

5.1 — État consolidé de la situation financière

5.1.1 — Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Actifs non courants		20 039 807	19 504 537
Immeubles de placement	5.5.5.1	17 983 515	17 744 334
Immeubles en restructuration	5.5.5.1	1 545 005	1 256 816
Immeubles d'exploitation	5.5.5.1	78 854	81 116
Autres immobilisations corporelles	5.5.5.1	10 423	12 077
Écart d'acquisition	5.5.5.1.4	184 663	191 079
Immobilisations incorporelles	5.5.5.1	10 613	9 005
Créances financières sur crédit-bail	5.5.5.1	68 051	103 811
Immobilisations financières	5.5.5.2	47 839	24 592
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	57 670	54 387
Instruments financiers non courants	5.5.5.12.2	51 508	25 419
Actifs d'impôts différés	5.5.5.4	1 667	1 900
Actifs courants		399 219	745 087
Immeubles en vente	5.5.5.5	209 798	368 240
Stocks	5.5.5.6	0	3 810
Clients et comptes rattachés	5.5.5.7	43 985	56 358
Autres créances	5.5.5.8	113 022	124 574
Charges constatées d'avance	5.5.5.9	17 312	17 983
Trésorerie	5.5.5.10	15 102	174 123
TOTAL DE L'ACTIF		20 439 026	20 249 624

(1) Les états financiers 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2)

5.1.2 — Passif

En milliers d'euros	Note	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Capitaux propres	5.5.5.11	12 983 197	12 503 573
Capital		574 296	573 950
Primes		3 300 011	3 295 475
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		8 232 731	8 452 503
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		849 292	155 070
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère		12 956 330	12 476 997
Participations ne donnant pas le contrôle		26 867	26 576
Passifs non courants		5 324 733	5 775 524
Dettes financières non courantes	5.5.5.12.1	5 169 184	5 611 434
Obligations locatives non courantes		50 568	50 723
Instruments financiers non courants	5.5.5.12.2	4 673	13 184
Passifs d'impôts différés	5.5.5.4	0	64
Provisions non courantes	5.5.5.13	100 309	100 118
Passifs courants		2 131 096	1 970 527
Dettes financières courantes	5.5.5.12.1	1 743 828	1 612 885
Instruments financiers courants	5.5.5.12.2	4	0
Dépôts de garantie		78 438	73 340
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.14	188 401	159 235
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.15	48 635	51 762
Autres dettes courantes	5.5.5.16	71 790	73 304
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		20 439 026	20 249 624

(1) Les états financiers 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2)

5.2 — État du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Note	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Revenus locatifs bruts	5.5.6.1	613 332	657 976
Charges sur immeubles	5.5.6.2	(180 861)	(188 536)
Charges refacturées	5.5.6.2	117 251	122 947
Revenus locatifs nets		549 722	592 387
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail	5.5.6.3	2 993	2 449
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière	5.5.6.3	(213)	(877)
Services et autres produits nets	5.5.6.4	4 334	4 355
Frais de structure	5.5.6.5	(80 475)	(91 799)
Excédent brut d'exploitation		476 360	506 515
Marge immobilière	5.5.6.6	625	(7 096)
Résultat de cession	5.5.6.7	24 396	(4 319)
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.8	460 407	(154 659)
Amortissements		(11 111)	(9 661)
Dépréciations et provisions nettes		(682)	(74 924)
Résultat opérationnel		949 996	255 855
Frais financiers nets	5.5.6.9	(81 857)	(90 815)
Dépréciations à caractère financier		0	(446)
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.10	11 429	(23 990)
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires		(31 707)	0
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	4 600	4 402
Résultat avant impôts		852 461	145 006
Impôts	5.5.6.11	(1 846)	9 571
Résultat net consolidé		850 616	154 578
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		1 323	(492)
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		849 292	155 070
Résultat net consolidé par action	5.5.6.12	11,53	2,11
Résultat net consolidé dilué par action	5.5.6.12	11,50	2,10

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Résultat net consolidé	850 616	154 578
Éléments non recyclables en résultat net	11 484	(1 258)
Ecarts actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi	266	(546)
Variation de valeurs des titres non consolidés	11 218	(712)
Éléments recyclables en résultat net	(28)	(244)
Ecarts de conversion	(28)	(244)
Résultat global	862 071	153 076
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	1 323	(492)
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	860 748	153 568

(1) Les états financiers 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2)

5.3 — État de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2019 - publié	76 410 260	573 077	12 126 141	12 699 218	27 352	12 726 570
Changement de méthode comptable IAS 19 ⁽¹⁾			2 787	2 787	0	2 787
Capitaux propres au 1er janvier 2020- retraité	76 410 260	573 077	12 128 929	12 702 006	27 352	12 729 358
Dividendes versés			(389 482)	(389 482)	(288)	(389 770)
Effet des paiements en actions ⁽²⁾			4 200	4 200	0	4 200
Ecart actuariel sur avantages postérieurs à l'emploi			(546)	(546)	0	(546)
Augmentation de capital Groupe ⁽³⁾	116 344	873	5 843	6 715	0	6 715
Variation de valeur des titres non consolidés			(712)	(712)	0	(712)
Autres variations			(254)	(254)	5	(249)
Résultat au 31 décembre 2020 ⁽¹⁾			155 070	155 070	(492)	154 578
Capitaux propres au 31 décembre 2020 ⁽¹⁾	76 526 604	573 950	11 903 047	12 476 997	26 576	12 503 573
Dividendes versés			(390 439)	(390 439)	(1 032)	(391 471)
Effet des paiements en actions ⁽²⁾			4 094	4 094	0	4 094
Ecart actuariel sur avantages postérieurs à l'emploi			266	266	0	266
Augmentation de capital Groupe ⁽³⁾	46 246	347	4 571	4 918	0	4 918
Variation de valeur des titres non consolidés			11 218	11 218	0	11 218
Autres variations			(16)	(16)	0	(16)
Résultat au 31 décembre 2021			849 292	849 292	1 323	850 616
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021	76 572 850	574 296	12 382 033	12 956 330	26 867	12 983 197

(1) Les états financiers 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2)

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

(3) Création d'actions liées à l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe (46 246 actions). Pour l'exercice 2020, création d'actions liées à l'acquisition définitive d'actions issues du plan d'actions de performance du 17 juillet 2017 (41 004 actions), à l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe (55 914 actions) et aux levées d'options de souscription (19 426 actions)

5.4 — État des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Note	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)		850 616	154 578
Résultat net des sociétés mises en équivalence		(4 600)	(4 402)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions		11 793	84 585
Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.5.7.1	(440 129)	178 649
Charges et produits calculés des actions de performance	5.5.6.5	4 094	4 200
Charges d'impôts (y compris impôts différés)	5.5.6.11	1 846	(9 571)
Plus et moins-values de cession	5.5.6.6, 5.5.6.7	(25 022)	11 415
Autres produits et charges calculés		(7 537)	(14 053)
Frais financiers nets	5.5.6.9	81 857	90 815
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		472 917	496 215
Impôts versés		(8 728)	(7 966)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.7.2	17 495	16 420
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)		481 684	504 669
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.5.1.2	(360 656)	(277 748)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.7.3	506 338	467 168
Acquisitions d'immobilisations financières		(24 095)	(1 435)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		1 316	1 456
Variation des prêts et avances consentis		12	469
Autres flux liés aux opérations d'investissement		24 993	938
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.7.4	45 993	(11 109)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)		193 901	179 739
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		4 918	5 126
Sommes reçues lors de l'exercice des actions de performance		0	1 589
Rachats et reventes d'actions propres		12	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.5	(390 308)	(389 352)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1 032)	(288)
Nouveaux emprunts	5.5.7.6	3 487 234	3 840 343
Remboursements d'emprunts	5.5.7.6	(3 791 287)	(3 896 058)
Intérêts financiers nets versés		(92 846)	(94 019)
Autres flux liés aux opérations de financement		(51 296)	(15 472)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)		(834 605)	(548 132)
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		(159 020)	136 277
Trésorerie d'ouverture	5.5.5.10	174 123	37 846
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	5.5.5.10	15 102	174 123

(1) Les états financiers 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2)

5.5.1 — Faits significatifs

Exercice 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 avait par ailleurs signé sur les mois de décembre 2020 et janvier 2021 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 m² 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^{er} octobre 2022.

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 m² 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^{er} 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.

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 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 m² dans l'immeuble Carré Michelet. Ce nouveau bail d'une durée ferme de 6 ans a pris effet à compter du 1^{er} septembre 2021.

En parallèle, Gecina a indiqué avoir loué plus de 4 000 m² d'Anthos à Boulogne-Billancourt à Pierre Fabre, grand groupe pharmaceutique français. Ce nouveau bail qui a pris

effet au 1^{er} juillet, porte sur une durée ferme de 9 ans. L'actif a été livré au cours du 2^e trimestre 2021.

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 m² (dont environ 6 000 m² 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 m²), 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 Columbus, un immeuble de Gecina situé boulevard Gabriel Péri à Malakoff (Hauts-de-Seine).

