



Rapport financier semestriel 2022

gec1na

Sommaire

1	Chiffres clés	3
2	Rapport d'activité	7
2.1	Loyers bruts à 308,2 M€, en hausse de + 3,0 % à périmètre constant	8
2.2	Taux d'occupation financier : un momentum favorable (+110 pb sur 6 mois)	12
2.3	Résultat récurrent net : amorçage d'une dynamique de reprise	12
2.4	Rotation du capital	13
2.5	Valorisation du patrimoine immobilier	16
2.6	Structure financière	19
2.7	Actif net réévalué	23
2.8	Stratégie et perspective	24
2.9	Reporting EPRA au 30 juin 2022	25
3	Gestion des risques	31
3.1	Mise à jour au 30 juin 2022	32
4	Gouvernance	37
4.1	Conseil d'administration et Comités du Conseil d'administration	38
4.2	Direction générale	40
5	Comptes consolidés	43
5.1	État consolidé de la situation financière	44
5.2	État du résultat global consolidé	46
5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	47
5.4	État des flux de trésorerie consolidés	48
5.5	Annexe aux comptes consolidés	49
6	Attestation du responsable	89
6.1	Attestation du responsable de l'amendement au document d'enregistrement universel	90
7	Rapport des Commissaires aux comptes	93
7.1	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2022	94
8	Table de concordance	97
8.1	Table de concordance de l'amendement au Document d'enregistrement universel	98
8.2	Documents accessibles au public	101
8.3	Responsable du rapport financier semestriel	101
8.4	Responsables de la communication financière	101



Rapport financier semestriel 2022

CRÉDITS PHOTO

Alexis Paoli, Myphotoagency/Farshid Momayez,
MyPhotoAgency/Florian Beaupère, Sandrine Mulas



Ce présent amendement au Document d'enregistrement universel 2021 a été déposé le 22 juillet 2022 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.





Chiffres clés

1.

En millions d'euros	Variation vs 30/06/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Revenus locatifs bruts	- 1,0 %	308,2	613,3	311,4
Bureaux	- 2,3 %	245,0	490,4	250,7
Zones centrales	+ 0,0 %	179,6	354,3	179,6
Paris intra-muros	+ 0,1 %	143,6	282,9	143,5
♦ Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	+ 1,0 %	71,7	139,6	71,0
♦ Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	- 12,2 %	16,7	35,3	19,0
♦ Paris Autres	+ 3,3 %	55,2	108,1	53,4
Core Croissant Ouest (<i>Neuilly/Levallois, Boucle Sud</i>)	- 0,3 %	36,0	71,4	36,1
La Défense	+ 10,7 %	30,7	56,5	27,8
Autres localisations (<i>Péri-Défense, 1^{er} et 2^e couronnes et autres régions</i>)	- 20,0 %	34,7	79,7	43,4
Résidentiel	+ 4,0 %	63,2	122,9	60,7
Résidentiel traditionnel	+ 0,8 %	53,1	105,4	52,7
Résidences étudiants	+ 25,2 %	10,1	17,5	8,0
RÉSULTAT RÉCURRENT NET – PART DU GROUPE ⁽¹⁾	- 0,6 %	201,2	392,0	202,4
Valeur en bloc du patrimoine ⁽²⁾	+ 2,9 %	20 557	20 102	19 971
Bureaux	+ 2,2 %	16 491	16 147	16 132
Zones centrales	+ 6,2 %	13 915	13 444	13 101
Paris intra-muros	+ 6,8 %	11 411	11 038	10 685
♦ Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	+ 10,9 %	6 649	6 274	5 993
♦ Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	+ 0,3 %	1 688	1 698	1 682
♦ Paris Autres	+ 2,1 %	3 073	3 067	3 010
Core Croissant Ouest (<i>Neuilly/Levallois, Boucle Sud</i>)	+ 3,6 %	2 504	2 405	2 416
La Défense	- 6,4 %	1 289	1 372	1 377
Autres localisations (<i>Péri-Défense, 1^{er} et 2^e couronnes et autres régions</i>)	- 22,2 %	1 287	1 332	1 654
Résidentiel	+ 7,1 %	3 999	3 878	3 735
Résidentiel traditionnel	+ 7,6 %	3 608	3 498	3 352
Résidences étudiants	+ 2,1 %	391	380	383
Hôtel et crédit-bail	- 35,7 %	67	77	104
RENDEMENT NET DU PATRIMOINE ⁽³⁾	0 pb	3,8 %	3,8 %	3,8 %

Données par action (en euros)	Variation vs 30/06/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Résultat récurrent net – part du Groupe ⁽¹⁾	- 0,7 %	2,73	5,32	2,75
ANR EPRA de reconstitution (NRV) ⁽⁴⁾	+ 4,9 %	198,9	193,5	189,6
ANR EPRA de continuation (NTA) ⁽⁴⁾	+ 5,0 %	181,2	176,3	172,6
ANR EPRA de liquidation (NDV) ⁽⁴⁾	+ 12,1 %	187,9	173,0	167,5
Dividende net		-	5,30	-

Nombre d'actions	Variation vs 30/06/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Composant le capital social	+ 0,1 %	76 572 850	76 572 850	76 526 604
Hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 737 206	73 714 032	73 667 786
Dilué hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 916 964	73 866 201	73 824 095
Moyen hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 752 206	73 681 782	73 667 786

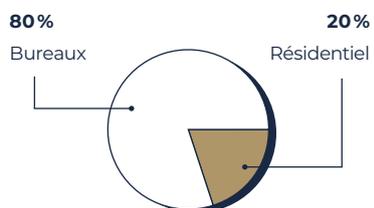
(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.

(2) Voir note 2.5 Valorisation du patrimoine immobilier.

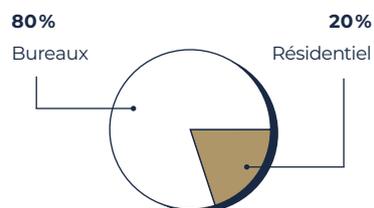
(3) Sur la base du périmètre constant juin 2022.

(4) Voir note 2.7 Actif net réévalué.

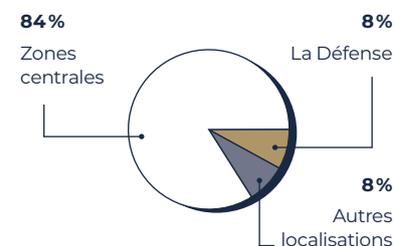
Valeur du patrimoine par activité
(hors crédit-bail)



Répartition des loyers par activité



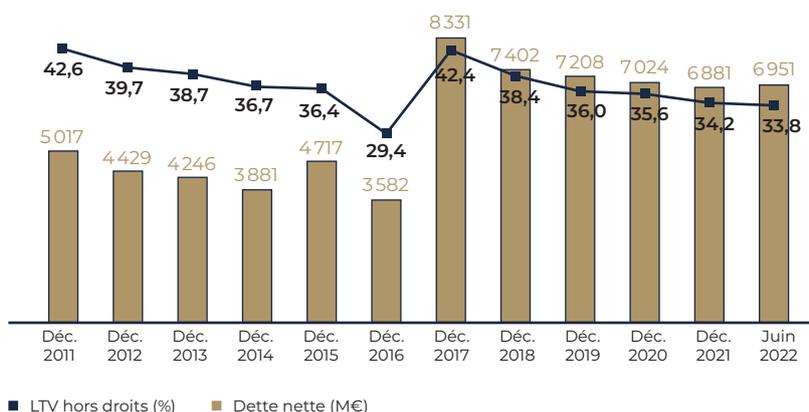
Répartition du patrimoine de bureaux par zone géographique



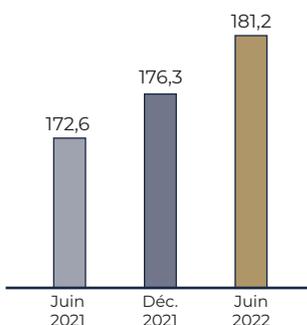
Résultat récurrent net – part du Groupe
(en millions d’euros)



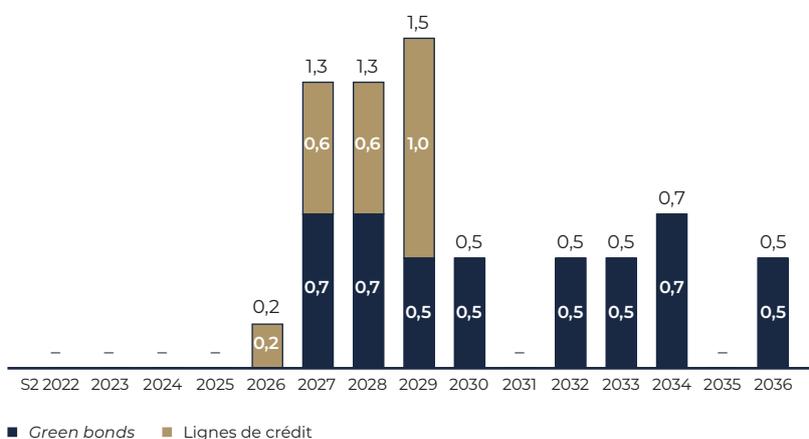
Ratio LTV



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



Échéancier de la dette après prise en compte des lignes de crédit non tirées
(en milliards d’euros)





Rapport d'activité

2.1 Loyers bruts à 308,2 M€, en hausse de + 3,0 % à périmètre constant	8
2.1.1 Bureaux : une dynamique locative favorable qui se confirme	8
2.1.2 Logements : une forte reprise de l'activité locative avec un potentiel de réversion qui se confirme et une rentrée étudiante 2022 qui s'annonce significativement au-dessus de la rentrée 2019 (avant l'impact de la pandémie Covid-19)	11
2.1.3 Loyers annualisés	11
2.2 Taux d'occupation financier : un momentum favorable (+110 pb sur 6 mois)	12
2.3 Résultat récurrent net : amorçage d'une dynamique de reprise	12
2.4 Rotation du capital	13
2.4.1 Cessions, acquisitions, investissements	13
2.4.2 Pipeline de projets : un portefeuille de projets de 2,9 Md€ engagés ou pouvant l'être prochainement d'une qualité exceptionnelle	14
2.5 Valorisation du patrimoine immobilier	16
2.6 Structure financière	19
2.6.1 Structure de l'endettement	19
2.6.2 Liquidité	20
2.6.3 Échéancier de la dette	21
2.6.4 Coût moyen de la dette	21
2.6.5 Notation financière	21
2.6.6 Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt	22
2.6.7 Structure financière et covenants bancaires	22
2.6.8 Garanties données	23
2.6.9 Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle	23
2.7 Actif net réévalué	23
2.8 Stratégie et perspective	24
2.8.1 Objectif de Résultat récurrent net par action 2022 revu à la hausse à 5,55 €	24
2.9 Reporting EPRA au 30 juin 2022	25
2.9.1 Résultat récurrent net EPRA	25
2.9.2 Actif net réévalué	25
2.9.3 Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA	26
2.9.4 Taux de vacance EPRA	27
2.9.5 Ratios de coûts EPRA	27
2.9.6 Investissements immobiliers réalisés	28

2.

