, mais négative dans les autres secteurs de la Région parisienne, traduisant ainsi la polarisation des marchés locatifs en faveur des zones centrales où Gecina est largement implantée (73 % du patrimoine de bureau au cœur de Paris ou de Neuilly-sur-Seine). Dans les zones secondaires où Gecina est moins exposée, l'anticipation d'échéances locatives a permis de renforcer la visibilité des revenus locatifs.

La reprise en cours des transactions locatives, notamment sur les zones centrales de prédilection de Gecina, renforce la confiance du Groupe pour les semestres qui viennent, dans un contexte qui tend vers la normalisation. Au deuxième trimestre 2021 le nombre de transactions réalisées par Gecina est déjà très comparable avec le rythme d'avant crise sanitaire (premier trimestre 2020). Les transactions signées au cours du premier semestre sont déjà 2x plus importantes qu'au premier semestre 2020. Elles ressortent même + 35 % au-dessus du volume de transactions enregistré au premier semestre 2019, avant l'émergence du choc Covid-19.

Le rythme de retour au bureau marque également de nouveau une accélération depuis le mois de juin confirmant toujours un retour au bureau plus marqué à Paris que dans d'autres mégalo-poles comme Londres notamment.

En matière de collecte des loyers, là encore, le premier semestre indique une normalisation avec un taux de l'ordre de 99%.

Cette confiance pourrait plus particulièrement se traduire en matière de taux d'occupation qui devraient se normaliser au cours des prochains semestres, mais également au regard de la commercialisation du pipeline de projets, dont le taux de pré-commercialisation des actifs livrés avant 2022 a fortement augmenté au cours des 6 premiers mois de 2021 (58 % <sup>(1)</sup> à fin juin 2021 vs. 37 % à fin décembre 2020). La progression du rythme de commercialisation des actifs en développement et la réduction attendue du taux de vacance orientent favorablement les perspectives de reprise post 2021.

Notons en outre que 17 opérations en cours de développement devraient être livrées d'ici fin 2024.

La bonne tenue des marchés de l'investissement sur les zones centrales traduit une polarisation sur les zones privilégiées par Gecina. En conséquence, l'ANR de continuation (NTA) s'inscrit en hausse de + 1,5 %, reflétant une dynamique en matière de valorisations à périmètre constant favorable sur le logement traditionnel (+ 1,4 %) mais également dans l'immobilier de bureaux à Paris (+ 1,7 % en 6 mois) où l'appétit des investisseurs soutient une tendance haussière des prix. Dans les autres zones de la Région parisienne en revanche, les valeurs se stabilisent (- 0,2 %).

Depuis le début de l'année 453 M€ de cessions ont d'ailleurs été finalisées ou sécurisées avec une prime sur les valeurs à fin 2020 de plus de + 7 %, illustrant ainsi la bonne tenue du marché de l'investissement immobilier en 2021, et soulignant la pertinence des ANR du Groupe dans le marché actuel.

La bonne performance enregistrée par Gecina au cours du premier semestre, provenant d'une activité meilleure qu'attendue en matière de commercialisations, et également de l'optimisation de la structure financière du Groupe, permettent de maintenir inchangée l'anticipation d'un Résultat Récurrent Net part du Groupe 2021 de l'ordre de 5,3 € par action, alors même que l'objectif initial s'entendait hors effet des cessions, et que 453 M€ de cessions ont été finalisées ou sécurisées depuis le début de l'année.

(1) Incluant une transaction en cours de finalisation sur un immeuble parisien.

## 2.2 Revenus locatifs

Des revenus locatifs reflétant les mises en restructurations récentes, les cessions d'actifs, la réversion positive dans les zones centrales et sur le logement, ainsi qu'une vacance temporairement en hausse

Revenus locatifs bruts <i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020	Variation (%)			
			Périm. courant		Périm. constant	
			en %	en M€	en %	en M€
<b>Bureaux</b>	<b>250,7</b>	<b>274,0</b>	<b>- 8,5 %</b>	<b>- 23,3</b>	<b>+ 0,4 %</b>	<b>0,9</b>
Résidentiel traditionnel	52,7	52,9	- 0,4 %	- 0,2	+ 1,1 %	0,5
Résidences étudiants (Campus)	8,0	9,2	- 12,9 %	- 1,2	- 12,6 %	- 1,1
<b>TOTAL LOYERS BRUTS</b>	<b>311,4</b>	<b>336,1</b>	<b>- 7,3 %</b>	<b>- 24,7</b>	<b>+ 0,1 %</b>	<b>0,3</b>

À périmètre courant, les loyers s'inscrivent en baisse de - 7,3 % principalement sous les effets des cessions réalisées sur le bureau depuis début 2020 (- 8 M€), et d'immeubles mis en restructurations ou devant l'être prochainement (- 6 M€), d'une contribution légèrement positive à périmètre constant et de livraisons récentes (+ 4 M€), mais également de l'immobilisation de certains immeubles sur une durée supérieure à un an en vue d'une rénovation légère.

À périmètre constant, les loyers sont stables à + 0,1 % à fin juin 2021.

Cette performance est impactée par une détérioration de la vacance locative (- 1,7 %) en grande partie attribuable au départ de 3 locataires sur des surfaces de commerce du patrimoine de bureaux. Mais elle bénéficie également d'une indexation encore positive (+ 0,6 %), ainsi que de l'effet positif de la réversion locative (+ 0,6 %) se matérialisant sur les bureaux (avec une réversion faciale de + 5 %) comme sur les logements (de + 7 %).

Notons cependant que ce taux ressort à - 0,4 % en excluant le bénéfice d'un rattrapage de loyers corrigeant à posteriori une situation de sous loyers à la suite d'une décision de justice, et des indemnités perçues.

### 2.2.1 Loyers annualisés

Les loyers annualisés sont en baisse (- 10 M€) par rapport au 31 décembre 2020, reflétant pour - 4 M€ l'effet de la cession de 14 actifs au cours du semestre et les départs des locataires sur les immeubles ayant vocation à être mis en restructuration (- 2 M€).

Notons que dans ces loyers annualisés, 21 M€ proviennent d'actifs destinés à être libérés prochainement en vue de leur mise en restructuration, et 15 M€ d'immeubles sous promesse de vente à fin juin 2021, y compris l'immeuble « Portes d'Arcueil dont la cession a été finalisée le 20 juillet).

Loyers annualisés (IFRS) <i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
<b>Bureaux</b>	<b>494</b>	<b>502</b>
Résidentiel traditionnel	105	106
Résidences étudiants (Campus)	18	19
<b>TOTAL</b>	<b>617</b>	<b>627</b>

## 2.2.2 Bureaux : une dynamique toujours favorable sur les zones les plus centrales

À périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse de -8,5 % principalement en raison de l'important volume de cessions réalisées en 2020 et au premier semestre 2021 (-8 M€ avec Le Valmy dans l'Est parisien, et plusieurs immeubles à Antony, Boulogne-Billancourt et Vincennes) et des actifs à fort potentiel de création de valeur qui ont été transférés ou qui restent à transférer prochainement au pipeline engagé (-6 M€).

Notons en outre que cette variation tient compte de la contribution des immeubles restructurés récemment livrés (pour près de +4 M€ avec l'immeuble de la rue de Madrid dans le QCA), d'une contribution locative à périmètre constant, et de surfaces vacantes immobilisées en vue d'un programme de rénovation.

À périmètre constant les loyers de bureaux sont en hausse de +0,4 % à fin juin 2021, faisant ressortir la surperformance des zones centrales qui affichent un taux de croissance organique en hausse dans Paris (+2,8 % dans le QCA parisien) alors qu'il est stable dans le Croissant Ouest et en contraction plus marquée dans le reste de la Région parisienne (-0,7 %) où Gecina est cependant peu présente.

Ces performances différenciées entre les zones proviennent essentiellement de la contribution de la réversion capturée toujours positive dans Paris (+23 % dans le QCA, +3 % sur

le reste de Paris) mais négative sur les zones moins centrales (entre -1 % et -8 % selon les zones).

Sur le périmètre des commerces du QCA parisien, le taux de croissance à périmètre constant s'élève à +12,3 %. Il bénéficie d'un rattrapage de loyers corrigeant à posteriori une situation de sous loyers à la suite d'une décision de justice.

### GESTION DES ÉCHÉANCES LOCATIVES EN 2020 ET 2021 : CAPTURE D'UNE RÉVERSION POSITIVE À PARIS, ANTICIPATION DES ÉCHÉANCES ET ALLONGEMENT DE LA DURÉE DES BAUX EN PÉRIPHÉRIE OÙ LA RÉVERSION EST NÉGATIVE

Les signatures de baux<sup>(1)</sup> réalisées depuis le début de l'année ont fait ressortir une réversion faciale de l'ordre +23 % sur le QCA et Paris 5/6/7, +3 % dans le reste de Paris, tandis qu'elle est négative en dehors de Paris, avec -8 % dans le Croissant Ouest/La Défense, et -1 % dans le reste de la Région parisienne.

Gecina a procédé à une gestion proactive des échéances locatives dans les zones les moins centrales de la Région parisienne afin de privilégier l'allongement de la maturité ferme des baux dans les zones périphériques. La maturité moyenne ferme des baux en dehors de Paris et Neuilly s'élève maintenant à près de 5,1 années (vs. 4,6 ans à fin juin 2020).

Revenus locatifs bruts – Bureaux En millions d'euros	30/06/2021	30/06/2020	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>BUREAUX</b>	<b>250,7</b>	<b>274,0</b>	<b>- 8,5 %</b>	<b>+ 0,4 %<sup>(2)</sup></b>
Paris intra-muros	143,5	147,5	- 2,7 %	+ 0,6 %
• Paris QCA & 5-6-7	90,1	88,5	+ 1,7 %	+ 2,8 %
▶ Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	71,0	71,0	+ 0,0 %	+ 0,4 %
▶ Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	19,0	17,5	+ 8,8 %	+ 12,3 %
• Paris Autres	53,4	59,0	- 9,4 %	- 3,0 %
Croissant Ouest - La Défense	80,8	95,5	- 15,4 %	+ 0,0 %
Autres Ile-de-France	17,5	21,7	- 19,2 %	- 0,7 %
Régions / étranger	8,9	9,2	- 3,8 %	+ 1,1 %

(1) Hors situations non conventionnelles.

(2) -0,3 % retraité du rattrapage de loyers corrigeant à posteriori une situation de sous loyers à la suite d'une décision de justice et les indemnités de départ.

RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES  
(BUREAUX – SUR LA BASE DES LOYERS FACIAUX ANNUALISÉS)

	Groupe
Institution publique	8 %
Conseil/Services	15 %
Industrie	34 %
Activité Financière	6 %
Média-Télévision	7 %
Retail	10 %
Hospitalité	5 %
Technologie	14 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

POIDS DES 20 PRINCIPAUX LOCATAIRES (EN % DES LOYERS FACIAUX TOTAUX ANNUALISÉS)

Locataire	Groupe
ENGIE	7 %
ORANGE	3 %
LAGARDERE	3 %
LVMH	3 %
WEWORK	3 %
EDF	2 %
SOLOCAL GROUP	2 %
YVES SAINT LAURENT	2 %
MINISTERES SOCIAUX	2 %
BOSTON CONSULTING GROUP & CIE	1 %
EDENRED	1 %
ARKEMA	1 %
GRAS SAVOYE	1 %
RENAULT	1 %
IPSEN	1 %
LACOSTE OPERATIONS COURT 37	1 %
SALESFORCE COM.FRANCE	1 %
ROLAND BER	1 %
MSD	1 %
LATHAM & WATKINS	1 %
<b>TOP 10</b>	<b>28 %</b>
<b>TOP 20</b>	<b>39 %</b>

VOLUME DES LOYERS PAR ÉCHÉANCES TRIENNALES ET FIN DE CONTRAT DES BAUX (EN M€)

Echéancier des baux tertiaires	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	> 2027	Total
Break-up options	25	72	62	96	59	44	58	105	520
Fin de bail	22	32	21	51	35	42	97	221	520

### 2.2.3 YouFirst Residence (Logements traditionnels) : une résilience confirmée

À périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de +1,1 %.

Cette performance tient compte d'une faible indexation de +0,3 %, mais plus significativement de l'effet d'une réversion positive (+1,1 %) sur les relocations d'appartements effectuées, les loyers des nouveaux locataires étant supérieurs d'environ +7 % en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire depuis le début de l'année. La variation du taux

d'occupation contribue négativement à hauteur de -0,8 %, reflétant les perturbations temporaires dans les processus de commercialisations en lien avec les restrictions sanitaires.

À périmètre courant, les revenus locatifs sont en légère baisse de -0,4 %, traduisant l'effet des quelques cessions réalisées récemment ainsi que le départ d'un locataire sur des surfaces tertiaires d'un immeuble résidentiel, qui sont destinées à être transformées en logements.

### 2.2.4 YouFirst Campus (Logements étudiants) : solide bien qu'à l'épreuve du Coronavirus

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en contraction significative de -12,6 % à périmètre constant et -12,9 % à périmètre courant, traduisant les effets de la crise sanitaire et des fermetures des universités et grandes écoles qui étaient encore ouvertes sur une partie du premier semestre 2020.

Les perspectives à ce stade concernant la rentrée universitaire de septembre 2021 permettent d'être optimiste pour le second semestre et plus encore pour 2022.

### 2.2.5 Tendances de marché restant favorables dans les zones de prédilection de Gecina

#### UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DYNAMIQUE, DANS LES ZONES LES PLUS CENTRALES

Bien que les volumes investis sur l'immobilier tertiaire en France s'inscrivent en baisse, les prévisions de volumes d'investissements sur l'année restent supérieures de près de +20 % à une moyenne long-terme<sup>(1)</sup>, traduisant le fort appétit des investisseurs pour l'immobilier, notamment dans un contexte de taux durablement bas et donc de prime de risque par conséquent soutenable, mais également de forte aversion au risque.

Les investisseurs ont ainsi privilégié les segments de marché faisant preuve de solidité parmi lesquels les bureaux de qualité situés dans les zones les plus centrales, ou bien évidemment le logement. Cette sélectivité croissante des investisseurs traduit une polarisation des marchés, soutenant des tendances relativement favorables en matière de valorisation sur les segments de prédilection de Gecina.

Dans le QCA la valeur moyenne des transactions de bureaux excède maintenant 20 000 €/m<sup>2</sup> (BNPPRE) soit une hausse de +3 % en 12 mois (Immostat). Dans le reste de la ville de Paris la tendance est également haussière (+4,3 %) alors que les valeurs métriques semblent plafonner ou se sont orientées à la baisse dans les zones plus périphériques.

#### MARCHÉ LOCATIF DE BUREAUX : DES VOLUMES DE TRANSACTIONS EN REPRISE ET DES NIVEAUX DE LOYERS QUI SE CONFIRMENT DANS PARIS

Le premier semestre illustre une nette reprise des transactions locatives. Cette dynamique s'est enclenchée au cours du deuxième trimestre notamment après un redémarrage des visites en début d'année.

Cette reprise (+14 % vs. S1 2020) reste cependant tirée par la ville de Paris (+24 %), alors que les transactions locatives sont stables à La Défense (-1 %) et en baisse en première couronne (-9 %), révélant une dynamique très en faveur des zones les plus centrales.

Sur le front des valeurs locatives, là encore, la polarisation est visible. Les loyers de marchés s'inscrivent en hausse dans le QCA de près de +2,4 % sur 6 mois (Immostat), où les loyers primes s'installent confortablement au-dessus de 900 €/m<sup>2</sup>. Selon Cushman & Wakefield, celui-ci s'établit maintenant à 915 €/m<sup>2</sup>/an. Dans le Croissant Ouest les loyers se stabilisent, et s'inscrivent en baisse en première couronne (-5,7 %).

Le marché locatif semble se polariser autour de deux thèmes : la centralité, et la qualité du patrimoine, expliquant ainsi des performances très contrastées entre les transactions sur le marché en fonction de ces deux critères.

Le taux de vacance s'établit en moyenne à 7,1 % en Région parisienne, mais diffère fortement selon les secteurs. Il ressort à 4,3 % dans le QCA parisien (4,9 % sur l'ensemble de la ville de Paris), alors qu'il se rapproche de 10 % en première couronne, traduisant là encore des situations de marché très différentes entre les zones.

(1) Selon BNPPRE comparé à la moyenne long-terme calculée sur les 15 dernières années.

## 2.2.6 Une activité locative qui repart à la hausse au second trimestre

### PLUS DE 115 000 M<sup>2</sup> COMMERCIALISÉS AU PREMIER SEMESTRE, 2 FOIS PLUS QU'AU PREMIER SEMESTRE 2020

Depuis le début de l'année 2021, Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 115 000 m<sup>2</sup> représentant près de 60 M€ de loyers faciaux. Ce volume de transactions est d'ores et déjà 2 fois plus important que le volume enregistré lors du premier semestre 2020, et représente déjà plus de 70 % des transactions enregistrées sur l'ensemble de l'exercice 2020.

### UN RYTHME DE COMMERCIALISATION « NORMALISÉ » AU DEUXIÈME TRIMESTRE

En excluant les renouvellements et renégociations, le volume de transactions nouvelles signées sur le patrimoine de Gecina est revenu au second trimestre 2021 à son niveau d'avant crise (du premier trimestre 2020). Ce redémarrage s'inscrit logiquement dans le prolongement des observations faites lors des trimestres précédents faisant état d'une reprise des interactions commerciales de Gecina avec d'éventuels locataires entre septembre et décembre 2020, puis du nombre de visites lors du premier trimestre 2021. Cette nette tendance indique une normalisation des équilibres de marché, notamment sur les zones les plus centrales.

### UNE RÉVERSION MATÉRIALISÉE DE + 5 % AU GLOBAL, + 23 % DANS LE QCA PARISIEN

Les performances enregistrées montrent encore une véritable surperformance locative des zones les plus centrales de la Région parisienne, et notamment de Paris intra-muros, et ce malgré l'incertitude résiduelle liée aux conséquences éventuelles de la crise sanitaire.

Au global la réversion faciale capturée lors de relocations et renouvellements de baux s'élève à + 5 %. Cette performance est tirée par les zones les plus centrales et notamment le QCA parisien et Paris 5/6/7 où elle s'élève à + 23 %, elle reste négative cependant dans le Croissant Ouest et à La Défense (- 8 %) ainsi que dans le reste de la Région parisienne (- 1 %).

Cette hiérarchie des performances enregistrées au travers des rotations de locataires conforte le Groupe dans ses orientations stratégiques privilégiant les zones les plus centrales et notamment le cœur de la ville de Paris.

### GESTION DES ÉCHÉANCES LOCATIVES : UNE APPROCHE « SUR-MESURE »

#### CAPTURE D'UNE RÉVERSION POSITIVE À PARIS, ANTICIPATION DES ÉCHÉANCES ET ALLONGEMENT DE LA DURÉE DES BAUX EN PÉRIPHÉRIE OÙ LA RÉVERSION EST NÉGATIVE

Afin d'anticiper les échéances locatives attendues en 2021, le Groupe avait procédé dès le deuxième semestre 2020 au renouvellement d'un certain nombre de baux par anticipation dans les zones secondaires et notamment en première couronne, matérialisant ainsi un potentiel de réversion négatif en contrepartie de l'allongement de la durée résiduelle des baux dans ces zones.

Cette gestion proactive des échéances locatives dans les zones les moins centrales de la Région parisienne, a permis d'allonger la maturité ferme des baux en dehors de Paris et Neuilly-sur-Seine pour la porter à 5,1 années à fin juin 2021 contre 4,6 années un an plus tôt.

Dans les zones les plus centrales en revanche la stratégie locative du Groupe vise à capturer le potentiel de réversion à l'échéance du bail en cours avec les performances indiquées ci-dessus.

#### UN POTENTIEL DE RÉVERSION THÉORIQUE RESTANT À CAPTURER DE + 5 % EN MOYENNE, TIRÉ PAR PARIS INTRA-MUROS (66 % DU PATRIMOINE TERTIAIRE)

La dynamique de marché, toujours favorable aux zones centrales, permet aujourd'hui d'observer un potentiel de réversion (écart entre les loyers de marché actuels et les loyers en place dans notre portefeuille) au-dessus de + 5 % sur le patrimoine tertiaire du Groupe, principalement du fait des zones les plus centrales du portefeuille et notamment Paris intra-muros (+ 14 % dans Paris QCA ou + 10 % dans le reste de Paris). Cette performance potentielle se matérialisera progressivement dans les années qui viennent au fil des échéances des baux en cours.

## 2.2.7 Un taux d'occupation toujours élevé en dépit d'une baisse transitoire liée au ralentissement des transactions locatives de 2020

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe s'établit encore à un haut niveau à 91,6 %. La baisse de - 1,8 pt sur un an est le reflet mécanique de la hausse de la vacance immobilière au cours de 2020 dans un contexte atone sur le front des commercialisations.

Il convient de noter que le taux d'occupation moyen normatif (tenant compte des signatures de baux réalisées mais dont la date d'effet reste encore à venir) s'élève à près

de 93 % sur l'ensemble du patrimoine, soit + 130 pb au-delà du TOF publié à fin juin, ce qui constitue une indication importante de sa progression potentielle dans les semestres qui viennent.

Sur le périmètre du bureau, la baisse de - 1,8 pt sur un an est imputable au départ de 3 locataires sur des surfaces de commerces dans le QCA parisien. En excluant les baux de commerces, le taux d'occupation sur le bureau s'établit à

92,5 %. Ce taux ne tient cependant pas compte de certaines commercialisations de surfaces dont les baux signés récemment n'ont pas encore pris effet, comme, sur l'immeuble Carré Michelet à La Défense (commercialisé à hauteur de 91 %) ou encore Anthos à Boulogne (commercialisé à hauteur de 43 %).

Sur le patrimoine de Bureaux hors commerces, le TOF normatif (incluant notamment les deux commercialisations citées ci-dessus) s'élève même à 94,3 % contre 92,5 % publié à fin juin, preuve d'une dynamique favorable sur les marchés et d'une normalisation en cours des équilibres locatifs sur notre patrimoine.

Sur le logement traditionnel, la contraction est également attribuable au ralentissement des processus de commercialisations dans le contexte sanitaire actuel et devrait par conséquent être transitoire.

Sur le périmètre des résidences étudiants, l'occupation financière demeure dégradée toujours en raison de la fermeture des universités et écoles supérieures, et du durcissement des restrictions au cours du premier semestre précédant une période estivale habituellement faible pour les résidences étudiants.

La rentrée universitaire de septembre 2021 s'annonce cependant favorablement, avec un carnet de pré-réservations qui permet d'envisager un taux de remplissage des résidences proche des standards habituels.

TOF moyen	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021
Bureaux	93,2 %	93,1 %	93,1 %	91,7 %	91,4 %
Résidentiel traditionnel	97,6 %	97,1 %	96,9 %	96,1 %	96,7 %
Résidences étudiants	82,1 %	79,0 %	82,9 %	81,5 %	74,4 %
<b>TOTAL GROUPE</b>	<b>93,4 %</b>	<b>93,2 %</b>	<b>93,3 %</b>	<b>92,0 %</b>	<b>91,6 %</b>

## 2.3 Résilience du résultat récurrent net part du Groupe

Le résultat récurrent net part du Groupe est en baisse à fin juin 2021 par rapport à fin juin 2020 (- 6,5 % par action) principalement en raison du volume de cessions réalisées

en 2020 et début 2021, ainsi que des pertes temporaires de revenus locatifs provenant d'immeubles à fort potentiel libérés en vue de leur mise en restructuration.

### 2.3.1 Rotation du patrimoine : variation nette des loyers – 7,9 M€

Cette variation traduit les effets de la rotation du patrimoine réalisée depuis début 2020 (pour près de 580 M€). Les cessions concernent principalement l'immeuble Le Valmy cédé en 2020 situé à l'est de Paris, et des immeubles situés à Antony, Boulogne, Levallois et Vincennes. La perte de loyers imputable à ces cessions représente - 8,3 M€. En parallèle la

contribution des acquisitions est modérée sur le semestre, représentant + 0,4 M€.

Notons que cette variation ne tient pas compte des cessions sous promesses à fin juin (représentant près de 320 M€), qui devraient être finalisées au cours du troisième trimestre 2021.

### 2.3.2 Opérations liées au pipeline (livraisons et mises en restructurations) : variation nette des loyers – 2,2 M€

La variation du Résultat récurrent net part du Groupe est également impactée par les opérations liées au pipeline.

- Les loyers supplémentaires générés par les livraisons récentes d'immeubles en développement représentent près de + 3,7 M€ (avec la livraison de l'immeuble situé rue de Madrid dans le QCA parisien)
- En parallèle, les immeubles transférés dans le pipeline ces 12 derniers mois ou devant l'être prochainement expliquent

une baisse temporaire des revenus locatifs de l'ordre de - 5,9 M€ par rapport à fin juin 2020. Ces libérations ont notamment permis le lancement d'un nouveau projet de restructuration au cœur du QCA parisien avec l'immeuble « Boétie » (10 200 m<sup>2</sup>) livré en 2023.

- Notons qu'en outre plusieurs immeubles, libérés au cours de 2020 et 2021 font l'objet d'une rénovation, plus légère qu'une restructuration, qui immobilisent l'immeuble sur une période supérieure à une année.

### 2.3.3 Marge locative en hausse de + 100 pb, reflet de l'amélioration du contexte économique

La marge locative s'établit à 90,2 %, en hausse de + 1,0 pt par rapport à la fin juin 2020. Cette hausse est principalement due à la réduction du provisionnement des créances clients qui s'approche maintenant de 0,8 M€ contre 5,5 M€ fin 2020 et près de 7 M€ en juin 2020, reflétant ainsi l'amélioration du contexte économique.

Cette normalisation est particulièrement visible sur le périmètre des bureaux, dont la marge locative progresse de + 1,8 pt, s'établissant maintenant à 92,5 %.

Sur le logement traditionnel cette marge est en léger repli, résultant de la hausse temporaire de la vacance sur ce segment.

Sur les résidences étudiants (YouFirst Campus), celle-ci reste dégradée en conséquence directe de la fermeture des universités en raison du contexte sanitaire. La normalisation de l'occupation des résidences qu'il est envisageable d'attendre pour la rentrée universitaire 2021 devrait permettre une normalisation de cette marge par rapport aux observations historiques.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Étudiants
Marge locative au 30/06/2020	89,2 %	90,7 %	84,6 %	70,8 %
<b>MARGE LOCATIVE AU 30/06/2021</b>	<b>90,2 %</b>	<b>92,5 %</b>	<b>82,5 %</b>	<b>69,4 %</b>

### 2.3.4 Autres postes de variations notables

- Baisse des frais de structures bénéficiant d'une réduction des frais de fonctionnement.
- Baisse des frais financiers traduisant la poursuite de l'optimisation de la structure bilancielle du Groupe et la réduction du coût moyen de la dette qui s'établit maintenant à 1,2 % (incl. coûts de lignes de crédit non tirées) en baisse de -10 pb sur un an.