Le 25 mai, dans le prolongement de son plan CANOP-2030, Gecina a transformé l'intégralité de sa dette obligataire en *Green Bonds* (15 émissions obligataires pour 5,6 milliards d'euros) après le vote positif des porteurs d'obligations. Gecina s'est par ailleurs engagée à émettre à l'avenir toutes ses prochaines émissions obligataires sous format *Green Bond*.

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 en vigueur au jour de la vente) portant sur :

- ◆ L'immeuble de bureaux Les Portes d'Arcueil de 45 000 m² environ, occupé par le groupe Orange,
- ◆ La Tour Orion, un immeuble d'environ 12 200 m² situé à Montreuil,
- ◆ Le 55 Duguérand, un immeuble de bureaux de 5 100 m² environ à Levallois-Perret.

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^{ème}. Ce bail de 9 ans ferme porte sur environ 6 400 m², 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^{er} 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. Totalisant 8 012 m² SHAB, 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*. 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. 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, inauguré courant novembre occupe un local de 430 m².

Le 6 juillet, Gecina a annoncé le renouvellement par Latham & Watkins de son bail portant sur 6 500 m² au 45-47 rue Saint-Dominique à Paris 7^{ème} arrondissement, pour une période de 9 ans.

Le 29 juillet, Gecina a fait l'acquisition en VEFA de 93 logements à Rueil-Malmaison pour 45,8 M€. Au cœur de l'écoquartier de l'Arsenal, ce nouveau projet de logements, développé par Les Nouveaux Constructeurs, comprendra 93 appartements de qualité répartis dans trois bâtiments indépendants représentant 6 000 m² de surface totale. La livraison de la résidence est prévue au premier trimestre 2024 et les trois bâtiments visent notamment la certification NF Habitat HQE au niveau « excellent » et le label Biosourcé niveau 2.

Le 2 août 2021, Gecina a signé avec un grand cabinet de recrutement international un bail en l'état futur d'achèvement portant sur une surface de 2 700 m² dans l'immeuble situé au 6/8 rue de Pergolèse faisant partie intégrante de l'ensemble immobilier l'Ive situé au 75 avenue de la Grande Armée à Paris 16^e. Ce nouveau bail est d'une durée de 9 ans ferme. Les surfaces seront mises à disposition du locataire à compter de la livraison de l'immeuble, mi 2022.

Le 11 octobre, Gecina a annoncé la cession de 4 actifs non stratégiques pour un montant de 83 millions d'euros hors droits. Ces cessions, dont les promesses de vente ont été signées courant juillet, matérialisent une prime moyenne de l'ordre de 12,5% sur les valeurs d'expertise à fin 2020 et un taux de privation de 2,5%. Dans le détail :

- ◆ la cession d'un immeuble de bureaux entièrement occupé de 3 000 m² environ situé rue Louise-Michel à Levallois-Perret (92) au Groupe UNOFI,
- ◆ la cession à un institutionnel français d'un portefeuille de trois actifs comprenant un immeuble de bureaux d'environ 2 200 m² à Paris 10^{ème}, une station-service à Rueil-Malmaison (92), ainsi qu'une résidence pour étudiants de 239 chambres située dans la ville du Bourget (93).

Le 26 octobre, Gecina a annoncé la location de plus de 4 000 m² à ISS France dans l'immeuble Adamas à La Défense, avec la signature d'un bail de 9 ans ferme. Le locataire y installera les équipes de son siège français à compter de mars 2022.

Le Conseil d'Administration de Gecina, réuni le 10 décembre 2021 sous la présidence de Jérôme Brunel, a décidé, à l'unanimité et sur recommandation de son Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, de nommer Beñat Ortega en qualité de Directeur général de Gecina. Il succédera à Méka Brunel, Administratrice Directrice générale, dont le mandat s'achèvera statutairement à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril 2022.

5.5.2 — Principes généraux de consolidation

5.5.2.1 Référentiel

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

Les effets de la décision de l'IFRIC Interpretation Committee d'avril 2021 sur l'évaluation des engagements de retraite sont détaillés en Note 5.5.2.2.

Les autres normes et interprétations officielles applicables depuis le 1^{er} 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.

La préparation des états financiers, conformément aux normes IFRS, nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en termes de jugement ou de complexité, ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés, sont exposés à la Note 5.5.3.16.

Les comptes du Groupe intègrent les enjeux liés au changement climatique et au développement durable au travers :

- ◆ de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et de désinvestissement,
- ◆ d'une stratégie de financement durable,
- ◆ de la réalisation de dépenses spécifiquement engagées pour répondre aux enjeux environnementaux, notamment dans le cadre des dispositifs réglementaires applicables,
- ◆ et d'autre part via les modalités d'évaluation des actifs et passifs du Groupe.

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

Il a notamment été considéré qu'il n'existait aucun indice de perte de valeur lié aux changements climatiques et que les durées d'utilité utilisées jusqu'alors pour les tests de dépréciation ne nécessitaient pas d'être revues.

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

5.5.2.2 Changement de méthode comptable

Interprétation IFRIC sur l'évaluation des engagements de retraite

En avril 2021, l'IFRIC Interpretation Committee (IFRIC IC) a précisé la méthode de calcul des engagements relatifs aux régimes d'avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies. Ainsi, lorsque le régime prévoit le versement d'une indemnité plafonnée à un certain nombre d'années de services, sous condition de présence à la date de départ en retraite, l'IFRIC IC considère que l'engagement doit être constitué uniquement sur les années de services précédant le départ en retraite au titre desquelles le salarié génère un

droit à l'avantage. Auparavant, l'engagement était étalé sur toute la durée d'emploi du salarié.

La décision de l'IFRIC IC implique un changement de méthode comptable qui doit être effectué de manière rétrospective. Le Groupe présente donc ses états financiers comme si la nouvelle méthode avait toujours été appliquée.

Les effets du changement de méthode au 31 décembre 2020 sont détaillés ci-dessous :

◆ **Impact du changement de méthode sur les comptes consolidés à l'ouverture**

Au 31 décembre 2020, les provisions non courantes pour engagements sociaux sont retraités de -2,7 millions d'euros avec un effet sur les réserves consolidées de + 2,4 millions d'euros et sur le résultat net consolidé de + 0,2 million d'euros.

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2020	31/12/2020
Capitaux propres – publié	12 726 570	12 500 901
Impact sur les réserves consolidées	2 787	2 433
Impact sur le résultat net consolidé	n/a	239
Capitaux propres – retraité	12 729 358	12 503 573

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2020
Provisions non courantes – publié	102 790
Impact sur les provisions non courantes	(2 672)
Provisions non courantes – retraité	100 118

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2020
Frais de structure – publié	(92 038)
Impact sur les charges de personnel	239
Frais de structure – retraité	(91 799)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2020
Résultat global – publié	153 192
Impact sur les frais de structure	239
Impact sur les écarts actuariels non recyclables en résultat net	(354)
Résultat global – retraité	153 076

◆ **Détail de la provision non courante pour engagements sociaux**

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2020 publié	31/12/2020 retraité
Valeur actualisée de l'obligation	18 939	16 266
Juste valeur des actifs de couverture	(3 011)	(3 011)
Valeur nette actualisée de l'obligation	15 928	13 256

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2020 publié	31/12/2020 retraité
Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture	15 286	12 499
Coût des services rendus au cours de l'exercice	1 124	906
Intérêt net	119	98
Écarts actuariels	(173)	(173)
Charge comptabilisée dans les frais de personnel	1 070	831
Effets de toute modification ou liquidation du régime	0	0
Prestations payées (net)	(425)	(425)
Cotisations versées	(194)	(194)
Écarts actuariels non pris en résultat	192	546
Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture	15 928	13 256

5.5.2.3 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.