2.1 — Loyers bruts à 308,2 M€, en hausse de + 3,0 % à périmètre constant

Croissance des revenus locatifs à périmètre constant reflétant l'amélioration des taux d'occupation sur l'ensemble des classes d'actifs et le retour progressif de l'indexation

Revenus locatifs bruts <i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021	Variation (%)			
			Périm. courant		Périm. constant	
			en %	en M€	en %	en M€
Bureaux	245,0	250,7	- 2,3 %	- 5,7	+ 2,7 %	6,0
Résidentiel traditionnel	53,1	52,7	+ 0,8 %	0,4	+ 1,6 %	0,8
Résidences étudiants (Campus)	10,1	8,0	+ 25,2 %	2,0	+ 19,0 %	1,4
TOTAL LOYERS BRUTS	308,2	311,4	- 1,0 %	- 3,3	+ 3,0 %	8,1

2.1.1 — Bureaux : une dynamique locative favorable qui se confirme

2.1.1.1 Amélioration de l'occupation financière moyenne de +110pb, et une réversion positive de + 13 %

Depuis le début de l'année, Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 57 000 m², représentant près de 41 M€ de loyers faciaux. Cette reprise forte s'inscrit dans la tendance observée depuis le deuxième trimestre 2021 dans la plupart des marchés dans lesquels opère Gecina où le taux de vacance s'est fortement retractoré (notamment à 2,8 % dans le QCA selon BNP RE).

- ◆ Plus des 2/3 concernent des relocations ou renouvellements de baux, principalement au cœur de Paris intra-muros. Au global la réversion capturée est en moyenne de +13 % sur ce premier semestre, tirée par une forte réversion captée sur les zones centrales. Elle est notamment de +26 % dans Paris intra-muros
- ◆ Près d'1/3 de ces nouvelles transactions concernent des nouvelles signatures sur des immeubles vacants ou en cours de développement :
 - Ces nouvelles transactions, sur des immeubles récemment livrés ou à livrer prochainement (le 157 Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, Boétie dans le QCA parisien) ou des immeubles ayant fait l'objet d'une rénovation (Horizons, Boulogne), contribuent au renforcement de la visibilité de la croissance des revenus locatifs du Groupe au fil des livraisons à venir des actifs et de la réception des travaux attendus dans les semestres qui viennent.
 - Le taux de pré-commercialisation du pipeline de projets de développement est ainsi passé de 67 % fin 2021 à 85 % sur le même périmètre d'actifs aujourd'hui avec la commercialisation de l'immeuble 157 Charles de Gaulle à Neuilly livré au cours du premier semestre, à hauteur de 85 % (vs. 0 % fin 2021). Gecina a également précommercialisé l'immeuble Boétie dans le QCA

parisien à hauteur de près de 80 % au premier semestre (livraison au premier semestre 2023).

- Sur les immeubles neufs ou restructurés, la qualité supérieure des actifs de Gecina, de ses équipes et sa stratégie servicielle YouFirst lui permettent de surperformer dans les sous-marchés. Les loyers obtenus s'inscrivent au-delà des anticipations initiales du Groupe, sont conformes voire même supérieurs aux loyers prime jusqu'ici observés sur ces zones. Une performance qui confirme l'appétit croissant des entreprises pour l'immobilier de Bureaux dans les zones centrales de la Région parisienne où l'offre disponible est rare.

2.1.1.2 Des transactions emblématiques qui confirment la bonne tenue des marchés locatifs

Parmi les nouvelles transactions locatives sécurisées depuis le début de l'année 2022, certaines opérations emblématiques confortent la très bonne performance sur des immeubles de première qualité dans les marchés les plus centraux.

Dans le QCA parisien, le Groupe a ainsi sécurisé plusieurs transactions locatives sur le bureau, autour de 950 €/m²/an.

Le Groupe a notamment sécurisé la pré-commercialisation d'environ 80 % des surfaces de l'immeuble « Boétie » au Groupe Eight Advisory en février 2022 pour une surface de 7 800 m².

Plus récemment, au début du mois de juillet, Gecina a signé un bail de 10 ans ferme, également sur la base des loyers prime actuels, avec un locataire de l'industrie du luxe, portant sur l'intégralité de l'immeuble « 64 Lisbonne » (7 850 m²), anticipant le départ du locataire actuellement en place et permettant de capturer une réversion significative.

Dans Paris-QCA d'autres négociations sont aujourd'hui en cours sur la base de loyers supérieurs à 950 €/m².

À Neuilly-sur-Seine, 85 % de l'immeuble 157 CDG, livré au cours du premier semestre, a été commercialisé au Groupe SPIE et à un groupe pharmaceutique. Ces transactions confirment que les valeurs locatives prime de Neuilly-sur-Seine atteignent maintenant près de 650 à 700 €/m²/an.

À Boulogne-Billancourt enfin, Gecina a commercialisé auprès des Groupes Michelin et Futurmater près de 5 000 m² sur l'immeuble Horizons – Maison Haute qui faisait l'objet d'un programme de rénovation. Les loyers sécurisés sur cet immeuble qui pour mémoire avait été livré en 2011 ressortent en ligne avec les loyers de marché pour des immeubles Neufs/Restructurés sur la zone.

Notons que 91 % des enjeux locatifs de surfaces vacantes ou en cours de développement pour Gecina concernent des immeubles situés à Paris intra-muros, Neuilly-sur-Seine ou dans la Boucle Sud (Boulogne-Billancourt). Ces enjeux se concentrent ainsi sur les zones les plus favorablement orientées, bénéficiant de la polarisation des marchés en faveur des zones de centralité et de rareté. Aussi, dans ces 3 secteurs, la durée d'écoulement théorique du stock de surfaces vacantes est inférieure à 1 an.

2.1.1.3 Évolution des revenus locatifs bruts de bureaux

Revenus locatifs bruts - Bureaux <i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
BUREAUX	245,0	250,7	- 2,3 %	+ 2,7 %
Zones centrales (Paris, Neuilly, Boucle Sud)	179,6	179,6	+ 0,0 %	+ 2,5 %
Paris intra-muros	143,6	143,5	+ 0,1 %	+ 2,3 %
- Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	71,7	71,0	+ 1,0 %	+ 0,5 %
- Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	16,7	19,0	- 12,2 %	+ 5,3 %
- Paris Autres	55,2	53,4	+ 3,3 %	+ 3,7 %
Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	36,0	36,1	- 0,3 %	+ 3,6 %
La Défense	30,7	27,8	+ 10,7 %	+ 9,1 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1^{er} et 2^e couronnes et autres régions)	34,7	43,4	- 20,0 %	- 1,6 %
<i>Croissant Ouest - La Défense (tel que communiqué précédemment)</i>	<i>83,8</i>	<i>80,8</i>	<i>+ 3,7 %</i>	<i>+ 5,2 %</i>

La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à + 2,7 % sur un an, bénéficiant pour +1,8% d'une amélioration du taux d'occupation de nos immeubles, reflétant les solides performances commerciales depuis le deuxième trimestre 2021, et un effet positif de l'indexation pour l'instant modeste (+ 0,8 %) qui s'accroîtra dans les trimestres qui viennent, répercutant avec un effet retard le retour d'un contexte inflationniste.

- ◆ Dans les zones les plus centrales (84 % du patrimoine de bureaux de Gecina) à Paris intra-muros, Neuilly-Levallois et Boulogne-Issy, la croissance des loyers à périmètre constant s'élève ainsi à + 2,5 %, bénéficiant à la fois :
 - d'une amélioration du taux d'occupation (+ 1 %)
 - d'une indexation positive (+ 0,9 %), et qui se renforcera dans les trimestres qui viennent
 - et d'autres effets principalement tirés par la réversion positive (+ 0,6 %)
- ◆ Sur le marché de La Défense (8 % du patrimoine bureaux du Groupe) les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de + 9,1 % à périmètre constant, sous l'effet d'une forte augmentation du taux d'occupation des immeubles du Groupe, conséquence d'importantes transactions sécurisées récemment sur des immeubles vacants jusqu'alors (Carré Michelet, Adamas), l'indexation et la réversion ne jouant que très marginalement sur ce secteur.