En millions d'euros	30/06/2021	30/06/2020	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>311,4</b>	<b>336,1</b>	<b>- 7,3 %</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>281,0</b>	<b>299,7</b>	<b>- 6,3 %</b>
Marge opérationnelle des autres activités	0,6	(0,4)	N/A
Services et autres produits (net)	3,1	1,5	N/A
Frais de structure	(37,7)	(38,3)	- 1,5 %
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>246,9</b>	<b>262,5</b>	<b>- 5,9 %</b>
Frais financiers nets	(43,3)	(43,7)	- 1,1 %
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>203,7</b>	<b>218,8</b>	<b>- 6,9 %</b>
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	0,6	0,7	- 6,7 %
Intérêts minoritaires récurrents	(0,6)	(0,6)	+ 4,4 %
Impôts récurrents	(1,3)	(3,0)	- 56,7 %
<b>Résultat récurrent net part du Groupe <sup>(1)</sup></b>	<b>202,4</b>	<b>215,9</b>	<b>- 6,3 %</b>
<b>RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE PAR ACTION</b>	<b>2,75</b>	<b>2,94</b>	<b>- 6,5 %</b>

(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle (frais liés à la filialisation du résidentiel en 2020).

## 2.4 Rotation du patrimoine

### 2.4.1 453 M€ de cessions et 126 M€ d'investissements

#### **453 M€ DE CESSIONS FINALISÉES AU PREMIER SEMESTRE OU SÉCURISÉES À FIN JUIN, AVEC UNE PRIME SUR LES VALEURS À FIN 2020 DE L'ORDRE DE + 7 %, RENFORÇANT LA CENTRALITÉ DU PATRIMOINE ET LA SOLIDITÉ DU BILAN DU GROUPE**

Depuis le début de l'année Gecina a cédé ou sécurisé la vente de près de 453 M€ d'actifs avec une prime moyenne de + 7,2 % sur les dernières valeurs à fin 2020, et un taux de privation de 3,6 %.

- 97 % de ces cessions de bureaux concernent des immeubles situés en dehors de la ville de Paris.
- 104 M€ ont d'ores et déjà été finalisées.

Ces cessions visent à la fois à renforcer la centralité du patrimoine de Gecina tout en réduisant le LTV du Groupe.

En conséquence, sur la base des expertises à fin juin, le LTV est aujourd'hui de 33,4 % droits inclus (et de l'ordre de 32,3 % en tenant compte de cessions aujourd'hui sous promesses

devant être finalisées au début du 3<sup>e</sup> trimestre). Pour mémoire il s'élevait à 34,0 % fin décembre 2019 et à 33,6 % fin 2020.

Notons que la cession de l'immeuble « Portes d'Arcueil », sous promesse à fin juin est aujourd'hui finalisée avec la signature de l'acte authentique le 20 juillet 2021.

#### **126 M€ D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS ESSENTIELLEMENT AU TITRE DU PIPELINE DE PROJETS**

126 M€ d'investissements ont été décaissés au titre du pipeline ou de l'amélioration du patrimoine résidentiel et tertiaire favorisant à la fois la capture d'un potentiel de création de valeur au travers de l'avancement des travaux sur les actifs en développement, mais aussi au travers de l'amélioration de la qualité de nos immeubles résidentiels favorisant la matérialisation du potentiel de réversion identifié.

### 2.4.2 Une stratégie qui s'affirme sur le logement

Avec des opérations en cours de développement et d'autres pouvant être lancées dans les semestres qui viennent, des acquisitions de projets réalisées au cours du premier semestre et d'autres en cours de négociations, le potentiel de croissance du portefeuille résidentiel s'élève potentiellement à plus de 1 000 logements supplémentaires preuve de la volonté du Groupe de faire croître son activité sur le segment

#### **UN PIPELINE D'ACQUISITIONS DE L'ORDRE DE 400 M€**

Après la création de la filiale « Homya » rassemblant l'ensemble des actifs résidentiels traditionnels du Groupe – YouFirst Residence – au cours du premier semestre 2020, Gecina s'est ensuite dotée d'un deuxième outil non exclusif complémentaire au travers de partenariats avec des promoteurs visant à favoriser son ambition de faire croître la taille de son patrimoine de logements, afin de pouvoir bénéficier d'effets d'échelle.

Avec les signatures de partenariats avec Nexity et Woodeum, Gecina s'est mis en ordre de marche au cours de 2020 pour développer son activité sur le résidentiel.

Depuis le début de l'année, 161 M€ d'acquisitions en VEFA ont été finalisées ou sécurisées représentant 320 logements. 6 nouvelles opérations représentant près de 570 logements font aujourd'hui l'objet de discussions en vue de la concrétisation d'un accord pouvant intervenir au cours du second semestre. Le montant de ces investissements sera décaissé à l'avancement de la construction des immeubles concernés.

#### **161 M€ D'ACQUISITIONS DE PROJETS SÉCURISÉES AU PREMIER SEMESTRE**

3 nouvelles opérations issues de ces partenariats, représentant 161 M€ d'investissements, ont ainsi d'ores et déjà rejoint le pipeline de développement résidentiel de Gecina, avec les immeubles Wood'up à Paris (8 000 m<sup>2</sup>), Belvédère à Bordeaux (8 000 m<sup>2</sup>) et Art'Chipel à Marseille (4 800 m<sup>2</sup>). Ces trois immeubles seront livrés courant 2023 et 2024.

Ces acquisitions portent le pipeline de développements engagés sur le logement traditionnel à près de 540 logements qui seront livrés d'ici 2024.

#### **AU TOTAL, PLUS DE 600 M€ D'OPÉRATIONS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT (PIPELINE ENGAGÉ OU CONTRÔLÉ ET CERTAIN)**

À fin juin 2021, 10 opérations résidentielles sont en cours de développement représentant un volume d'investissement de 401 M€. Ces opérations comprennent des développements de logements traditionnels, des opérations d'extensions ou de densifications sur des actifs immobiliers déjà existants, des constructions de résidences étudiants mais aussi une opération de transformation de bureaux en logements. Ces projets seront livrés entre le second semestre 2021 et 2024.

Le pipeline dit « contrôlé et certain » comprend 5 opérations nouvelles représentant 204 M€ et qui devraient être livrées en 2023 ou 2024.

## 2.4.3 Pipeline de projets de 3,7 Md€ dont 3,0 Md€ engagés ou pouvant l'être prochainement

### 3,0 MD€ DE PROJETS ENGAGÉS OU POUVANT ÊTRE ENGAGÉS À COURT TERME

#### 1,8 MD€ DE PROJETS ENGAGÉS (LIVRAISONS 2021-2024)

Les projets en cours de développement sont très largement concentrés sur les zones les plus centrales avec 80 % du pipeline engagé sur les bureaux qui se situe dans Paris intra-muros.

Au total 17 projets sont à ce jour engagés et seront livrés entre 2021 et 2024, représentant un volume total d'investissement de 1,8 Md€, dont 0,6 Md€ seulement restant à décaisser dans les années qui viennent. Avec un rendement attendu à livraison de 5,0 %, le pipeline engagé représente un volume de loyers potentiels de l'ordre de 90 M€ qui se matérialisera progressivement entre 2021 et 2024 au fil des livraisons à venir.

Notons que près de 22 % du pipeline (10 projets) est aujourd'hui constitué de projets résidentiels, révélateur de la montée en puissance de l'ambition réaffirmée de Gecina sur le segment.

Le taux de pré-commercialisation des opérations livrées avant fin 2022 s'élève maintenant à 53 %, et à 58 % en intégrant la signature d'un bail devant être finalisée dans les jours qui viennent. Ce taux est en forte progression sur 6 mois, puisqu'il s'élevait à 37 % seulement à fin 2020.

À fin juin, 591 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 108 M€ d'ici fin 2021, 256 M€ en 2022, et 227 M€ en 2023-2024.

### 1,2 MD€ DE PROJETS « CONTRÔLÉS ET CERTAINS » POUVANT ÊTRE ENGAGÉS DANS LES SEMESTRES QUI VIENNENT (LIVRAISONS 2023-2026)

Le pipeline d'opérations « à engager », dit « contrôlé et certain », regroupe les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissement de Gecina a été identifié. Ces projets seront donc engagés dans les semestres qui viennent, sauf si les conditions de marché venaient à remettre en cause leur rationnel immobilier et financier.

Ce pipeline rassemble 9 projets qui se trouvent à plus de 80 % à Paris ou à Neuilly, et qui seront transférés au pipeline engagé lors de leur libération par les locataires en place. Ces actifs, en attente du départ des locataires en place, génèrent à fin juin un volume de loyers annualisés résiduels représentant près de 21 M€.

Au total, le pipeline « contrôlé et certain » devrait générer un rendement attendu à livraison (yield on cost) de 5,4 % en moyenne, soit près de 66 M€ de loyers potentiels à terme.

Dans l'hypothèse probable du lancement de ces projets contrôlés et certains, 541 M€ seront à investir à compter de leur lancement attendu dans les semestres qui viennent.

Notons que l'ensemble de ces projets fait régulièrement l'objet de revues en fonction de l'évolution des marchés, et que le choix définitif du lancement reste à la main de Gecina jusqu'au jour de la mise en restructuration effective.

### 0,7 MD€ DE PROJETS CONTRÔLÉS « PROBABLES » À PLUS LONG TERME (LIVRAISONS POSSIBLES 2023-2026)

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina dont le départ du locataire n'est pas encore certain. L'identification en amont de ces projets permet d'atteindre un rendement potentiel à livraison de l'ordre de 4,8 % pour un portefeuille de projets potentiels en très grande partie situés dans Paris intra-muros (env. 90 %). Ces projets seront lancés, à la main de Gecina en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.

### Synthèse du pipeline de développements

Projets	Localisation	Date de livraison attendue	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Invest. Total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à Investir (M€)	Yield on cost (est.) (net)	Rendements prime théoriques (BNPPRE)	Pré-loué %
Paris - Biopark	Paris	T3-21	6 400 m <sup>2</sup>	47 M€	47 M€	0 M€	6,8 %	2,9 %	100 %
La Défense - Sunside	Croissant Ouest	T3-21	9 600 m <sup>2</sup>	83 M€	80 M€	2 M€	5,6 %	2,7 %	
Neuilly - 157 Charles de Gaulle	Croissant Ouest	T4-21	11 400 m <sup>2</sup>	115 M€	103 M€	12 M€	5,7 %	3,2 %	
Paris - Llve	Paris QCA	T2-22	33 200 m <sup>2</sup>	514 M€	438 M€	76 M€	4,8 %	2,7 %	78 %
<b>Bureaux - livraisons 2021-2022</b>			<b>60 600 m<sup>2</sup></b>	<b>759 M€</b>	<b>668 M€</b>	<b>90 M€</b>	<b>5,2 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>53 %</b>
Paris - Boétie	Paris QCA	T1-23	10 200 m <sup>2</sup>	176 M€	151 M€	25 M€	4,7 %	2,7 %	
Paris - Mondo (ex Bancelles)	Paris QCA	T2-24	29 800 m <sup>2</sup>	384 M€	261 M€	122 M€	5,9 %	2,7 %	
Montrouge - Porte Sud	1 <sup>ère</sup> couronne	T3-24	11 700 m <sup>2</sup>	83 M€	32 M€	52 M€	5,8 %	3,6 %	100 %
<b>Bureaux - livraisons 2023-2024</b>			<b>51 700 m<sup>2</sup></b>	<b>643 M€</b>	<b>444 M€</b>	<b>199 M€</b>	<b>5,5 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>23 %</b>
Total Bureaux			112 300 m <sup>2</sup>	1 402 M€	1 112 M€	290 M€	5,3 %	2,8 %	39 %
Paris - Glacière	Paris	T3-21	300 m <sup>2</sup>	2 M€	1 M€	2 M€	6,0 %	2,2 %	N/A
Ivry sur Seine - Ynov	1 <sup>ère</sup> couronne	T3-21	7 200 m <sup>2</sup>	41 M€	40 M€	1 M€	6,3 %	3,5 %	N/A
Ville d'Avray	1 <sup>ère</sup> couronne	T1-23	10 000 m <sup>2</sup>	78 M€	20 M€	58 M€	2,8 %	2,8 %	N/A
Paris - Vouillé	Paris	T3-23	2 400 m <sup>2</sup>	24 M€	9 M€	14 M€	4,2 %	3,5 %	N/A
Paris - Lourmel	Paris	T3-23	1 700 m <sup>2</sup>	17 M€	4 M€	13 M€	4,1 %	3,5 %	N/A
Paris - Dareau	Paris	T4-23	5 500 m <sup>2</sup>	52 M€	26 M€	27 M€	3,4 %	2,2 %	N/A
Paris - Wood'up	Paris	T4-23	8 000 m <sup>2</sup>	95 M€	0 M€	95 M€	2,4 %	2,2 %	N/A
Paris - Porte Brancion	Paris	T3-24	2 900 m <sup>2</sup>	19 M€	0 M€	19 M€	6,1 %	3,5 %	N/A
Bordeaux - Belvédère	Bordeaux	T3-24	8 000 m <sup>2</sup>	39 M€	0 M€	39 M€	3,6 %	3,0 %	N/A
Marseille - Art'Chipel	Marseille	T2-24	4 800 m <sup>2</sup>	27 M€	0 M€	27 M€	3,6 %	3,0 %	N/A
Densification résidentiel		N/A	1 700 m <sup>2</sup>	6 M€	0 M€	6 M€	8,5 %	2,2 %	N/A
Total résidentiel			52 500 m <sup>2</sup>	401 M€	100 M€	301 M€	3,7 %	2,8 %	
<b>Total pipeline Engagé</b>		<b>2021-2024</b>	<b>164 800 m<sup>2</sup></b>	<b>1 803 M€</b>	<b>1 212 M€</b>	<b>591 M€</b>	<b>5,0 %</b>	<b>2,8 %</b>	
Contrôlé & Certain bureaux			82 400 m <sup>2</sup>	1 016 M€	627 M€	389 M€			
Contrôlé & Certain résidentiel			28 500 m <sup>2</sup>	204 M€	52 M€	152 M€			
<b>Total Contrôlé &amp; Certain</b>		<b>2023-2026</b>	<b>110 900 m<sup>2</sup></b>	<b>1 220 M€</b>	<b>679 M€</b>	<b>541 M€</b>	<b>5,4 %</b>	<b>3,0 %</b>	
<b>TOTAL ENGAGÉ + CONTRÔLÉ ET CERTAIN</b>		<b>2021-2026</b>	<b>275 700 m<sup>2</sup></b>	<b>3 022 M€</b>	<b>1 889 M€</b>	<b>1 131 M€</b>	<b>5,1 %</b>	<b>2,9 %</b>	
Contrôlé & probable bureaux			68 900 m <sup>2</sup>	644 M€	454 M€	190 M€			
Contrôlé & probable résidentiel			2 400 m <sup>2</sup>	8 M€	0 M€	8 M€			
<b>Total Contrôlé &amp; probable</b>			<b>71 300 m<sup>2</sup></b>	<b>652 M€</b>	<b>454 M€</b>	<b>198 M€</b>	<b>4,8 %</b>	<b>2,9 %</b>	
<b>TOTAL PIPELINE</b>			<b>347 000 m<sup>2</sup></b>	<b>3 675 M€</b>	<b>2 345 M€</b>	<b>1 330 M€</b>	<b>5,1 %</b>	<b>2,9 %</b>	

## 2.5 Valorisation du patrimoine immobilier

Le patrimoine du Groupe est évalué deux fois par an par des experts indépendants. À la suite d'une rotation des experts sur le patrimoine au premier semestre 2020, les actifs de Bureau sont désormais expertisés par les cabinets Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle, les actifs Résidentiel

Traditionnel par le cabinet CBRE Valuation et les Résidences étudiants par le cabinet Catella Valuation Advisors. Les actifs sont intégrés au périmètre constant dès lors qu'ils étaient en exploitation sur le semestre et ne font pas l'objet d'un processus de vente.

L'évolution de la valeur de ces actifs selon les normes comptables du Groupe sur les six derniers mois est la suivante :

En millions d'euros	Valeur bloc			Δ périmètre courant		Δ périmètre constant	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020	30/06/2021 vs 30/06/2020	30/06/2021 vs 31/12/2020	30/06/2021 vs 30/06/2020	30/06/2021 vs 31/12/2020
<b>Bureaux</b>	<b>16 132</b>	<b>15 983</b>	<b>16 333</b>	<b>- 1,2 %</b>	<b>+ 0,9 %</b>	<b>- 0,8 %</b>	<b>+ 1,0 %</b>
<b>Paris intra-muros</b>	<b>10 685</b>	<b>10 489</b>	<b>10 420</b>	<b>+ 2,5 %</b>	<b>+ 1,9 %</b>	<b>+ 1,6 %</b>	<b>+ 1,7 %</b>
• Paris QCA & 5-6-7	7 675	7 479	7 422	+ 3,4 %	+ 2,6 %	+ 1,9 %	+ 2,0 %
▶ Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	5 993	5 837	5 664	+ 5,8 %	+ 2,7 %	+ 3,9 %	+ 2,1 %
▶ Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	1 682	1 642	1 758	- 4,3 %	+ 2,5 %	- 0,9 %	+ 1,8 %
• Paris autres	3 010	3 010	2 998	+ 0,4 %	+ 0,0 %	+ 1,1 %	+ 1,0 %
Croissant Ouest – La Défense	4 377	4 416	4 722	- 7,3 %	- 0,9 %	- 5,4 %	- 0,2 %
Autres Île-de-France	609	604	699	- 12,8 %	+ 1,0 %	- 8,9 %	- 0,2 %
Régions / Étranger	461	475	492	- 6,4 %	- 3,0 %	- 4,5 %	- 1,4 %
<b>Résidentiel</b>	<b>3 735</b>	<b>3 641</b>	<b>3 584</b>	<b>+ 4,2 %</b>	<b>+ 2,6 %</b>	<b>+ 3,0 %</b>	<b>+ 1,2 %</b>
Résidentiel traditionnel	3 352	3 274	3 232	+ 3,7 %	+ 2,4 %	+ 3,3 %	+ 1,4 %
Résidences étudiants	383	367	352	+ 8,7 %	+ 4,2 %	+ 0,3 %	- 0,4 %
<b>Hôtel et crédit-bail</b>	<b>104</b>	<b>114</b>	<b>120</b>	<b>- 13,3 %</b>	<b>- 8,4 %</b>	<b>+ 0,0 %</b>	<b>+ 0,0 %</b>
<b>TOTAL GROUPE – VALEUR BLOC</b>	<b>19 971</b>	<b>19 738</b>	<b>20 037</b>	<b>- 0,3 %</b>	<b>+ 1,2 %</b>	<b>- 0,1 %</b>	<b>+ 1,0 %</b>
<b>TOTAL GROUPE – VALEUR LOTS</b>	<b>20 528</b>	<b>20 294</b>	<b>20 588</b>	<b>- 0,3 %</b>	<b>+ 1,2 %</b>	<b>+ 0,0 %</b>	<b>+ 1,1 %</b>

En valeur bloc, le patrimoine s'élève à 19 971 millions d'euros, soit une hausse de 233 millions d'euros sur le premier semestre 2021 (soit + 1,2 %).

Cette hausse s'explique pour l'essentiel par la hausse de valeur des actifs du périmètre constant (+ 179 millions d'euros dont 38 millions d'euros d'investissements) ainsi que la hausse de valeur sur les actifs en développement (+ 123 millions d'euros, dont 84 millions d'euros d'investissements) compensée par la cession d'actifs à hauteur de 99 millions d'euros.

Les principales variations du patrimoine sur l'exercice sont les suivantes :

### À PÉRIMÈTRE COURANT

- (i) Hausse de 179 millions d'euros correspondant à la hausse de valeur des actifs du périmètre constant.
- (ii) Progression de 123 millions d'euros du pipeline (84 millions d'euros d'investissement) dont Boétie (Paris 8<sup>e</sup>), Ilve (Paris 16<sup>e</sup>) et Mondo (Paris 17<sup>e</sup>). Le pipeline s'élève à 1 473 millions d'euros au 30 juin 2021.
- (iii) Cession de 99 millions d'euros (valeur 31 décembre 2020) correspondant aux cessions pour un prix de vente de 104 millions d'euros.
- (iv) Hausse de 15 millions d'euros (valeur 31 décembre 2020) des actifs en vente lots.
- (v) Hausse de valeur de 20 millions d'euros sur les actifs en cours de vente bloc pour une valeur de 340 millions d'euros au 30 juin 2021.
- (vi) Stabilité des réserves foncières.
- (vii) Baisse du portefeuille de crédit-bail de 10 millions d'euros.

## À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Le périmètre constant Gecina de 17 232 millions d'euros progresse de 179 millions d'euros sur le semestre (soit + 1,0 %) incluant 38 millions d'euros d'investissements :

(i) Augmentation du patrimoine bureaux de + 1,0 %, soit + 139 millions d'euros. Les taux de capitalisation nets sont stables à 4,0 % ;

(ii) Hausse du patrimoine résidentiel traditionnel de + 1,4 %, soit + 40 millions d'euros. Les valeurs lots progressent de + 1,4 %. La valeur métrique s'élève à 7 640 euros/m<sup>2</sup> au 30 juin 2021 et le taux de capitalisation net est de 2,9 % ;

(iii) Légère baisse du patrimoine étudiants – 0,4 %, soit – 1 million d'euros. La valeur métrique s'élève à 5 090 euros/m<sup>2</sup> au 30 juin 2021 et le taux de capitalisation net est de 4,8 %.

## TAUX DE RENDEMENT ET TAUX DE CAPITALISATION

Les taux de capitalisation nets hors droits sont stables sur le semestre à périmètre constant.

En millions d'euros	Taux de rendement nets (droits inclus)		Taux de capitalisation nets (hors droits)	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>Bureaux</b>	<b>3,8 %</b>	<b>3,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>
<b>Paris intra-muros</b>	<b>3,2 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>3,4 %</b>	<b>3,4 %</b>
• Paris QCA & 5-6-7	2,9 %	2,9 %	3,1 %	3,1 %
▶ Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	3,1 %	3,1 %	3,3 %	3,3 %
▶ Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	2,5 %	2,5 %	2,7 %	2,7 %
• Paris autres	3,8 %	3,8 %	4,0 %	4,0 %
Croissant Ouest – La Défense	5,0 %	4,9 %	5,3 %	5,2 %
Autres Île-de-France	7,9 %	7,8 %	8,4 %	8,4 %
Régions / Étranger	4,4 %	4,3 %	4,5 %	4,4 %
<b>Résidentiel</b>	<b>2,9 %</b>	<b>2,9 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>3,1 %</b>
Résidentiel traditionnel	2,7 %	2,8 %	2,9 %	2,9 %
Résidences étudiants	4,5 %	4,5 %	4,8 %	4,7 %
<b>TOTAL PÉRIMÈTRE CONSTANT <sup>(1)</sup></b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,8 %</b>	<b>3,9 %</b>

(1) périmètre constant juin 2021.

Les experts immobiliers retiennent, pour chaque classe d'actifs, les hypothèses de travail qui résultent pour l'essentiel de leur connaissance du marché et notamment des dernières transactions intervenues. C'est dans ce contexte qu'ils déterminent les différents taux de capitalisation et d'actualisation.

## TAUX D'ACTUALISATION ET PRIME DE RISQUE

Le tableau ci-dessous indique, par classe d'actifs, les fourchettes des taux d'actualisation retenues par les experts immobiliers pour l'élaboration des *Discounted Cash Flow* (méthode DCF) dans le cadre de leurs expertises établies à date.

Les primes de risques spécifiques par secteur ont été déterminées en référence à l'OAT 10 ans (dont le taux d'intérêt s'élève à + 0,10 % au 30 juin 2021).

	Taux d'actualisation juin 2021			Prime de risque spécifique juin 2021		
		-			-	
<b>Bureaux</b>	<b>2,9 %</b>	-	<b>9,8 %</b>	<b>3,0 %</b>	-	<b>9,9 %</b>
Bureaux – Paris	2,9 %	-	6,0 %	3,0 %	-	6,1 %
Bureaux – Île-de-France	4,0 %	-	9,8 %	4,1 %	-	9,9 %
Bureaux – Régions	4,5 %	-	4,7 %	4,6 %	-	4,8 %
<b>Résidentiel traditionnel</b>	<b>2,6 %</b>	-	<b>4,0 %</b>	<b>2,7 %</b>	-	<b>4,1 %</b>
<b>Résidences</b>	<b>3,5 %</b>	-	<b>5,0 %</b>	<b>3,6 %</b>	-	<b>5,1 %</b>

La répartition de la valeur du patrimoine par segment au 30 juin 2021 est la suivante :

Segments	30/06/2021 (en millions d'euros)	30/06/2021 (en %)
Bureaux	16 132	81 %
Résidentiel traditionnel	3 352	17 %
Résidences étudiants	383	2 %
Hôtel et crédit-bail	104	1 %
<b>TOTAL GECINA</b>	<b>19 971</b>	<b>100 %</b>

2

## RÉCONCILIATION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE AVEC LA VALEUR COMPTABLE

Conformément aux recommandations de l'EPRA, le tableau ci-dessous présente la réconciliation entre la valeur comptable des immeubles au bilan et la valeur d'expertise totale du patrimoine :

En millions d'euros	30/06/2021
<b>Valeur comptable</b>	<b>19 838</b>
Juste valeur des immeubles en exploitation (dont siège)	+ 149
Droits d'utilisation IFRS 16	- 16
<b>Valeur du patrimoine</b>	<b>19 971</b>
Juste valeur société mise en équivalence	+ 4
<b>VALEUR DES EXPERTISES</b>	<b>19 975</b>

## 2.6 Structure financière

En s'appuyant sur la solidité de son bilan, Gecina a poursuivi au cours du premier semestre 2021 l'optimisation, le renforcement et l'allongement de sa structure financière. Gecina a également accéléré l'alignement de la structure financière avec la stratégie et les fortes convictions RSE du Groupe grâce à la signature de nouvelles lignes de crédit responsables et à la requalification de la totalité de son encours obligataire en *Green Bonds*.