5.5.2.4 Périmètre de consolidation

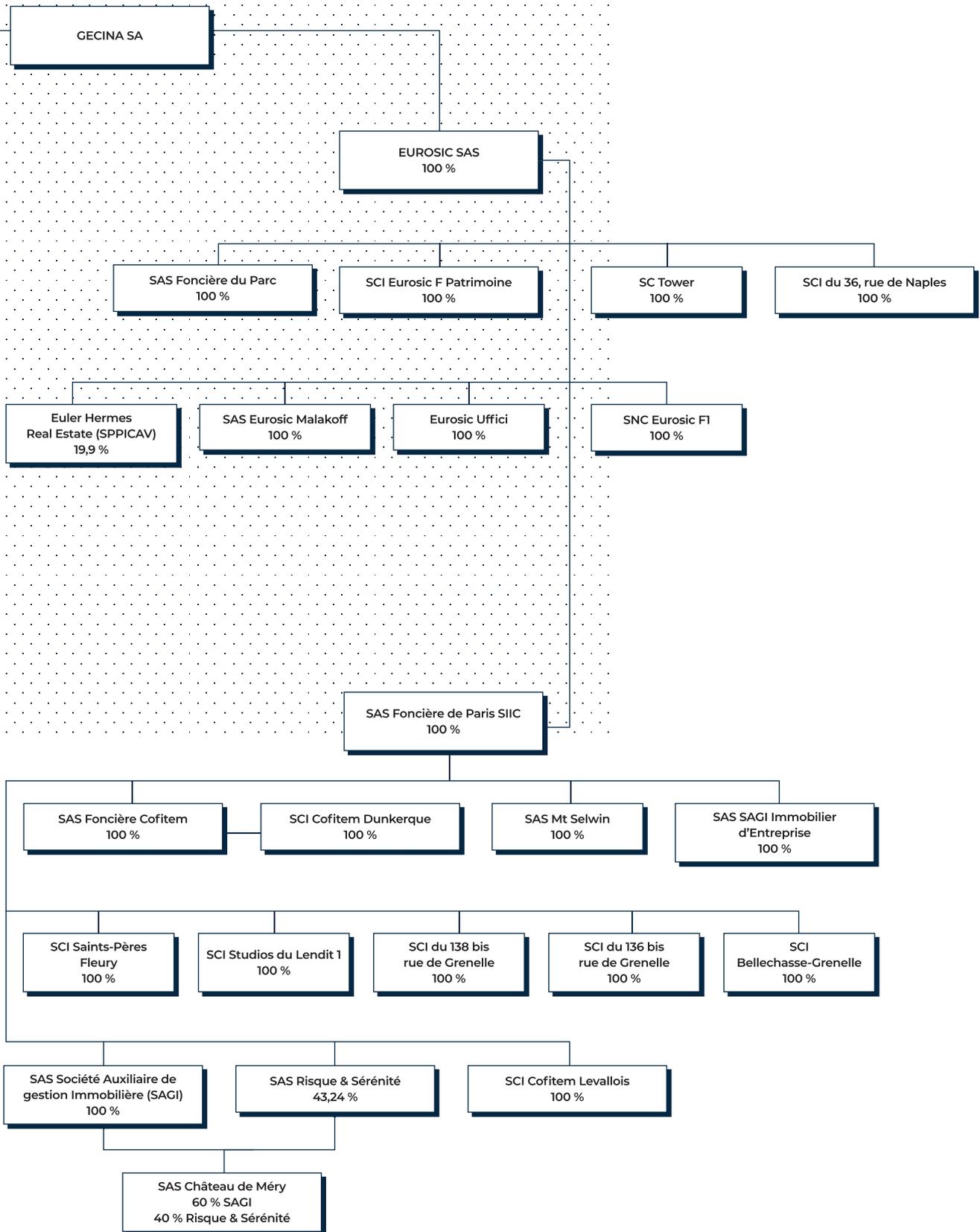
Au 31 décembre 2021, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31/12/2021 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2020 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %
5, rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	100,00 %
Anthos	444 465 298	100,00 %	IG	100,00 %
Beaugrenelle	307 961 490	75,00 %	IG	75,00 %
YouFirst Campus	501 705 909	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Campus Immobilier	808 685 291	100,00 %	IG	100,00 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 16	788 912 343	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 18	799 089 982	60,00 %	IG	60,00 %
GEC 21	810 066 126	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 22	812 746 188	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 23	819 358 201	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 24	851 756 502	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 7	423 101 674	100,00 %	IG	100,00 %
Gecina Management	432 028 868	100,00 %	IG	100,00 %
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %
Haris	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %
Haris Investycje (Pologne)		100,00 %	IG	100,00 %
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	100,00 %
Le Pyramidion Courbevoie	479 762 874	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Residence Immobilier	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %
Marbeuf	751 139 163	100,00 %	IG	100,00 %
Michelet-Levallois	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	100,00 %
Saint-Augustin-Marsollier	382 515 211	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Le France	792 846 123	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Avenir Danton Défense	431 957 356	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Avenir Grande Armée	751 037 631	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Lyon Sky 56	809 671 035	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Neuilly Hôtel de Ville	785 420 746	100,00 %	IG	100,00 %
Société des Immeubles de France (Espagne)		100,00 %	IG	100,00 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %
SPIPM	572 098 465	100,00 %	IG	100,00 %
SPL Exploitation	751 103 961	100,00 %	IG	100,00 %
Tour City 2	803 982 750	100,00 %	IG	100,00 %
Tour Mirabeau	751 102 773	100,00 %	IG	100,00 %

Sociétés	SIREN	31/12/2021 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2020 % d'intérêts
YouFirst Collaborative	823 741 939	100,00 %	IG	100,00 %
SCI des Vaux	449 228 816	100,00 %	IG	100,00 %
SAS Eurosic	307 178 871	100,00 %	IG	100,00 %
SAS Eurosic Malakoff	453 385 601	100,00 %	IG	100,00 %
Foncière du Parc	445 394 851	100,00 %	IG	100,00 %
Tower	433 566 932	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 36 rue de Naples	479 871 659	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Eurosic F Patrimoine	811 932 714	100,00 %	IG	100,00 %
SNC Eurosic F1	810 028 506	100,00 %	IG	100,00 %
Euler Hermes Real Estate	538 610 825	19,90 %	MEE	19,90 %
Foncière de Paris SIIC	331 250 472	100,00 %	IG	100,00 %
Foncière Cofitem	411 846 033	100,00 %	IG	100,00 %
MT Selwin	418 089 280	100,00 %	IG	100,00 %
Risque & Sérénité	419 403 449	43,24 %	MEE	43,24 %
Société Auxiliaire de Gestion Immobilière	508 928 926	100,00 %	IG	100,00 %
SAGI Immobilière d'entreprise	528 047 129	100,00 %	IG	100,00 %
Château de Méry	479 916 298	77,30 %	IG	77,30 %
SCI Saints-Pères Fleury	509 110 151	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 136 bis rue de Grenelle	493 293 823	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 138 bis rue de Grenelle	493 293 633	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Bellechasse-Grenelle	802 446 195	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Cofitem Dunkerque	528 344 039	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Cofitem Levallois	494 346 570	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Studio du Lendit 1	508 475 662	100,00 %	IG	100,00 %
Eurosic UFFICI (Italie)		100,00 %	IG	100,00 %
Entrée de périmètre 2021				
Gaïa	897 700 621	40,00 %	MEE	
Sortie de périmètre 2021				
Paris Investissements OPC1	793 904 640	Fusionnée	IG	100,00 %
SCI 54 Leclerc	381 619 535	Fusionnée	IG	100,00 %
SCI 738 Kermen	349 816 116	Fusionnée	IG	100,00 %
SCI du Port Chatou	491 025 441	Fusionnée	IG	100,00 %
SCI Eurosic R4	505 215 251	Fusionnée	IG	100,00 %
Grande Halle de Gerland	538 796 772	Fusionnée	IG	100,00 %
Entrée de périmètre 2020				
Homya	880 266 218	100,00 %	IG	100,00 %
Sortie de périmètre 2020				
Colvel Windsor	477 893 366	Fusionnée	IG	Fusionnée
Faubourg Saint-Martin	430 046 607	Fusionnée	IG	Fusionnée

IG : intégration globale.
MEE : mise en équivalence.

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



5.5.2.5 Retraitements de consolidation et éliminations

5.5.2.5.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

Toutes les sociétés ont procédé à un arrêté comptable au 31 décembre 2021.

5.5.2.5.2 Opérations réciproques

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

5.5.2.5.3 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.

5.5.2.6 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 et IFRS 13)

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

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

Les dépenses d'investissement, les frais de commercialisation, les indemnités d'éviction versées aux locataires, les coûts internes du personnel affectables aux opérations de commercialisation et aux projets en développement, ainsi que les frais financiers selon l'IAS 23 sont capitalisés dans la valeur des immeubles.

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

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

Chaque actif immobilier est évalué séparément par des experts immobiliers indépendants (au 31 décembre 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. Les experts sont membres de l'Afrefim (Association française des sociétés d'expertise immobilière), respectent la charte de l'expertise en évaluation immobilière et utilisent les mêmes méthodes d'évaluation décrites ci-dessous.

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

- ◆ méthode par comparaison directe : comparaison du bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise. Pour la valorisation spécifique en bloc des actifs résidentiels, deux décotes sont appliquées à la valeur de transaction des appartements : une décote entre la valeur bloc et la valeur lots et une décote pour occupation.
- ◆ méthode par capitalisation du revenu net : capitalisation du loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives constaté ou potentiel généré par l'immeuble sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. Pour les locaux occupés, l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les

locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers ;

- ◆ méthode par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de dix 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.

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

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

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

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

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

5.5.3.1.2 Immeubles en restructuration (IAS 40)

Les immeubles en construction, acquis en vue de leur restructuration ou faisant l'objet d'une restructuration sont évalués selon le principe général d'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est provisoirement évalué à son coût de revient et fait l'objet d'un test de dépréciation en cas d'apparition d'un indice de perte de valeur.

Le Groupe estime que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès la mise hors d'eau de l'actif ou dès le commencement des travaux si la commercialisation est avancée. Il en est de même lorsque l'immeuble est d'ores et déjà loué et que la signature des marchés de travaux est suffisamment avancée pour estimer le coût de la construction.

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.

5.5.3.1.3 Immeubles d'exploitation (IAS 16)

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

Il s'agit du siège social situé 16, rue des Capucines à Paris et des immeubles de l'activité hôtelière.

Pour chaque type d'actif, les valeurs brutes des constructions sont réparties par composant, déterminés en fonction des données techniques au moment de l'acquisition selon le coût actuel estimé de reconstruction à neuf.