La baisse de - 2,3 % à périmètre courant vient essentiellement de cessions d'actifs réalisées en 2021, avec notamment les ventes au troisième trimestre 2021 des immeubles Les Portes d'Arcueil (Arcueil), Louise Michel (Levallois) et Orion (Montreuil). Pour rappel ces immeubles avaient été cédés sur la base de prix supérieurs de +9 % aux dernières expertises.

Notons que Gecina avait signé en 2021 un bail sur l'immeuble 101 Champs-Élysées prolongeant l'engagement locatif avec le locataire en place. Cette transaction était soumise à des conditions suspensives, qui ne se sont pas réalisées avant la date limite de l'accord. Par conséquent, les conditions locatives qui s'appliquent dorénavant restent identiques à celles qui prévalaient avant la signature de ce pré-accord.

Notons enfin que la contribution du pipeline à la croissance des revenus locatifs (contribution des livraisons nette des transferts au pipeline) est dorénavant positive, de l'ordre de 2,4 M€ sur le premier semestre, bénéficiant des commercialisations récentes des immeubles Anthos (Boulogne), 157 Charles de Gaulle (Neuilly) et Sunside (La Défense).

Répartition sectorielle des locataires (bureaux – sur la base des loyers faciaux annualisés)

	Groupe
Institution publique	8 %
Conseil/Services	15 %
Industrie	36 %
Activité Financière	7 %
Média-Télévision	7 %
Retail	10 %
Hospitalité	5 %
Technologie	12 %
Total	100 %

Poids des 20 principaux locataires (en % des loyers faciaux totaux annualisés)

Locataire	Groupe
ENGIE	7 %
LAGARDERE	3 %
LVMH	3 %
WEWORK	3 %
SOLOCAL GROUP	2 %
EDF	2 %
YVES SAINT LAURENT	2 %
MINISTERES SOCIAUX	2 %
ORANGE	1 %
GRAS SAVOYE	1 %
BOSTON CONSULTING GROUP & CIE	1 %
ARKEMA	1 %
EDENRED	1 %
RENAULT	1 %
IPSEN	1 %
LACOSTE OPERATIONS COURT 37	1 %
SALESFORCE COM.FRANCE	1 %
MSD	1 %
LATHAM & WATKINS	1 %
ESMA	1 %
TOP 10	26 %
TOP 20	37 %

Volume des loyers par échéances triennales et fin de contrat des baux (en M€)

Échéancier des baux tertiaires	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	> 2028	Total
Break-up options	40	71	96	68	47	81	34	74	513
Fin de bail	39	22	48	25	42	95	47	195	513

2.1.2 — Logements : une forte reprise de l'activité locative avec un potentiel de réversion qui se confirme et une rentrée étudiante 2022 qui s'annonce significativement au-dessus de la rentrée 2019 (avant l'impact de la pandémie Covid-19)

2.1.2.1 YouFirst Residence (Logements traditionnels) : une accélération des performances opérationnelles confirmée

À périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de +1,6 %.

Cette performance tient compte d'une indexation qui commence à se répercuter (+ 1,1 %) et de l'effet d'une réversion positive (+ 0,6 %) sur les relocations d'appartements effectuées, les loyers des nouveaux locataires étant supérieurs d'environ +8 % en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire depuis le début de l'année.

À périmètre courant, les revenus locatifs sont en hausse de + 0,8 % traduisant l'effet des quelques cessions réalisées au cours du premier semestre.

2.1.2.2 YouFirst Campus (Logements étudiants) : forte reprise de l'activité

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en forte hausse à périmètre constant à + 19 % et + 25 % à périmètre courant, traduisant l'amélioration de l'environnement depuis le 3^e trimestre 2021.

Cette performance tient essentiellement compte de la nette progression du taux d'occupation des résidences (contribuant à hauteur de + 13,2 %), mais également d'une réversion significative capturée (contribution de + 4,7 %), l'effet de l'indexation s'élevant à +1,1 %.

2.1.3 — Loyers annualisés

Les loyers annualisés sont stables au premier semestre 2022 (+ 2 M€) par rapport au 31 décembre 2021. La bonne tenue à périmètre constant étant principalement compensée par le départ de locataires sur des immeubles transférés au pipeline (principalement sur le 32 rue Marbeuf).

16 M€ de ces loyers annualisés proviennent d'actifs destinés à être libérés dans les années qui viennent en vue de leur

mise en restructuration dont 4 M€ sur les immeubles devant être libérés et transférés au pipeline courant 2022.

En outre ces loyers incluent 3,4 M€ sur un immeuble qui fera l'objet d'une rénovation longue (près d'un an) et dont le locataire est parti début juillet.

Loyers annualisés (IFRS) En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Bureaux	480	479
Résidentiel traditionnel	106	105
Résidences étudiants (Campus)	22	22
TOTAL	608	606

2.2 — Taux d'occupation financier : un momentum favorable (+110 pb sur 6 mois)

TOF moyen	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022
Bureaux	91,4 %	91,0 %	90,7 %	91,1 %	91,8 %
Résidentiel traditionnel	96,7 %	96,6 %	96,8 %	96,9 %	96,8 %
Résidences étudiants	74,4 %	72,8 %	79,0 %	92,6 %	86,3 %
TOTAL GROUPE	91,6 %	91,2 %	91,2 %	92,0 %	92,3 %

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe s'établit à un haut niveau à 92,3 % en hausse de +110 pb sur 6 mois, reflétant les bénéfices de la forte reprise des transactions locatives depuis le deuxième trimestre 2021.

Notons que le taux spot à fin juin est supérieur au taux moyen (à 92,8 %), indiquant une tendance qui continue de s'améliorer au cours du premier semestre.

Sur le périmètre du bureau, la hausse du taux d'occupation financier moyen s'élève à + 110 pb pour atteindre 91,8 %. Le taux spot à fin juin 2022 s'élève à 93,1 % alors qu'il n'était que de 90,8 % à fin décembre 2021, illustrant la solide dynamique en matière de commercialisations lors du premier semestre 2022.

Notons en outre que ce taux ne tient pas compte de récentes commercialisations dont les baux n'ont pas encore pris effet.

Ces surfaces sont donc considérées comme vacantes bien qu'elles fassent l'objet d'un bail signé devant prendre effet au cours du deuxième semestre. En intégrant comme occupées ces surfaces déjà commercialisées (sur Carré Michelet à La Défense notamment), le taux d'occupation normatif s'élève à 94,4 %, accentuant ainsi l'illustration de la dynamique favorable des marchés.

Sur le logement traditionnel, le taux d'occupation financier moyen sur le premier semestre est stable sur 6 mois comme sur un an, preuve de la résilience locative de ce portefeuille.

Sur le périmètre des résidences étudiants, l'occupation financière moyenne progresse significativement sur 6 mois (+ 7,3 pts), témoignant de la forte reprise de l'activité après une année universitaire 2020-2021 fortement perturbée par les conséquences de la pandémie.

2.3 — Résultat récurrent net : amorçage d'une dynamique de reprise

En millions d'euros	30/06/2022	30/06/2021	Var (%)
Revenus locatifs bruts	308,2	311,4	- 1,0 %
Revenus locatifs nets	277,8	281,0	- 1,1 %
Marge opérationnelle des autres activités	1,4	0,6	+ 148,7 %
Services et autres produits (net)	1,3	3,1	- 59,6 %
Frais de structure	(39,1)	(37,7)	+ 3,5 %
Excédent brut d'exploitation - récurrent	241,4	246,9	- 2,2 %
Frais financiers nets	(38,5)	(43,3)	- 11,0 %
Résultat récurrent brut	202,9	203,7	- 0,4 %
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	0,7	0,6	+ 14,7 %
Intérêts minoritaires récurrents	(0,9)	(0,6)	+ 39,3 %
Impôts récurrents	(1,6)	(1,3)	+ 25,1 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	201,2	202,4	- 0,6 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE PAR ACTION	2,73	2,75	- 0,7 %

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

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort à 2,73 € par action (- 0,7 %) soit une hausse de 3,9 % en excluant l'effet des cessions réalisées en 2021 et un produit non récurrent perçu au premier trimestre 2021.

Performance locative à périmètre constant : + 8 M€

Une variation portée par la hausse du taux d'occupation, les premiers effets de l'accélération de l'indexation et la capture d'une réversion locative positive.

Rotation du patrimoine : variation nette des loyers – 10 M€

Cette variation traduit les effets de la rotation du patrimoine réalisée en 2021 pour près de 512 M€, concernant principalement des immeubles de bureaux situés en dehors de Paris (Arcueil, Levallois, Montreuil, Boulogne et Antony). Pour mémoire, ces immeubles avaient été vendus avec une prime sur les dernières expertises de l'ordre de + 9 %.

Opérations liées au pipeline (livraisons et mises en restructuration) : variation nette des loyers + 2,4 M€

La variation du résultat récurrent net part du Groupe bénéficie d'un effet net positif provenant des opérations liées au

pipeline, les effets provenant des livraisons d'immeubles étant maintenant supérieurs aux effets temporaires de l'immobilisation locative d'actifs en vue d'une restructuration.

- ◆ Les loyers supplémentaires générés par les livraisons récentes d'immeubles en développement représentent + 3,7 M€ (avec la livraison des immeubles Anthos à Boulogne, Sunside à La Défense et Ynov-Ivry en 2021, et le 157 CDG à Neuilly en 2022).
- ◆ En parallèle, les immobilisations locatives de surfaces sur des immeubles ayant vocation à être restructurés n'ont pesé qu'à hauteur de – 1,3 M€ sur les revenus locatifs du premier semestre.