En effet, Gecina a obtenu l'approbation de ses porteurs obligataires, convoqués en Assemblées Générales les 6 et 25 mai 2021, pour transformer 100 % de ses emprunts obligataires, soit 15 souches, en *Green Bonds*. Gecina s'est également engagée à émettre à l'avenir toutes ses prochaines émissions obligataires sous format *Green Bond*. Ce programme obligataire 100 % vert, qui repose sur un *Green Bond Framework* global, innovant et dynamique (disponible sur notre site internet), a fait l'objet d'une Seconde Opinion délivrée par ISS Corporate Solutions. Gecina est une des premières sociétés au monde à disposer d'un programme de financement obligataire 100 % vert.

Au 30 juin 2021, Gecina présente un ratio d'endettement LTV à 33,4 % et une importante liquidité de 5,0 milliards d'euros (3,5 milliards d'euros nette des NEU CP). Ces ressources couvrent l'intégralité des échéances de financement du Groupe jusqu'à fin 2024.

Fort de cette situation et n'ayant pas besoin de financement à court terme, le Groupe a poursuivi son travail de renforcement et de verdissement de son passif. Ainsi, les principales opérations de financement réalisées sur le premier semestre 2021 ont porté sur :

- la levée de 1,1 milliard d'euros de nouveaux financements avec une maturité moyenne de 10,5 années, dont notamment une émission obligataire de 500 millions d'euros à 15 ans portant un coupon de 0,875 %, en parallèle du remboursement anticipé de 1,2 milliard d'euros (dont 0,4 milliard d'euros courant juillet 2021) de financements avec des échéances court terme ;
- l'accélération de l'intégration d'une composante RSE dans les financements du Groupe. Au 30 juin 2021, Gecina présente 6,1 milliards d'euros de *Green Bonds* et 2,9 milliards d'euros de lignes de crédit responsables (soit 65 % de ses encours de lignes de crédit). Ce sont donc désormais 9 milliards d'euros de financement, soit 85 % du total des financements du Groupe, qui incitent et engagent Gecina à toujours plus améliorer la performance environnementale de son patrimoine.

Ces opérations ont également permis d'améliorer les principaux indicateurs de crédit du Groupe, avec une baisse du coût moyen de la dette tirée à 0,9 % (contre 1,0 % en 2020) et un allongement de la maturité moyenne de la dette à 7,6 années (contre 7,1 années à fin 2020).

### 2.6.1 Structure de l'endettement

La dette financière nette s'élève à 7 071 millions d'euros au 30 juin 2021, en hausse de 48 millions d'euros par rapport à fin décembre 2020.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

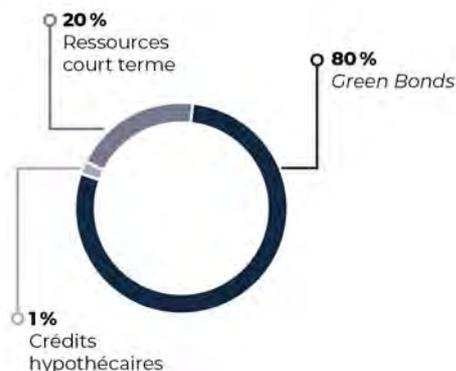
	31/12/2020	30/06/2021
Dette financière brute (en millions d'euros) <sup>(1)</sup>	7 198	7 656
Dette financière nette (en millions d'euros) <sup>(2)</sup>	7 024	7 071
Dette nominale brute (en millions d'euros) <sup>(1)</sup>	7 143	7 646
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 505	4 455
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,1	7,6
LTV (droits inclus)	33,6 %	33,4 %
LTV (hors droits)	35,6 %	35,4 %
ICR	5,6 x	5,4 x
Dette gagée / Patrimoine	0,2 %	0,2 %

(1) Dette financière brute (hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic) = Dette nominale brute + impact de la comptabilisation des obligations au coût amorti + intérêts courus non échus + divers.

(2) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 7 093 millions d'euros y compris ces éléments.

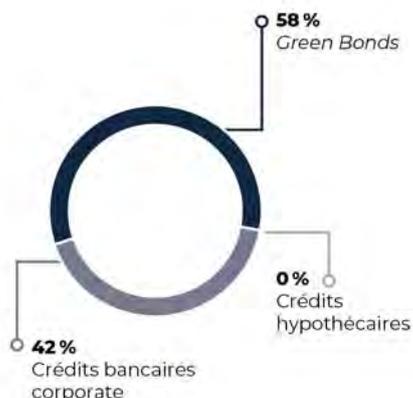
## DETTE PAR NATURE

### Répartition de la dette nominale brute (7,6 milliards d'euros)



Les sources de financement du Groupe sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 80 % de la dette nominale et 58 % des financements autorisés du Groupe.

### Répartition des financements autorisés (10,6 milliards d'euros, dont 4,5 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2021)



Au 30 juin 2021, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 7 646 millions d'euros et est constituée de :

- 6 103 millions d'euros d'obligations vertes long terme (*Green Bonds*) sous le programme EMTN (*Euro Medium-Term Notes*);
- 46 millions d'euros de crédits hypothécaires;
- 1 497 millions d'euros de NEU CP couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

## 2.6.2 Liquidité

Au 30 juin 2021, Gecina dispose de 5 040 millions d'euros de liquidité (dont 4 455 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées et 585 millions d'euros de trésorerie à la suite du règlement - livraison du nouvel emprunt obligataire émis le 30 juin 2021), couvrant largement l'ensemble des maturités de crédit des vingt-quatre prochains mois (2 804 millions d'euros). Nette de la couverture des ressources à court terme et avec la trésorerie disponible, la liquidité s'élève à 3 543 millions d'euros (3 165 millions d'euros pro forma du remboursement anticipé de la souche obligataire 2024 intervenu en juillet 2021).

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées au cours du premier semestre 2021 se sont élevées à 1,1 milliard d'euros, et ont porté sur :

- la requalification en mai 2021 de l'intégralité des emprunts obligataires du Groupe (5,6 milliards d'euros) en *Green Bond*. Cette transformation a été soumise au vote des porteurs obligataires de la société lors d'assemblées générales et a été soutenue à 92 % par ces derniers, faisant de Gecina l'une des premières entreprises au monde à disposer d'un programme de financement obligataire entièrement vert;
- l'émission fin juin 2021 d'un nouvel emprunt obligataire sous format *Green Bond* de 500 millions d'euros avec une

durée de 15 ans et un coupon de 0,875 %. En parallèle, Gecina a exercé l'option de remboursement anticipé de l'emprunt obligataire de 378 millions d'euros arrivant à échéance en juin 2024 et portant un coupon de 2,00 %. Le remboursement a été effectué le 16 juillet 2021;

- la mise en place de quatre nouvelles lignes de crédit responsables pour un montant cumulé de 600 millions d'euros et avec une maturité moyenne de près de 7 ans, en renouvellement par anticipation de lignes avec une maturité résiduelle légèrement inférieure en moyenne à 2 ans. Ces nouveaux financements présentent tous une marge dépendante de l'atteinte d'objectifs RSE, et ont permis au Groupe de d'ores et déjà refinancer l'intégralité de ses échéances bancaires des 18 prochains mois;
- la signature de cinq avenants sur des lignes de crédit existantes insérant l'atteinte d'objectifs RSE dans le calcul de la marge de ces encours, pour un montant cumulé de 845 millions d'euros, portant à 2,9 milliards d'euros l'encours de lignes responsables du Groupe.

Gecina a mis à jour son programme EMTN auprès de l'AMF en juin 2021 et son programme NEU CP (billets de trésorerie) auprès de la Banque de France en mai 2021, avec des plafonds respectivement de 8 et de 2 milliards d'euros.

Au premier semestre 2021, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme via l'émission de NEU CP. Au 30 juin 2021, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 1 497 millions d'euros contre 1 326 millions d'euros au 31 décembre 2020. L'encours moyen s'est élevé au premier semestre 2021 à 1 529 millions d'euros.

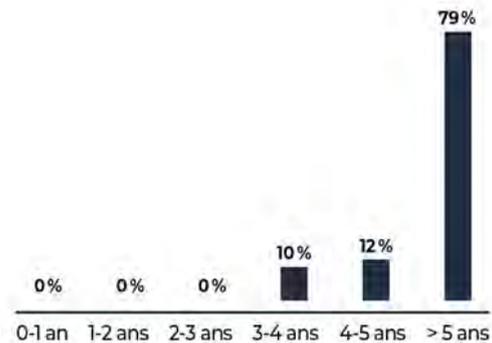
Les principaux objectifs de cette liquidité sont de fournir la flexibilité suffisante afin d'adapter le volume de dette au rythme des opérations d'acquisition et de cession, de couvrir le refinancement des échéances court terme, de permettre les opérations de refinancement dans des conditions optimales, de satisfaire aux critères des agences de notation ainsi que de financer les projets d'investissement du Groupe.

### 2.6.3 Échéancier de la dette

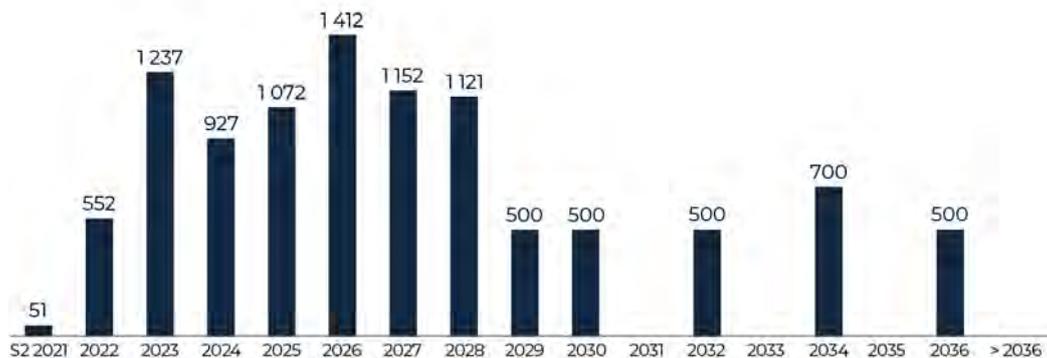
Au 30 juin 2021, la maturité moyenne de la dette (7,6 milliards d'euros) de Gecina (après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie) est de 7,6 années, en augmentation de 0,5 année par rapport au 31 décembre 2020.

Le graphique ci-contre présente son échéancier :

L'ensemble des échéances de crédit des trois prochaines années est couvert par des lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2021 ou de la trésorerie. Par ailleurs, 79 % de la dette a une maturité supérieure à 5 ans.



Le portefeuille de financements du Groupe s'élève à 10,2 milliards d'euros (pro-forma du remboursement anticipé de l'émission obligataire 2024 intervenu en juillet 2021) et présente l'échéancier suivant (en millions d'euros):



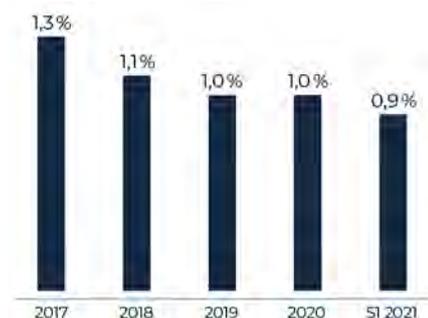
### 2.6.4 Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 0,9 % au premier semestre 2021, en diminution par rapport à 2020 (1,0 %). Cette baisse s'explique par la poursuite de la stratégie financière du Groupe (notation de crédit, structure financière, politique de couverture, gestion active de l'échéancier de crédit...).

Le coût moyen de la dette global est en également en baisse par rapport à l'exercice précédent. Il se situe à 1,2 % au premier semestre 2021, contre 1,3 % en 2020.

Le graphique ci-contre présente l'évolution du coût moyen de la dette tirée de Gecina.

Les intérêts capitalisés sur les projets en développement se sont élevés à 1,9 million d'euros sur le premier semestre 2021.



## 2.6.5 Notation financière

Le groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Moody's et Standard & Poor's :

- la notation de Standard & Poor's est A- perspective stable ;
- Moody's a une notation A3 perspective stable.

## 2.6.6 Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt

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

Gecina poursuit l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

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

Au 30 juin 2021, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes est stable par rapport à fin 2020 à 7,3 années.

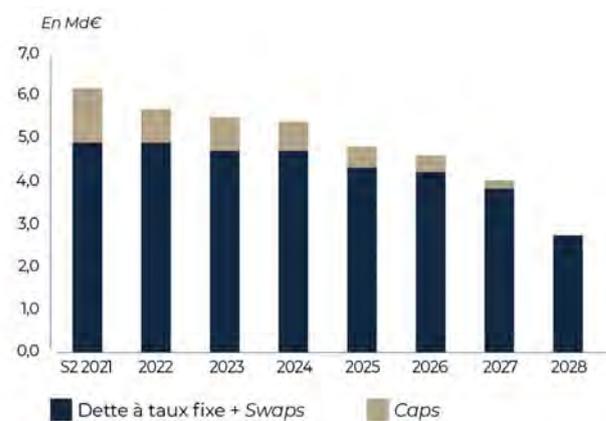
Sur la base du niveau de dette projetée, le taux de couverture s'élève en moyenne à 74 % jusqu'à fin 2027.

### MESURE DU RISQUE DE TAUX

La dette nominale nette de Gecina anticipée au second semestre 2021 est couverte jusqu'à 89 % en cas de hausse des taux d'intérêt (en fonction des niveaux de taux Euribor constatés, du fait des *caps*).

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles et de la dette existante au 30 juin

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



La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est principalement mise en place au niveau global et à long terme ; elle n'est pas spécifiquement affectée à certains financements. Par conséquent, elle ne répond pas à la qualification comptable d'instruments de couvertures et la variation de juste valeur apparaît au compte de résultat.

2021, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une charge financière supplémentaire en 2021 de 2 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base se traduirait par une réduction des charges financières en 2021 de 2 millions d'euros.

## 2.6.7 Structure financière et covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 30 juin 2021 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit :

	Norme de référence	Situation au 30/06/2021
LTV Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 55 %/60 %	35,4 %
ICR Excédent brut d'exploitation / frais financiers nets	Minimum 2,0x	5,4 x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	0,2 %
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	Minimum 6/8	20,0

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

Le LTV se situe à 35,4 % au 30 juin 2021, en baisse par rapport à fin décembre 2020 (35,6 %). L'ICR sur le premier semestre 2021 s'établit à 5,4 x (5,6 x en 2020).

## 2.6.8 Garanties données

Le montant de la dette nominale brute garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire) s'élève à 46 millions d'euros à fin juin 2021.

Ainsi, au 30 juin 2021, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme d'hypothèque ou de leasing s'élève à 0,2 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu, comme au 31 décembre 2020, pour une limite maximale de 25 % autorisée dans les différentes conventions de crédit.

## 2.6.9 Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle

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

Sur la base d'un montant d'autorisations globales de 10,6 milliards d'euros (y compris les lignes de crédit non utilisées) au 30 juin 2021, 3,9 milliards d'euros de dettes bancaires et 6,1 milliards d'euros d'emprunts obligataires

sont concernés par une telle clause de changement de contrôle de Gecina (dans la majorité des cas, ce changement doit entraîner une dégradation de la notation en catégorie « *Non Investment Grade* » pour que cette clause soit activée).

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

## 2.7 Actif net réévalué

Les Best Practices Recommendations de l'EPRA <sup>(1)</sup> publiées en octobre 2019, introduisent trois nouveaux ANR (actif net réévalué) pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

- EPRA NRV (*Net Reinstatement Value*) ou ANR de remplacement en ce compris les droits de mutation du patrimoine ;
- EPRA NTA (*Net Tangible Asset*) ou ANR de continuation, l'entité achète et cède des actifs ce qui conduit à la prise en compte de certains passifs ;
- EPRA NDV (*Net Disposal Value*) ou ANR de cession, soit la valeur pour l'actionnaire en cas de liquidation.

L'actif net réévalué est calculé à partir des capitaux propres du Groupe issus des états financiers qui intègrent la juste valeur en bloc hors droits des immeubles de placement, des immeubles en restructuration et des immeubles destinés à la vente ainsi que des instruments financiers.

Sont retraités des capitaux propres du Groupe selon le cas et principalement :

- les plus-values latentes sur les immeubles valorisés au bilan à leur coût historique tels que l'immeuble d'exploitation et

les immeubles en stock, calculées à partir des valeurs d'expertise en bloc hors droits déterminées par des experts indépendants ;

- la juste valeur des dettes financières à taux fixe ;
- les droits d'enregistrement, pour leur valeur totale ou pour leur part relative au mode de cession de l'actif le plus approprié (cession de l'actif ou des titres de la société). Ainsi, pour le cas où la cession de la société en lieu et place de la vente de l'actif apparaît plus avantageuse, les droits d'enregistrement qui en résultent sont substitués à ceux déduits des expertises immobilières.

Le nombre d'actions dilué inclut le nombre d'actions susceptibles d'être créées par l'exercice des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont remplies. Le nombre d'actions dilué ne tient pas compte des actions détenues en autocontrôle.

Le tableau ci-dessous présente le passage entre les capitaux propres du Groupe issus des états financiers et les différents ANR EPRA.

Au 30 juin 2021 (en millions d'euros)	EPRA NRV Net Reinstatement Value	EPRA NTA Net Tangible Asset Value	EPRA NDV Net Dissolution Value
Capitaux propres IFRS – Part du Groupe	12 475,3	12 475,3	12 475,3
Créance des actionnaires	195,3	195,3	195,3
<b>Inclut / Exclut</b>			
Effet de l'exercice des stock-options	0,0	0,0	0,0
<b>ANR dilué</b>	<b>12 670,6</b>	<b>12 670,6</b>	<b>12 670,6</b>
<b>Inclut</b>			
Réévaluation des immeubles de placement	149,3	149,3	149,3
Réévaluation des immeubles en restructuration	0,0	0,0	0,0
Réévaluation des autres actifs non courants	0,0	0,0	0,0
Réévaluation des contrats de crédit-bail	10,0	10,0	10,0
Réévaluation des stocks	0,0	0,0	0,0
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>12 829,9</b>	<b>12 829,9</b>	<b>12 829,9</b>
<b>Exclut</b>			
Impôts différés	0,0	0,0	N/A
Juste valeur des instruments financiers	(20,3)	(20,3)	N/A
Écart d'acquisition résultant des impôts différés	0,0	0,0	0,0
Écart d'acquisition inscrit au bilan	N/A	(189,4)	(189,4)
Actifs incorporels	N/A	(9,7)	N/A
<b>Inclut</b>			
Juste valeur des dettes	N/A	N/A	(273,0)
Réévaluation des actifs incorporels	0,0	N/A	N/A
Droits de mutation	1 185,7	133,8	N/A
<b>ANR</b>	<b>13 995,3</b>	<b>12 744,3</b>	<b>12 367,4</b>
Nombre d'actions totalement dilué	73 824 095	73 824 095	73 824 095
<b>ANR par action</b>	<b>189,6 €</b>	<b>172,6 €</b>	<b>167,5 €</b>
<b>ANR lots par action <sup>(1)</sup></b>	<b>197,6 €</b>	<b>180,1 €</b>	<b>175,0 €</b>

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

(1) European Public Real Estate Association.

À titre indicatif, les ANR EPRA en valeur bloc (ancien format) sont rappelés ci-après :

	30/06/2020		31/12/2020		30/06/2021	
	Montant/ Nombre d'actions	Euros par action	Montant/ Nombre d'actions	Euros par action	Montant/ Nombre d'actions	Euros par action
<i>En millions d'euros</i>						
Nombre d'actions totalement dilué	73 711 096		73 762 805		73 824 095	
<b>Capitaux propres IFRS <sup>(1)</sup></b>	<b>12 651</b>		<b>12 474</b>		<b>12 475</b>	
+ Créance des actionnaires	183,8		0,0		195,3	
+ Effet de l'exercice des stock-options	1,5		0,0		0,0	
<b>ANR DILUÉ</b>	<b>12 836</b>	<b>174,1 €</b>	<b>12 474</b>	<b>169,1 €</b>	<b>12 671</b>	<b>171,6 €</b>
+ Mise en Juste Valeur des actifs au coût amorti	143,5		151,0		159,3	
+ Optimisation des droits de mutation	123,6		132,5		133,8	
- Juste valeur des instruments financiers	(3,0)		(12,2)		(20,3)	
- Impôts différés	0,0		0,0		0,0	
<b>= ANR EPRA DILUÉ</b>	<b>13 100</b>	<b>177,7 €</b>	<b>12 746</b>	<b>172,8 €</b>	<b>12 943</b>	<b>175,3 €</b>
+ Juste valeur des instruments financiers	3,0		12,2		20,3	
+ Juste valeur des dettes	(409,6)		(413,5)		(273,0)	
+ Impôts différés	0,0		0,0		0,0	
<b>= ANR TRIPLE NET EPRA DILUÉ</b>	<b>12 694</b>	<b>172,2 €</b>	<b>12 344</b>	<b>167,4 €</b>	<b>12 691</b>	<b>171,9 €</b>

(1) Dont écart d'acquisition (189 millions d'euros au 30 juin 2021).

L'ANR EPRA dilué s'élève à 12 943 millions d'euros au 30 juin 2021, soit 175,3 euros par action.

L'ANR EPRA dilué en valeur lots ressort à 182,8 euros par action au 30 juin 2021, contre 180,3 euros par action au 31 décembre 2020, en considérant les valeurs par unités du portefeuille résidentiel.

## 2.8 Stratégie et perspective

2

### Gecina vise maintenant la neutralité carbone dès 2030, et requalifie la totalité de ses encours obligataires en *Green Bonds*

En annonçant le 30 mars 2021 le plan CANOP-2030, Gecina accélère sa trajectoire bas carbone et vise zéro émission de gaz à effet de serre en exploitation d'ici 2030, fort de ses succès à réduire ses émissions de carbone de 26 % depuis 4 ans.

Pour atteindre son objectif Gecina mise sur plusieurs leviers opérationnels :

- mettre en œuvre à grande échelle des solutions bas-carbone en industrialisant les process et en s'appuyant sur un écosystème de partenaires innovants regroupant des industriels, des incubateurs de start-ups et des fonds d'investissements ;
- accroître l'utilisation des énergies renouvelables. Ces dernières représentent déjà 40 % du mix énergétique du patrimoine ;
- poursuivre la réduction de la consommation d'énergie en déployant des travaux de rénovation et en impliquant les locataires ;
- renforcer l'intégration de sa performance environnementale et financière en poursuivant le verdissement de sa dette.

Pour réaliser ses ambitions, la Société poursuit le déploiement des leviers de création de valeur partagée d'ores et déjà mis en place avec notamment l'instauration d'une « taxe » carbone interne applicable aux émissions de CO<sub>2</sub> de chacune des directions opérationnelles, l'intégration d'un critère de performance environnemental sur les plans de rémunération long terme de ses collaborateurs, la création en 2020 d'un Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale au sein de son Conseil d'Administration et l'intégration de la RSE dans tous les métiers de l'entreprise

(acculturation, formation, responsabilisation et outillage des collaborateurs).

Dans le prolongement de cette annonce, Gecina a lancé également la requalification de l'intégralité de son encours de dette obligataire en obligations vertes (ou *Green Bonds*), renforçant ainsi la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière.

Ce programme innovant à plusieurs titres, vise à accompagner l'amélioration continue et globale du portefeuille d'actifs du Groupe et de sa performance environnementale, à savoir :

- l'ensemble de l'encours obligataire a vocation à devenir des *Green Bonds* : les émissions existantes (soit 5,6 milliards d'euros) grâce à leur requalification<sup>(1)</sup> ainsi que toutes les émissions obligataires futures qui seront émises sous ce format ;
- l'approche dynamique avec des critères d'éligibilité au financement ou de refinancement en *Green Bonds* des immeubles revus tous les ans et de plus en plus exigeants pour être en ligne avec l'objectif de neutralité carbone 2030 de la Société ;
- la poursuite de l'amélioration de la performance énergétique et carbone de l'ensemble des immeubles avec une vision globale dans la mesure où la totalité du patrimoine existant, bureau comme résidentiel, est testée chaque année et postule à être éligible.

Ce programme offrira également la possibilité d'émettre dans le futur des émissions dites SLB (*Sustainability-Linked Bonds*) dont le taux d'intérêt sera indexé sur l'atteinte d'objectifs d'empreinte Carbone au niveau de l'ensemble du Groupe, et donc d'émettre des obligations qui seraient à la fois *Green Bonds* et SLB.

### Des perspectives solides à court comme à plus long terme

Les résultats publiés à fin juin 2021 traduisent à la fois la résilience du modèle de Gecina dans un contexte mouvant en 2020, les impacts modérés et temporaires de la crise du Covid sur le secteur (faible indexation, hausse modérée de la vacance), mais laisse également entrevoir le potentiel du Groupe dans un contexte de reprise (baisse des provisions, hausse du taux d'occupation normatif, progression du taux de pré-commercialisation, bonne tenue des marchés locatifs dans les zones centrales, signaux de reprise de l'indexation), renforçant ainsi la confiance de Gecina pour le second semestre et les années qui viennent.

#### UN RÉSULTAT RÉCURRENT NET PAR ACTION TOUJOURS ATTENDU AUTOUR DE 5,3€ MALGRÉ LES 453 M€ DE CESSIONS SÉCURISÉES AU PREMIER SEMESTRE

Les performances du Groupe se sont avérées au cours du premier semestre plus solides qu'anticipé, notamment sur des sujets opérationnels et plus particulièrement en matière de commercialisations de bureaux, tant en termes de volume que de prix, mais également sur des sujets financiers avec la réduction du coût moyen de la dette. Ces réalisations renforcent la confiance de Gecina au regard de la performance attendue pour 2021.

(1) La requalification des émissions obligataires existantes en *Green Bonds* a été soumise au vote des porteurs obligataires qui étaient convoqués pour l'occasion en Assemblée Générale pour chaque souche en circulation. Tous les documents relatifs à ce programme obligataire 100 % vert sont disponibles sur le site internet de Gecina.

En conséquence, alors même que le Groupe a sécurisé ou finalisé près de 453 M€ de cessions depuis le début de l'année, les solides réalisations opérationnelles observées au cours du premier semestre et la bonne tenue des marchés de référence du Groupe permettent de maintenir une anticipation du RRN par action de l'ordre de 5,3€, bien que cette prévision s'entendait initialement hors effets potentiels des cessions ou acquisitions.

Ce nouvel objectif pour 2021 pourrait être revu à la hausse comme à la baisse en fonction de cessions ou acquisitions d'actifs qui ne seraient pas réalisées ou sécurisées à date.

## DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET DE CRÉATION DE VALEUR

Le Groupe envisage avec confiance les exercices à venir, qui devraient bénéficier de la normalisation progressive en cours des taux d'occupation et de l'indexation des loyers, d'un potentiel de réversion toujours important qui continue de se matérialiser dans Paris, et de la livraison de 17 projets attendus entre 2021 et 2024, porteurs de croissance et de création de valeur, avec un potentiel locatif additionnel IFRS de 120 à 130 M€ (sur le pipeline engagé et le pipeline contrôlé et certain).