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

Outre le terrain, six composants ont été identifiés :

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

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

5.5.3.1.4 Immeubles en vente (IFRS 5)

Un immeuble est classé en « immeuble en vente » lorsqu'il répond aux critères de la norme IFRS 5 qui précise qu'un actif non courant est considéré comme détenu en vue de la vente lorsqu'il est disponible pour une cession immédiate dans son état actuel, si la cession est hautement probable et si sa valeur comptable est recouvrée principalement par sa cession.

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

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

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

- ◆ immeubles en vente en bloc : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente ou dans l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession et des créances résiduelles nées de la linéarisation des avantages commerciaux selon IFRS 16 ;

- ◆ immeubles mis en vente par lots (secteur résidentiel) : les immeubles dont plus de 60 % de la surface a été vendue font l'objet d'une valorisation interne. La valeur de chaque lot est déterminée à partir des prix unitaires au mètre carré constatés sur le marché pour des locaux vacants. La valorisation prend en compte des abattements en fonction de l'importance des immeubles et du nombre de lots attachés pour refléter les délais et frais de commercialisation ainsi que la marge d'intermédiation liée à la réalisation de l'ensemble des lots. Les immeubles dont moins de 60 % de la surface a été vendue font l'objet d'une expertise indépendante utilisant les mêmes méthodes que pour les immeubles de placement (cf. Note 5.5.3.1.1).

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

5.5.3.1.5 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.

5.5.3.2 Autres immobilisations corporelles (IAS 16)

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

5.5.3.3 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).

5.5.3.4 Titres de participation

5.5.3.4.1 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Les participations dans les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable sont inscrites au bilan pour la quote-part de situation nette

retraite à la date d'arrêté, selon les principes comptables du Groupe. Les retraitements sont liés à l'harmonisation des méthodes.

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

5.5.3.4.2 Participations non consolidées

Les titres de participation non consolidés sont évalués à leur juste valeur conformément à IAS 39.

5.5.3.4.3 Autres immobilisations financières

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

5.5.3.5 Créances d'exploitation

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

Ces créances sont évaluées au coût amorti.

Les pertes de valeur sont évaluées selon la méthode simplifiée 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 5.5.3.14) 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.

5.5.3.6 Trésorerie

Les disponibilités figurent au bilan pour leur juste valeur.

5.5.3.7 Actions propres (IAS 32)

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

5.5.3.8 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.

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

Instruments dérivés de couverture

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

Le Groupe a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par l'IFRS 9, et d'appliquer les dispositions de l'IAS 39. En conséquence, les instruments dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur 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 5.5.3.1.1) par un cabinet financier externe à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des flux forward actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13. Les estimations de probabilité de défaut sont obtenues en

utilisant les spreads obligataires sur le marché secondaire. Les valorisations sont également confortées par des confirmations des contreparties bancaires ainsi que par des valorisations internes.

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

Autres actifs et passifs financiers

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 (*Euro 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 5.5.3.5).

5.5.3.10 Contrat de location (IFRS 16)

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

À ce titre, le Groupe comptabilise dans son bilan :

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

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

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

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

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

5.5.3.12 Engagements sociaux (IAS 19)

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

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.

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

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

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

Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Les effets de l'application rétrospective de la décision de l'IFRIC IC d'avril 2021 sur la méthode de calcul des engagements relatifs aux régimes d'avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont détaillés dans la Note 5.5.2.2.

5.5.3.13 Impôts

5.5.3.13.1 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.

5.5.3.13.2 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).

Pour les sociétés non SIIC nouvellement acquises, il est calculé au taux de 19 % un passif d'impôt différé correspondant au montant de la taxe de sortie (*exit tax*) que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

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

5.5.3.13.3 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.

5.5.3.13.4 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.

5.5.3.14 Reconnaissance des loyers (IFRS 16)

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

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

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

5.5.3.15 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.

5.5.3.16 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Les estimations significatives réalisées par le Groupe portent principalement sur :

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

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

- ◆ la juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites dans la Note 5.5.3.1. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le prix de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable ;
- ◆ la juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et

hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable ;

- ◆ l'évaluation de la 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.

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

5.5.4 — Gestion des risques financiers et opérationnels

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

5.5.4.1 Risque de marché immobilier

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- ◆ les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations décrites dans la Note 5.5.3.1 ci-dessus ;
- ◆ les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

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

Certains aspects de ce risque sont quantifiés en Note 5.5.6.8.

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

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection. Gecina n'est pas matériellement exposée à une unique contrepartie bancaire sur son portefeuille de dérivés. Le risque de contrepartie est partie intégrante de la juste valeur telle que déterminée selon IFRS 13 (cf. Note 5.5.3.9). 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 5.5.3.9.

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 Autres risques

Gecina a procédé jusqu'en 2009, quand M. Joaquín Rivero était mandataire social de Gecina ou d'une de ses filiales, à un certain nombre d'opérations, en particulier la prise de participation en 2009 par SIF Espagne de 49 % dans la société Bami Newco, et a en outre conclu certains engagements, notamment consenti certaines garanties en relation avec ces opérations, ainsi qu'il est fait référence aux Notes 5.5.5.13 et 5.5.9.3. Lorsqu'ils ont été révélés, ces engagements ou opérations ont pu faire l'objet de dépréciations et provisions conformément à la réglementation en vigueur. Certaines de ces garanties ont par ailleurs été accordées en dehors du cadre établi par le dispositif de contrôle interne de Gecina et malgré les dispositifs spécifiques mis en œuvre.

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

5.5.5 — Notes sur l'état consolidé de la situation financière

5.5.5.1 Patrimoine immobilier

5.5.5.1.1 Tableau de mouvement du patrimoine

Immobilisations brutes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2020	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	31/12/2021
Immeubles de placement	17 744 334	117 552	0	351 744	23 893	(254 008)	17 983 515
Immeubles en restructuration	1 256 816	233 114	0	82 975	0	(27 900)	1 545 005
Immeubles d'exploitation	107 494	548	(375)	0	0	0	107 667
Autres immobilisations corporelles	32 228	3 783	(3 994)	0	0	0	32 017
Immobilisations incorporelles	19 751	5 980	(70)	0	0	0	25 661
Créances financières sur crédit-bail	224 835	0	(44 644)	0	0	0	180 190
Immeubles en vente	368 240	(322)	(465 716)	25 688	0	281 908	209 798
Stocks	5 928	0	(5 928)	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS BRUTES	19 759 627	360 656	(520 729)	460 407	23 893	0	20 083 854

Amortissements et dépréciations

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2020	Dotations	Cessions/ Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	31/12/2021
Immeubles d'exploitation	26 377	2 811	(375)	0	0	0	28 813
Autres immobilisations corporelles	20 151	5 229	(3 786)	0	0	0	21 595
Immobilisations incorporelles	10 747	4 372	(70)	0	0	0	15 049
Créances financières sur crédit-bail	121 023	10 094	(18 978)	0	0	0	112 139
Stocks	2 119	0	(2 119)	0	0	0	0
Amortissements et dépréciations	180 417	22 506	(25 327)	0	0	0	177 596
IMMOBILISATIONS NETTES	19 579 210	338 150	(495 401)	460 407	23 893	0	19 906 258

Conformément aux principes comptables définis en Note 5.5.3.1.2, dix actifs en restructuration sont comptabilisés au coût historique pour un montant global de 95 millions d'euros.

Les autres variations concernent l'étalement des avantages commerciaux accordés aux locataires pour 24 millions d'euros.

5.5.5.1.2 Acquisitions d'immobilisations

Les acquisitions concernent :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021
Acquisitions d'immeubles (droits et frais inclus)	58 373
Travaux de construction et de restructuration	167 999
Travaux de rénovation	109 615
Travaux	277 614
Immeubles d'exploitation	486
Coûts internes capitalisés	5 748
Frais financiers capitalisés	4 200
Frais de commercialisation	4 292
Indemnités d'éviction	180
Total des acquisitions sur immeubles	350 893
Immobilisations corporelles	3 783
Immobilisations incorporelles	5 980
TOTAL ACQUISITIONS	360 656

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 185 millions d'euros au 31 décembre 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 poursuite de la crise sanitaire liée à la Covid-19 n'a pas d'impact significatif sur l'activité du Groupe et ne constitue pas un nouvel indice de perte de valeur.

La valorisation de l'UGT a été réalisée au 31 décembre 2021 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.