Il convient de noter qu'au cours du second semestre cet effet positif devrait se confirmer :

- ◆ Gecina bénéficiera de revenus locatifs provenant notamment de la livraison de l'immeuble l'Ive (Paris QCA) et de la montée en puissance de l'immeuble 157 CDG à Neuilly-sur-Seine, livré au premier semestre.
- ◆ En parallèle, un nouvel immeuble, le « 32 Marbeuf » – Paris QCA – va faire l'objet d'une restructuration à l'issue du départ fin juin de son locataire pour permettre de créer un actif unique dans le Triangle d'Or parisien.

Stabilité de la marge locative

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Étudiants
Marge locative au 30/06/2021	90,2 %	92,5 %	82,5 %	69,4 %
MARGE LOCATIVE AU 30/06/2022	90,1 %	92,1 %	82,6 %	82,1 %

Frais financiers en baisse de – 11 % : variation de – 4,8 M€

Les frais financiers sont en baisse de – 4,8 M€ reflétant essentiellement un effet volume à la suite de la cession de l'immeuble Les Portes d'Arcueil au second semestre 2021, et une stabilité du coût moyen de la dette à 1,2 %.

2.4 — Rotation du capital

2.4.1 — Cessions, acquisitions, investissements

139 M€ de cessions réalisées/sous promesses / 134 M€ d'investissements

106 M€ de cessions finalisées sur l'année avec une prime sur les valeurs à fin 2021 de l'ordre de + 8,0 % et 33 M€ de cessions supplémentaires sous promesse

Ce volume de cessions est essentiellement constitué par la vente de l'immeuble Being à La Défense, de deux petits

immeubles parisiens au cours du premier semestre, et pour près de 6 M€ par la vente de logements par unités vacantes avec une prime de l'ordre de +18 % sur les dernières valeurs à fin 2021.

En outre 33 M€ de cessions font à fin juin 2022 l'objet de promesses de vente, et concernent des logements.

Ces cessions visent à la fois à renforcer la centralité du patrimoine de Gecina tout en maintenant un LTV à des niveaux conférant au Groupe une marge de manœuvre financière.

134 M€ d'investissements réalisés essentiellement sur les projets de développement

70 % des 134 M€ d'investissements ont été décaissés au premier semestre 2022 au titre du pipeline en cours de développement ou sur des projets livrés sur l'exercice.

Le solde correspond à des investissements pour améliorer le patrimoine résidentiel et tertiaire favorisant la matérialisation du potentiel de réversion identifié.

D'autre part, Gecina a acquis le 20 mai 2022, 20,1 % de l'OPCI Euler permettant d'augmenter notre participation de 19,9 % à 40 % pour 55 M€. Cette structure détient l'actif situé au 1-3 rue Euler dans Paris QCA.

2.4.2 — Pipeline de projets : un portefeuille de projets de 2,9 Md€ engagés ou pouvant l'être prochainement d'une qualité exceptionnelle

Avec un pipeline engagé de l'ordre de 1,9 Md€ et un pipeline contrôlé et certain pouvant être engagé dans les années qui viennent, le Groupe devrait bénéficier d'un fort effet de levier sur la croissance de ses revenus locatifs entre 2022 et 2026.

précommercialisé à hauteur de près de 80 % au premier semestre.

À fin juin 584 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 165 M€ d'ici fin 2022, 261 M€ en 2023, et 158 M€ en 2024-2025.

1,9 Md€ de projets engagés (livraisons 2022-2025)

Les projets en cours de développement sont très largement concentrés sur les zones les plus centrales avec 94 % du pipeline engagé sur les bureaux qui se situe dans Paris intra-muros.

Près de 28 % du pipeline engagé est maintenant constitué d'actifs résidentiels.

Gecina lance notamment, au deuxième semestre 2022, un nouveau projet de restructuration très ambitieux, le « 32 Marbeuf » dans le Triangle d'Or parisien qui devrait être livré début 2025, et déploiera 13 000 m² avec les meilleures certifications environnementales et de nombreux espaces extérieurs.

Au total 18 projets sont à ce jour engagés et seront livrés entre 2022 et 2025, représentant un montant d'investissement à décaisser dans les années qui viennent de l'ordre 600 millions d'euros.

Avec un rendement attendu à livraison de 5,2 % sur le bureau et de 4,8 % au total, ce pipeline engagé représente un volume de loyers additionnels potentiels de l'ordre de 91 M€ qui se matérialisera progressivement entre 2022 et 2025 au fil des livraisons à venir.

D'importantes commercialisations depuis début 2022 sur le périmètre en développement ou récemment livré

Sur la base du périmètre engagé fin 2021, le taux de pré-commercialisation du pipeline engagé a progressé sur les immeubles devant être livrés en 2022-2023, de +18 pt, passant de 67 % à 85 %, avec la commercialisation de 85 % de l'immeuble 157 CDG – Neuilly (livré au premier semestre), à des niveaux de loyers en ligne voire au dessus des références « prime » de marché. L'immeuble Boétie a également été

1,0 Md€ de projets « contrôlés et certains » pouvant être engagés dans les semestres qui viennent (livraisons 2024-2026)

Le pipeline d'opérations « à engager », dit « contrôlé et certain », regroupe les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissement de Gecina a été identifié.

Ce pipeline rassemble 8 projets dont 5 de bureaux qui se trouvent à près de 90 % à Paris ou à Neuilly, et qui pourront être engagés lors de l'obtention des autorisations administratives et de leur libération par les locataires en place.

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

0,8 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme (livraisons possibles 2024-2027)

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina dont le départ du locataire n'est pas encore certain. L'identification en amont de ces projets permet d'atteindre un rendement potentiel à livraison de l'ordre de 5,2 % pour un portefeuille de projets potentiels en très grande partie situés dans Paris intra-muros (c.90%). Ces projets seront lancés, à la main de Gecina en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.

Synthèse du pipeline de développements

Projets	Localisation	Date de livraison	Surface totale (m ²)	Invest. total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à Investir (M€)	Rendement attendu (Yield on cost)	Taux prime moy. pondéré (BNPPRE/CBRE)	Pré-loué %
Paris - Live	Paris QCA	T3-22	33 200	513					87 %
Paris - Boétie	Paris QCA	T1-23	10 200	176					78 %
Montrouge - Porte Sud	1 ^{re} Couronne	T2-24	12 600	83					100 %
Paris - Mondo (ex Bancelles)	Paris QCA	T3-24	30 100	388					0 %
Paris - Marbeuf	Paris QCA	T1-25	13 000	213					0 %
Total Bureaux			99 100	1 374	1 121	253	5,2 %	2,8 %	50 %
Paris - Glacière	Paris	T3-22	300	2					
Ville d'Avray	1 ^{re} Couronne	T1-23	10 000	78					
Paris - Wood'up	Paris	T4-23	8 000	97					
Paris - Dareau	Paris	T1-24	5 500	51					
Rueil - Arsenal	Rueil	T1-24	6 000	47					
Rueil - Doumer	Rueil	T2-24	5 500	46					
Bordeaux - Belvédère	Bordeaux	T3-24	8 000	39					
Garenne Colombes - Madera	1 ^{re} Couronne	T4-24	4 900	43					
Bordeaux - Oasis	Bordeaux	T2-25	7 700	39					
Bordeaux - Brienne	Bordeaux	T2-25	5 500	26					
Paris - Vouillé	Paris	T3-24	2 400	24					
Paris - Lourmel	Paris	T3-24	1 600	16					
Paris - Porte Brancion	Paris	T3-24	2 100	16					
Densification résidentiel		N/A	1 900	8					
Total Résidentiel			69 400	531	200	331	3,6 %	2,7 %	
Total pipeline engagé			168 500	1 905	1 321	584	4,8 %	2,7 %	
Contrôlé et certain bureaux			85 800	921	617	304	4,8 %	3,2 %	
Contrôlé et certain résidentiel			15 900	100	33	67	4,4 %	2,7 %	
Total Contrôlé et Certain			101 700	1 021	650	371	4,8 %	3,1 %	
TOTAL ENGAGÉ + CONTRÔLÉ ET CERTAIN			270 200	2 926	1 971	955	4,8 %	2,9 %	
Total Contrôlé et Probable			79 700	809	619	190	5,2 %	2,9 %	
TOTAL PIPELINE			349 900	3 735	2 590	1 145	4,9 %	2,9 %	

2.5 — Valorisation du patrimoine immobilier

Le patrimoine du Groupe est évalué deux fois par an par des experts indépendants. À la suite d'une rotation des experts sur le patrimoine au premier semestre 2020, les actifs de Bureau sont expertisés par les cabinets Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle, les actifs Résidentiel Traditionnel par le cabinet CBRE Valuation et les Résidences étudiants par le cabinet Catella Valuation Advisors. Les actifs sont intégrés au périmètre constant dès lors qu'ils étaient en exploitation sur le semestre et ne font pas l'objet d'un processus de vente.

Au premier semestre 2022, les marchés européens connaissent une nouvelle période d'incertitude due à la guerre en Ukraine, la hausse de l'inflation et la volatilité des taux. Ces événements n'ont, à ce stade, pas eu d'impact sur le marché immobilier français comme le confirment les transactions de ces six premiers mois et les experts immobiliers indépendants du patrimoine Gecina dans leurs évaluations datées du 30 juin 2022.