## 2.9 Reporting EPRA au 30 juin 2021

Gecina applique les recommandations de l'EPRA<sup>(1)</sup> relatives aux indicateurs listés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

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

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

	30/06/2021	30/06/2020	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	184,9	200,7	2.9.1
EPRA Earnings per share (en euros)	2,51 €	2,73 €	2.9.1
EPRA Net Tangible Asset Value (en millions d'euros)	12 744,3	12 901,5	2.7
EPRA Net Initial Yield	3,0 %	3,0 % <sup>(1)</sup>	2.9.3
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	3,3 %	3,4 % <sup>(1)</sup>	2.9.3
EPRA Vacancy Rate	9,6 %	7,8 %	2.9.4
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	22,9 %	25,2 %	2.9.5
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	20,9 %	23,3 %	2.9.5
EPRA Property related capex (en millions d'euros)	126	142	2.9.6

(1) Au 31 décembre 2020.

### 2.9.1 Résultat récurrent net EPRA

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

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
<b>Résultat récurrent net part du Groupe<sup>(1)</sup></b>	<b>202 422</b>	<b>215 922</b>
- IFRIC 21	(11 257)	(10 851)
- Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(6 238)	(4 349)
<b>RÉSULTAT RÉCURRENT NET EPRA</b>	<b>184 928</b>	<b>200 722</b>
<b>RÉSULTAT RÉCURRENT NET EPRA PAR ACTION</b>	<b>2,51 €</b>	<b>2,73 €</b>

(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle (frais liés à la filialisation du résidentiel en 2020).

(1) European Public Real Estate Association.

## 2.9.2 Actif net réévalué

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe 2.7 « Actif net réévalué ».

En euros par action	30/06/2021	30/06/2020
ANR EPRA NRV	189,6 €	191,7 €
<b>ANR EPRA NTA</b>	<b>172,6 €</b>	<b>175,0 €</b>
ANR EPRA NDV	167,5 €	167,9 €
ANR EPRA dilué	175,3 €	177,7 €
ANR triple net EPRA dilué	171,9 €	172,2 €

## 2.9.3 Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

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

En %	30/06/2021	31/12/2020
<b>TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA <sup>(1)</sup></b>	<b>3,8 %</b>	<b>3,8 %</b>
Effet des droits et frais estimés	- 0,2 %	- 0,2 %
Effet des variations de périmètre	0,0 %	0,0 %
Effet des ajustements sur les loyers	- 0,7 %	- 0,7 %
<b>EPRA NET INITIAL YIELD <sup>(2)</sup></b>	<b>3,0 %</b>	<b>3,0 %</b>
Exclusion des aménagements de loyers	0,4 %	0,4 %
<b>EPRA « TOPPED-UP » NET INITIAL YIELD <sup>(3)</sup></b>	<b>3,3 %</b>	<b>3,4 %</b>

(1) Périmètre constant juin 2021.

(2) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

Rendement initial net et Rendement initial net « Topped-up » EPRA (en millions d'euros)		Bureaux	Résidentiel traditionnel	Résidences étudiants	Total S1 2021
Immeubles de placement		16 164	3 324	383	19 871 <sup>(4)</sup>
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières		2 005	20	55	2 079
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits		14 159	3 304	328	17 792
Droits de mutation		861	229	18	1 107
<b>Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus</b>	<b>B</b>	<b>15 020</b>	<b>3 533</b>	<b>346</b>	<b>18 899</b>
Loyers bruts annualisés		472	105	16	594
Charges immobilières non récupérables		14	18	3	35
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>458</b>	<b>87</b>	<b>13</b>	<b>558</b>
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer		66	0	0	66
<b>Loyers nets annualisés « Topped-up » <sup>(3)</sup></b>	<b>C</b>	<b>524</b>	<b>87</b>	<b>13</b>	<b>625</b>
<b>RENDEMENT INITIAL NET EPRA</b>	<b>A/B</b>	<b>3,1 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>3,8 %</b>	<b>3,0 %</b>
<b>RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA</b>	<b>C/B</b>	<b>3,5 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>3,9 %</b>	<b>3,3 %</b>

(3) Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(4) Hors crédit-bail et hôtel.

## 2.9.4 Taux de vacance EPRA

En %	30/06/2021	30/06/2020
Bureaux	9,5 %	7,3 %
Résidentiel traditionnel	4,0 %	3,7 %
Résidences étudiants	39,4 %	37,7 %
<b>TOTAL GROUPE</b>	<b>9,6 %</b>	<b>7,8 %</b>

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

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

La hausse de la vacance s'explique principalement en raison de la livraison d'immeubles Bureau partiellement vacants ainsi que les effets de la crise sanitaire sur les résidences étudiants ayant entraîné la fermeture des écoles et universités et contraint la mobilité des étudiants nationaux et internationaux.

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

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin juin 2021 (en %)
Bureaux	50	529	9,5 %
Résidentiel traditionnel	4	106	4,0 %
Résidences étudiants	9	22	39,4 %
<b>TAUX DE VACANCE EPRA</b>	<b>63</b>	<b>656</b>	<b>9,6 %</b>

## 2.9.5 Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros / en %	30/06/2021	30/06/2020
Charges sur immeubles <sup>(1)</sup>	(113 248)	(123 675)
Frais de structure <sup>(1)</sup>	(37 749)	(45 587)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(6 238)	(4 349)
Charges refacturées	82 775	87 286
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	3 148	1 507
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(143)	(115)
<b>COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A)</b>	<b>(71 455)</b>	<b>(84 933)</b>
Coût de la vacance	6 196	6 539
<b>COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B)</b>	<b>(65 259)</b>	<b>(78 394)</b>
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	311 447	336 118
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	780	780
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)</b>	<b>312 227</b>	<b>336 898</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C) <sup>(2)</sup></b>	<b>22,9 %</b>	<b>25,2 %</b>
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C) <sup>(2)</sup></b>	<b>20,9 %</b>	<b>23,3 %</b>

(1) Hors IFRIC 21.

(2) Les niveaux de ratio élevés en 2020 par rapport à 2021 s'expliquent principalement par les frais encourus dans le cadre de la filialisation de l'activité résidentielle (7,3 M€) et le provisionnement du risque locatif consécutif aux effets de la crise sanitaire (7,1 M€).

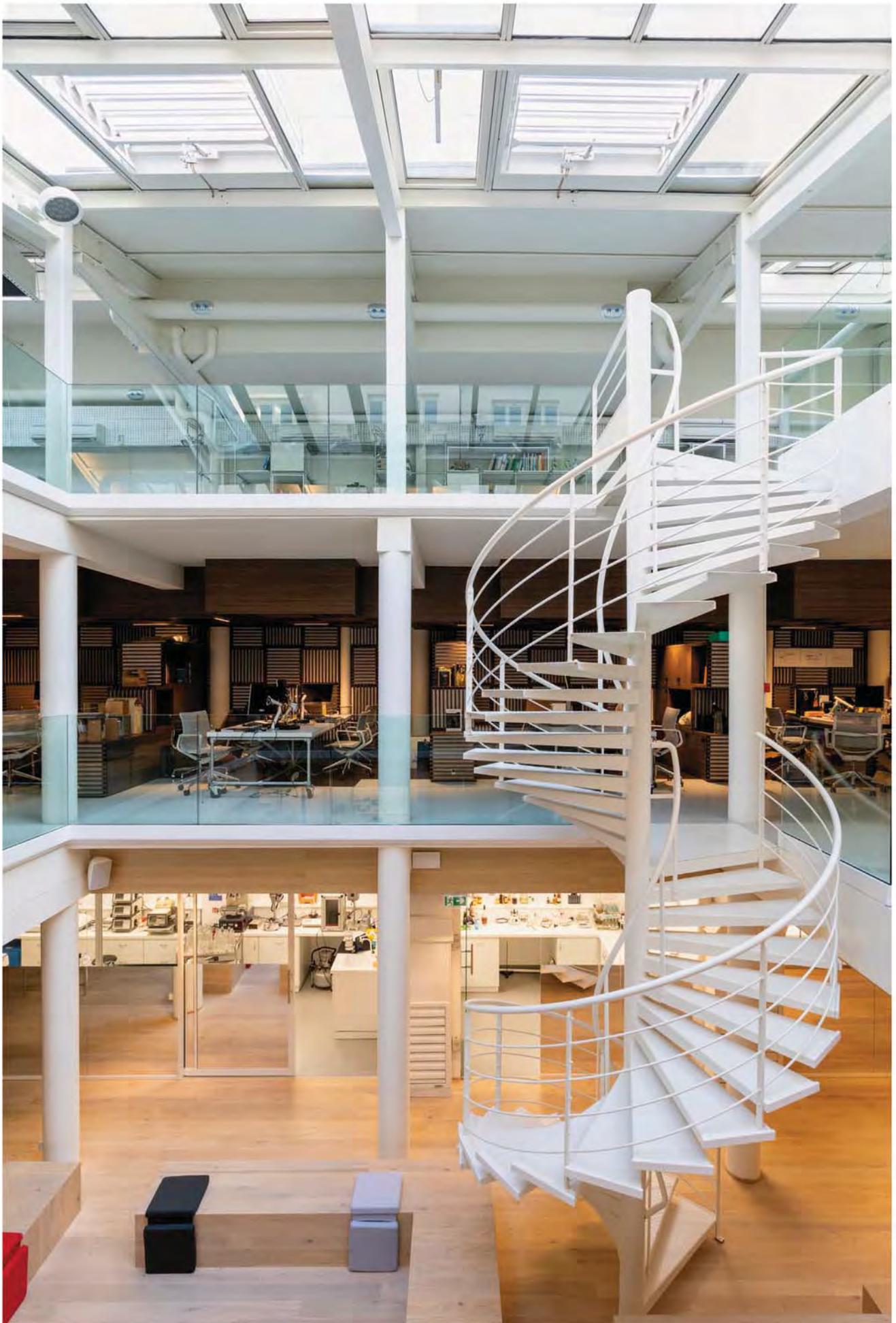
## 2.9.6 Investissements immobiliers réalisés

En millions d'euros	30/06/2021			30/06/2020		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions <sup>(1)</sup>	0	N/A	0	56	N/A	56
Pipeline <sup>(2)</sup>	88	N/A	88	58	N/A	58
Dont intérêts capitalisés	2	N/A	2	2	N/A	2
Capex de maintenance <sup>(3)</sup>	38	N/A	38	28	N/A	28
Avec création de surfaces	0	N/A	0	0	N/A	0
Sans création de surfaces	34	N/A	34	24	N/A	24
Avantages commerciaux	4	N/A	4	4	N/A	4
Autres dépenses	0	N/A	0	0	N/A	0
Intérêts capitalisés	0	N/A	0	0	N/A	0
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>126</b>	<b>N/A</b>	<b>126</b>	<b>142</b>	<b>N/A</b>	<b>142</b>
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	0	N/A	0	20	N/A	20
<b>TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS</b>	<b>125</b>	<b>N/A</b>	<b>125</b>	<b>162</b>	<b>N/A</b>	<b>162</b>

(1) Voir chapitre 2.4.

(2) Voir chapitre 2.4.

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



# 3

## Risques

<b>3.1</b>	<b>Mise à jour au 30 juin 2021</b>	<b>36</b>
3.1.1	Mise à jour des facteurs de risque prioritaires	36

La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la société. Il s'agit d'un dispositif dynamique, défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Direction Générale. Ce dispositif permet d'avoir une vision objective et globale des risques et opportunités potentiels pour le Groupe, afin de les mesurer et appuyer ainsi les décisions du Groupe.

## 3.1 Mise à jour au 30 juin 2021

Gecina réalise un exercice annuel d'identification et de cotation de ses risques dont la survenance pourrait avoir un impact significatif sur l'activité du Groupe, sa situation financière ou ses résultats. Cet exercice est présenté au Comité d'Audit et des Risques et en Conseil d'Administration.

La mise à jour des risques a été effectuée, dans le cadre du présent document, en complément de l'exercice annuel. Elle reflète la requalification de la totalité des émissions obligataires du Groupe en obligations vertes (*Green Bonds*). À la date du présent document, les autres risques prioritaires tels qu'indiqués dans le Document d'enregistrement universel 2020 restent inchangés.

### 3.1.1 Mise à jour des facteurs de risque prioritaires

À la date du présent document, les risques prioritaires tels qu'indiqués dans le Document d'enregistrement universel 2020 restent inchangés, à l'exception du risque n°1 – Risque portant sur les taux d'intérêt, le coût de la dette, la liquidité et financement, dont la mise à jour est la suivante.

#### **N° 1 – RISQUE PORTANT SUR LES TAUX D'INTÉRÊT, LE COÛT DE LA DETTE, LA LIQUIDITÉ, LE FINANCEMENT ET LA NATURE VERTE DE LA DETTE OBLIGATAIRE**

##### DESCRIPTION DU RISQUE

La dette financière de Gecina est sensible à la fois aux taux d'intérêt et à la liquidité des marchés, c'est-à-dire au coût du financement, ainsi qu'à la plus ou moins grande abondance d'offre de financement.

S'agissant des taux d'intérêt, une remontée des taux engendrerait une augmentation du coût du financement de Gecina, soit au travers du coût de la dette déjà existante soit au travers de nouvelles opérations de financement.

S'agissant de la liquidité, l'enjeu est d'avoir une flexibilité suffisante afin d'adapter le volume de dette au rythme des opérations d'acquisitions et de cessions, de couvrir le refinancement des échéances à court terme, de permettre les opérations de refinancement dans des conditions optimales, de satisfaire aux critères des agences de notation ainsi que de financer les projets d'investissement du Groupe.

S'agissant des risques généralement applicables aux obligations vertes (*Green Bonds*), dans la mesure où il n'existe actuellement ni de définition établie (juridique, réglementaire ou autre), ni de consensus de marché quant à ce qui constitue un actif « vert » ou labellisé comme équivalent, un actif inclus dans le portefeuille d'actifs verts dits « éligibles » tel que décrit plus en détail dans le *Green Bond Framework* de la Société pourrait ne pas répondre à l'un ou à l'ensemble des objectifs de performance « verts » attendus par les parties prenantes du Groupe. Il existe également un risque

que Gecina ne parvienne pas à respecter l'engagement pris dans son *Green Bond Framework*. Un tel événement ou manquement de Gecina pourrait nuire à sa réputation auprès des investisseurs obligataires, mais ne constituera pas un cas d'exigibilité anticipée de ses emprunts obligataires.

#### **Taille et structure de la dette**

La structure de l'endettement de Gecina est détaillée au chapitre 2.6.1 du présent document.

La dette nominale brute de Gecina est constituée au 30 juin 2021 de :

- 6 103 millions d'euros d'obligations vertes long terme (*Green Bonds*) sous le programme EMTN (*Euro Medium-Term Notes*);
- 46 millions d'euros de crédits hypothécaires;
- 1 497 millions d'euros de NEU CP couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

En mai 2021, Gecina a effectué la transformation de 100 % de son encours obligataire au format Green Bond, dans la continuité de ses engagements RSE. La requalification de ses 15 émissions obligataires a fait l'objet de l'approbation des porteurs obligataires convoqués en Assemblées Générales les 6 et 25 mai 2021.

Gecina s'est également engagée à émettre ses futures obligations sous format Green Bond, comme cela a été le cas le 22 juin pour une nouvelle émission obligataire d'un montant de 500 millions d'euros.

#### **Nature verte de la dette obligataire**

Au 30 juin 2021, 100 % de la dette obligataire de Gecina est constituée de *Green Bonds*. Ce programme 100 % vert repose sur un *Green Bond Framework* (disponible sur le site Internet de la société [www.gecina.fr](http://www.gecina.fr), section « Investisseurs / Financement / Dettes »). Celui-ci est aligné à ce jour avec les *Green Bond Principles* (GBP) <sup>(1)</sup> de l'International Capital Market Association (ICMA) et les recommandations

(1) *The Green Bond Principles (GBP) (2018)*, ICMA.

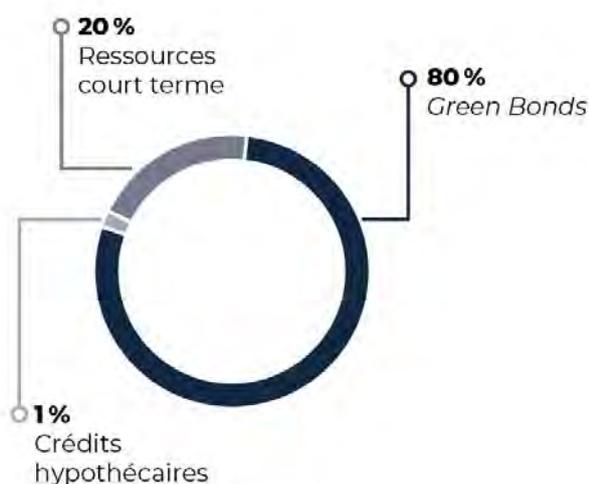
définies par les projets d'actes délégués publiés le 22 novembre 2020 par la Commission européenne dans le cadre de la taxonomie européenne <sup>(1)</sup> et l'EU Green Bond Standard <sup>(2)</sup>, qui sont susceptibles d'évoluer dans le futur.

Ce Green Bond Framework offre la possibilité de proposer à l'avenir, sur de nouvelles émissions obligataires, une indexation du taux d'intérêt de ces titres obligataires futurs

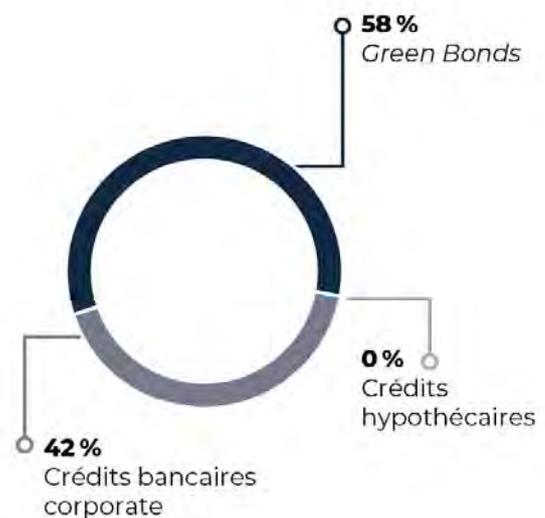
à des objectifs environnementaux globaux au niveau du Groupe, en ligne avec les Sustainability-Linked Bond Principles (SLBP) de l'ICMA. À date aucune obligation sous format Sustainability-Linked Bond n'a été émise par Gecina et donc aucune émission obligataire de Gecina ne prévoit l'indexation du taux d'intérêt à des objectifs environnementaux.

### Dette par nature

#### Répartition de la dette nominale brute (7,6 milliards d'euros)



#### Répartition des financements autorisés (10,6 milliards d'euros, dont 4,5 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2021)



3

### Échéancier de la dette

L'échéancier de la dette de Gecina est détaillé au chapitre 2.6.3 du présent document.

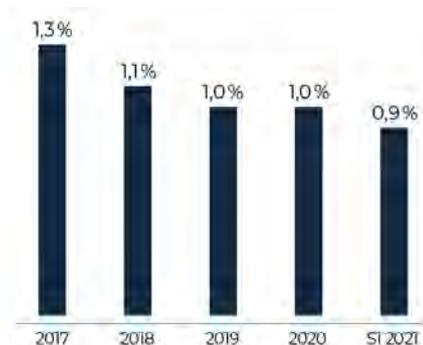
Au 30 juin 2021, la maturité moyenne de la dette (après affectation des lignes de crédit non utilisées) de Gecina est de 7,6 années, en augmentation de 0,5 année par rapport au 31 décembre 2020.

### Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette de Gecina est détaillé au chapitre 2.6.4 du présent document.

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 0,9 % au premier semestre 2021, en diminution par rapport à 2020 (1,0 %), comme présenté dans le graphique ci-contre. Cette baisse s'explique par la poursuite de la stratégie financière du Groupe (notation de crédit, structure financière, politique de couverture, gestion active de l'échéancier de crédit...).

Le coût moyen de la dette globale est également en légère baisse par rapport à l'exercice précédent. Il se situe à 1,2 % à fin juin 2021, contre 1,3 % en 2020.



(1) [https://ec.europa.eu/info/law/betterregulation/have-your-say/initiatives/12302-Climate-change-mitigation-and-adaptationtaxonomy#ISC\\_Worflow](https://ec.europa.eu/info/law/betterregulation/have-your-say/initiatives/12302-Climate-change-mitigation-and-adaptationtaxonomy#ISC_Worflow).  
 (2) [https://ec.europa.eu/info/business-economyeuro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-green-bond-standard\\_en](https://ec.europa.eu/info/business-economyeuro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-green-bond-standard_en).

### Covenants bancaires

Les principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit de Gecina sont détaillés au chapitre 2.6.7 du présent document. La situation au 30 juin 2021 sur les principales normes de référence est la suivante :

	Norme de référence	Situation au 30/06/2021
LTV – Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 55 %/60 %	35,4 %
ICR – Excédent brut d'exploitation / frais financiers nets	Minimum 2,0 x	5,4 x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	0,2 %
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	Minimum 6,0/8,0	20,0

### Stress-test de la LTV en fonction de la variation de la valorisation Bureau

LTV	(en milliers d'euros/m <sup>2</sup> )	30/06/2021		PF sous promesses		
		Hors droits	Droits inclus	Hors droits	Droits inclus	
Variation valorisation Bureau	+ 0 %	11,4	35,4 %	33,4 %	34,3 %	32,3 %
	- 5 %	10,8	36,9 %	34,8 %	35,7 %	33,7 %
	- 10 %	10,2	38,4 %	36,3 %	37,3 %	35,1 %
	- 15 %	9,7	40,2 %	37,9 %	39,0 %	36,7 %
	- 20 %	9,1	42,1 %	39,7 %	40,8 %	38,5 %

### Liquidité

Au 30 juin 2021, Gecina dispose de 5 040 millions d'euros de liquidité (dont 4 455 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées et 585 millions d'euros de trésorerie), couvrant largement l'ensemble des maturités de crédit des deux prochaines années (2 804 millions d'euros).

La liquidité dont dispose Gecina est détaillée au chapitre 2.6.2 du présent document.

### PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DE RISQUES

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 et à maîtriser le coût de la dette, une part significative des financements du Groupe étant à taux variable.

Dans ce contexte, un cadre de gestion est présenté et validé annuellement par le Comité d'Audit et des Risques de la société, lequel définit notamment un horizon de gestion, le pourcentage de couverture requis sur l'horizon de temps, des niveaux cibles de couverture et les instruments dérivés permettant cette gestion (essentiellement *caps*, *floors* et *swaps*) (cf. chapitre 2.6.6 du présent document).

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). Elle vise à :

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

À fin juin 2021, la politique de gestion du risque de taux d'intérêt en place a permis de maintenir la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes, à un niveau stable par rapport à fin 2020, à 7,3 années.

Au 30 juin 2021, sur la base du niveau de dette projetée, le taux de couverture s'élève en moyenne à 74 % jusqu'à fin 2027.

Concernant la dette nominale nette de Gecina anticipée au second semestre 2021, celle-ci est couverte jusqu'à 89 % en cas de hausse des taux d'intérêt (en fonction des niveaux de taux Euribor constatés, du fait des *caps*).

Le risque de taux est analysé et quantifié en chapitre 2.6.6 du présent document.

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles et de la dette existante au 30 juin 2021, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une charge financière supplémentaire en 2021 de 2 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base se traduirait par une réduction des charges financières en 2021 de 2 millions d'euros.

La gestion du risque de liquidité et des capacités de financement s'effectue au moyen de la gestion des échéances de la dette, 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 le cas échéant à des programmes de cessions d'actifs.

Au 30 juin 2021, Gecina dispose d'une importante liquidité de 5,0 milliards d'euros (3,5 milliards d'euros nets des NEU CP). Ces ressources couvrent l'intégralité des échéances de financement du Groupe jusqu'à fin 2024 tel que décrit dans le chapitre 2.6 du présent document.

S'agissant des financements, les ratios financiers susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit (les covenants) sont très éloignés des limites définies et font l'objet de simulation d'impact à chaque scénario d'investissement important.

S'agissant de la nature verte de la dette obligataire, celle-ci repose sur le respect du *Green Bond Framework* (disponible sur le site Internet de la société [www.gecina.fr](http://www.gecina.fr), section « Investisseurs / Financement / Dettes ») aligné avec les *Green Bond Principles* de l'ICMA et ses quatre piliers : *use of proceeds* (utilisation des fonds levés) ; *project selection and evaluation* (processus de sélection et d'évaluation des projets) ; *management of proceeds* (management des fonds levés) ; et reporting.

Un montant équivalent à l'ensemble des emprunts obligataires en circulation de Gecina est alloué au portefeuille d'actifs éligibles de Gecina, en ligne avec la section « Utilisation des fonds levés » – page 13 du *Green Bond Framework*. Le *Green Bond Framework* présente les critères d'éligibilité par catégories d'actifs telles que prévues dans la taxonomie européenne (exploitation, rénovation ou construction), ainsi que l'objectif de la taxonomie européenne auquel ces critères répondent et leur contribution aux Objectifs de Développement Durable définis par l'ONU.

L'ensemble du patrimoine du Groupe sera testé chaque année pour mesurer le montant d'actifs éligibles respectant les critères prévus. L'allocation sera contrôlée chaque année par le Comité de Développement, Investissement et Désinvestissement, Financement et Commercialisation (DIFC) de Gecina. En outre, un auditeur indépendant nommé par Gecina, contrôlera au 31 décembre de chaque année, que (1) la valeur d'expertise hors droits des actifs éligibles est supérieure au montant en cours des obligations émises par Gecina, et (2) la conformité des actifs éligibles avec les critères définis dans la section « Utilisation des fonds levés » – page 13 du *Green Bond Framework*. Gecina a mis en place une stratégie RSE ambitieuse devant permettre de rendre de plus en plus d'actifs éligibles au *Green Bond Framework*.

Si, pour une raison quelconque (après une nouvelle émission par exemple), le montant des actifs éligibles devient inférieur au montant des emprunts obligataires en circulation de Gecina, les fonds non alloués seront placés temporairement sur un compte courant ou tout autre support équivalent conformément à la politique de gestion de trésorerie de Gecina. Gecina s'engage à réinvestir au plus vite, selon ses meilleurs efforts, ces fonds non alloués afin de transformer des actifs non éligibles en actifs éligibles. Gecina pourrait considérer, en attendant la réallocation de ces fonds, d'investir dans des supports monétaires suivant une politique d'investissement responsable.