5.5.5.2 Immobilisations financières

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Titres de participation non consolidés	142 458	131 240
Avance sur acquisitions immobilières	65 519	65 519
Dépôts et cautionnements	1 105	1 079
Autres immobilisations financières ⁽¹⁾	14 108	2 105
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES BRUTES	223 190	199 943
Dépréciations	(175 351)	(175 351)
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	47 839	24 592

(1) Dont avances sur contrat de liquidité (cf. Note 5.9.9.1)

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

5.5.5.3 Participations dans les sociétés mises en équivalence

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	Euler Hermes Real Estate	Risque & Sérénité	Total
Patrimoine immobilier	304 100	0	304 100
Autres actifs	12 163	3 809	15 971
Total actif	316 263	3 809	320 071
Capitaux propres	281 579	3 785	285 364
Emprunts externes et dettes auprès des associés	32 107	0	32 107
Autres passifs	2 577	24	2 600
Total passif	316 263	3 809	320 071
Chiffre d'affaires	10 096	0	10 096
Résultat net	22 751	167	22 918
% de détention	19,90%	43,24%	
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	4 527	72	4 600
Capitaux propres	281 579	3 785	285 364
PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	56 034	1 637	57 670

5.5.5.4 Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2021, les impôts différés nets présentent un solde actif de 1,7 million d'euros du fait de l'activation de certains déficits reportables.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2020	Variation résultat	31/12/2021
Activation des déficits fiscaux	1 900	(233)	1 667
Actifs d'impôts différés	1 900	(233)	1 667
Plus-value sur contrats de crédit-bail	(64)	64	0
Passifs d'impôts différés	(64)	64	0
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	1 836	(169)	1 667

5.5.5.5 Immeubles en vente

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

Les immeubles en vente se décomposent en :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles en vente par bloc	37 119	70 004
Immeubles en vente par lots	172 679	298 236
IMMEUBLES EN VENTE	209 798	368 240

5.5.5.6 Stocks

Le dernier immeuble détenu sous le régime de marchand de bien a été cédé au cours de l'exercice 2021.

5.5.5.7 Clients et comptes rattachés

La répartition par secteurs d'activité est indiquée en Note 5.5.8.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Clients facturés	43 339	45 307
Charges non quittancées à apurer	4 633	5 053
Étalement des franchises et paliers de loyers	19 982	30 758
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS	67 954	81 119
Dépréciations de créances	(23 969)	(24 761)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS	43 985	56 358

5.5.5.8 Autres créances

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Taxe sur la valeur ajoutée	45 620	48 282
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	22 770	16 766
Avances et garanties Bami Newco ⁽²⁾	32 763	32 763
Créances sur cessions d'actifs	2 350	3 016
Autres ⁽³⁾	47 346	62 239
AUTRES CRÉANCES BRUTES	150 849	163 067
Dépréciations	(37 827)	(38 493)
AUTRES CRÉANCES NETTES	113 022	124 574

(1) Dont 21 millions d'euros liés à des contentieux ou créances vis à vis de l'administration fiscale.

(2) Intégralement dépréciées.

(3) Inclut des avances sur projets pour 21 millions d'euros au 31 décembre 2021.

5.5.5.9 Charges constatées d'avance

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Frais d'ouverture des lignes de crédit	9 415	9 787
Assurances garantie décennale	3 030	2 857
Autres	4 867	5 339
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	17 312	17 983

5.5.5.10 Trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Comptes courants bancaires	15 102	174 123
TRÉSORERIE BRUTE	15 102	174 123
Découverts bancaires	0	0
TRÉSORERIE NETTE	15 102	174 123

5.5.5.11 Capitaux propres consolidés

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

5.5.5.12 Emprunts, dettes financières et instruments financiers

5.5.5.12.1 Emprunts et dettes financières

Encours de la dette

<i>En milliers d'euros</i>	Encours 31/12/2021	Rembour- sements < 1 an	Encours 31/12/2022	Rembour- sements 1 à 5 ans	Encours 31/12/2026	Rembour- sements au-delà de 5 ans
Dette à taux fixe	5 283 293	(114 111)	5 169 184	(1 040 690)	4 128 494	(4 128 494)
Obligations à taux fixe	5 150 753	(50 000)	5 100 753	(1 022 769)	4 077 984	(4 077 984)
Emprunts à taux fixe	45 383	(2 245)	43 138	(9 418)	33 720	(33 720)
Autres dettes à taux fixe	33 674	(8 382)	25 293	(8 502)	16 790	(16 790)
Intérêts courus provisionnés	53 483	(53 483)	0	0	0	0
Dette à taux variable	1 629 719	(1 629 719)	0	0	0	0
Billets de trésorerie (NEU CP)	1 130 000	(1 130 000)	0	0	0	0
Obligations à taux variable	499 719	(499 719)	0	0	0	0
DETTE BRUTE	6 913 012	(1 743 828)	5 169 184	(1 040 690)	4 128 494	(4 128 494)
Trésorerie (taux variable)						
Disponibilités	15 102	(15 102)	0	0	0	0
TRÉSORERIE	15 102	(15 102)	0	0	0	0
Dettes nettes						
à taux fixe	5 283 293	(114 111)	5 169 184	(1 040 690)	4 128 494	(4 128 494)
à taux variable	1 614 617	(1 614 617)	0	0	0	0
DETTES NETTES	6 897 910	(1 728 727)	5 169 184	(1 040 690)	4 128 494	(4 128 494)
Lignes de crédit non tirées	4 455 000	0	4 455 000	(3 485 000)	970 000	(970 000)
Flux futurs d'intérêts sur la dette	0	(93 671)	0	(296 069)	0	(235 713)

Les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2021, s'élèvent à 625 millions d'euros.

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

<i>En milliers d'euros</i>	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022	4 ^e trimestre 2022	Total
	659 940	1 002 898	2 658	78 332	1 743 828

Ces échéances de dettes (composées principalement de billets de trésorerie et d'un emprunt obligataire arrivant à échéance en juin 2022) sont couvertes par la liquidité disponible au 31 décembre 2021 de 4 470 millions d'euros (dont 4 455 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées), ainsi que par l'émission obligataire de 500 millions d'euros réalisée en janvier 2022.

Détail des emprunts obligataires

Au cours de l'exercice, le Groupe a transformé la totalité de ses emprunts obligataires en *Green Bonds* et s'est également engagé à émettre toutes ses prochaines émissions obligataires sous ce format.

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 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 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	31/12/2021	31/12/2020
Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 55 %/60 %	34,2%	35,6 %
Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0x	5,8x	5,6x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	0,2%	0,2 %
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	Minimum 6/8	20,1	19,7

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 31/12/2021	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 31/12/2022	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 31/12/2026	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2021						
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>	1 700 000	(450 000)	1 250 000	(850 000)	400 000	(400 000)
Ventes <i>caps</i>	0	0	0	0	0	0
Ventes <i>floors</i>	0	0	0	0	0	0
TOTAL	2 750 200	(450 000)	2 300 200	(1 250 200)	1 050 000	(1 050 000)
Portefeuille des dérivés en effets différés au 31 décembre 2021						
Swaps receveurs taux fixes	0	300 000	300 000	0	300 000	(300 000)
Swaps payeurs taux fixes	0	300 000	300 000	0	300 000	(300 000)
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>	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
TOTAL	0	600 000	600 000	0	600 000	(600 000)
Portefeuille des dérivés au 31 décembre 2021						
Swaps receveurs taux fixes	650 200	300 000	950 200	(400 200)	550 000	(550 000)
Swaps payeurs taux fixes	400 000	300 000	700 000	0	700 000	(700 000)
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>	1 700 000	(450 000)	1 250 000	(850 000)	400 000	(400 000)
Ventes <i>caps</i>	0	0	0	0	0	0
Ventes <i>floors</i>	0	0	0	0	0	0
TOTAL	2 750 200	150 000	2 900 200	(1 250 200)	1 650 000	(1 650 000)
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés	0	9 569	0	19 542	0	5 393

Couverture de la dette brute

En milliers d'euros	31/12/2021		Total
	Taux fixe	Taux variable	
Dette brute	5 283 293	1 629 719	6 913 012
Dette à taux fixe transformée à taux variable	(650 200)	650 200	
Swaps payeurs taux fixes et caps/floors activés	400 000	(400 000)	
Achat caps	1 700 000	(1 700 000)	
Vente caps	0	0	
Dette brute après couverture	6 733 093	179 919	6 913 012

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	31/12/2021
Actif non courant	25 419	22 322	3 767	0	51 508
Actif courant	0	0	0	0	0
Passif non courant	(13 184)	0	8 330	182	(4 673)
Passif courant	0	0	(667)	663	(4)
INSTRUMENTS DE COUVERTURE	12 235	22 322	11 429	845	46 832

5.5.5.13 Provisions non courantes

En milliers d'euros	31/12/2020 ⁽¹⁾	Dotations	Reprises	Utilisations	31/12/2021
Redressements fiscaux	7 000	0	(400)	0	6 600
Engagements sociaux	13 256	33	0	(72)	13 217
Autres litiges	79 862	4 687	(3 730)	(326)	80 493
PROVISIONS NON COURANTES	100 118	4 719	(4 130)	(398)	100 309

(1) Les états financiers au 31 décembre 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2).

Certaines sociétés du périmètre de consolidation ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Au 31 décembre 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 (13,2 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 (80,5 millions d'euros) comprennent des contentieux divers en lien avec l'activité (16,7 millions d'euros) ainsi que le provisionnement d'engagements en Espagne (63,8 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 62,3 millions d'euros (y compris intérêts) est comptabilisée à ce titre. Gecina considère que cette situation est le résultat des agissements frauduleux de M. Joaquín Rivero et conteste la décision des tribunaux espagnols. Le Groupe s'est donc pourvu en cassation en Espagne et poursuit vigoureusement les actions engagées en France tant au civil qu'au pénal dans cette affaire.