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

En millions d'euros	Valeur bloc		Δ périmètre courant		Δ périmètre constant		
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021	30/06/2022 vs 30/06/2021	30/06/2022 vs 31/12/2021	30/06/2022 vs 30/06/2021	30/06/2022 vs 31/12/2021
Bureaux	16 491	16 147	16 132	+ 2,2 %	+ 2,1 %	+ 3,3 %	+ 1,4 %
Zones centrales	13 915	13 444	13 101	+ 6,2 %	+ 3,5 %	+ 4,8 %	+ 2,2 %
Paris intra-muros	11 411	11 038	10 685	+ 6,8 %	+ 3,4 %	+ 5,2 %	+ 2,3 %
♦ Paris QCA & 5-6-7	8 337	7 972	7 675	+ 8,6 %	+ 4,6 %	+ 5,4 %	+ 2,5 %
– Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	6 649	6 274	5 993	+ 10,9 %	+ 6,0 %	+ 7,1 %	+ 3,6 %
– Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	1 688	1 698	1 682	+ 0,3 %	- 0,6 %	+ 0,3 %	- 0,6 %
♦ Paris autres	3 073	3 067	3 010	+ 2,1 %	+ 0,2 %	+ 4,6 %	+ 1,7 %
Core Croissant Ouest ⁽¹⁾	2 504	2 405	2 416	+ 3,6 %	+ 4,1 %	+ 3,1 %	+ 2,0 %
La Défense	1 289	1 372	1 377	- 6,4 %	- 6,0 %	- 2,4 %	- 1,3 %
Autres localisations ⁽²⁾	1 287	1 332	1 654	- 22,2 %	- 3,3 %	- 4,2 %	- 3,3 %
Résidentiel	3 999	3 878	3 735	+ 7,1 %	+ 3,1 %	+ 2,9 %	+ 0,8 %
Résidentiel traditionnel	3 608	3 498	3 352	+ 7,6 %	+ 3,1 %	+ 2,6 %	+ 0,5 %
Résidences étudiants	391	380	383	+ 2,1 %	+ 2,8 %	+ 6,0 %	+ 3,3 %
Hôtel & crédit-bail	67	77	104	- 35,7 %	- 13,0 %	N/A	N/A
TOTAL GROUPE – VALEUR BLOC	20 557	20 102	19 971	+ 2,9 %	+ 2,3 %	+ 3,2 %	+ 1,3 %
TOTAL GROUPE – VALEUR LOTS	21 111	20 651	20 528	+ 2,8 %	+ 2,2 %	+ 3,1 %	+ 1,2 %
<i>Croissant Ouest - La Défense (tel que communiqué précédemment)</i>	<i>4 342</i>	<i>4 349</i>	<i>4 377</i>	<i>- 0,8 %</i>	<i>- 0,2 %</i>	<i>- 0,1 %</i>	<i>- 0,0 %</i>

(1) Neuilly/Levallois, Boucle Sud.

(2) Péri-Défense, 1^{ère} et 2^e couronnes et autres régions.

En valeur bloc, le patrimoine s'élève à 20 557 millions d'euros, soit une hausse de 454 millions d'euros sur le premier semestre 2022 (soit + 2,3 %).

Cette hausse s'explique pour l'essentiel par la hausse de valeur des actifs du périmètre constant (+ 228 millions d'euros dont 42 millions d'euros d'investissements) ainsi que la hausse de valeur sur les actifs en développement (+ 237 millions d'euros dont 85 millions d'euros d'investissements) compensée par la cession d'actifs à hauteur de 98 millions d'euros.

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

À périmètre courant

- (i) Hausse de 228 millions d'euros correspondant à la hausse de valeur des actifs du périmètre constant ;
- (ii) Progression de 237 millions d'euros du pipeline (85 millions d'euros d'investissement) dont Boétie (Paris 8^e), Ilve (Paris 16^e), l'Eco-quartier (Ville d'Avray) et Mondo (Paris 17^e) ;
- (iii) Cession de 98 millions d'euros (valeur 31 décembre 2021) pour un prix de vente de 106 millions d'euros ;
- (iv) Réduction du portefeuille de crédit-bail lié principalement aux levées d'option.

À périmètre constant

Le périmètre constant Gecina de 17 937 millions d'euros progresse de 228 millions d'euros sur le semestre (soit + 1,3 %) incluant 42 millions d'euros d'investissements ;

(i) Augmentation du patrimoine bureaux de + 1,4 % soit + 199 millions d'euros. Les taux de capitalisation nets sont stables à 4,0 %.

(ii) Hausse du patrimoine résidentiel traditionnel de + 0,5 % soit + 17 millions d'euros. Les valeurs lots progressent de + 0,4 %. La valeur métrique bloc s'élève à 7 900 euros/m² au 30 juin 2022 et le taux de capitalisation net est de 2,9 %.

(iii) Hausse du patrimoine étudiants de + 3,3 % soit + 12 millions d'euros. La valeur métrique s'élève à 5 560 euros/m² au 30 juin 2022 et le taux de capitalisation net est de 4,4 %.

Taux de rendement et taux de capitalisation

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

En millions d'euros	Taux de rendement nets (droits inclus)		Taux de capitalisation nets (hors droits)	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Bureaux	3,7 %	3,7 %	4,0 %	4,0 %
Zones centrales	3,3 %	3,3 %	3,5 %	3,5 %
Paris intra-muros	3,1 %	3,1 %	3,3 %	3,3 %
♦ Paris QCA & 5-6-7	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,1 %
– Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	3,0 %	3,0 %	3,2 %	3,2 %
– Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	2,4 %	2,5 %	2,6 %	2,6 %
♦ Paris Autres	3,7 %	3,7 %	3,9 %	4,0 %
Core Croissant Ouest ⁽¹⁾	4,2 %	4,3 %	4,5 %	4,5 %
La Défense	5,2 %	5,1 %	5,5 %	5,4 %
Autres localisations ⁽²⁾	6,6 %	6,2 %	7,0 %	6,6 %
Résidentiel	2,9 %	2,8 %	3,0 %	3,0 %
Résidentiel traditionnel	2,7 %	2,7 %	2,9 %	2,8 %
Résidences étudiants	4,2 %	4,4 %	4,4 %	4,6 %
TOTAL PÉRIMÈTRE CONSTANT ⁽³⁾	3,6 %	3,6 %	3,8 %	3,8 %
<i>Croissant Ouest - La Défense (tel que communiqué précédemment)</i>	5,0 %	5,0 %	5,3 %	5,3 %

(1) Neuilly/Levallois, Boucle Sud.

(2) Péri-Défense, 1^{er} et 2^e couronnes et autres régions.

(3) Périmètre constant juin 2022.

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

Taux d'actualisation et prime de risque

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

Les primes de risques spécifiques par secteur ont été déterminées en référence à l'OAT 10 ans (dont le taux d'intérêt s'élève à + 2,00 % au 30 juin 2022).

	Taux d'actualisation juin 2022		Prime de risque spécifique juin 2022	
Bureaux	2,9 %	- 10,2 %	0,9 %	- 8,2 %
Bureaux – Paris	2,9 %	- 5,9 %	0,9 %	- 3,9 %
Bureaux – Île-de-France	4,0 %	- 10,2 %	2,0 %	- 8,2 %
Bureaux – Régions	4,5 %	- 4,7 %	2,5 %	- 2,7 %
Résidentiel traditionnel	2,7 %	- 5,1 %	0,7 %	- 3,1 %
Résidences étudiants	3,5 %	- 5,0 %	1,5 %	- 3,0 %

La répartition de la valeur du patrimoine par segment au 30 juin 2022 est la suivante :

Segments	30/06/2022 (en millions d'euros)	30/06/2022 (en %)
Bureaux	16 491	80 %
Résidentiel traditionnel	3 608	18 %
Résidences étudiants	391	2 %
Hôtel et crédit-bail	67	0 %
TOTAL GECINA	20 557	100 %

Réconciliation de la valeur du patrimoine avec la valeur comptable

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

En millions d'euros	30/06/2022
Valeur comptable	20 392
Juste valeur des immeubles en exploitation (dont siège)	+ 180
Droits d'utilisation IFRS 16	- 16
Valeur du patrimoine	20 557
Juste valeur des sociétés mises en équivalence	+ 8
VALEUR DES EXPERTISES	20 565

2.6 — Structure financière

Ce premier semestre 2022 a été marqué par le contexte macro-économique et financier avec le conflit russo-ukrainien, l'accélération de l'inflation et une forte hausse et volatilité des taux longs.

Dans ce contexte volatil, Gecina a pu s'appuyer sur la solidité et la flexibilité de son bilan, construite au fur et à mesure des derniers exercices. L'importante liquidité dont disposait le Groupe au 31 décembre 2021 a été renforcée par l'émission d'un Green Bond réalisée en janvier 2022 avec un coupon de 0,875 % pour une maturité de 11 ans. Gecina a également poursuivi l'anticipation du refinancement de ses lignes de crédit non tirées avec la signature de 1,2 milliard d'euros de nouvelles lignes de crédit bancaires avec une maturité moyenne de près de 7 ans, toutes sous format responsable.

Ainsi, au 30 juin 2022, Gecina dispose d'une liquidité immédiate de 4,7 milliards d'euros, soit 3,3 milliards d'euros nette des NEU CP, significativement au-dessus de la cible long terme d'environ 2,0 milliards d'euros à 2,3 milliards

d'euros. Cet excès de liquidité permet de couvrir l'ensemble des échéances obligataires jusqu'en 2027 (et donc notamment les échéances obligataires de 2023 et 2025).

Cette gestion proactive de la structure financière a également permis d'améliorer les principaux indicateurs de crédit du Groupe, avec notamment l'allongement de la maturité de la dette à 7,7 ans, contre 7,4 ans à fin 2021, la couverture de 75 % en moyenne de la dette du Groupe jusqu'à fin 2028 contre une hausse des taux et une maturité de la couverture du risque de taux portée à 7,2 ans. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) s'établit à 31,9 %, en légère diminution par rapport à fin 2021, et l'ICR à 5,5x. Avec le remboursement anticipé du dernier financement hypothécaire résiduel du Groupe (dont l'encours s'élevait à 44 millions d'euros) qui a permis de porter le ratio de dette sécurisée à 0,0 %, Gecina dispose donc d'une marge importante vis-à-vis de l'ensemble de ses covenants bancaires.