## TENDANCE DU RISQUE AU 30 JUIN 2021 : STABLE

Au 30 juin 2021, la dette financière brute est de 7,7 milliards d'euros, avec un coût moyen à 1,2 %, en baisse par rapport à fin 2020 (1,3 %).

Les risques liés au financement ont diminué au 30 juin 2021 en termes d'impact pour le Groupe, qui dispose d'une maturité de dette supérieure à sept ans combinée à un taux moyen de la dette tirée qui s'élève à 0,9 %, en baisse par rapport à fin 2020.

S'agissant de la couverture, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes est stable par rapport à fin 2020 à 7,3 années. Ainsi, au 30 juin 2021, sur la base du niveau de dette projetée, le taux de couverture s'élève en moyenne à 74 % jusqu'à fin 2027.

S'agissant de la liquidité, l'accès du Groupe au marché de la dette à court terme est satisfaisant pour Gecina, permettant même de renouveler et d'allonger la maturité de la dette à court terme. Ainsi, l'encours des billets de trésorerie (NEU CP) de Gecina s'élève à 1,5 milliard d'euros au 30 juin 2021.

S'agissant des risques généralement applicables aux obligations vertes (*Green Bonds*), Gecina peut s'appuyer sur une politique RSE ambitieuse et inscrite dans son ADN depuis de nombreuses années. Gecina figure d'ailleurs parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence : GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP. Gecina vient d'intégrer l'indice CAC40 ESG et de réaffirmer ses ambitions environnementales en avançant son objectif d'atteindre la neutralité carbone de 2050 à 2030, et a pour ambition de faire progresser les caractéristiques RSE de l'ensemble de son patrimoine pour tendre vers cet objectif global au niveau du Groupe. Par ailleurs, conformément aux pratiques de marché en matière de *Green Bonds*, le *Green Bond Framework* de Gecina a fait l'objet de l'avis d'un tiers expert (*Second Party Opinion*) fourni par ISS Corporate Solutions. Compte tenu de ces dispositifs de maîtrise du risque, ces risques sont considérés par Gecina comme faibles.

La dette Gecina est attractive, illustrée par l'émission, le 22 juin 2021, d'un *Green Bond* de 500 millions d'euros avec une maturité de 15 ans à un taux de 0,875 %.

Au vu de ces éléments, le risque net a été évalué comme stable.



# 4

## Gouvernance et Direction Générale

<b>4.1 Conseil d'Administration et Comités du Conseil d'Administration</b>	<b>42</b>
4.1.1 Conseil d'Administration	43
4.1.2 Comités du Conseil d'Administration	45
<b>4.2 Direction Générale</b>	<b>45</b>

## **4.1 Conseil d'Administration et Comités du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration est présidé par M. Jérôme Brunel, nommé lors du Conseil d'Administration du 23 avril 2020.

Lors de l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 avril 2021, les mandats d'administrateurs de M<sup>me</sup> Laurence Danon Arnaud et de la société Ivanhoé Cambridge Inc. représentée par M. Karim Habra, ont été renouvelés. La nomination de M<sup>me</sup> Carole Le Gall, en qualité de Censeur, a été ratifiée.

Le Conseil d'Administration réuni à l'issue de cette Assemblée Générale a confirmé la composition des différents Comités du Conseil d'Administration.

S'agissant du Comité Stratégique et d'Investissement, le Conseil d'Administration a nommé, en qualité de Président de ce Comité, la société Ivanhoé Cambridge Inc. représentée par M. Karim Habra, en remplacement de M. Jérôme Brunel. La composition du Comité Stratégique et d'Investissement demeure inchangée.

## 4.1.1 Conseil d'Administration

Au 30 juin 2021, le Conseil d'Administration de Gecina est composé des 11 membres suivants et de 1 Censeur, dont 64 % d'administrateurs indépendants et 50 % de femmes, en ce inclus le Censeur, M<sup>me</sup> Carole Le Gall :



**JÉRÔME BRUNEL**  
Président du Conseil  
d'Administration,  
Administrateur indépendant



**MÉKA BRUNEL**  
Administratrice  
Directrice générale



**BERNARD CARAYON**  
Administrateur  
indépendant



**LAURENCE  
DANON ARNAUD**  
Administratrice  
indépendante



**JEAN-JACQUES DUCHAMP**  
Représentant  
permanent de Predica,  
Administrateur



**DOMINIQUE DUDAN**  
Administratrice  
indépendante



**KARIM HABRA**  
Représentant permanent  
de Ivanhoé Cambridge Inc.,  
Administrateur



**GABRIELLE GAUTHEY**  
Administratrice  
indépendante



**CLAUDE GENDRON**  
Administrateur



**JACQUES-YVES NICOL**  
Administrateur  
indépendant



**INÈS REINMANN TOPER**  
Administratrice  
indépendante



**CAROLE LE GALL**  
Censeur

Au cours du premier semestre 2021, les mouvements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil d'Administration et de ses Comités :

	Départs	Nominations	Renouvellements
<b>Conseil d'Administration</b>	x	<ul style="list-style-type: none"> <li>M<sup>me</sup> Carole Le Gall, Censeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>M<sup>me</sup> Laurence Danon Arnaud</li> <li>La société Ivanhoé Cambridge Inc. représentée par M. Karim Habra</li> </ul>
<b>Comité Stratégique et d'Investissement</b>	x	x	<ul style="list-style-type: none"> <li>La société Ivanhoé Cambridge Inc. représentée par M. Karim Habra</li> </ul>
<b>Comité d'Audit et des Risques</b>	x	x	<ul style="list-style-type: none"> <li>M<sup>me</sup> Laurence Danon Arnaud</li> </ul>
<b>Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations</b>	x	x	x
<b>Comité Conformité et Éthique</b>	x	x	x
<b>Comité RSE</b>	x	<ul style="list-style-type: none"> <li>M<sup>me</sup> Carole Le Gall, Censeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>M<sup>me</sup> Laurence Danon Arnaud</li> </ul>

Il est précisé que le nombre de salariés de la société et de ses filiales étant inférieur aux seuils fixés par l'article L. 225-27-1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comporte pas d'administrateur représentant les salariés. En

revanche, conformément à l'article L. 2312-72 du Code du travail, des membres du Comité Social et Economique assistent, avec voix consultative, aux réunions du Conseil d'Administration.

## 4.1.2 Comités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration, réuni à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle du 22 avril 2021, a confirmé la composition de ses Comités. S'agissant du Comité Stratégique et d'Investissement, le Conseil d'Administration a nommé, en qualité de Président de ce Comité, la société Ivanhoé

Cambridge Inc. représentée par M. Karim Habra, en remplacement de M. Jérôme Brunel. La composition du Comité Stratégique et d'Investissement demeure inchangée. La composition des Comités est détaillée ci-après.

Comités	Composition au 30 juin 2021	Commentaires
<b>Comité Stratégique et d'Investissement</b>	<p><b>4 membres, dont 1 indépendant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Karim Habra, Président du Comité</li> <li>M. Jérôme Brunel <sup>(1)</sup></li> <li>M<sup>me</sup> Méka Brunel</li> <li>Predica, représentée par M. Jean-Jacques Duchamp</li> </ul>	<p>Le Conseil d'Administration du 22 avril 2021, réuni à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle du même jour, a décidé de nommer la société Ivanhoé Cambridge Inc. en qualité de Président de ce Comité, en remplacement de M. Jérôme Brunel.</p> <p>La composition de ce Comité demeure inchangée.</p>
<b>Comité d'Audit et des Risques</b>	<p><b>6 membres, dont 4 indépendants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>M<sup>me</sup> Gabrielle Gauthey <sup>(1)</sup>, Présidente du Comité</li> <li>M<sup>me</sup> Laurence Danon Arnaud <sup>(1)</sup></li> <li>M<sup>me</sup> Dominique Dudan <sup>(1)</sup></li> <li>M. Claude Gendron</li> <li>Predica, représentée par M. Jean-Jacques Duchamp</li> <li>M<sup>me</sup> Inès Reinmann Toper <sup>(1)</sup></li> </ul> <p>Aucun dirigeant mandataire social exécutif</p>	<p>Le Conseil d'Administration du 22 avril 2021, réuni à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle du même jour, a décidé de maintenir la composition de ce Comité telle que décrite ci-contre.</p>
<b>Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations</b>	<p><b>3 membres, dont 2 indépendants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>M<sup>me</sup> Dominique Dudan <sup>(1)</sup>, Présidente du Comité</li> <li>M<sup>me</sup> Gabrielle Gauthey <sup>(1)</sup></li> <li>M. Claude Gendron</li> </ul> <p>Aucun dirigeant mandataire social exécutif</p>	<p>Le Conseil d'Administration du 22 avril 2021, réuni à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle du même jour, a décidé de maintenir la composition de ce Comité telle que décrite ci-contre.</p>
<b>Comité Conformité et Éthique</b>	<p><b>3 membres, tous indépendants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>M. Jacques-Yves Nicol <sup>(1)</sup>, Président du Comité</li> <li>M. Bernard Carayon <sup>(1)</sup></li> <li>M<sup>me</sup> Inès Reinmann Toper <sup>(1)</sup></li> </ul>	<p>Le Conseil d'Administration du 22 avril 2021, réuni à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle du même jour, a décidé de maintenir la composition de ce Comité telle que décrite ci-contre.</p>
<b>Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale</b>	<p><b>4 membres, tous indépendants et 1 Censeur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>M. Bernard Carayon <sup>(1)</sup>, Président du Comité</li> <li>M. Jérôme Brunel <sup>(1)</sup></li> <li>M<sup>me</sup> Laurence Danon Arnaud <sup>(1)</sup></li> <li>M. Jacques-Yves Nicol <sup>(1)</sup></li> <li>M<sup>me</sup> Carole Le Gall, Censeur</li> </ul>	<p>Le Conseil d'Administration du 22 avril 2021, réuni à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle du même jour, a décidé de maintenir la composition de ce Comité telle que décrite ci-contre.</p>

(1) Administrateur indépendant.

## 4.2 Direction Générale

La Direction Générale est assurée par M<sup>me</sup> Méka Brunel, nommée par le Conseil d'Administration du 6 janvier 2017 en qualité de Directrice Générale. M<sup>me</sup> Méka Brunel est également administratrice, membre du Conseil d'Administration.



# 5

## Comptes consolidés

<b>5.1</b>	<b>État consolidé de la situation financière</b>	<b>48</b>
5.1.1	Actif	48
5.1.2	Passif	49
<b>5.2</b>	<b>État du résultat global consolidé</b>	<b>50</b>
<b>5.3</b>	<b>État de variation des capitaux propres consolidés</b>	<b>51</b>
<b>5.4</b>	<b>État des flux de trésorerie consolidés</b>	<b>52</b>
<b>5.5</b>	<b>Annexe aux comptes consolidés</b>	<b>53</b>
5.5.1	Faits significatifs	55
5.5.2	Principes généraux de consolidation	57
5.5.3	Méthodes comptables	62
5.5.4	Gestion des risques financiers et opérationnels	69
5.5.5	Notes sur l'état consolidé de la situation financière	71
5.5.6	Notes sur l'état du résultat global consolidé	81
5.5.7	Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés	88
5.5.8	Information sectorielle	90
5.5.9	Autres éléments d'information	92

## 5.1 État consolidé de la situation financière

### Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Actifs non courants</b>		<b>19 479 726</b>	<b>19 504 537</b>	<b>19 820 861</b>
Immeubles de placement	5.5.5.1	17 586 738	17 744 334	18 059 458
Immeubles en restructuration	5.5.5.1	1 397 720	1 256 816	1 268 569
Immeubles d'exploitation	5.5.5.1	80 890	81 116	81 557
Autres immobilisations corporelles	5.5.5.1	10 300	12 077	12 375
Écart d'acquisition	5.5.5.1.4	189 428	191 079	192 340
Immobilisations incorporelles	5.5.5.1	9 687	9 005	6 692
Créances financières sur crédit-bail	5.5.5.1	94 146	103 811	110 173
Immobilisations financières	5.5.5.2	29 826	24 592	25 501
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	56 150	54 387	47 969
Instruments financiers non courants	5.5.5.12.2	22 941	25 419	14 326
Actifs d'impôts différés	5.5.5.4	1 900	1 900	1 900
<b>Actifs courants</b>		<b>1 439 144</b>	<b>745 087</b>	<b>1 075 521</b>
Immeubles en vente	5.5.5.5	618 691	368 240	320 083
Stocks	5.5.5.6	3 700	3 810	32 026
Clients et comptes rattachés	5.5.5.7	77 790	56 358	106 037
Autres créances	5.5.5.8	133 299	124 574	90 405
Charges constatées d'avance	5.5.5.9	20 906	17 983	18 750
Instruments financiers courants	5.5.5.12.2	0	0	654
Trésorerie	5.5.5.10	584 758	174 123	507 565
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>20 918 870</b>	<b>20 249 624</b>	<b>20 896 381</b>

## Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Capitaux propres</b>	<b>5.5.5.11</b>	<b>12 501 335</b>	<b>12 500 901</b>	<b>12 676 540</b>
Capital		573 950	573 950	573 087
Primes		3 295 475	3 295 475	3 289 479
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		8 222 738	8 450 070	8 449 422
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		383 110	154 831	339 064
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>		<b>12 475 273</b>	<b>12 474 325</b>	<b>12 651 052</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		26 062	26 576	25 488
<b>Passifs non courants</b>		<b>5 381 189</b>	<b>5 778 196</b>	<b>5 495 073</b>
Dettes financières non courantes	5.5.5.12.1	5 224 318	5 611 434	5 395 909
Obligations locatives non courantes		50 493	50 723	50 321
Instruments financiers non courants	5.5.5.12.2	2 342	13 184	11 822
Passifs d'impôts différés	5.5.5.4	32	64	331
Provisions non courantes	5.5.5.13	104 003	102 790	36 690
<b>Passifs courants</b>		<b>3 036 346</b>	<b>1 970 527</b>	<b>2 724 768</b>
Dettes financières courantes	5.5.5.12.1	2 453 098	1 612 885	2 184 828
Instruments financiers courants	5.5.5.12.2	338	0	184
Dépôts de garantie		74 239	73 340	77 709
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.15	152 078	159 235	128 166
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.16	99 238	51 762	96 838
Autres dettes courantes	5.5.5.17	257 355	73 304	237 042
<b>TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>20 918 870</b>	<b>20 249 624</b>	<b>20 896 381</b>

## 5.2 État du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Note	30/06/2021	30/06/2020
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>5.5.6.1</b>	<b>311 447</b>	<b>336 118</b>
Charges sur immeubles	5.5.6.2	(123 931)	(133 905)
Charges refacturées	5.5.6.2	82 775	87 286
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>270 292</b>	<b>289 498</b>
<b>Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail</b>	<b>5.5.6.3</b>	<b>1 234</b>	<b>0</b>
<b>Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière</b>	<b>5.5.6.3</b>	<b>(666)</b>	<b>(414)</b>
Services et autres produits nets	5.5.6.4	3 148	1 427
Frais de structure	5.5.6.5	(38 323)	(46 208)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>		<b>235 685</b>	<b>244 303</b>
Marge immobilière	5.5.6.6	(120)	0
Résultat de cession	5.5.6.7	491	(5 409)
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.8	187 526	185 479
Amortissements		(5 053)	(4 624)
Dépréciations et provisions nettes		(1 943)	(14 059)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>416 585</b>	<b>405 689</b>
Frais financiers nets	5.5.6.9	(43 272)	(44 781)
Dépréciations à caractère financier		0	(620)
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.10	7 606	(18 749)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	3 080	(2 016)
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>383 999</b>	<b>339 523</b>
Impôts	5.5.6.11	(371)	(2 039)
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>383 628</b>	<b>337 484</b>
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		518	(1 580)
<b>DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>		<b>383 110</b>	<b>339 064</b>
Résultat net consolidé par action	5.5.6.12	5,20 €	4,61 €
Résultat net consolidé dilué par action	5.5.6.12	5,19 €	4,60 €

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>383 628</b>	<b>337 484</b>
<b>Éléments non recyclables en résultat net</b>	<b>6 176</b>	<b>93</b>
Ecarts actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi	847	(360)
Variation de valeur des titres non consolidés	5 329	453
<b>Éléments recyclables en résultat net</b>	<b>61</b>	<b>(151)</b>
Ecarts de conversion	61	(151)
<b>Résultat global</b>	<b>389 865</b>	<b>337 426</b>
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	518	(1 580)
<b>DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>389 347</b>	<b>339 006</b>

## 5.3 État de variation des capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>76 410 260</b>	<b>573 077</b>	<b>12 126 141</b>	<b>12 699 218</b>	<b>27 352</b>	<b>12 726 570</b>
Dividendes versés			(205 657)	(205 657)	(288)	(205 945)
Créance des actionnaires			(183 825)	(183 825)		(183 825)
Effet des paiements en actions <sup>(1)</sup>			2 212	2 212		2 212
Ecart actuariel sur avantages postérieurs à l'emploi			(360)	(360)		(360)
Augmentation de capital Groupe	1 345	10	98	108		108
Variation de valeur des titres non consolidés			453	453		453
Autres variations			(162)	(162)	5	(157)
<b>Résultat au 30 juin 2020</b>			<b>339 064</b>	<b>339 064</b>	<b>(1 580)</b>	<b>337 484</b>
<b>Solde au 30 juin 2020</b>	<b>76 411 605</b>	<b>573 087</b>	<b>12 077 965</b>	<b>12 651 052</b>	<b>25 488</b>	<b>12 676 540</b>
Effet des paiements en actions <sup>(1)</sup>			1 988	1 988		1 988
Ecart actuariel sur avantages postérieurs à l'emploi			168	168		168
Augmentation de capital Groupe	114 999	862	5 744	6 607		6 607
Variation de valeur des titres non consolidés			(1 165)	(1 165)		(1 165)
Autres variations			(92)	(92)		(92)
<b>Résultat au 31 décembre 2020</b>			<b>(184 233)</b>	<b>(184 233)</b>	<b>1 088</b>	<b>(183 145)</b>
<b>Solde au 31 décembre 2020</b>	<b>76 526 604</b>	<b>573 950</b>	<b>11 900 375</b>	<b>12 474 325</b>	<b>26 576</b>	<b>12 500 901</b>
Dividendes versés			(195 156)	(195 156)	(1 032)	(196 188)
Créance des actionnaires			(195 283)	(195 283)		(195 283)
Effet des paiements en actions <sup>(1)</sup>			2 040	2 040		2 040
Ecart actuariel sur avantages postérieurs à l'emploi			847	847		847
Variation de valeur des titres non consolidés			5 329	5 329		5 329
Autres variations			61	61		61
<b>Résultat au 30 juin 2021</b>			<b>383 110</b>	<b>383 110</b>	<b>518</b>	<b>383 628</b>
<b>SOLDE AU 30 JUIN 2021</b>	<b>76 526 604</b>	<b>573 950</b>	<b>11 901 323</b>	<b>12 475 273</b>	<b>26 062</b>	<b>12 501 335</b>

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

## 5.4 État des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Note	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>		<b>383 628</b>	<b>154 339</b>	<b>337 484</b>
Résultat net des sociétés mises en équivalence		(3 080)	(4 402)	2 016
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions		6 996	84 585	18 684
Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.5.7.1	(195 132)	178 649	(166 730)
Charges et produits calculés des actions de performance	5.5.6.5	2 040	4 200	2 212
Charges d'impôts (y compris impôts différés)	5.5.6.11	371	(9 571)	2 039
Plus et moins-values de cession	5.5.6.6, 5.5.6.7	(370)	11 415	5 409
Autres produits et charges calculés		(7 668)	(13 814)	(1 942)
Frais financiers nets	5.5.6.9	43 272	90 815	44 781
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>230 057</b>	<b>496 215</b>	<b>243 953</b>
Impôts versés		(7 011)	(7 966)	(3 828)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.7.2	9 431	16 420	4 090
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)</b>		<b>232 477</b>	<b>504 669</b>	<b>244 215</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.5.1.2	(128 984)	(277 748)	(142 832)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.7.3	99 975	467 168	348 729
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		(7 497)	(1 435)	(2 282)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		1 316	1 456	1 456
Variation des prêts et avances consentis		124	469	244
Autres flux liés aux opérations d'investissement		4 410	938	0
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.7.4	(3 960)	(11 109)	(25 503)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)</b>		<b>(34 616)</b>	<b>179 739</b>	<b>179 812</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		0	5 126	0
Sommes reçues lors de l'exercice des actions de performance		0	1 589	108
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.5	(195 154)	(389 352)	(205 657)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1 032)	(288)	(288)
Nouveaux emprunts	5.5.7.6	3 180 366	3 840 343	3 909 500
Remboursements d'emprunts	5.5.7.6	(2 687 308)	(3 896 058)	(3 577 174)
Intérêts financiers nets versés		(83 465)	(94 019)	(80 012)
Autres flux liés aux opérations de financement		(632)	(15 472)	(786)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)</b>		<b>212 774</b>	<b>(548 132)</b>	<b>45 692</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (A + B + C)</b>		<b>410 636</b>	<b>136 277</b>	<b>469 719</b>
Trésorerie d'ouverture	5.5.5.10	174 123	37 846	37 846
<b>TRÉSORERIE DE CLÔTURE</b>	<b>5.5.5.10</b>	<b>584 758</b>	<b>174 123</b>	<b>507 565</b>

## 5.5 Annexe aux comptes consolidés

<b>5.5.1</b>	<b>Faits significatifs</b>	<b>55</b>
5.5.1.1	1 <sup>er</sup> semestre 2021	55
<b>5.5.2</b>	<b>Principes généraux de consolidation</b>	<b>57</b>
5.5.2.1	Référentiel	57
5.5.2.2	Méthodes de consolidation	57
5.5.2.3	Périmètre de consolidation	57
5.5.2.4	Retraitements de consolidation et éliminations	62
5.5.2.5	Conversion des monnaies étrangères	62
<b>5.5.3</b>	<b>Méthodes comptables</b>	<b>62</b>
5.5.3.1	Patrimoine immobilier	62
5.5.3.2	Titres de participation	65
5.5.3.3	Stocks	65
5.5.3.4	Créances d'exploitation	65
5.5.3.5	Trésorerie	66
5.5.3.6	Actions propres (IAS 32)	66
5.5.3.7	Rémunération en actions (IFRS 2)	66
5.5.3.8	Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)	66
5.5.3.9	Contrat de location (IFRS 16)	67
5.5.3.10	Provisions et passifs non financiers à long terme	67
5.5.3.11	Engagements sociaux	67
5.5.3.12	Impôts	67
5.5.3.13	Reconnaissance des loyers (IFRS 16)	68
5.5.3.14	Contrats de crédit bailleur	68
5.5.3.15	Estimations et jugements comptables déterminants	68
<b>5.5.4</b>	<b>Gestion des risques financiers et opérationnels</b>	<b>69</b>
5.5.4.1	Risque de marché immobilier	69
5.5.4.2	Risque de marché financier	69
5.5.4.3	Risque de contrepartie	69
5.5.4.4	Risque de liquidité	70
5.5.4.5	Risque de taux d'intérêt	70
5.5.4.6	Risque de change	70
5.5.4.7	Risques opérationnels	70
<b>5.5.5</b>	<b>Notes sur l'état consolidé de la situation financière</b>	<b>71</b>
5.5.5.1	Patrimoine immobilier	71
5.5.5.2	Immobilisations financières	72
5.5.5.3	Participations dans les sociétés mises en équivalence	73
5.5.5.4	Actifs et passifs d'impôts différés	73
5.5.5.5	Immeubles en vente	73
5.5.5.6	Stocks	73
5.5.5.7	Clients et comptes rattachés	74
5.5.5.8	Autres créances	74
5.5.5.9	Charges constatées d'avance	74
5.5.5.10	Trésorerie	74
5.5.5.11	Capitaux propres consolidés	75

5.5.5.12	Emprunts, dettes financières et instruments financiers	75
5.5.5.13	Provisions	78
5.5.5.14	Retraites et autres avantages accordés aux salariés	79
5.5.5.15	Fournisseurs et comptes rattachés	79
5.5.5.16	Dettes fiscales et sociales courantes	80
5.5.5.17	Autres dettes courantes	80
5.5.5.18	Engagements hors bilan	80
5.5.5.19	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	81
<b>5.5.6</b>	<b>Notes sur l'état du résultat global consolidé</b>	<b>81</b>
5.5.6.1	Revenus locatifs bruts	81
5.5.6.2	Charges d'exploitation directes	82
5.5.6.3	Résultat opérationnel sur opérations de crédit-bail et de l'activité hôtelière	82
5.5.6.4	Services et autres produits nets	82
5.5.6.5	Frais de structure	83
5.5.6.6	Marge immobilière	83
5.5.6.7	Résultat de cession	83
5.5.6.8	Variation de valeur des immeubles	84
5.5.6.9	Frais financiers nets	86
5.5.6.10	Variation de valeur des instruments financiers	86
5.5.6.11	Impôts	86
5.5.6.12	Résultat par action	87
<b>5.5.7</b>	<b>Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés</b>	<b>88</b>
5.5.7.1	Variation de valeur et frais de rachat des emprunts obligataires	88
5.5.7.2	Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	88
5.5.7.3	Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	88
5.5.7.4	Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements	89
5.5.7.5	Distribution aux actionnaires de la société mère	89
5.5.7.6	Nouveaux emprunts et remboursements d'emprunts	89
<b>5.5.8</b>	<b>Information sectorielle</b>	<b>90</b>
5.5.8.1	Compte de résultat des secteurs d'activité au 30 juin 2021	90
5.5.8.2	Compte de résultat des secteurs d'activité au 30 juin 2020	91
<b>5.5.9</b>	<b>Autres éléments d'information</b>	<b>92</b>
5.5.9.1	Actionnariat du Groupe	92
5.5.9.2	Parties liées	92
5.5.9.3	Effectifs du Groupe	92
5.5.9.4	Actions de performance	92
5.5.9.5	Rémunération des organes d'administration et de direction	93
5.5.9.6	Événements postérieurs à la date d'arrêté	93

## 5.5.1 Faits significatifs

### 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

Le 9 février 2021, Gecina a finalisé la mise en place de trois nouvelles lignes de crédit responsables dont les conditions financières sont indexées sur la performance RSE, pour un montant cumulé de 350 millions d'euros. Les trois critères RSE utilisés pour déterminer le taux d'intérêt de ces financements vérifiés annuellement, portent sur la diminution des émissions de gaz à effet de serre des actifs de Gecina, la réduction de la consommation d'énergie des bureaux en exploitation du Groupe et l'amélioration du taux de certification des surfaces de bureaux en exploitation. Le Groupe a par ailleurs signé sur les mois de décembre et janvier trois avenants visant à transformer des lignes bancaires existantes en lignes responsables, pour un montant total de 450 millions d'euros.