Par ailleurs, les garanties accordées par SIF Espagne le 13 novembre 2009 alors représentée par M. Joaquín Rivero, au titre du remboursement par Bami Newco de facilités de crédit consenties par Banco Popular sont provisionnées au 31 décembre 2021 pour 1,5 million d'euros. Au cours de l'exercice, une reprise de 3,3 millions d'euros a été constatée du fait de l'expiration d'une des garanties accordées en 2009.

Les créances conditionnelles résultant de ces garanties avaient été déclarées dans le cadre de la procédure de dépôt de bilan de la société Bami Newco.

Provisions non courantes pour engagements sociaux

Les montants comptabilisés au titre des avantages à long terme (primes anniversaires) et des avantages postérieurs à l'emploi (indemnités de fin de carrière et engagements de retraite supplémentaires) accordés aux salariés sont les suivants :

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Valeur actualisée de l'obligation	16 167	16 266
Juste valeur des actifs de couverture	(2 950)	(3 011)
Valeur nette actualisée de l'obligation	13 217	13 256
Profits (pertes) non comptabilisés	0	0
Coûts non comptabilisés des services passés	0	0
PASSIF NET	13 217	13 256

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 13 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 3 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les écarts actuariels de la période constatés en capitaux propres sont de 0,3 million d'euros.

Variation de l'obligation

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture	13 256	12 499
Coût des services rendus au cours de l'exercice	1 000	906
Intérêt net	63	98
Écarts actuariels	(301)	(173)
Charge comptabilisée dans les frais de personnel	762	831
Effets de toute modification ou liquidation du régime	0	0
Prestations payées (net)	(513)	(425)
Cotisations versées	(22)	(194)
Écarts actuariels non pris en résultat	(266)	546
Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture	13 217	13 256

(1) Les états financiers au 31 décembre 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2).

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

	31/12/2021	31/12/2020
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,25%	0,25%
Taux d'actualisation	0,00% - 1,00%	0,00% - 0,50%
Taux d'inflation	1,50%	1,50%

5.5.5.14 Fournisseurs et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs sur biens et services	57 061	61 458
Dettes fournisseurs sur immobilisations	131 341	97 777
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	188 401	159 235

5.5.5.15 Dettes fiscales et sociales courantes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Dettes sociales	29 597	26 531
Taxe sur la valeur ajoutée	15 013	20 736
Autres dettes fiscales	4 025	4 495
DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	48 635	51 762

5.5.5.16 Autres dettes courantes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Clients créditeurs	61 564	61 913
Créditeurs divers	6 827	8 886
Produits comptabilisés d'avance	3 398	2 506
AUTRES DETTES COURANTES	71 790	73 304

5.5.5.17 Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Engagements donnés – Activités opérationnelles		
Dettes garanties par des sûretés réelles	45 383	47 587
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	639 014	473 872
Promesses de vente d'immeubles	32 008	58 162
Autres ⁽¹⁾	17 270	18 403
ENGAGEMENTS DONNÉS	733 675	598 023
Engagements reçus – Financement		
Lignes de crédit non tirées	4 455 000	4 505 000
Engagements reçus – Activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	29 254	55 450
Créance garantie par une hypothèque	300	300
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	880	660
Garanties reçues dans le cadre des travaux (y compris VEFA)	226 154	33 728
Autres ⁽²⁾	1 328 891	1 249 057
ENGAGEMENTS REÇUS	6 040 478	5 844 195

(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.

5.5.5.18 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

En milliers d'euros	Actifs/passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique ⁽¹⁾	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières	0	300	15 150	0	0	32 389	47 839	47 839
Participations dans les sociétés mises en équivalence	0	0	0	0	57 670	0	57 670	57 670
Trésorerie	15 102	0	0	0	0	0	15 102	15 102
Instruments financiers ⁽²⁾	51 508	0	0	0	0	0	51 508	51 508
Autres actifs	0	0	0	0	157 007	0	157 007	157 007
ACTIFS FINANCIERS	66 610	300	15 150	0	214 677	32 389	329 126	329 126
Dettes financières ⁽³⁾	0	1 262 540	0	5 650 472	0	0	6 913 012	7 086 223
Instruments financiers ⁽²⁾	4 676	0	0	0	0	0	4 676	4 676
Autres passifs	0	0	0	0	383 866	0	383 866	383 866
PASSIFS FINANCIERS	4 676	1 262 540	0	5 650 472	383 866	0	7 301 554	7 474 765

(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	31/12/2021	31/12/2020
À moins d'un an	439 595	456 573
Entre 1 et 5 ans	997 531	1 181 307
À plus de 5 ans	301 010	493 021
TOTAL	1 738 136	2 130 901

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 31 décembre 2021, qui est de 0,2 million d'euros contre 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Les charges d'exploitation directes 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.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Achats et services externes	(109 263)	(107 830)
Impôts et taxes	(67 062)	(70 708)
Charges de personnel	(4 265)	(4 483)
Coût du risque locatif ⁽¹⁾	(238)	(5 471)
Autres charges ⁽¹⁾	(33)	(44)
Charges sur immeubles	(180 861)	(188 536)
Charges refacturées	117 251	122 947
CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES	(63 610)	(65 589)

(1) Dans le Document d'Enregistrement Universel 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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail	17 835	21 542
Charges d'exploitation	(14 842)	(19 094)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	2 993	2 449
Produits d'exploitation hôtelière	2 642	1 306
Charges d'exploitation hôtelière	(2 082)	(1 395)
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	(773)	(788)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	(213)	(877)

5.5.6.4 Services et autres produits nets

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Produits des activités de services	584	449
Reprises de subventions d'investissement	91	575
Autres produits ⁽¹⁾	3 659	3 331
SERVICES ET AUTRES PRODUITS NETS	4 334	4 355

(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 :

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Charges de personnel	(65 289)	(64 232)
Coûts internes	6 830	5 537
Paiements en actions	(4 094)	(4 200)
Frais de gestion nets	(24 542)	(35 995)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	6 620	7 091
FRAIS DE STRUCTURE	(80 475)	(91 799)

(1) Les états financiers au 31 décembre 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2).

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 6,8 millions d'euros au 31 décembre 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 5.5.9.5) et sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 2 (cf. Note 5.5.3.8).

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

5.5.6.6 Marge immobilière

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Cession des stocks	4 650	25 846
Valeur nette comptable des stocks	(3 810)	(31 885)
Frais de cession des stocks	(215)	(1 058)
MARGE IMMOBILIÈRE	625	(7 096)

Le dernier actif détenu en marchands de bien a été cédé au cours de l'exercice.

5.5.6.7 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Ventes en bloc	501 312	424 507
Ventes en lots	6 407	20 503
Produits de cession	507 719	445 010
Ventes en bloc	(461 701)	(421 043)
Ventes en lots	(5 260)	(17 411)
Valeur nette comptable	(466 961)	(438 455)
Ventes en bloc	(9 425)	(4 889)
Ventes en lots	(521)	(937)
Frais sur ventes	(9 946)	(5 826)
Quote-part d'écart d'acquisition	(6 416)	(5 048)
RÉSULTAT DE CESSION	24 396	(4 319)

Le résultat de cession ressort à 24 millions d'euros dont -6 millions d'euros au titre de la quote-part d'écart d'acquisition reprise et afférente aux actifs cédés au sein de l'UGT Bureaux.

Les charges de personnel et frais de gestion reclassés en résultat de cession au titre des coûts internes sont de 1,3 million d'euros au 31 décembre 2021, contre 1 million d'euros au 31 décembre 2020.

5.5.6.8 Variation de valeur des immeubles

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

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2021	Variation
Immeubles de placement	17 744 334	17 983 515	
Variation de périmètre	(412 610)	(159 568)	
Immeubles de placement à périmètre comparable	17 331 724	17 823 946	492 222
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(108 984)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(3 192)
Linéarisation des avantages commerciaux			(23 893)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾			(4 410)
Variation de valeur des immeubles de placement à périmètre comparable			351 744
Variation de valeur des immeubles en restructuration ou acquis			82 975
Variation de valeur des immeubles en vente			25 688
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES			460 407

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

En application de la norme IFRS 13 (cf. Note 5.5.3.1.1), les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Secteur tertiaire	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF	Valeur locative de marché (en euros/m ²)
Paris QCA	2,20% - 3,70%	2,85% - 4,50%	525 - 900 €/m ²
Paris hors QCA	2,65% - 6,80%	3,25% - 6,15%	280 - 850 €/m ²
Paris	2,20% - 6,80%	2,85% - 6,15%	280 - 900 €/m²
1 ^{er} Couronne	3,55% - 6,20%	4,00% - 7,35%	115 - 650 €/m ²
2 ^e Couronne	9,75% - 9,75%	9,80% - 9,80%	75 - 185 €/m ²
Région parisienne	3,55% - 9,75%	4,00% - 9,80%	75 - 650 €/m²
Province	3,95% - 4,25%	4,50% - 4,70%	210 - 290 €/m ²
TERTIAIRE	2,20% - 9,75%	2,85% - 9,80%	75 - 900 €/m²