2

2.6.1 — Structure de l'endettement

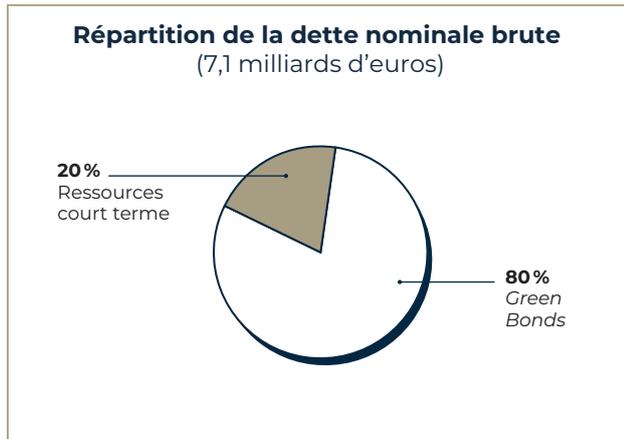
La dette financière nette s'élève à 6 951 millions d'euros au 30 juin 2022, en hausse de 70 millions d'euros par rapport à fin décembre 2021. Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2021	30/06/2022
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 896	7 075
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽²⁾	6 881	6 951
Dette nominale brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 851	7 073
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 455	4 585
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,4	7,7
LTV (droits inclus)	32,3 %	31,9 %
LTV (hors droits)	34,2 %	33,8 %
ICR	5,8 x	5,5 x
Dette gagée / patrimoine	0,2 %	0,0 %

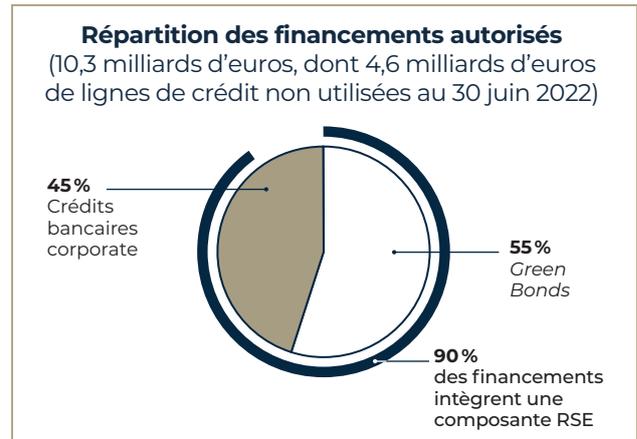
(1) Dette financière brute (hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic) = Dette nominale brute + impact de la comptabilisation des obligations au coût amorti + intérêts courus non échus + divers.

(2) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 6 963 millions d'euros y compris ces éléments.

Dette par nature



Les sources de financement du Groupe sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 80 % de la dette nominale et 55 % des financements autorisés du Groupe.



Au 30 juin 2022, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 7 073 millions d'euros et est constituée de :

- ◆ 5 675 millions d'euros d'obligations vertes long terme (*Green Bonds*) sous le programme EMTN (*Euro Medium-Term Notes*);
- ◆ 1 398 millions d'euros de NEU CP couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

2.6.2 — Liquidité

Au 30 juin 2022, Gecina dispose de 4 709 millions d'euros de liquidité (dont 4 585 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées et 124 millions d'euros de trésorerie), couvrant largement l'ensemble des maturités de crédit des vingt-quatre prochains mois (1 873 millions d'euros). Nette de la couverture des ressources à court terme et avec la trésorerie disponible, la liquidité s'élève à 3 311 millions d'euros.

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées au cours du premier semestre 2022 se sont élevées à 1 650 millions d'euros, et ont porté sur :

- ◆ l'émission en janvier 2022 d'un nouvel emprunt obligataire sous format *Green Bond* de 500 millions d'euros avec une durée de 11 ans et un coupon de 0,875 %;
- ◆ la mise en place de 7 nouvelles lignes de crédit responsables pour un montant cumulé de 1 150 millions d'euros et avec une maturité moyenne de près de 7 ans, en renouvellement par anticipation de lignes avec une maturité résiduelle légèrement inférieure en moyenne à 2 ans. Ces nouveaux financements présentent tous une marge dépendante de l'atteinte d'objectifs RSE, et ont permis au Groupe de d'ores et déjà refinancer notamment l'intégralité de ses échéances bancaires de 2022 et 2023.

Gecina a également procédé au cours du semestre au remboursement anticipé du dernier financement hypothécaire du Groupe, dont le capital restant dû s'élevait à 44 millions d'euros.

Gecina a mis à jour son programme EMTN auprès de l'AMF en juin 2022 et son programme NEU CP (billets de trésorerie) auprès de la Banque de France en mai 2022, avec des plafonds respectivement de 8 et de 2 milliards d'euros.

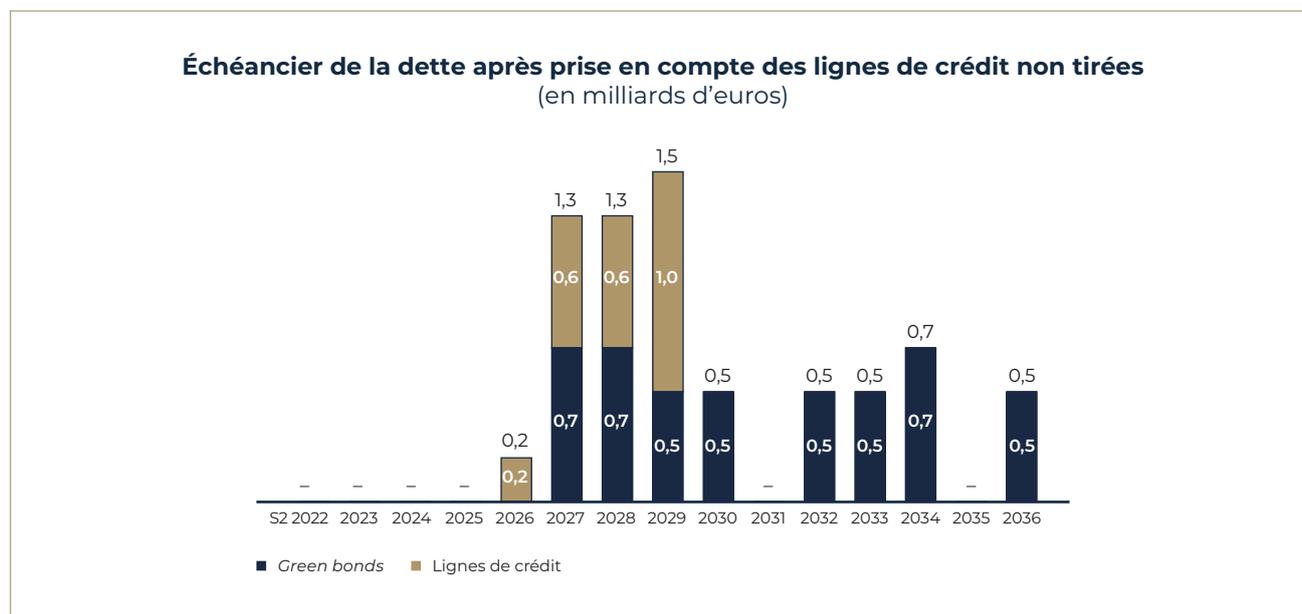
Au premier semestre 2022, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme via l'émission de NEU CP. Au 30 juin 2022, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 1 398 millions d'euros contre 1 130 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

2.6.3 — Échéancier de la dette

Au 30 juin 2022, la maturité moyenne de la dette (7,1 milliards d'euros) de Gecina (après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie) est de 7,7 années, en augmentation de 0,3 année par rapport au 31 décembre 2021.

Le graphique ci-après présente l'échéancier de la dette après affectation des lignes de crédit au 30 juin 2022 :



L'ensemble des échéances de crédit jusqu'en 2025, et notamment les échéances obligataires de 2023 et 2025, est couvert par des lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2022 ou de la trésorerie. Par ailleurs, 97 % de la dette a une maturité supérieure à 2026.

2.6.4 — Coût moyen de la dette

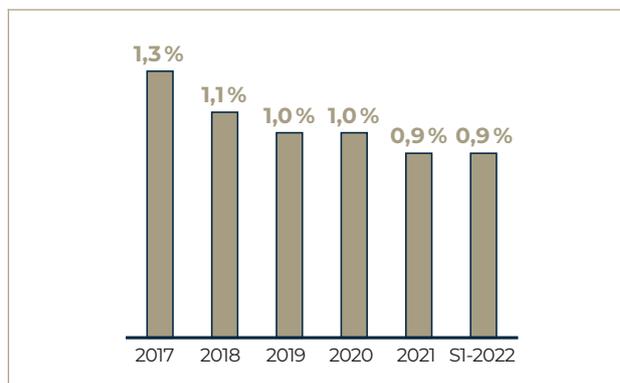
Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 0,9 % au premier semestre 2022, stable par rapport à 2021.

Le coût de la dette bénéficie de la structure financière du Groupe, avec notamment une notation A- chez Standard & Poor's et A3 chez Moody's, un important niveau de liquidité, une maturité moyenne élevée et une anticipation des enjeux de refinancement court terme, ainsi que de sa structure de couverture longue et importante.

Le coût moyen de la dette global est également stable par rapport à l'exercice précédent. Il se situe à 1,2 % au premier semestre 2022.

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

Les intérêts capitalisés sur les projets en développement se sont élevés à 2,6 millions d'euros sur le premier semestre 2022.