Le 11 février, Gecina a vendu au profit de deux fonds gérés par Keys REIM, société de gestion de portefeuille du Groupe Keys Asset Management, un portefeuille mixte de 16 actifs non stratégiques pour un montant total de 54,6 millions d'euros hors droits, composé d'actifs de bureaux, de commerces et de places de stationnement.

Le 17 février, Gecina a signé avec CGI un bail portant sur une surface de 11 600 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Carré Michelet à La Défense pour y installer son siège social français. Ce nouveau bail d'une durée de 9 ans prendra effet le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Le 1<sup>er</sup> mars 2021, Gecina a vu son score à l'index de l'égalité salariale femmes-hommes progresser de deux points, à 94/100. Gecina se distingue particulièrement sur les indicateurs d'augmentation individuelle, de promotion et le pourcentage de salariés augmentés au retour d'un congé maternité, en obtenant le nombre de points maximum. Gecina poursuit par ailleurs la réduction des écarts de rémunération entre les femmes et les hommes, en obtenant la note de 39/40 sur ce critère.

Le 2 mars, Gecina a annoncé la signature auprès de Réside Études, d'un bail de 6 ans ferme portant sur plus de 4 000 m<sup>2</sup> dans son immeuble situé au 96-104 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine. Cette surface occupée au moment de la signature, a été relouée dès le 1<sup>er</sup> juillet 2021, au lendemain du départ du locataire précédent, démontrant ainsi l'attractivité de l'actif et la capacité de Gecina à anticiper ses enjeux locatifs.

Le 30 mars, Gecina a dévoilé son plan CANOP-2030 (Carbone Net Zéro Plan), qui vise la neutralité carbone de son patrimoine en exploitation dès 2030. Fort de ses succès à réduire ses émissions de carbone (de 26 % depuis 4 ans), Gecina accélère ainsi sa trajectoire bas carbone avançant de 20 ans son objectif initial. Pour atteindre son objectif de neutralité carbone, Gecina mise sur plusieurs leviers opérationnels :

- mettre en œuvre à grande échelle des solutions bas-carbone en industrialisant les process et en s'appuyant sur un écosystème de partenaires innovants regroupant des industriels, des incubateurs de start-ups et des fonds d'investissements comme Demeter Paris Fonds Vert et Fifth Wall ;

- accroître l'utilisation des énergies renouvelables. Ces dernières représentent déjà 40 % du mix énergétique de sa politique RSE ;
- poursuivre la réduction de la consommation d'énergie en déployant des travaux de rénovation et en impliquant les locataires ;
- renforcer l'intégration de sa performance environnementale et financière en poursuivant le verdissement de sa dette.

Le 6 avril, Gecina a indiqué procéder au remboursement par anticipation, 3 mois avant l'échéance, de la totalité des obligations 1,75 %, échéance 30 juillet 2021, émises le 30 juillet 2014 restant en circulation (code ISIN FR0012059202) conformément aux termes et conditions des obligations figurant dans le prospectus ayant reçu le visa n°14-430 le 22 juillet 2014 de l'Autorité des Marchés Financiers. Le remboursement anticipé des obligations a été effectué le 30 avril 2021. Le nominal des obligations remboursées est de 166,6 millions d'euros.

Le 6 avril, Gecina a annoncé la signature d'un bail portant sur une surface de 2 500 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Carré Michelet. Ce nouveau bail d'une durée ferme de 6 ans prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2021.

En parallèle, Gecina a indiqué avoir loué plus de 4 000 m<sup>2</sup> d'Anthos à Boulogne-Billancourt à Pierre Fabre, grand groupe pharmaceutique français. Ce nouveau bail qui a pris effet au 1<sup>er</sup> juillet, porte sur une durée ferme de 9 ans. L'actif a été livré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2021.

Le 14 avril, Gecina a annoncé son souhait de transformer 100 % de son encours obligataire en encours vert (*Green Bonds*), dans le prolongement de l'annonce de son plan CANOP-2030. La requalification de l'intégralité de son encours de dette obligataire, soit 5,6 milliards d'euros, en obligations vertes, renforce ainsi la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière. Ce programme pionnier vise à accompagner l'amélioration continue et globale du portefeuille d'actifs du Groupe, y compris pour ses actifs existants, et de sa performance environnementale. Il repose sur un Green Bond Framework ambitieux et dynamique qui a fait l'objet d'une Seconde Opinion délivrée par ISS Corporate Solutions. La requalification des 15 émissions obligataires existantes en *Green Bonds* était soumise au vote des porteurs obligataires convoqués pour l'occasion en Assemblée Générale pour chaque souche en circulation. Le 25 mai dernier, Gecina a enregistré avec satisfaction le vote positif des porteurs d'obligations et confirmé que 100 % de la dette obligataire du Groupe est désormais verdie et transformée en *Green Bonds*. Ce résultat marque la confiance des investisseurs dans la stratégie RSE de Gecina. Gecina s'est par ailleurs engagée à émettre à l'avenir toutes ses prochaines émissions obligataires sous format Green Bond. En parallèle, le Groupe a signé deux avenants pour transformer en lignes responsables 475 millions d'euros d'encours bancaires.

Le 6 mai 2021, Gecina et Woodeum ont signé un partenariat pour développer 1 000 logements en structure Bois et Bas Carbone sur 4 ans (durée indicative) en Île-de-France et dans les grandes métropoles françaises. Les deux groupes

assureront une copromotion des projets dans un cadre partenarial détenu à 60 % pour Woodeum et 40 % pour Gecina. Les immeubles ainsi construits seront acquis par la filiale résidentielle de Gecina dorénavant nommée Homya, et commercialisés à la location sous la marque YouFirst Residence, marque relationnelle et servicielle de Gecina.

Le 10 mai, Gecina a signé un protocole d'accord avec Louis Vuitton pour un nouveau bail de 18 ans au 101 avenue des Champs-Élysées. Afin de pouvoir réaliser des travaux d'envergure dans ces locaux, renouant avec les lignes de l'architecture des années 1930, Louis Vuitton et Gecina se sont engagés dans ce nouveau bail portant sur la location de l'ensemble des surfaces, soit près de 10 000 m<sup>2</sup> (dont environ 6 000 m<sup>2</sup> de commerces). Le bail rentrera en vigueur quand les conditions suspensives liées notamment aux autorisations administratives seront réalisées.

Le 20 mai, Gecina a annoncé la pré-commercialisation de l'immeuble Montrouge Porte Sud, situé aux portes de Paris, à proximité de la porte d'Orléans, à Edenred France. Ce nouveau bail d'une durée ferme de 9 ans porte sur l'intégralité de l'immeuble en cours de restructuration (12 000 m<sup>2</sup>), dont la livraison est prévue pour l'automne 2024. En attendant la livraison de ce futur immeuble, Edenred France a renouvelé le bail de ses locaux actuels sur Colombus, un immeuble de Gecina situé boulevard Gabriel Péri à Malakoff (Hauts-de-Seine).

Le 31 mai 2021, Gecina a indiqué avoir réalisé ou sécurisé trois nouvelles cessions portant sur des actifs de bureaux matures et/ou non stratégiques pour un montant total de 349,3 millions d'euros (hors déduction des franchises qui seront en vigueur au jour de la vente) :

- une promesse synallagmatique de vente portant sur l'immeuble de bureaux Les Portes d'Arcueil de 45 000 m<sup>2</sup> environ, occupé par le groupe Orange, pour un montant hors droits de 297,8 millions d'euros,
- une promesse de vente sur la Tour Orion, un immeuble d'environ 12 200 m<sup>2</sup> situé à Montreuil, au prix de 25,5 millions d'euros hors droits,
- la cession du 55 Deguingand, un immeuble de bureaux de 5 100 m<sup>2</sup> environ à Levallois-Perret pour un montant de 26 millions d'euros hors droits.

Le 9 juin, Gecina a pré-commercialisé l'intégralité des surfaces du bâtiment E de l'immeuble Biopark, en cours de restructuration et situé à Paris 13<sup>ème</sup>. Ce bail de 9 ans ferme porte sur environ 6 400 m<sup>2</sup>, qui seront mis à la disposition de Future 4 Care, un groupement d'acteurs de premier plan dans le domaine des biotechnologies, du digital et de la santé, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Le 17 juin, Gecina a signé un contrat de réservation portant sur l'acquisition en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) d'un projet de 113 logements situé à Bordeaux et développé par le groupement de promoteurs Cogedim, Nexity, Pitch Promotion. Située dans le nouveau quartier central du Belvédère, cette résidence qui comprendra deux bâtiments totalisant 8 012 m<sup>2</sup> SHAB offrira des logements de qualité d'une surface moyenne de 71 m<sup>2</sup> par lot. La résidence construite sera acquise par Homya, la filiale résidentielle de Gecina, pour un montant de 38,1 millions d'euros HD TTC.

Le 22 juin 2021, Gecina a levé avec succès un *Green Bond* de 500 millions d'euros à 15 ans avec un coupon de 0,875 %. Cette opération est la première émission réalisée depuis la transformation de la totalité de l'encours obligataire du Groupe en *Green Bonds*. Elle s'intègre donc dans le programme de Gecina, visant à accompagner l'amélioration continue et globale du portefeuille d'actifs du Groupe, et en particulier de sa performance environnementale. En parallèle, Gecina a exercé le 30 juin, suite au règlement-livraison de la nouvelle émission, son option de remboursement anticipé (make-whole call) sur l'emprunt obligataire en circulation de 378 millions d'euros portant un coupon de 2,00 % et arrivant à échéance le 17 juin 2024 (ISIN FR0012790327), conformément aux modalités prévues dans le Base Prospectus du 16 mars 2015. Le remboursement a été réalisé le 16 juillet 2021.

Le 29 juin, Gecina a conclu un bail dérogatoire avec Café Joyeux pour installer un café-restaurant inclusif pour une durée de deux ans au pied de son immeuble parisien situé au 1 boulevard de la Madeleine. Ce concept de café-restaurant occupera un local de 430 m<sup>2</sup>. L'ouverture au public est prévue à la rentrée 2021.

## 5.5.2 Principes généraux de consolidation

### 5.5.2.1 RÉFÉRENTIEL

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

Les normes et interprétations officielles applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, en particulier l'amendement à la norme IFRS 16 relatif aux allègements de loyers liés à la Covid-19 et les amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 sur la réforme des taux de référence n'entraînent pas d'impact significatif pour le Groupe.

Les effets de l'interprétation de la méthode de calcul du passif social et de la période d'acquisition des droits tels que définis par l'IFRIC dans sa position adoptée par l'IASB en mai 2021 seront le cas échéant constatés à la clôture des comptes au 31 décembre 2021.

La préparation des états financiers, conformément aux normes IFRS, nécessite de retenir certaines estimations comp-

tables 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 30 juin 2021, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

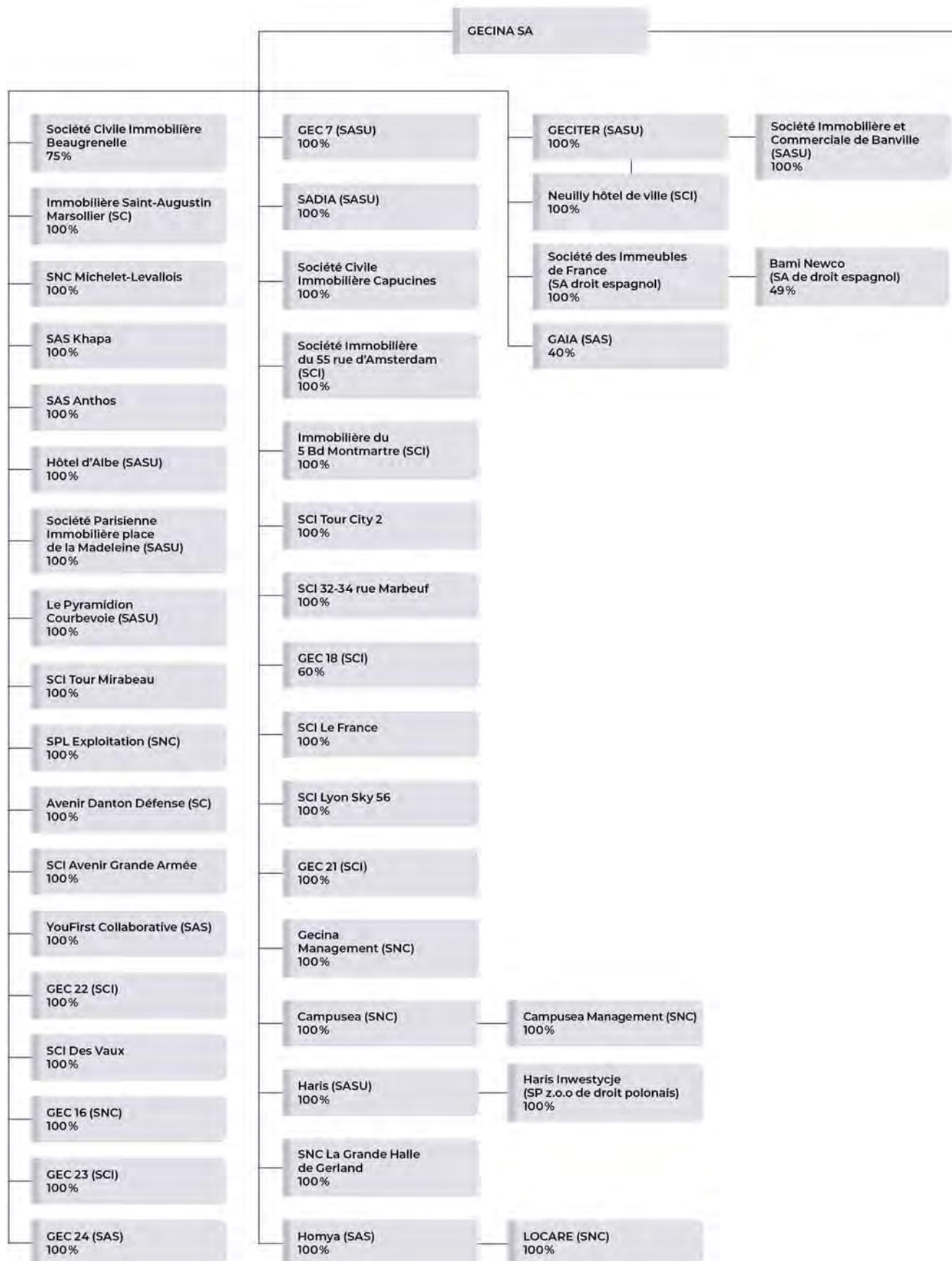
Sociétés	SIREN	30/06/2021 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2020 % d'intérêts	30/06/2020 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %	100,00 %
5, rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Anthos	444 465 298	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Beaugrenelle	307 961 490	75,00 %	IG	75,00 %	75,00 %
Campuséa	501 705 909	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Campuséa Management	808 685 291	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 16	788 912 343	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 18	799 089 982	60,00 %	IG	60,00 %	60,00 %
GEC 21	810 066 126	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 22	812 746 188	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 23	819 358 201	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 24	851 756 502	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 7	423 101 674	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gecina Management	432 028 868	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Grande Halle de Gerland	538 796 772	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris Investycje (Pologne)		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Le Pyramidion Courbevoie	479 762 874	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Locare	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Marbeuf	751 139 163	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Michelet-Levallois	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %

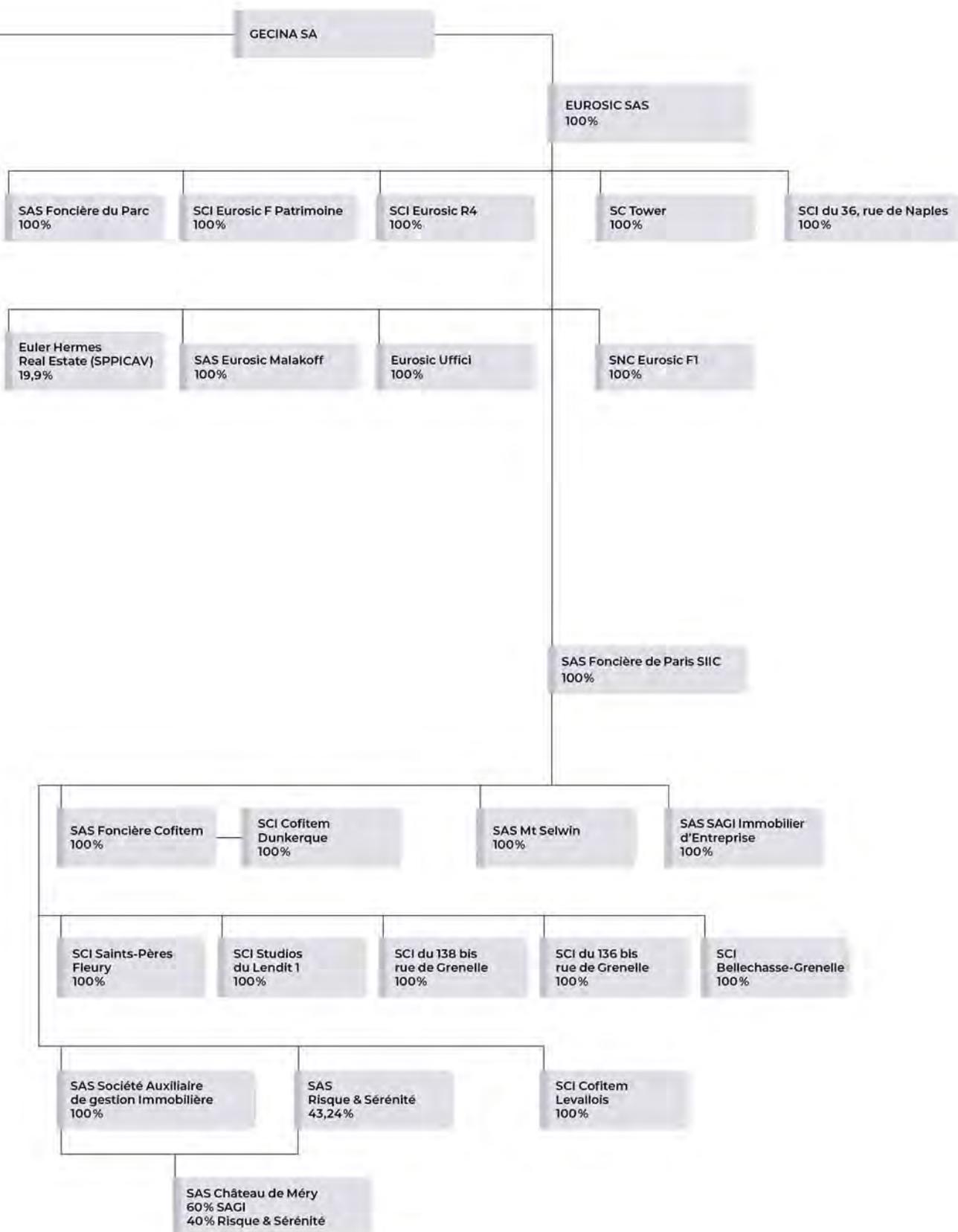
Sociétés	SIREN	30/06/2021 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2020 % d'intérêts	30/06/2020 % d'intérêts
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Saint-Augustin-Marsollier	382 515 211	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Le France	792 846 123	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Avenir Danton Défense	431 957 356	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Avenir Grande Armée	751 037 631	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Lyon Sky 56	809 671 035	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Neuilly Hôtel de Ville	785 420 746	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société des Immeubles de France (Espagne)		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPIPM	572 098 465	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPL Exploitation	751 103 961	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tour City 2	803 982 750	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tour Mirabeau	751 102 773	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Youfirst Collaborative	823 741 939	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI des Vaux	449 228 816	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Eurosic	307 178 871	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Eurosic Malakoff	453 385 601	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncière du Parc	445 394 851	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tower	433 566 932	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI du 36 rue de Naples	479 871 659	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Eurosic F Patrimoine	811 932 714	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Eurosic R4	505 215 251	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Eurosic F1	810 028 506	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Euler Hermes Real Estate	538 610 825	19,90 %	MEE	19,90 %	19,90 %
Foncière de Paris SIIC	331 250 472	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncière Cofitem	411 846 033	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
MT Selwin	418 089 280	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Risque & Sérénité	419 403 449	43,24 %	MEE	43,24 %	43,24 %
Société Auxiliaire de Gestion Immobilière	508 928 926	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAGI Immobilière d'entreprise	528 047 129	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Château de Méry	479 916 298	77,30 %	IG	77,30 %	77,30 %
SCI Saints-Pères Fleury	509 110 151	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI du 136 bis rue de Grenelle	493 293 823	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI du 138 bis rue de Grenelle	493 293 633	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Bellechasse-Grenelle	802 446 195	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Cofitem Dunkerque	528 344 039	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Cofitem Levallois	494 346 570	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Studio du Lendit 1	508 475 662	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Eurosic UFFICI (Italie)		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Entrée de périmètre 2021</b>					
Gaïa	897 700 621	40,00 %	MEE		
<b>Sortie de périmètre 2021</b>					
Paris Investissements OPCi	793 904 640	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %

Sociétés	SIREN	30/06/2021 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2020 % d'intérêts	30/06/2020 % d'intérêts
SCI 54 Leclerc	381 619 535	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
SCI 738 Kermen	349 816 116	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
SCI du Port Chatou	491 025 441	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Entrée de périmètre 2020</b>					
Homya	880 266 218	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Sortie de périmètre 2020</b>					
Colvel Windsor	477 893 366	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée
Faubourg Saint-Martin	430 046 607	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée

IG : intégration globale.  
MEE : mise en équivalence.

5.5.2.3.1 ORGANIGRAMME JURIDIQUE





#### **5.5.2.4 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS**

##### **5.5.2.4.1 RETRAITEMENTS D'HOMOGENÉISATION DES COMPTES SOCIAUX**

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

Toutes les sociétés ont procédé à un arrêté comptable au 30 juin 2021.

##### **5.5.2.4.2 OPÉRATIONS RÉCIPROQUES**

Les opérations réciproques et les éventuels résultats de cession résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

##### **5.5.2.4.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES (IFRS 3)**

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe 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 pour la comptabilisation définitive de l'acquisition. Les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Les écarts d'acquisition font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

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

#### **5.5.2.5 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 en 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 :

- capitalisés pour leur part consacrée aux projets en développement, études, ou actions de commercialisation ;
- 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 aux locataires 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 30 juin 2021 : CBRE Valuation, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et Catella Valuation Advisors) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice 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 pas 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. Ces immeubles font l'objet d'un test de dépréciation en cas d'apparition d'un indice de perte de valeur. L'éventuelle dépréciation est comptabilisée 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'Afrexim<sup>(1)</sup> 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, ou bien lorsque l'expert juge une méthode plus pertinente qu'une autre, celui-ci a la possibilité de déterminer la valeur en surpondérant une ou plusieurs méthodes.

- 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).

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.

(1) Association française des sociétés d'expertise immobilière.

### 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*).

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 30 juin 2021, 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 recouvrée 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 ;
- 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'arrêt, 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.

#### 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

Les disponibilités 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.

##### AUTRES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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 présentées au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

## DÉPRÉCIATION DES ACTIFS FINANCIERS

Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (*Expected Credit Losses* ou « ECL ») sur les crédits et les instruments de dette évalués au coût amorti ou à la juste valeur 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)

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

À ce titre, le Groupe comptabilise dans son bilan :

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

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

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

### 5.5.3.10 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 actuaire selon la méthode dite des « unités de crédit projetées », le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en 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 bénéfices) ainsi que des taxes dont le montant et la date de paiement sont certains (i.e. des passifs qui ne sont pas dans le champ d'application de la norme IAS 37).

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

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

#### 5.5.3.12.2 RÉGIME SIIC

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

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

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.

#### 5.5.3.12.3 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.

#### 5.5.3.12.4 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.

#### 5.5.3.13 RECONNAISSANCE DES LOYERS (IFRS 16)

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat lors du quittance. 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 avait pour contrepartie la comptabilisation d'une créance jusqu'au 31 décembre 2017. À compter du 1<sup>er</sup> 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

Le Document d'enregistrement universel 2020 de Gecina contient une description détaillée des facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé (cf. pages 40-41, 85-110 et 120-121). Le chapitre 3 du présent rapport financier semestriel présente une mise à jour de ces facteurs de risque.

Il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans le Document d'enregistrement universel 2020 ou dans ce document.

### 5.5.4.1 RISQUE DE MARCHÉ IMMOBILIER

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations décrites 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 RISQUE DE MARCHÉ FINANCIER

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

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

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

### 5.5.4.3 RISQUE DE CONTREPARTIE

Bénéficiant d'un portefeuille de clients d'environ 700 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et 7 300 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 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 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 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 RISQUES OPÉRATIONNELS**

Gecina est exposée à des risques opérationnels de diverses natures, lesquels sont détaillés le chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2020 et mis à jour dans le chapitre 3 du présent rapport financier semestriel.

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 5.5.9.2. 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

En milliers d'euros	31/12/2020	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	30/06/2021
Immeubles de placement	17 744 334	47 908	0	117 820	14 990	(338 315)	17 586 738
Immeubles en restructuration	1 256 816	77 428	0	38 586	0	24 890	1 397 720
Immeubles d'exploitation	107 494	404	0	0	0	0	107 898
Créances financières de crédit-bail	224 835	0	(9 691)	0	0	0	215 144
Immobilisations incorporelles	19 751	2 744	(73)	0	0	0	22 422
Autres immobilisations corporelles	32 228	596	(65)	0	0	0	32 759
Immeubles en vente	368 240	(101)	(98 416)	31 119	4 424	313 425	618 691
Stocks	5 928	7	0	0	0	0	5 936
<b>IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>19 759 627</b>	<b>128 984</b>	<b>(108 244)</b>	<b>187 526</b>	<b>19 414</b>	<b>0</b>	<b>19 987 307</b>

##### Amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2020	Dotations	Cessions/ Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	30/06/2021
Immeubles d'exploitation	26 377	1 007	(377)	0	0	0	27 008
Créances financières de crédit-bail	121 023	3 978	(4 004)	0	0	0	120 998
Immobilisations incorporelles	10 747	2 057	(69)	0	0	0	12 735
Autres immobilisations corporelles	20 151	2 372	(64)	0	0	0	22 460
Stocks	2 119	117	0	0	0	0	2 236
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>180 417</b>	<b>9 532</b>	<b>(4 513)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>185 436</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>19 579 210</b>	<b>119 453</b>	<b>(103 731)</b>	<b>187 526</b>	<b>19 414</b>	<b>0</b>	<b>19 801 871</b>

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 18 millions d'euros.