Secteur résidentiel traditionnel	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF	Prix au m ² en vente par lot (en euros/m ²)
Paris	2,40% - 2,90%	2,65% - 3,90%	8 930 - 13 180 €/m ²
1 ^{er} Couronne	3,05% - 3,70%	3,55% - 4,20%	4 930 - 8 590 €/m ²
RÉSIDENTIEL TRADITIONNEL	2,40% - 3,70%	2,65% - 4,20%	4 930 - 13 180 €/m²

Secteur résidences étudiants	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF
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%
RÉSIDENCES ÉTUDIANTS	2,80% - 4,50%	3,50% - 5,00%

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. Toutes choses égales par ailleurs, 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 11,0 % 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 2 213 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 31 décembre 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)
Tous secteurs confondus ⁽¹⁾			
+ 0,50 %	17 824	-11,0%	(2 213)
+ 0,25 %	18 865	-5,8%	(1 172)
+ 0,00 %	20 037	n.a.	n.a.
- 0,25 %	21 366	+6,6%	1 329
- 0,50 %	22 887	+14,2%	2 850
Bureaux			
+ 0,50 %	14 431	-10,6%	(1 719)
+ 0,25 %	15 242	-5,6%	(908)
+ 0,00 %	16 150	n.a.	n.a.
- 0,25 %	17 173	+6,3%	1 023
- 0,50 %	18 334	+13,5%	2 185
Résidentiel traditionnel			
+ 0,50 %	3 042	-13,1%	(457)
+ 0,25 %	3 254	-7,0%	(245)
+ 0,00 %	3 498	n.a.	n.a.
- 0,25 %	3 783	+8,1%	285
- 0,50 %	4 119	+17,7%	620
Étudiants			
+ 0,50 %	343	-9,6%	(36)
+ 0,25 %	361	-5,0%	(19)
+ 0,00 %	380	n.a.	n.a.
- 0,25 %	401	+5,6%	21
- 0,50 %	425	+11,9%	45
Hôtel			
+ 0,50 %	8	-5,0%	0
+ 0,25 %	9	-2,5%	0
+ 0,00 %	9	n.a.	n.a.
- 0,25 %	9	+2,7%	0
- 0,50 %	9	+5,5%	0

(1) Hors crédit-bail immobilier.

5.5.6.9 Frais financiers nets

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts et frais sur emprunts (y compris les lignes de crédit non tirées)	(91 608)	(96 936)
Autres charges financières	(46)	0
Pertes de change	(31)	(59)
Intérêts capitalisés sur projets en développement	4 200	3 785
Intérêts sur obligations locatives	(1 526)	(1 529)
Charges financières	(89 010)	(94 739)
Produits d'intérêts sur instruments de couverture	6 698	3 547
Autres produits financiers	25	90
Gains de change	429	287
Produits financiers	7 153	3 924
FRAIS FINANCIERS NETS	(81 857)	(90 815)

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

5.5.6.10 Variation de valeur des instruments financiers

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 31 décembre 2021 et de la dette anticipée en 2022, une hausse des taux d'intérêt de 0,5 % entraînerait une charge financière supplémentaire en 2022 de 7,5 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 0,5 % se traduirait par une réduction des charges financières en 2022 de 7,3 millions d'euros.

La valorisation nette des instruments financiers augmente de 35 millions d'euros sur l'exercice.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2021, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, consécutive à une hausse de 0,5 % des taux, serait de + 13 millions d'euros inscrits en résultat. La variation de juste valeur pour une baisse de 0,5 % des taux serait de - 9 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	31/12/2021	31/12/2020
Cotisation sur la valeur ajoutée ⁽¹⁾	(2 605)	(5 883)
Impôt sur les bénéfices	(134)	0
Impôts récurrents	(2 739)	(5 883)
Impôt sur les bénéfices	1 062	13 864
Impôts différés	(169)	1 590
Impôts non récurrents	894	15 455
IMPÔTS	(1 846)	9 571

(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 5.5.3.13.2).

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 et la CVAE, à l'exclusion de toutes taxes, impôts locaux ou redevances.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Résultat net consolidé	850 616	154 578
Impôts (y compris CVAE)	1 846	(9 571)
Résultat avant impôts	852 461	145 006
Impôt théorique en %	28,40%	32,00%
Impôt théorique en valeur	242 099	46 402
Effet des différentiels de taux entre France et étranger	(59)	52
Effets des différences permanentes et temporaires	709	(11 865)
Sociétés mises en équivalence	(1 306)	(1 409)
Effet du régime SIIC	(242 202)	(48 636)
Cotisation sur la valeur ajoutée	2 605	5 883
TOTAL	(240 253)	(55 973)
Charges d'impôts effectifs constatés	1 846	(9 571)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	0,22%	-6,60%

(1) Les états financiers au 31 décembre 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2).

5.5.6.12 Résultat par action

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

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (<i>en milliers d'euros</i>)	849 292	155 070
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 681 782	73 559 730
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, non dilué (<i>en euros</i>)	11,53	2,11
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs (<i>en milliers d'euros</i>)	849 292	155 070
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	73 833 951	73 702 836
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, PAR ACTION, DILUÉ (EN EUROS)	11,50	2,10

	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution (<i>en milliers d'euros</i>)	849 292	155 070
Impact de la dilution sur le résultat (effet attribution d'actions)	0	0
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, dilué (<i>en milliers d'euros</i>)	849 292	155 070
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 681 782	73 559 730
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions	152 169	143 106
NOMBRE MOYEN D' ACTIONS PONDÉRÉ APRÈS DILUTION	73 833 951	73 702 836

(1) Les états financiers au 31 décembre 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2).

5.5.7 — Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés

5.5.7.1 Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires

En milliers d'euros	Note	31/12/2021	31/12/2020
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.8	(460 407)	154 659
Variation de valeur des instruments financiers	5.2	(11 429)	23 990
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.2	31 707	0
VARIATIONS DE VALEUR, PRIMES ET FRAIS DE RACHAT DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES		(440 129)	178 649

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

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Variation des clients	(2 388)	(420)
Variation des autres créances	(18 029)	(3 915)
Variation des charges constatées d'avance	(671)	(1 214)
Total de l'actif du bilan	(21 087)	(5 549)
Variation des dépôts de garantie des locataires	5 097	(7 206)
Variation des fournisseurs	(4 406)	14 052
Variation des dettes fiscales et sociales	(2 482)	3 512
Variation des autres dettes	(2 695)	5 157
Variation des produits constatés d'avance	893	(4 642)
Total du passif du bilan	(3 593)	10 872
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	17 495	16 420

5.5.7.3 Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Ventes en bloc	505 185	452 961
Ventes en lots	6 407	20 503
Produits de cession	511 592	473 465
Ventes en bloc	(4 734)	(5 360)
Ventes en lots	(520)	(937)
Frais sur ventes	(5 254)	(6 296)
ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS ⁽¹⁾	506 338	467 168

(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	31/12/2021	31/12/2020
Variation des autres créances (acquéreurs d'immobilisations)	14 790	(5 031)
Variation des fournisseurs sur immobilisations	31 203	(6 077)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	45 993	(11 109)

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	3 487 234	3 840 343
Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	(3 791 287)	(3 896 058)
VARIATION DES EMPRUNTS	(304 053)	(55 716)

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Dettes à la clôture	6 913 012	7 224 320
Dettes à l'ouverture	(7 224 320)	(7 283 484)
Intérêts courus à la clôture	(53 483)	(58 851)
Intérêts courus à l'ouverture	58 851	58 270
Effet des emprunts obligataires	2 043	3 786
Autres variations	(156)	243
VARIATION DES EMPRUNTS	(304 053)	(55 716)

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 31 décembre 2021

<i>En milliers d'euros</i>	Tertiaire	Résidentiel	Résidences étudiants	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers tertiaire	485 374	8 626	426	0	494 426
Loyers résidentiel	5 065	96 812	0	0	101 876
Loyers résidences étudiants	0	0	17 030	0	17 030
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	490 439	105 437	17 456	0	613 332
Charges sur immeubles	(141 188)	(32 293)	(7 381)	0	(180 861)
Charges refacturées	101 406	13 271	2 574	0	117 251
Revenus locatifs nets	450 657	86 416	12 649	0	549 722
% marge locative/loyers	91,9%	82,0%	72,5%		89,6%
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail				2 993	2 993
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière				(213)	(213)
Services et autres produits nets	906	3 305	124	0	4 334
Frais de structure					(80 475)
Excédent brut d'exploitation					476 360
Marge immobilière	625	0	0	0	625
Résultat de cession	25 449	455	(1 507)	0	24 396
Variation de valeur des immeubles	349 916	100 011	10 480	0	460 407
Amortissements					(11 111)
Dépréciations et provisions nettes					(682)
Résultat opérationnel					949 996
Frais financiers nets					(81 857)
Variation de valeur des instruments financiers					11 429
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires					(31 707)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence					4 600
Résultat avant impôts					852 461
Impôts					(1 846)
Résultat net consolidé					850 616
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle					1 323
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère					849 292

Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2021

Patrimoine brut (hors siège)	15 882 775	3 475 599	379 944	203 950	19 942 268
Dont acquisitions d'immeubles	529	57 845	0	0	58 373
Dont immeubles en vente	8 400	201 398	0	0	209 798
Montants dus par les locataires	45 517	7 352	777	14 307	67 954
Provisions locataires	(8 608)	(6 072)	(680)	(8 609)	(23 969)
Dépôts de garantie reçus des locataires	66 568	9 370	2 340	159	78 438

(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 31 décembre 2020

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Résidences étudiants	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs ⁽²⁾
Loyers tertiaire	528 559	9 447	661	0	538 667
Loyers résidentiel	5 009	96 540	0	0	101 548
Loyers résidences étudiants	0	0	17 761	0	17 761
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	533 568	105 987	18 422	0	657 976
Charges sur immeubles	(149 570)	(31 320)	(7 646)	0	(188 536)
Charges refacturées	107 337	13 328	2 282	0	122 947
Revenus locatifs nets	491 335	87 995	13 057	0	592 387
% marge locative/loyers	92,1 %	83,0 %	70,9 %		90,0 %
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail				2 449	2 449
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière				(877)	(877)
Services et autres produits nets	3 476	758	119	0	4 355
Frais de structure					(91 799)
Excédent brut d'exploitation					506 515
Marge immobilière	(7 096)				(7 096)
Résultat de cession	(5 901)	2 155	0	(572)	(4 319)
Variation de valeur des immeubles	(309 564)	153 878	1 027	0	(154 659)
Amortissements					(9 661)
Dépréciations et provisions nettes					(74 924)
Résultat opérationnel					255 855
Frais financiers nets					(90 815)
Dépréciations à caractère financier					(446)
Variation de valeur des instruments financiers					(23 990)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence					4 402
Résultat avant impôts					145 006
Impôts					9 571
Résultat net consolidé					154 578
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle					(492)
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère					155 070

Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2020

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

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

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

(3) Les états financiers au 31 décembre 2020 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC IC sur l'évaluation des engagements de retraite (cf. Note 5.5.2.2).

5.5.9 – Autres éléments d'information

5.5.9.1 Actionnariat du Groupe

L'actionnariat de la société Gecina est composé ainsi :

Répartition capital et droits de vote au 31 décembre 2021

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote théorique ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçable ⁽²⁾
Ivanhoé Cambridge	11 575 623	15,12 %	15,12 %	15,70 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	10 515 849	13,73 %	13,73 %	14,27 %
Norges Bank	7 160 959	9,35 %	9,35 %	9,71 %
Autres actionnaires ⁽³⁾	44 461 601	58,06 %	58,06 %	60,32 %
Actions propres	2 858 818	3,73 %	3,73 %	
TOTAL	76 572 850	100,00 %	100,00 %	100,00 %

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

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

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

Évolution de la répartition du capital durant les trois dernières années

	31/12/2021			31/12/2020			31/12/2019		
	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾
Ivanhoé Cambridge	15,12 %	15,12 %	15,70 %	15,13 %	15,13 %	15,72 %	15,15 %	15,15 %	15,76 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	13,73 %	13,73 %	14,27 %	13,74 %	13,74 %	14,28 %	13,75 %	13,75 %	14,31 %
Norges Bank	9,35 %	9,35 %	9,71 %	9,36 %	9,36 %	9,73 %	9,31 %	9,31 %	9,68 %
Autres institutionnels résidents							6,48 %	6,48 %	6,74 %
Actionnaires individuels							3,72 %	3,72 %	3,87 %
Actionnaires non-résidents							47,72 %	47,72 %	49,64 %
Autres actionnaires ⁽³⁾	58,06 %	58,06 %	60,32 %	57,98 %	57,98 %	60,26 %			
Actions propres	3,73 %	3,73 %		3,80 %	3,80 %		3,87 %	3,87 %	
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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

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

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

Au 31 décembre 2021, les pourcentages en capital et en droits de vote exerçables détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 28,2 % et 29,3 %.

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2021 directement 1 059 529 actions Gecina et indirectement 66 674 actions Gecina dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 1,5 % du capital.

À la connaissance de la société, il n'existe pas d'actionnaire autre que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2021.

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

Opérations de la société sur ses propres actions

L'Assemblée du 22 avril 2021 a renouvelé l'autorisation donnée à la société d'acquérir en Bourse ses actions pour une période de 18 mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 170 euros. Le nombre d'actions achetées par la société pendant la durée du programme de rachat ne peut excéder, à quelque moment que ce soit, 10 % des actions composant le capital de la société, et 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe au moment de la transaction. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu, à quelque moment que ce soit, est fixé à 10 % des actions composant le capital social. L'autorisation ayant été donnée par l'Assemblée Générale du 22 avril 2021 pour une

durée de dix-huit mois, il est proposé de procéder à son renouvellement, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

Au cours de l'exercice 2021, Gecina a fait usage de l'autorisation donnée par l'Assemblée du 22 avril 2021 de procéder à des rachats d'actions avec la signature le 8 novembre 2021 d'un contrat de liquidité avec la Société

Rothschild Martin Maurel. Pour la mise en œuvre de ce contrat, 12 millions d'euros en numéraire ont été affectés au compte de liquidité.

Le nombre d'actions autodétenues au 31 décembre 2021 s'élevé à 2 858 818, soit 3,73 % du capital. Elles représentent un investissement total de 342,0 millions d'euros, pour un prix de revient unitaire moyen de 119,62 euros.

Informations cumulées 2021		% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31 décembre 2021	76 572 850	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2020	2 906 905	3,80 %
Plan d'attribution d'actions gratuites	48 087	
Rachat d'actions	néant	
Cours moyen des rachats y compris frais de transaction		
Contrat de liquidité		
Nombre de titres achetés	119 987	
Nombre de titres vendus	119 987	
Cours moyen des achats	119,48 €	
Cours moyen des ventes	119,58 €	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2021	2 858 818	3,73 %

5.5.9.2 Dividendes distribués

En application des dispositions concernant le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), auquel a opté Gecina, il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer en 2022, au titre de l'exercice 2021, un dividende de 5,30 euros par action.

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

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée Générale de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2021 de la manière suivante et de décider après prise en compte :

- ◆ du bénéfice de l'exercice s'élevant à 164 705 881,20 euros ;

- ◆ du report à nouveau de 221 132 239,79 euros ;
- ◆ constituant le résultat distribuable de 385 838 120,99 euros ;
- ◆ de distribuer un dividende par action de 5,30 euros au titre du régime SIIC, représentant un montant global maximum de 405 836 105 euros prélevé sur le bénéfice distribuable pour 385 838 120,99 € et sur les réserves distribuables pour le surplus de 19 997 984,01 €.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2021, soit 76 572 850 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le 1^{er} janvier 2022 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Un acompte de 50 % sera mis en paiement le 3 mars 2022 et le paiement du solde interviendra le 6 juillet 2022.

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

	2017	2018	2019	2020	2021 ⁽¹⁾
Distribution	399 426 253 €	419 467 125 €	404 974 378 €	405 591 001 €	405 836 105 €
Nombre d'actions	75 363 444	76 266 750	76 410 260	76 526 604	76 572 850
Dividende relevant du régime SIIC	5,30 €	5,50 €	5,30 €	5,30 €	5,30 €

(1) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

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

5.5.9.3 Parties liées

Un mandat coexclusif de vente d'un immeuble situé à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine) a été conclu en mai 2011 entre la société YouFirst Residence Immobilier, filiale de Gecina, et la société Resico, filiale de la société Predica, actionnaire et administrateur de la société. À ce titre, YouFirst Residence Immobilier a facturé à Resico la somme de 28 milliers d'euros au cours de l'exercice.

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

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

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

5.5.9.4 Effectifs du Groupe

Effectif moyen ⁽¹⁾	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Cadres	263	267	262
Employés et agents de maîtrise	175	178	183
Personnel d'immeubles	55	57	59
TOTAL	493	503	504

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent.

5.5.9.5 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 31/12/2021
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		1 910	40 694
19/02/2020	20/02/2023	53 285	182,00 €	52 415		1 770	50 645
18/02/2021	19/02/2024	62 350	120,00 €			1 520	60 830

5.5.9.6 Rémunération des organes d'administration et de direction

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

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Avantages à court terme	1 805	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

5.5.9.7 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissaires aux comptes pris en charge au compte de résultat au titre de l'année 2021 pour la certification, l'examen des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

En milliers d'euros	PricewaterhouseCoopers Audit				Mazars				Total				
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Audit													
Commissariat aux Comptes, certification, examen des Comptes individuels et consolidés	1 061	1 073	96%	96%	520	538	96%	97%	1 581	1 610	96%	96%	
Services autres que la certification des comptes	45	45	4%	4%	19	19	4%	3%	64	64	4%	4%	
TOTAL	1 106	1 117	100%	100%	539	557	100%	100%	1 646	1 675	100%	100%	

Les services autres que la certification des comptes sont principalement composés, pour 2021, en diverses attestations et interventions liées aux émissions obligataires.

Les honoraires des autres cabinets s'élèvent pour 2021 à 18 milliers d'euros et ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus.

5.5.9.8 Événements postérieurs à la date d'arrêt

Néant.