2.6.5 — Notation financière

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

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

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

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

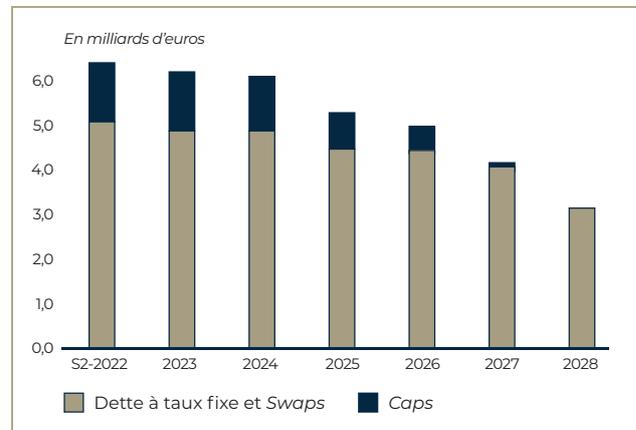
Gecina poursuit l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

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

Au 30 juin 2022, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 7,2 années.

Sur la base du niveau de dette projetée, le taux de couverture s'élève en moyenne à 75 % jusqu'à fin 2028.

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



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

Mesure du risque de taux

La dette nominale nette de Gecina anticipée au second semestre 2022 est couverte jusqu'à 90 % en cas de hausse des taux d'intérêt (en fonction des niveaux de taux Euribor constatés, du fait des *caps*).

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

2022, une hausse de la courbe des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à celle du 30 juin 2022 entraînerait une charge financière supplémentaire en 2022 de 2 millions d'euros. Une baisse de la courbe des taux d'intérêt de 50 points de base se traduirait par une réduction des charges financières en 2022 de 3 millions d'euros.

2.6.7 — Structure financière et covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 30 juin 2022 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

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

	Norme de référence	Situation au 30/06/2022
LTV Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 55 %/60 %	33,8 %
ICR Excédent brut d'exploitation / frais financiers nets	Minimum 2,0 x	5,5 x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	0,0 %
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	Minimum 6/8	20,6

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

Le LTV se situe à 33,8 % au 30 juin 2022, en baisse par rapport à fin décembre 2021 (34,2 %). L'ICR sur le premier semestre 2022 s'établit à 5,5 x (5,8 x en 2021).

2.6.8 — Garanties données

À fin juin 2022, le Groupe n'a aucune dette garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire).

Ainsi, au 30 juin 2022, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme d'hypothèque ou de leasing s'élève à 0,0 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu pour une limite maximale de 25 % autorisée dans les différentes conventions de crédit.

2.6.9 — Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle

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

Sur la base d'un montant d'autorisations globales de 10,3 milliards d'euros (y compris les lignes de crédit non utilisées) au 30 juin 2022, 4,0 milliards d'euros de dettes bancaires et 5,7 milliards d'euros d'emprunts obligataires

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

Pour ce qui est des emprunts obligataires portés par Gecina, cette clause ne sera pas active si cette dégradation est suivie d'un retour dans la catégorie « *Investment Grade* » dans les 120 jours.

2.7 — Actif net réévalué

Le Groupe applique les recommandations de l'EPRA ⁽¹⁾ décrites ci-dessous relatives aux trois ANR (actif net réévalué) :

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

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

(1) European Public Estate Association.

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

- ◆ les plus-values latentes sur les immeubles d'exploitation comptabilisés à leur coût historique calculées à partir des valeurs d'expertise en bloc hors droits déterminées par des experts indépendants ;
- ◆ la juste valeur des dettes financières à taux fixe ;
- ◆ les droits d'enregistrement, pour leur valeur totale ou pour leur part relative au mode de cession de l'actif le plus approprié (cession de l'actif ou des titres de la société). Ainsi, pour le cas où la cession de la société en lieu et place de la vente de l'actif apparaît plus avantageuse, les droits d'enregistrement qui en résultent sont substitués à ceux déduits des expertises immobilières.

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

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

Au 30 juin 2022 (en millions d'euros)	EPRA NRV Net Reinstatement Value	EPRA NTA Net Tangible Asset Value	EPRA NDV Net Disposal Value
Capitaux propres IFRS – Part du Groupe	13 136,0	13 136,0	13 136,0
Créance des actionnaires	195,5	195,5	195,5
Inclut/exclut			
Effet de l'exercice des stock-options	-	-	-
ANR dilué	13 331,5	13 331,5	13 331,5
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	180,0	180,0	180,0
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
Réévaluation des contrats de crédit-bail	1,9	1,9	1,9
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	13 513,3	13 513,3	13 513,3
Exclut			
Impôts différés	-	-	N/A
Juste valeur des instruments financiers	(59,0)	(59,0)	N/A
Écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Écart d'acquisition inscrit au bilan	N/A	(183,2)	(183,2)
Actifs incorporels	N/A	(11,1)	N/A
Inclut			
Juste valeur des dettes ⁽¹⁾	N/A	N/A	556,9
Réévaluation des actifs incorporels	-	N/A	N/A
Droits de mutation	1 247,7	134,8	N/A
ANR	14 702,0	13 394,7	13 887,0
Nombre d'actions totalement dilué	73 916 964	73 916 964	73 916 964
ANR par action	198,9 €	181,2 €	187,9 €
ANR lots par action ⁽²⁾	206,8 €	188,6 €	195,3 €

(1) La dette à taux fixe a fait l'objet d'une mise à la juste valeur sur la base de la courbe des taux au 30 juin 2022.

(2) En considérant les valeurs par lots du portefeuille résidentiel.

2.8 — Stratégie et perspective

2.8.1 — Objectif de Résultat récurrent net par action 2022 revu à la hausse à 5,55 €

Les résultats publiés au premier semestre 2022 traduisent la bonne tenue des marchés locatifs, une hausse des valeurs locatives et du taux d'occupation des actifs, ainsi que la reprise progressive de l'indexation. En outre la contribution positive du pipeline avec d'importantes livraisons d'immeubles sur l'année, renforce ainsi la confiance de Gecina pour les années qui viennent.

Sur ce premier semestre les performances opérationnelles de Gecina ont été supérieures aux attentes initiales du Groupe sur des marchés qui encore une fois ont été

favorablement orientés. Ces signaux encourageants viennent cependant s'illustrer dans un contexte de remontée des taux d'intérêts qui conforte Gecina dans la gestion précautionneuse de son bilan.

Dans un contexte qui nécessite donc de la prudence, Gecina relève son objectif de Résultat récurrent net part du Groupe à 5,55 € par action ⁽¹⁾ en 2022, (contre 5,50 € jusqu'alors), soit une hausse attendue maintenant de + 4,3 % soit + 7 % en neutralisant la contribution en 2021 des immeubles cédés et d'un effet non récurrent perçu au premier semestre 2021.

(1) Cet objectif s'entend hors acquisitions ou cessions potentielles qui ne seraient à date pas sécurisées, et pourrait être ainsi revu à la hausse comme à la baisse en fonction de modifications de périmètre qui pourraient intervenir en cours d'exercice.

2.9 — Reporting EPRA au 30 juin 2022

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

(1) European Public Real Estate Association.

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

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

	30/06/2022	30/06/2021	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	185,8	184,9	2.9.1
EPRA Earnings per share (en euros)	2,52 €	2,51 €	2.9.1
EPRA Net Tangible Asset Value (en millions d'euros)	13 394,7	12 744,3	2.7
EPRA Net Initial Yield	3,0 %	2,9 % ⁽¹⁾	2.9.3
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	3,2 %	3,2 % ⁽¹⁾	2.9.3
EPRA Vacancy Rate	7,4 %	9,6 %	2.9.4
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	23,8 %	22,9 %	2.9.5
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	21,5 %	20,9 %	2.9.5
EPRA Property related capex (en millions d'euros)	134	126	2.9.6

(1) Au 31 décembre 2021.

2.9.1 — Résultat récurrent net EPRA

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

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	201 195	202 422
- IFRIC 21	(10 219)	(11 257)
- Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(5 135)	(6 238)
RÉSULTAT RÉCURRENT NET EPRA (A)	185 841	184 928
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution (B)	73 752 206	73 667 786
RÉSULTAT RÉCURRENT NET EPRA PAR ACTION (A/B)	2,52 €	2,51 €

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

2.9.2 — Actif net réévalué

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

En euros par action	30/06/2022	30/06/2021
ANR EPRA NRV	198,9 €	189,6 €
ANR EPRA NTA	181,2 €	172,6 €
ANR EPRA NDV	187,9 €	167,5 €
ANR EPRA dilué	183,8 €	175,3 €
ANR triple net EPRA dilué	192,2 €	171,9 €

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

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

En %	30/06/2022	31/12/2021
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	3,8 %	3,8 %
Effet des droits et frais estimés	-0,2 %	-0,2 %
Effet des variations de périmètre	0,0 %	0,0 %
Effet des ajustements sur les loyers	-0,6 %	-0,6 %
EPRA NET INITIAL YIELD ⁽²⁾	3,0 %	2,9 %
Exclusion des aménagements de loyers	0,2 %	0,3 %
EPRA « TOPPED-UP » NET INITIAL YIELD ⁽³⁾	3,2 %	3,2 %

(1) Périmètre constant juin 2022.

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

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

Rendement initial net et Rendement initial net « Topped-up » EPRA En millions d'euros	Bureaux	Résidentiel traditionnel	Résidences étudiants	Total SI 2022	
Immeubles de placement	16 499	3 608	391	20 498 ⁽⁴⁾	
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières	2 128	214	19	2 361	
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	14 372	3 394	371	18 137	
Droits de mutation	915	235	20	1 170	
Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus	B	15 287	3 629	19 307	
Loyers bruts annualisés	489	106	20	616	
Charges immobilières non récupérables	15	18	4	36	
Loyers nets annualisés	A	475	88	580	
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	39	0	1	40	
Loyers nets annualisés « Topped-up » ⁽³⁾	C	514	89	620	
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	A/B	3,1 %	2,4 %	4,2 %	3,0 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA	C/B	3,4 %	2,4 %	4,5 %	3,2 %

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

(4) Hors crédit-bail et hôtel.