Les autres variations concernent l'étalement des avantages commerciaux accordés aux locataires pour 19 millions d'euros.

### 5.5.5.1.2 ANALYSE DES ACQUISITIONS (DROITS ET FRAIS INCLUS)

Les acquisitions concernent :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2021</b>
<b>Acquisitions d'immeubles</b>	<b>529</b>
Travaux de construction et de restructuration	74 215
Travaux de rénovation	44 419
<b>Travaux</b>	<b>118 635</b>
Immeubles d'exploitation	379
Stocks	7
Coûts internes capitalisés	2 416
Frais financiers capitalisés	1 887
Frais de commercialisation	1 618
Indemnités d'éviction	175
<b>Total des acquisitions sur immeubles</b>	<b>125 645</b>
Immobilisations corporelles	596
Immobilisations incorporelles	2 744
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>	<b>128 984</b>

### 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 191 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 189 millions d'euros au 30 juin 2021.

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 présentée dans les états financiers du Groupe à laquelle est ajoutée la valorisation des flux de trésorerie non pris en compte dans les états financiers.

La poursuite de la crise sanitaire liée à la Covid-19 n'a pas d'impact significatif sur l'activité du Groupe. Aucun nouvel indice de perte de valeur de l'écart d'acquisition n'a été relevé au 30 juin 2021.

### 5.5.5.2 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
Titres de participation non consolidés	136 570	131 240	132 405
Avance sur acquisitions immobilières	65 519	65 519	65 519
Dépôts et cautionnements	1 086	1 079	1 141
Autres immobilisations financières	2 002	2 105	1 961
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES BRUTES</b>	<b>205 177</b>	<b>199 943</b>	<b>201 026</b>
Dépréciations	(175 351)	(175 351)	(175 525)
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>29 826</b>	<b>24 592</b>	<b>25 501</b>

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>	<b>Euler Hermes Real Estate</b>	<b>Risque &amp; Sérénité</b>	<b>Total</b>
Patrimoine immobilier	302 000	0	302 000
Autres actifs	8 283	3 672	11 955
<b>Total actif</b>	<b>310 283</b>	<b>3 672</b>	<b>313 955</b>
Capitaux propres	274 271	3 633	277 904
Emprunts externes et dettes auprès des associés	32 065	0	32 065
Autres passifs	3 947	39	3 986
<b>Total passif</b>	<b>310 283</b>	<b>3 672</b>	<b>313 955</b>
Chiffre d'affaires	3 920	0	3 920
<b>Résultat net</b>	<b>15 443</b>	<b>16</b>	<b>15 458</b>
% de détention	19,90 %	43,24 %	
<b>QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>3 073</b>	<b>7</b>	<b>3 080</b>
Capitaux propres	274 271	3 633	277 904
<b>PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>54 580</b>	<b>1 571</b>	<b>56 150</b>

### 5.5.5.4 ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Au 30 juin 2021, les impôts différés nets présentent un solde actif de 1,9 million d'euros. Ceux-ci concernent principalement l'effet de l'activation de certains déficits reportables.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variation résultat</b>	<b>30/06/2021</b>
Activation des déficits fiscaux	1 900	0	1 900
<b>Actifs d'impôts différés</b>	<b>1 900</b>	<b>0</b>	<b>1 900</b>
Plus-value sur contrats de crédit-bail	(64)	32	(32)
<b>Passifs d'impôts différés</b>	<b>(64)</b>	<b>32</b>	<b>(32)</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS</b>	<b>1 836</b>	<b>32</b>	<b>1 868</b>

### 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>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
Immeubles en vente par bloc	348 829	70 004	10 500
Immeubles en vente par lots	269 862	298 236	309 583
<b>IMMEUBLES EN VENTE</b>	<b>618 691</b>	<b>368 240</b>	<b>320 083</b>

### 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 par secteur est indiquée en Note 5.5.8.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
Clients facturés	45 917	45 307	64 460
Charges non quittancées à apurer	31 686	5 053	32 220
Étalement des franchises et paliers de loyers	24 912	30 758	36 301
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS</b>	<b>102 515</b>	<b>81 119</b>	<b>132 982</b>
Dépréciations de créances	(24 724)	(24 761)	(26 944)
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS</b>	<b>77 790</b>	<b>56 358</b>	<b>106 037</b>

### 5.5.5.8 AUTRES CRÉANCES

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
Taxe sur la valeur ajoutée	49 100	48 282	32 743
Impôt sur les sociétés <sup>(1)</sup>	23 010	16 766	1 412
Avances et garanties Bami Newco <sup>(2)</sup>	32 763	32 763	32 763
Créances sur cessions d'actifs	2 632	3 016	5 534
Autres <sup>(3)</sup>	63 904	62 239	54 102
<b>AUTRES CRÉANCES BRUTES</b>	<b>171 409</b>	<b>163 067</b>	<b>126 555</b>
Dépréciations	(38 109)	(38 493)	(36 150)
<b>AUTRES CRÉANCES NETTES</b>	<b>133 299</b>	<b>124 574</b>	<b>90 405</b>

(1) Dont 22 millions d'euros liés à des contentieux en cours avec l'administration fiscale

(2) Intégralement dépréciées.

(3) Inclut des avances sur projets pour 36 millions d'euros au 30 juin 2021.

### 5.5.5.9 CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
Frais d'ouverture des lignes de crédit	9 863	9 787	10 170
Assurances garantie décennale	3 265	2 857	2 873
Autres	7 778	5 339	5 707
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>20 906</b>	<b>17 983</b>	<b>18 750</b>

### 5.5.5.10 TRÉSORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
Comptes courants bancaires	584 758	174 123	507 565
<b>TRÉSORERIE BRUTE</b>	<b>584 758</b>	<b>174 123</b>	<b>507 565</b>
Découverts bancaires	0	0	0
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>584 758</b>	<b>174 123</b>	<b>507 565</b>

Au 30 juin 2021, la trésorerie disponible est de 585 millions d'euros, un niveau expliqué par le règlement-livraison du nouvel emprunt obligataire émis le 30 juin 2021. Ces fonds ont notamment été utilisés pour le paiement du solde du dividende et du remboursement d'une émission obligataire intervenu en juillet 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

En milliers d'euros	Encours 30/06/2021	Rembour- sements < 1 an	Encours 30/06/2022	Rembour- sements 1 à 5 ans	Encours 30/06/2026	Rembour- sements au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>5 680 984</b>	<b>(456 666)</b>	<b>5 224 318</b>	<b>(1 094 188)</b>	<b>4 130 130</b>	<b>(4 130 130)</b>
Obligations à taux fixe	5 574 320	(424 222)	5 150 099	(1 072 283)	4 077 816	(4 077 816)
Emprunts à taux fixe	46 490	(2 224)	44 265	(9 329)	34 936	(34 936)
Autres dettes à taux fixe	38 566	(8 612)	29 954	(12 576)	17 378	(17 378)
Intérêts courus provisionnés	21 609	(21 609)	0	0	0	0
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>1 996 432</b>	<b>(1 996 432)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Billets de trésorerie (NEU CP)	1 497 000	(1 497 000)	0	0	0	0
Obligations à taux variable	499 432	(499 432)	0	0	0	0
<b>DETTE BRUTE</b>	<b>7 677 416</b>	<b>(2 453 098)</b>	<b>5 224 318</b>	<b>(1 094 188)</b>	<b>4 130 130</b>	<b>(4 130 130)</b>
<b>Trésorerie (taux variable)</b>						
Disponibilités	584 758	(584 758)	0	0	0	0
<b>TRÉSORERIE</b>	<b>584 758</b>	<b>(584 758)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes nettes</b>						
à taux fixe	5 680 984	(456 666)	5 224 318	(1 094 188)	4 130 130	(4 130 130)
à taux variable	1 411 675	(1 411 675)	0	0	0	0
<b>DETTES NETTES</b>	<b>7 092 659</b>	<b>(1 868 341)</b>	<b>5 224 318</b>	<b>(1 094 188)</b>	<b>4 130 130</b>	<b>(4 130 130)</b>
Lignes de crédit non tirées	4 455 000	0	4 455 000	(3 040 000)	1 415 000	(1 415 000)
Flux futurs d'intérêts sur la dette		(140 172)	0	(469 062)	0	(404 514)

Les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de la courbe de taux au 30 juin 2021, s'élèvent à 1 014 millions d'euros.

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

En milliers d'euros	3 <sup>e</sup> trimestre 2021	4 <sup>e</sup> trimestre 2021	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	Total
	1 110 146	537 548	191 395	614 010	2 453 098

Ces échéances de dettes des douze prochains mois sont couvertes par la liquidité disponible au 30 juin 2021, qui s'élève à 5 040 millions d'euros.

**Détail des emprunts obligataires verts**

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 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 %	16/07/2021
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 €		
Obligation 06/2036	Gecina	30/06/2021	500	500	98 349 €	100 000 €	0,875 %	30/06/2036

**Clauses de défaut (« covenants »)**

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

	Norme de référence	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 55 % / 60 %	35,4 %	35,6 %	35,1 %
Excédent brut d'exploitation / frais financiers nets	Minimum 2,0x	5,4x	5,6x	5,5x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	Minimum 6,0 / 8,0	20,0	19,7	20,0

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

#### Portefeuille des dérivés

<i>En milliers d'euros</i>	Encours 30/06/2021	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 30/06/2022	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 30/06/2026	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
<b>Portefeuille des dérivés en vigueur au 30 juin 2021</b>						
Swaps receveurs taux fixes	650 200	0	650 200	(400 200)	250 000	(250 000)
Swaps payeurs taux fixes	400 000	0	400 000	0	400 000	(400 000)
Vente options sur <i>swap</i> payeur de taux fixe	0	0	0	0	0	0
Achats options sur <i>swap</i> receveur taux fixe	0	0	0	0	0	0
Achats <i>caps</i>	1 425 000	(625 000)	800 000	(400 000)	400 000	(400 000)
Ventes <i>caps</i>	0	0	0	0	0	0
Ventes <i>floors</i>	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 475 200</b>	<b>(625 000)</b>	<b>1 850 200</b>	<b>(800 200)</b>	<b>1 050 000</b>	<b>(1 050 000)</b>
<b>Portefeuille des dérivés en effets différés au 30 juin 2021</b>						
Swaps receveurs taux fixes	0	350 000	350 000	(350 000)	0	0
Swaps payeurs taux fixes	0	0	0	0	0	0
Vente options sur <i>swap</i> payeur de taux fixe	0	0	0	0	0	0
Achats options sur <i>swap</i> receveur taux fixe	0	0	0	0	0	0
Achats <i>caps</i>	0	0	0	0	0	0
Ventes <i>caps</i>	0	0	0	0	0	0
Ventes <i>floors</i>	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>	<b>(350 000)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Portefeuille des dérivés au 30 juin 2021</b>						
Swaps receveurs taux fixes	650 200	350 000	1 000 200	(750 200)	250 000	(250 000)
Swaps payeurs taux fixes	400 000	0	400 000	0	400 000	(400 000)
Vente options sur <i>swap</i> payeur de taux fixe	0	0	0	0	0	0
Achats options sur <i>swap</i> receveur taux fixe	0	0	0	0	0	0
Achats <i>caps</i>	1 425 000	(625 000)	800 000	(400 000)	400 000	(400 000)
Ventes <i>caps</i>	0	0	0	0	0	0
Ventes <i>floors</i>	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 475 200</b>	<b>(275 000)</b>	<b>2 200 200</b>	<b>(1 150 200)</b>	<b>1 050 000</b>	<b>(1 050 000)</b>
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés	0	9 712	0	11 852	0	(4 999)

### Couverture de la dette brute

En milliers d'euros	30/06/2021
<b>Dette brute à taux fixe</b>	<b>5 680 984</b>
Dette à taux fixe transformée à taux variable	(650 200)
<b>Dette résiduelle à taux fixe</b>	<b>5 030 784</b>
<b>Dette brute à taux variable</b>	<b>1 996 432</b>
Dette à taux fixe transformée à taux variable	650 200
<b>Dette brute à taux variable après transformation de dette à taux variable</b>	<b>2 646 632</b>
Swaps payeurs taux fixes et caps / floors activés	(400 000)
<b>Dette brute à taux variable non couverte</b>	<b>2 246 632</b>
Achat caps	(1 425 000)
<b>DETTE RÉSIDUELLE À TAUX VARIABLE</b>	<b>821 632</b>

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

En milliers d'euros	31/12/2020	Acquisitions/ Cessions	Variation de valeur	Autres éléments	30/06/2021
Actif non courant	25 419	0	(2 478)	0	22 941
Actif courant	0	0	0	0	0
Passif non courant	(13 184)	0	10 752	90	(2 342)
Passif courant	0	0	(667)	329	(338)
<b>INSTRUMENTS DE COUVERTURE</b>	<b>12 235</b>	<b>0</b>	<b>7 606</b>	<b>419</b>	<b>20 260</b>

La juste valeur des instruments financiers augmente de 8 millions d'euros. Cette variation s'explique principalement par la hausse des taux sur le premier semestre 2021 et par l'effet temps.

### 5.5.5.13 PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2020	Dotations	Reprises	Utilisations	30/06/2021
Redressements fiscaux	7 000	0	0	(400)	6 600
Engagements sociaux	15 928	0	0	(627)	15 301
Autres litiges	79 862	2 505	0	(265)	82 102
<b>PROVISIONS</b>	<b>102 790</b>	<b>2 505</b>	<b>0</b>	<b>(1 292)</b>	<b>104 003</b>

Certaines sociétés du périmètre de consolidation ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Au 30 juin 2021, le montant du risque fiscal provisionné est de 6,6 millions d'euros au regard de l'analyse faite par le Groupe et ses conseils.

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 (15,3 millions d'euros) concernent les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants.

Les autres litiges (82,1 millions d'euros) comprennent des contentieux divers en lien avec l'activité (16,2 millions d'euros) ainsi que le provisionnement d'engagements en

Espagne (65,9 millions d'euros) lesquels se décomposent comme suit.

Dans le cadre de la procédure engagée par Abanca à Madrid en 2015, relative à la demande de versement par Gecina de 48,7 millions d'euros plus intérêts, au titre de lettres d'engagement de garanties qui auraient été signées par M. Joaquín Rivero (ancien dirigeant de Gecina), la Cour d'appel de Madrid a confirmé le jugement par lequel le Tribunal de première instance de Madrid avait condamné Gecina au paiement de cette somme et des intérêts de retard au profit de Abanca. Une provision de 61,1 millions d'euros (y compris intérêts) est comptabilisée à ce titre. Gecina considère que cette situation est le résultat de 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 30 juin 2021 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.

À la suite du jugement de janvier 2020 reconnaissant le caractère frauduleux des billets à ordre, et à la prescription de toute nouvelle action relative auxdits 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 30 juin 2021 sont les suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Valeur actualisée de l'obligation	18 202	18 939	18 983
Juste valeur des actifs de couverture	(2 901)	(3 011)	(3 032)
<b>Valeur nette actualisée de l'obligation</b>	<b>15 301</b>	<b>15 928</b>	<b>15 951</b>
Profits (pertes) non comptabilisés	0	0	0
Coûts non comptabilisés des services passés	0	0	0
<b>PASSIF NET</b>	<b>15 301</b>	<b>15 928</b>	<b>15 951</b>

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 15 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 3 millions d'euros au 30 juin 2021.

Les écarts actuariels de la période constatés en capitaux propres sont de 0,8 million d'euros.

#### Variation de l'obligation

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture</b>	<b>15 928</b>	<b>15 286</b>	<b>15 286</b>
Coût des services rendus au cours de l'exercice	582	1 124	562
Intérêt net	38	119	60
Écarts actuariels	(45)	(173)	47
<b>Charge comptabilisée dans les frais de personnel</b>	<b>575</b>	<b>1 070</b>	<b>669</b>
Effets de toute modification ou liquidation du régime	0	0	0
Prestations payées (net)	(355)	(425)	(170)
Cotisations versées	0	(194)	(194)
Écarts actuariels non pris en résultat	(847)	192	360
<b>VALEUR NETTE ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION À LA CLÔTURE</b>	<b>15 301</b>	<b>15 928</b>	<b>15 951</b>

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

	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Taux de rendement attendu des actifs de couverture	N/A	N/A	3,00 %
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,00 % - 0,25 %	0,25 %	0,25 %
Taux d'actualisation	0,00 % - 1,00 %	0,00 % - 0,50 %	0,00 % - 1,00 %
Taux d'inflation	1,50 %	1,50 %	1,75 %

### 5.5.5.15 FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Dettes fournisseurs sur biens et services	62 123	61 458	45 131
Dettes fournisseurs sur immobilisations	89 955	97 777	83 035
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>152 078</b>	<b>159 235</b>	<b>128 166</b>

### 5.5.5.16 DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Dettes sociales	24 414	26 531	24 944
Taxe sur la valeur ajoutée	21 018	20 736	15 369
Autres dettes fiscales	53 806	4 495	56 526
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES</b>	<b>99 238</b>	<b>51 762</b>	<b>96 838</b>

### 5.5.5.17 AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Clients créditeurs	54 829	61 913	37 135
Créditeurs divers <sup>(1)</sup>	198 057	8 886	192 647
Produits comptabilisés d'avance	4 468	2 506	7 259
<b>AUTRES DETTES COURANTES</b>	<b>257 355</b>	<b>73 304</b>	<b>237 042</b>

(1) Dont les dividendes mis en paiement le 5 juillet 2021 pour 195 millions d'euros.

### 5.5.5.18 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Engagements donnés – Activités opérationnelles</b>			
Dettes garanties par des sûretés réelles	46 490	47 587	48 672
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	462 066	473 872	499 619
Promesses de vente d'immeubles	348 210	58 162	7 008
Autres <sup>(1)</sup>	17 270	18 403	18 403
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>874 036</b>	<b>598 023</b>	<b>573 701</b>
<b>Engagements reçus – Financement</b>			
Lignes de crédit non tirées	4 455 000	4 505 000	4 405 000
<b>Engagements reçus – Activités opérationnelles</b>			
Promesses de vente d'immeubles	346 260	55 450	900
Créance garantie par une hypothèque	300	300	360
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	660	660	660
Autres <sup>(2)</sup>	1 280 035	1 282 785	1 277 983
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>6 082 255</b>	<b>5 844 195</b>	<b>5 684 903</b>

(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 garanties reçues dans le cadre de l'acquisition des titres des sociétés Avenir Danton Défense et Avenir Grande Armée.

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

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

En milliers d'euros	Actifs/passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique <sup>(1)</sup>	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières	0	300	3 026	0	0	26 500	29 826	29 826
Participations dans les sociétés mises en équivalence	0	0	0	0	56 150	0	56 150	56 150
Trésorerie	584 758	0	0	0	0	0	584 758	584 758
Instruments financiers <sup>(2)</sup>	22 941	0	0	0	0	0	22 941	22 941
Autres actifs	0	0	0	0	211 090		211 090	211 090
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>607 699</b>	<b>300</b>	<b>3 026</b>	<b>0</b>	<b>267 240</b>	<b>26 500</b>	<b>904 765</b>	<b>904 765</b>
Dettes financières <sup>(3)</sup>	0	1 603 663	0	6 073 753	0	0	7 677 416	7 950 465
Instruments financiers <sup>(2)</sup>	2 681	0	0	0	0	0	2 681	2 681
Autres passifs	0	0	0	0	578 442	0	578 442	578 442
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>2 681</b>	<b>1 603 663</b>	<b>0</b>	<b>6 073 753</b>	<b>578 442</b>	<b>0</b>	<b>8 258 538</b>	<b>8 531 588</b>

(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 :

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
À moins d'un an	459 817	439 109
Entre 1 et 5 ans	1 128 892	1 067 216
À plus de 5 ans	448 458	371 608
<b>TOTAL</b>	<b>2 037 167</b>	<b>1 877 933</b>

### 5.5.6.2 CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES

Les charges sur immeubles se composent essentiellement :

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

La crise sanitaire n'impacte pas significativement le risque locatif au 30 juin 2021, qui est de 0,8 million d'euros contre 7,1 millions d'euros au 30 juin 2020.

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

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Achats et services externes	(51 269)	(52 676)
Impôts et taxes	(69 775)	(71 759)
Charges de personnel	(2 060)	(2 393)
Coût du risque locatif <sup>(1)</sup>	(835)	(7 060)
Autres charges <sup>(1)</sup>	8	(17)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>(123 931)</b>	<b>(133 905)</b>
<b>Charges refacturées</b>	<b>82 775</b>	<b>87 286</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES</b>	<b>(41 155)</b>	<b>(46 619)</b>

(1) Au 30 juin 2020, le coût du risque locatif était inclus dans la rubrique "autres charges".

### 5.5.6.3 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail	15 030	10 538
Charges d'exploitation	(13 796)	(10 538)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL</b>	<b>1 234</b>	<b>0</b>
Produits d'exploitation hôtelière	279	799
Charges d'exploitation hôtelière	(574)	(913)
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	(371)	(300)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE</b>	<b>(666)</b>	<b>(414)</b>

Le résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail reflète les levées d'option sur le premier semestre 2021, ainsi que les difficultés de certains preneurs sur les deux périodes dans le contexte de crise sanitaire.

Le résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière traduit le ralentissement de l'activité lié à la crise sanitaire.

### 5.5.6.4 SERVICES ET AUTRES PRODUITS NETS

Il se composent essentiellement des éléments suivants :

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Produits des activités de services	205	133
Reprises de subventions d'investissement	43	515
Autres produits <sup>(1)</sup>	2 900	779
<b>SERVICES ET AUTRES PRODUITS NETS</b>	<b>3 148</b>	<b>1 427</b>

(1) Y compris une indemnité d'assurance de 2,4 millions d'euros, reçue dans le cadre d'un sinistre sur un actif cédé, et désormais définitivement acquise.

### 5.5.6.5 FRAIS DE STRUCTURE

Les frais de structure se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Charges de personnel	(33 183)	(31 974)
Coûts internes	3 354	3 033
Paiements en actions	(2 040)	(2 212)
Frais de gestion nets	(9 855)	(18 556)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	3 400	3 502
<b>FRAIS DE STRUCTURE</b>	<b>(38 323)</b>	<b>(46 208)</b>

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 3,4 millions d'euros au 30 juin 2021 (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 5.5.9.4) 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.

### 5.5.6.6 MARGE IMMOBILIÈRE

La marge immobilière non significative au 30 juin 2021 reflète l'absence de cession d'immeuble détenu en régime de marchand de bien.

### 5.5.6.7 RÉSULTAT DE CESSION

Les cessions ont représenté :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Ventes en bloc	100 146	340 590
Ventes en lots	3 719	11 378
<b>Produits de cession</b>	<b>103 865</b>	<b>351 968</b>
Ventes en bloc	(95 484)	(340 155)
Ventes en lots	(3 064)	(9 763)
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>(98 548)</b>	<b>(349 918)</b>
Ventes en bloc	(2 991)	(3 225)
Ventes en lots	(184)	(448)
<b>Frais sur ventes</b>	<b>(3 175)</b>	<b>(3 672)</b>
<b>Quote-part d'écart d'acquisition</b>	<b>(1 650)</b>	<b>(3 787)</b>
<b>RÉSULTAT DE CESSION</b>	<b>491</b>	<b>(5 409)</b>

Le résultat de cession ressort à 0,5 million d'euros dont -1,7 million 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 reclassés en résultat de cession au titre des coûts internes sont de 0,7 million d'euros au 30 juin 2021, contre 0,5 million d'euros au 30 juin 2020.

### 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>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>Variation</b>
Immeubles de placement	17 744 334	17 586 738	
Variation de périmètre	(338 910)	(595)	
<b>Immeubles de placement à périmètre comparable</b>	<b>17 405 424</b>	<b>17 586 142</b>	<b>180 718</b>
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(44 521)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(1 464)
Linéarisation des avantages commerciaux			(14 990)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement <sup>(1)</sup>			(1 923)
<b>Variation de valeur des immeubles de placement à périmètre comparable</b>			<b>117 820</b>
Variation de valeur des immeubles en restructuration ou acquis			38 586
Variation de valeur des immeubles en vente			31 119
<b>VARIATION DE VALEUR INSCRITE AU COMPTE DE RÉSULTAT</b>			<b>187 526</b>

(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 :

<b>Secteur tertiaire</b>	<b>Taux de rendement</b>	<b>Taux d'actualisation du DCF</b>	<b>Valeur locative de marché</b> <i>(en euros/m<sup>2</sup>)</i>
Paris QCA	2,20 % - 3,75 %	2,85 % - 4,80 %	530 - 880
Paris hors QCA	2,70 % - 6,20 %	3,25 % - 6,00 %	280 - 850
<b>Paris</b>	<b>2,20 % - 6,20 %</b>	<b>2,85 % - 6,00 %</b>	<b>280 - 880</b>
1 <sup>er</sup> Couronne	3,65 % - 6,25 %	4,00 % - 7,35 %	110 - 650
2 <sup>e</sup> Couronne	9,75 % - 9,75 %	9,80 % - 9,80 %	75 - 185
<b>Région parisienne</b>	<b>3,65 % - 9,75 %</b>	<b>4,00 % - 9,80 %</b>	<b>75 - 650</b>
Province	3,95 % - 4,25 %	4,50 % - 4,70 %	210 - 290
<b>TERTIAIRE</b>	<b>2,20 % - 9,75 %</b>	<b>2,85 % - 9,80 %</b>	<b>75 - 880</b>

<b>Secteur résidentiel traditionnel</b>	<b>Taux de rendement</b>	<b>Taux d'actualisation du DCF</b>	<b>Prix au m<sup>2</sup> en vente par lot</b> <i>(en euros/m<sup>2</sup>)</i>
Paris	2,30 % - 2,90 %	2,55 % - 3,80 %	8 340 - 13 780
1 <sup>er</sup> Couronne	3,10 % - 3,70 %	3,40 % - 4,00 %	4 930 - 8 590
<b>RÉSIDENTIEL TRADITIONNEL</b>	<b>2,30 % - 3,70 %</b>	<b>2,55 % - 4,00 %</b>	<b>4 930 - 13 780</b>

<b>Secteur résidences étudiants</b>	<b>Taux de rendement</b>	<b>Taux d'actualisation du DCF</b>
Paris	2,80 % - 3,00 %	3,50 % - 3,50 %
Région Parisienne	3,75 % - 4,50 %	3,50 % - 4,50 %
Province	3,75 % - 4,50 %	4,00 % - 5,00 %
<b>RÉSIDENCES ÉTUDIANTS</b>	<b>2,80 % - 4,50 %</b>	<b>3,50 % - 5,00 %</b>

## SENSIBILITÉ À LA VARIATION DU TAUX DE CAPITALISATION

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du patrimoine du Groupe ainsi que sur le résultat opérationnel. À 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 10,5 % 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 2 097 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 30 juin 2021 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)
<b>Tous secteurs confondus <sup>(1)</sup></b>			
+ 0,50 %	17 783	- 10,5 %	(2 097)
+ 0,25 %	18 772	- 5,6 %	(1 109)
+ 0,00 %	19 881	N/A	N/A
- 0,25 %	21 132	6,3 %	1 252
- 0,50 %	22 557	13,5 %	2 677
<b>Bureaux</b>			
+ 0,50 %	14 494	- 10,2 %	(1 642)
+ 0,25 %	15 270	- 5,4 %	(866)
+ 0,00 %	16 136	N/A	N/A
- 0,25 %	17 109	6,0 %	973
- 0,50 %	18 209	12,8 %	2 073
<b>Résidentiel traditionnel</b>			
+ 0,50 %	2 932	- 12,5 %	(420)
+ 0,25 %	3 127	- 6,7 %	(224)
+ 0,00 %	3 352	N/A	N/A
- 0,25 %	3 611	7,7 %	259
- 0,50 %	3 914	16,8 %	562
<b>Étudiants</b>			
+ 0,50 %	348	- 9,0 %	(34)
+ 0,25 %	365	- 4,7 %	(18)
+ 0,00 %	383	N/A	N/A
- 0,25 %	402	5,2 %	20
- 0,50 %	425	11,0 %	42
<b>Hôtel</b>			
+ 0,50 %	9	- 5,3 %	(1)
+ 0,25 %	10	- 2,7 %	0
+ 0,00 %	10	N/A	N/A
- 0,25 %	10	2,9 %	0
- 0,50 %	11	6,0 %	1

(1) Hors crédit-bail immobilier.

### 5.5.6.9 FRAIS FINANCIERS NETS

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Intérêts et frais sur emprunts (y compris les lignes de crédit non tirées)	(47 414)	(47 989)
Autres charges financières	(33)	0
Pertes de change	(134)	0
Intérêts capitalisés sur projets en développement	1 887	1 981
Intérêts sur obligations locatives	(758)	(755)
<b>Charges financières</b>	<b>(46 451)</b>	<b>(46 765)</b>
Produits d'intérêts sur instruments de couverture	2 792	1 809
Autres produits financiers	6	126
Gains de change	381	49
<b>Produits financiers</b>	<b>3 179</b>	<b>1 984</b>
<b>FRAIS FINANCIERS NETS</b>	<b>(43 272)</b>	<b>(44 781)</b>

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 0,9 % au cours du premier semestre 2021.

### 5.5.6.10 VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 30 juin 2021 et de la dette anticipée en 2021, une hausse des taux d'intérêt de 0,5 % entraînerait une charge financière supplémentaire en 2021 de 2 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 0,5 % se traduirait par une réduction des charges financières en 2021 de 2 millions d'euros.

La valorisation nette des instruments financiers augmente de 8 millions d'euros sur le semestre.

Sur la base du portefeuille au 30 juin 2021, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, consécutive à une hausse de 0,5 % des taux, serait de -4 millions d'euros inscrits en résultat. La variation de juste valeur pour une baisse de 0,5 % des taux serait de +8 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

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Cotisation sur la valeur ajoutée <sup>(1)</sup>	(1 281)	(2 957)
<b>Impôts récurrents</b>	<b>(1 281)</b>	<b>(2 957)</b>
Impôt sur les bénéfices	878	(405)
Impôts différés	32	1 323
<b>Impôts non récurrents</b>	<b>910</b>	<b>918</b>
<b>IMPÔTS</b>	<b>(371)</b>	<b>(2 039)</b>

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

Le régime SIIC est un régime de transparence fiscale qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire par le biais des dividendes qu'il perçoit et qui résultent d'une obligation de distribution pour la société soumise au régime SIIC (cf. Note 5.5.3.12.2).

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

- Le taux d'impôt théorique de 28,4 % correspond au taux de droit commun de 27,5 % 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.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net consolidé	383 628	337 484
Impôts (y compris CVAE)	371	2 039
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>383 999</b>	<b>339 523</b>
<b>Impôt théorique en %</b>	<b>28,40 %</b>	<b>32,00 %</b>
<b>Impôt théorique en valeur</b>	<b>109 056</b>	<b>108 647</b>
Effet des différentiels de taux entre France et étranger	(17)	(66)
Effets des différences permanentes et temporaires	1 189	588
Sociétés mises en équivalence	(875)	645
Effet du régime SIIC	(110 263)	(110 732)
Cotisation sur la valeur ajoutée	1 281	2 957
<b>TOTAL</b>	<b>(108 685)</b>	<b>(106 608)</b>
Charges d'impôts effectifs constatés	371	2 039
<b>TAUX EFFECTIF D'IMPÔT</b>	<b>0,10 %</b>	<b>0,60 %</b>

### 5.5.6.12 RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

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

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

	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère ( <i>en milliers d'euros</i> )	383 110	339 064
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 667 786	73 472 992
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, non dilué (<i>en euros</i>)</b>	<b>5,20</b>	<b>4,61</b>
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs ( <i>en milliers d'euros</i> )	383 110	339 074
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	73 824 095	73 679 388
<b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, PAR ACTION, DILUÉ (<i>en euros</i>)</b>	<b>5,19</b>	<b>4,60</b>

	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution ( <i>en milliers d'euros</i> )	383 110	339 064
Impact de la dilution sur le résultat (effet attribution d'actions)	0	10
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, dilué (<i>en milliers d'euros</i>)</b>	<b>383 110</b>	<b>339 074</b>
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 667 786	73 472 992
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions	156 309	206 396
<b>NOMBRE MOYEN D' ACTIONS PONDÉRÉ APRÈS DILUTION</b>	<b>73 824 095</b>	<b>73 679 388</b>

## 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	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.8	(187 526)	154 659	(185 479)
Variation de valeur des instruments financiers	5.2	(7 606)	23 990	18 749
<b>VARIATION DE VALEUR ET FRAIS DE RACHAT DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES</b>		<b>(195 132)</b>	<b>178 649</b>	<b>(166 730)</b>

### 5.5.7.2 VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Variation des clients	27 242	(420)	45 900
Variation des autres créances	(1 469)	(3 915)	(26 908)
Variation des charges constatées d'avance	2 923	(1 214)	(448)
<b>Total de l'actif du bilan</b>	<b>28 696</b>	<b>(5 549)</b>	<b>18 544</b>
Variation des dépôts de garantie des locataires	898	(7 206)	(2 835)
Variation des fournisseurs	656	14 052	(2 275)
Variation des dettes fiscales et sociales	47 439	3 512	48 461
Variation des autres dettes	(12 828)	5 157	(20 828)
Variation des produits constatés d'avance	1 963	(4 642)	112
<b>Total du passif du bilan</b>	<b>38 127</b>	<b>10 872</b>	<b>22 634</b>
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ</b>	<b>9 431</b>	<b>16 420</b>	<b>4 090</b>

### 5.5.7.3 ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Ventes en bloc	99 651	452 961	340 590
Ventes en lots	3 719	20 503	11 378
<b>Produits de cession</b>	<b>103 370</b>	<b>473 465</b>	<b>351 968</b>
Ventes en bloc	(3 211)	(5 360)	(2 788)
Ventes en lots	(184)	(937)	(452)
<b>Frais sur ventes</b>	<b>(3 395)</b>	<b>(6 296)</b>	<b>(3 240)</b>
<b>ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS <sup>(1)</sup></b>	<b>99 975</b>	<b>467 168</b>	<b>348 729</b>

(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

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Variation des autres créances (acquéreurs d'immobilisations)	(3 635)	(5 031)	(5 381)
Variation des fournisseurs sur immobilisations	(326)	(6 077)	(20 122)
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>(3 960)</b>	<b>(11 109)</b>	<b>(25 503)</b>

#### 5.5.7.5 DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE

Après le versement d'un acompte sur dividendes de 2,65 euros par action le 5 mars 2021, l'Assemblée Générale du 22 avril 2021 a approuvé la mise en paiement au titre de l'exercice de 2020 d'un dividende de 5,30 euros par action. Le solde de 2,65 euros par action restant dû a été mis en paiement le 5 juillet 2021.

Au titre de l'exercice 2019, un dividende de 5,30 euros par action pour un montant global de 389 millions d'euros avait été distribué.

#### 5.5.7.6 NOUVEAUX EMPRUNTS ET REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Nouveaux emprunts <sup>(1)</sup>	3 180 366	3 840 343	3 909 500
Remboursements d'emprunts <sup>(1)</sup>	(2 687 308)	(3 896 058)	(3 577 174)
<b>VARIATION DES EMPRUNTS</b>	<b>493 058</b>	<b>(55 716)</b>	<b>332 326</b>

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

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Dettes à la clôture	7 677 416	7 224 320	7 580 738
Dettes à l'ouverture	(7 224 320)	(7 283 484)	(7 283 484)
Intérêts courus à la clôture	(21 609)	(58 851)	(24 965)
Intérêts courus à l'ouverture	58 851	58 270	58 270
Effet des emprunts obligataires	2 950	3 786	1 927
Autres variations	(230)	243	(159)
<b>VARIATION DES EMPRUNTS</b>	<b>493 058</b>	<b>(55 716)</b>	<b>332 326</b>

## 5.5.8 Information sectorielle

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

### 5.5.8.1 COMPTE DE RÉSULTAT DES SECTEURS D'ACTIVITÉ AU 30 JUIN 2021

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Résidences Étudiants	Autres secteurs <sup>(1)</sup>	Total des secteurs
Loyers tertiaire	248 204	4 404	209	0	252 817
Loyers résidentiel	2 517	48 277	0	0	50 794
Loyers résidences étudiants	0	0	7 836	0	7 836
<b>Revenus locatifs bruts <sup>(2)</sup></b>	<b>250 721</b>	<b>52 681</b>	<b>8 045</b>	<b>0</b>	<b>311 447</b>
Charges sur immeubles	(99 808)	(19 802)	(4 320)	0	(123 931)
Charges refacturées	73 511	8 038	1 226	0	82 775
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>224 424</b>	<b>40 917</b>	<b>4 951</b>	<b>0</b>	<b>270 292</b>
<b>% marge locative/loyers</b>	<b>89,5 %</b>	<b>77,7 %</b>	<b>61,5 %</b>		<b>86,8 %</b>
<b>Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail</b>				<b>1 234</b>	<b>1 234</b>
<b>Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière</b>				<b>(666)</b>	<b>(666)</b>
Services et autres produits nets	675	2 577	(104)	0	3 148
Frais de structure					(38 323)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>					<b>235 685</b>
Marge immobilière	(120)	0	0	0	(120)
Résultat de cession	160	249	0	81	491
Variation de valeur des immeubles	140 603	42 477	4 446	0	187 526
Amortissements					(5 053)
Dépréciations et provisions nettes					(1 943)
<b>Résultat opérationnel</b>					<b>416 585</b>
Frais financiers nets					(43 272)
Dépréciations à caractère financier					0
Variation de valeur des instruments financiers					7 606
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence					3 080
<b>Résultat avant impôts</b>					<b>383 999</b>
Impôts					(371)
<b>Résultat net consolidé</b>					<b>383 628</b>
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle					518
<b>Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère</b>					<b>383 110</b>

#### Actifs et passifs par secteurs au 30 juin 2021

Patrimoine brut (hors siège)	15 902 208	3 324 316	382 561	238 878	19 847 962
Dont acquisitions	529	0	0	0	529
Dont immeubles en vente	320 024	298 666	0	0	618 691
Montants dus par les locataires	76 199	8 294	716	17 306	102 515
Provisions locataires	(9 696)	(6 257)	(654)	(8 117)	(24 724)
Dépôts de garantie reçus des locataires	62 729	9 708	1 695	108	74 239

(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.

### 5.5.8.2 COMPTE DE RÉSULTAT DES SECTEURS D'ACTIVITÉ AU 30 JUIN 2020

<i>En milliers d'euros</i>	Tertiaire	Résidentiel	Résidences Étudiants	Autres secteurs <sup>(1)</sup>	Total des secteurs
Loyers tertiaire	271 415	4 685	201	0	276 301
Loyers résidentiel	2 558	48 225	24	0	50 807
Loyers résidences étudiants	0	0	9 009	0	9 009
<b>Revenus locatifs bruts <sup>(2)</sup></b>	<b>273 973</b>	<b>52 909</b>	<b>9 235</b>	<b>0</b>	<b>336 118</b>
Charges sur immeubles	(110 488)	(18 934)	(4 483)	0	(133 905)
Charges refacturées	78 001	8 085	1 200	0	87 286
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>241 487</b>	<b>42 059</b>	<b>5 952</b>	<b>(0)</b>	<b>289 498</b>
<b>% marge locative/loyers</b>	<b>88,1 %</b>	<b>79,5 %</b>	<b>64,5 %</b>		<b>86,1 %</b>
<b>Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière</b>				<b>(414)</b>	<b>(414)</b>
Services et autres produits nets	584	609	314	(0)	1 427
Frais de structure					(46 208)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>					<b>244 303</b>
Marge immobilière	0	0	0	0	0
Résultat de cession	(6 068)	1 163	0	(504)	(5 409)
Variation de valeur des immeubles	69 076	122 453	(6 050)	0	185 479
Amortissements					(4 624)
Dépréciations et provisions nettes					(14 059)
<b>Résultat opérationnel</b>					<b>405 689</b>
Frais financiers nets					(44 781)
Dépréciations à caractère financier					(620)
Variation de valeur des instruments financiers					(18 749)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence					(2 016)
<b>Résultat avant impôts</b>					<b>339 523</b>
Impôts					(2 039)
<b>Résultat net consolidé</b>					<b>337 484</b>
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle					(1 580)
<b>Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère</b>					<b>339 064</b>

#### Actifs et passifs par secteurs au 30 juin 2020

Patrimoine brut (hors siège)	16 103 173	3 231 777	351 785	270 025	19 956 760
Dont acquisitions	20 490	35 679	0	0	56 169
Dont immeubles en vente	10 500	309 583	0	0	320 083
Montants dus par les locataires	100 761	7 937	3 504	20 780	132 982
Provisions locataires	(12 188)	(6 280)	(594)	(7 882)	(26 944)
Dépôts de garantie reçus des locataires	65 881	9 640	2 007	181	77 709

(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.

## 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 30 JUIN 2021

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote théorique <sup>(1)</sup>	% des droits de vote exerçable <sup>(2)</sup>
Ivanhoé Cambridge	11 575 623	15,13 %	15,13 %	15,71 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	10 516 249	13,74 %	13,74 %	14,28 %
Norges Bank	7 160 959	9,36 %	9,36 %	9,72 %
Autres actionnaires <sup>(3)</sup>	44 414 955	58,04 %	58,04 %	60,29 %
Actions propres	2 858 818	3,73 %	3,73 %	
<b>TOTAL</b>	<b>76 526 604</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

(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).

### 5.5.9.2 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. À ce titre, Locare a facturé à Resico la somme de 21 milliers d'euros au cours du premier semestre 2021.

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

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

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

### 5.5.9.3 EFFECTIFS DU GROUPE

Effectif moyen <sup>(1)</sup>	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Cadres	263	267	267
Employés et agents de maîtrise	172	178	180
Personnel d'immeubles	55	57	57
<b>TOTAL</b>	<b>490</b>	<b>503</b>	<b>504</b>

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent.

### 5.5.9.4 ACTIONS DE PERFORMANCE

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution	Solde au 31/12/2020	Actions acquises en 2021	Actions annulées en 2021	Solde au 30/06/2021
21/02/2018	22/02/2021	57 920	153,70 €	48 087	48 087		0
19/02/2019	20/02/2022	49 010	127,60 €	42 604		760	41 844
19/02/2020	20/02/2023	53 285	182,00 €	52 415		300	52 115
18/02/2021	19/02/2024	62 350	120,00 €				62 350

#### 5.5.9.5 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Avantages à court terme	1 325	1 822
Avantages postérieurs à l'emploi	N/A	N/A
Avantages à long terme	N/A	N/A
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100 % des critères)	N/A	N/A
Paieement en actions	N/A	N/A

#### 5.5.9.6 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE D'ARRÊTÉ

Néant.





# Attestation du responsable

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

96

## **6.1 Attestation du responsable de l'amendement au Document d'enregistrement universel**

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent amendement au Document d'enregistrement universel 2020 sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.*

*J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »*

**Méka Brunel**

Directrice Générale





# 7

## Rapport des commissaires aux comptes

**7.1 Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle**

**100**

## 7.1 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

(Période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021)

### Aux Actionnaires

#### GEcina SA

14-16, rue des Capucines  
75084 Paris Cedex 02

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société Gecina SA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### I – CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### II – VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Paris-la-Défense et Neuilly-sur-Seine, le 22 juillet 2021

Les commissaires aux comptes

#### Mazars

Baptiste Kalasz  
Associé

#### PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver  
Associé





# 8

## Table de concordance

<b>8.1</b>	<b>Table de concordance de l'amendement au Document d'enregistrement universel</b>	<b>104</b>
8.2	Documents accessibles au public	107
8.3	Responsable du rapport financier semestriel	107
8.4	Responsables de la communication financière	107

## 8.1 Table de concordance de l'amendement au Document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du Document d'enregistrement universel 2020 et du présent amendement au Document d'enregistrement universel 2020 où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

RUBRIQUES DES ANNEXES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) 2019/980 DU 14 MARS 2019	Document d'enregistrement universel 2020		Amendement au Document d'enregistrement universel 2020	
	Sections	Pages	Sections	Pages
<b>1 Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente</b>				
1.1 Identité des personnes responsables	9.1.1 ; 9.1.3	336	8.3 ; 8.4	108
1.2 Déclaration des personnes responsables	9.1.3	336	6.1	97
1.3 Déclaration ou rapport d'expert	1.3.3 ; 3.7	72-73 ; 159-161		
1.4 Informations provenant de tiers	1.3.3 ; 3.7	72-73 ; 159-161		
1.5 Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Page de garde	Page de garde	Page de garde	1
<b>2 Contrôleurs légaux des comptes</b>				
2.1 Identité des contrôleurs légaux	9.2.1	341	7.1	101
2.2 Changement éventuel				
<b>3 Facteurs de risque</b>	<b>Rapport intégré ; 2.1-2.3</b>	<b>40-41 ; 86-104</b>	<b>3.1 ; 5.5.4</b>	<b>36-39 ; 69-70</b>
<b>4 Informations concernant l'émetteur</b>				
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	9.3	350	8.4	108
4.2 Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	9.3	350		
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	9.3	350		
4.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur et législation applicable, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site Web avec un avertissement	9.3	350	8.4	108
<b>5 Aperçu des activités</b>				
5.1 Principales activités	Rapport intégré	12-14 ; 22-27	2.1-2.8	7-30
5.2 Principaux marchés	Rapport intégré	10-11 ; 16-17	2.2.6	12
5.3 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	5.5.1	227-228	5.5.1	55-56
5.4 Stratégie et objectifs	Rapport intégré ; 1.6	10-31 ; 79	2.8	29-30
5.5 Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licence, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	9.3.3	356		
5.6 Position concurrentielle	Rapport intégré	10-11		
5.7 Investissements	Rapport intégré ; 1.1.5 ; 1.1.7	22-27 ; 58 ; 60-61	2.4	16-18
<b>6 Structure organisationnelle</b>				
6.1 Description sommaire du Groupe	5.5.2	229-233	5.5.2	57-62
6.2 Liste des filiales importantes	1.4	73-76	5.5.2	57-62

RUBRIQUES DES ANNEXES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) 2019/980 DU 14 MARS 2019		Document d'enregistrement universel 2020		Amendement au Document d'enregistrement universel 2020	
		Sections	Pages	Sections	Pages
<b>7</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>				
7.1	Situation financière	Chapitres 1 et 5	51-83 ; 219-267	Chapitres 2 et 5	7-33 ; 47-93
7.2	Résultats d'exploitation	Rapport intégré ; 1.1.4 ; 5.2 ; 5.5.8	46 ; 56-58 ; 222 ; 262	2.3 ; 5.2 ; 5.5.8	14-15 ; 50 ; 90
<b>8</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>				
8.1	Informations sur les capitaux	Rapport intégré ; 5.3	47 ; 223	5.1	48-49
8.2	Flux de trésorerie	5.4	224	5.4	52
8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.2	62-66	2.6	22-26
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	1.2.7 ; 5.5.5.12.1 ; 6.3.4.8	66 ; 248 ; 281	2.6.7 ; 3.1 ; 5.5.5.12.1	26 ; 38 ; 76
8.5	Sources de financement attendues	1.2	62-66	2.6	22-26
<b>9</b>	<b>Environnement réglementaire</b>	<b>9.3</b>	<b>350</b>		
<b>10</b>	<b>Informations sur les tendances</b>	<b>Rapport intégré</b>	<b>10-19</b>	<b>2.2.6</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	<b>1.6</b>	<b>79</b>	<b>2.8</b>	<b>29-30</b>
<b>12</b>	<b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale</b>				
12.1	Conseil d'administration et Direction générale	4.1	166-198	Chapitre 4	41-45
12.2	Conflits d'intérêts	4.1.4	195-196		
<b>13</b>	<b>Rémunérations et avantages</b>				
13.1	Rémunérations versées et avantages en nature	4.2 ; 5.5.9.6	199-217 ; 267	5.5.9	93
13.2	Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	5.5.13	250-251	5.5.5.13	78-79
<b>14</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>				
14.1	Dates d'expiration des mandats actuels	Rapport intégré ; 4.1.1	36 ; 166-184		
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction à l'émetteur	4.1.4 ; 4.1.5	195-197	5.5.9.2	92
14.3	Information sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	Rapport intégré ; 4.1.3.4	38 ; 189-195	4.1.2	45
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1	166		
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	4.1.1	166-168		
<b>15</b>	<b>Salariés</b>				
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	3.5.1 ; 5.5.9.4 ; 6.3.6.3	154 ; 266 ; 287	5.5.9.3	92
15.2	Participations et stock-options	5.5.9.5 ; 6.3.6.6	266-267 ; 288	5.5.9.4	92
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.1.7	197-198		
<b>16</b>	<b>Principaux actionnaires</b>				
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	5.5.9.1	264-265	5.5.9.1	92
16.2	Existence de droits de vote différents	4.3 ; 9.3.2.2	217 ; 350-352		
16.3	Contrôle	4.3	217		
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	4.3	217		

RUBRIQUES DES ANNEXES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) 2019/980 DU 14 MARS 2019		Document d'enregistrement universel 2020		Amendement au Document d'enregistrement universel 2020	
		Sections	Pages	Sections	Pages
<b>17</b>	<b>Transactions avec des parties liées</b>	<b>5.5.9.3</b>	<b>266</b>	<b>5.5.9.3</b>	<b>92</b>
<b>18</b>	<b>Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>				
18.1	Informations financières historiques	9.1.2	336	8.2	108
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A	N/A	N/A
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	9.2	341-349	Chapitre 7	100-101
18.4	Informations financières pro forma	N/A	N/A	N/A	N/A
18.5	Politique en matière de dividendes	Rapport intégré ; 5.5.9.2	42-43 ; 265-266		
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	5.5.5.13	250-251	5.5.5.13	78-79
18.7	Changement significatif de la situation financière	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>19</b>	<b>Informations supplémentaires</b>				
19.1	Capital social	9.3.2.2	351-352		
19.1.1	Capital souscrit et nombre d'actions	Rapport intégré ; 6.3.6.2	44 ; 286-287	Chapitre 1	4
19.1.2	Actions non représentatives du capital	N/A	N/A	N/A	N/A
19.1.3	Actions autodétenues	5.5.9.1	264-265	5.5.9.1	92
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	6.3.4.3	279		
19.1.5	Droit d'acquisition et/ou obligation attachée au capital autorisé mais non émis	4.1.7	197-198		
19.1.6	Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option	N/A	N/A	N/A	N/A
19.1.7	Historique du capital social	6.3.6.2	286-287		
19.2	Acte constitutif et statuts	9.3.2	350-356		
19.2.1	Registre et objet social	9.3.1	350		
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.3.2.2	351-352		
19.2.3	Dispositions statutaires ou autres qui auraient pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>20</b>	<b>Contrats importants</b>	<b>1.1.2.2 ; 1.1.6</b>	<b>53-56 ; 59</b>	<b>2.2</b>	<b>9-12</b>
<b>21</b>	<b>Documents disponibles</b>	<b>9.1.1</b>	<b>336</b>	<b>8.2</b>	<b>108</b>

## 8.2 Documents accessibles au public

Le présent rapport financier semestriel est disponible sans frais auprès de la Communication Financière de Gecina sur simple demande adressée à la société à l'adresse suivante : 16, rue des Capucines – 75002 Paris, par téléphone au 0 800 800 976, ou par e-mail adressé à [actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr). Il est également disponible sur le site Internet de la société Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)).

Sont également accessibles, au siège ou sur le site Internet de la société Gecina, les documents suivants :

- les statuts de la société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la société ou visés dans le Document d'enregistrement universel 2020 ;
- les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du rapport financier semestriel.

## 8.3 Responsable du rapport financier semestriel

M<sup>me</sup> Méka Brunel, Directrice Générale de Gecina (ci-après la « société » ou « Gecina »).

## 8.4 Responsables de la communication financière

**Nicolas Dutreuil**, Directeur Général Adjoint  
en charge des Finances

**Samuel Henry-Diesbach**, Directeur  
de la Communication Financière

**Laurent Le Goff** : 01 40 40 62 69

**Virginie Sterling** : 01 40 40 62 48

**Communication Financière, relations analystes,  
investisseurs et relations presse** : [ir@gecina.fr](mailto:ir@gecina.fr)

### Relations actionnaires individuels :

Numéro vert : 0 800 800 976  
[actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)

### Gecina

14-16, rue des Capucines – 75002 Paris  
Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50  
Adresse postale : 16, rue des Capucines  
75084 Paris Cedex 02  
[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

Conception et réalisation : **HAVAS PARIS**



La version numérique de ce document est conforme aux normes pour l'accessibilité des contenus du Web, les WCAG 2.0, et certifié ISO 14289-1. Son ergonomie permet aux personnes handicapées moteurs de naviguer à travers ce PDF à l'aide de commandes clavier. Accessible aux personnes déficientes visuelles, il a été balisé de façon à être retranscrit vocalement par les lecteurs d'écran, dans son intégralité, et ce, à partir de n'importe quel support informatique. Enfin, il a été testé de manière exhaustive et validé par un expert non voyant.

Version e-accessible par **ipeditis**

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

**gecina**