2.9.4 — Taux de vacance EPRA

En %	30/06/2022	30/06/2021
Bureaux	6,8 %	9,5 %
Résidentiel traditionnel	4,6 %	4,0 %
Résidences étudiants	30,4 %	39,4 %
TOTAL GROUPE	7,4 %	9,6 %

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

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

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

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin juin 2022 (en %)
Bureaux	35	521	6,8 %
Résidentiel traditionnel	5	107	4,6 %
Résidences étudiants	8	25	30,4 %
TAUX DE VACANCE EPRA	48	653	7,4 %

2.9.5 — Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros / en %	30/06/2022	30/06/2021
Charges sur immeubles ^{(1) (2)}	(114 733)	(113 248)
Frais de structure ^{(1) (2)}	(39 065)	(37 749)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes ⁽³⁾	(5 135)	(6 238)
Charges refacturées	84 351	82 775
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits / produits couvrant des frais généraux	1 271	3 148
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(136)	(143)
Charges du foncier	0	0
COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A)	(73 446)	(71 455)
Coût de la vacance	7 124	6 196
COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B)	(66 322)	(65 259)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	308 193	311 447
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	906	780
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	309 099	312 227
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C)	23,8 %	22,9 %
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C)	21,5 %	20,9 %

(1) Les frais de commercialisation, les indemnités d'éviction et les temps passés par les équipes opérationnelles directement attribuables aux commercialisations, développements ou cessions sont capitalisés ou reclassés en résultat de cession pour 5,7 millions d'euros en 2022 et 5,1 millions d'euros en 2021 (pour plus de précisions, voir notes 5.5.3.1.1, 5.5.5.1.2 et 5.5.6.5. dans les comptes consolidés).

(2) Hors IFRIC 21.

(3) Hors dépréciation des actifs comptabilisés au coût historique.

2.9.6 — Investissements immobiliers réalisés

En millions d'euros	30/06/2022			30/06/2021		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions ⁽¹⁾	0	N/A	0	0	N/A	0
Pipeline ⁽²⁾	92	N/A	92	88	N/A	88
Dont intérêts capitalisés	3	N/A	3	2	N/A	2
Capex de maintenance ⁽³⁾	42	N/A	42	38	N/A	38
Avec création de surfaces	0	N/A	0	0	N/A	0
Sans création de surfaces	37	N/A	37	34	N/A	34
Avantages commerciaux	5	N/A	5	4	N/A	4
Autres dépenses	0	N/A	0	0	N/A	0
Intérêts capitalisés	0	N/A	0	0	N/A	0
TOTAL CAPEX	134	N/A	134	126	N/A	126
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	-11	N/A	-11	0	N/A	0
TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS	123	N/A	123	125	N/A	125

(1) Voir chapitre 2.4.

(2) Voir chapitre 2.4.

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



Risques

3.1 Mise à jour au 30 juin 2022

32

3.1.1 Mise à jour des facteurs de risque prioritaires

32

3.

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

3.1 — Mise à jour au 30 juin 2022

Gecina réalise un exercice annuel d'identification et de cotation de ses risques dont la survenance pourrait avoir un impact significatif sur l'activité du Groupe, sa situation financière ou ses résultats.

Cet exercice est présenté au Comité d'Audit et des Risques et en Conseil d'administration.

La mise à jour des risques a été effectuée, dans le cadre du présent document, en complément de l'exercice annuel. Elle intègre en particulier les effets relatifs à la guerre en Ukraine, à l'augmentation des taux, à des difficultés d'approvisionnement et de hausse des prix sur certaines matières premières, et les impacts pour Gecina.

3.1.1 — Mise à jour des facteurs de risque prioritaires

À la date du présent document, les risques prioritaires tels qu'indiqués dans le Document d'enregistrement universel 2021 restent inchangés, à l'exception du risque n° 1 – Risques liés au financement, du risque n°2 – Risques liés au marché immobilier tertiaire, et du risque n° 5 – Risque lié aux opérations de développement/construction.

3.1.1.1 N° 1 – Risques liés au financement : dette, green bonds, et nouveaux financements

Description du risque

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

S'agissant des taux d'intérêt, une remontée des taux engendrerait une augmentation du coût du financement de Gecina, soit au travers du coût de la dette déjà existante, risque géré par les couvertures mises en place, soit au travers de nouvelles opérations de financement.

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

S'agissant des autres risques, liés au caractère vert de la dette obligataire de Gecina (*Green Bonds*), ou liés à la taxonomie européenne, ils sont inchangés par rapport au 31 décembre 2021.

Taille et structure de la dette

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

La dette nominale brute de Gecina est constituée au 30 juin 2022 de :

- ◆ 5 675 millions d'euros d'obligations vertes long terme (*Green Bonds*) sous le programme EMTN (*Euro Medium-Term Notes*);
- ◆ 1 398 millions d'euros de NEU CP couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

Échéancier de la dette

L'échéancier de la dette de Gecina est détaillé au chapitre 2.6.3 du présent document. Au 30 juin 2022, la maturité moyenne de la dette de Gecina (7,1 milliards d'euros), après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 7,7 années.

Liquidité

Au 30 juin 2022, Gecina dispose de 4 709 millions d'euros de liquidité (dont 4 585 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées et 124 millions d'euros de trésorerie), couvrant largement l'ensemble des maturités de crédit des deux prochaines années (1 873 millions d'euros).

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

Coût moyen de la dette

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

Le coût moyen de la dette total est stable au 30 juin 2022 par rapport au 31 décembre 2021, à 1,2 %.

Le coût de la dette bénéficie de la structure financière du Groupe, avec notamment une notation A- chez Standard & Poor's et A3 chez Moody's, un important niveau de liquidité, une maturité moyenne élevée et une anticipation des enjeux de refinancement court terme, ainsi que de sa structure de couverture longue et importante.

Le coût moyen de la dette tirée s'est établi à 0,9 % au 30 juin 2022, stable par rapport à 2021.

Covenants bancaires

Les principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit de Gecina sont détaillés au chapitre 2.6.7 du présent document. La situation au 30 juin 2022 sur les principales normes de référence est la suivante :

	Norme de référence	Situation au 30/06/2022
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 55 %/60 %	33,8 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0 x	5,5 x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	0,0 %
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	Minimum 6,0/8,0	20,6

Principaux dispositifs de maîtrise de risques

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

- ◆ Un cadre de gestion est présenté et validé par le Comité d'Audit et des Risques de la société, lequel définit notamment un horizon de gestion, le pourcentage de couverture requis sur l'horizon de temps, des niveaux cibles de couverture et les instruments dérivés permettant cette gestion (essentiellement *caps*, *floors* et *swaps*).
- ◆ Au 30 juin 2022, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 7,2 années.
- ◆ Sur la base du niveau de dette projetée, le taux de couverture s'élève en moyenne à 75 % jusqu'à fin 2028.
- ◆ La dette financière nette de Gecina anticipée au second semestre 2022 est couverte jusqu'à 90 % en cas de hausse des taux d'intérêt (en fonction des niveaux de taux Euribor constatés, du fait des *caps*).
- ◆ Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles et de la dette existante au 30 juin 2022, une hausse de la courbe des taux d'intérêt de

50 points de base par rapport à celle du 30 juin 2022 entraînerait une charge financière supplémentaire en 2022 de 2 millions d'euros. Une baisse de la courbe des taux d'intérêt de 50 points de base se traduirait par une réduction des charges financières en 2022 de 3 millions d'euros.

Tendance du risque au 30 juin 2022 : en hausse

La vigueur de la reprise économique l'an dernier avec l'amélioration de la situation sanitaire, la guerre en Ukraine et l'accélération de la hausse des prix de l'énergie et de certaines matières premières qui l'a accompagnée, ont mené à une inflation qui a atteint 5,8 % à fin juin 2022 dans la zone Euro. Dans ce contexte, la BCE, qui en fin d'année dernière considérait l'inflation comme temporaire, a annoncé le relèvement de ses taux.

La structure de couverture importante de Gecina, de 75 % en moyenne jusqu'à fin 2028, la liquidité importante, et l'absence de besoin de refinancement à court terme, permet de maîtriser le risque associé à cette remontée des taux.

Néanmoins, au vu du contexte, le risque net est évalué comme en hausse.

3.1.1.2 N° 2 – Risques liés au marché immobilier tertiaire : valeur des actifs, liquidité, et niveau de loyer

Description du risque

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose Gecina au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des niveaux de loyers sur le marché immobilier qui impactent la liquidité de l'actif.

Le patrimoine immobilier du Groupe est principalement composé d'actifs tertiaires (bureaux et commerces). C'est sur l'évaluation de la « juste valeur » de ces actifs que se basent des indicateurs essentiels à l'appréciation de la performance ou de la situation financière de Gecina, parmi eux, l'actif net réévalué (NTA) ou le ratio de *Loan-to-Value* (LTV).

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'appréciation de la valeur d'un actif au prix du marché, dont les principaux paramètres sont les taux de capitalisation et les valeurs locatives de marché, ainsi que la durée résiduelle des baux en cours.

Les valeurs locatives de marché ou niveaux des loyers dépendent du niveau du marché dans les zones où sont situés les actifs de Gecina. Le taux de capitalisation est un élément principal dans le calcul de la valeur d'expertise des actifs détenus par Gecina, il est déterminé par le taux réputé sans risque et les primes valorisant le risque associé à l'investissement immobilier concerné.

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 11,1 % de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 2 270 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 30 juin 2022 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé de Gecina du même ordre.

La sensibilité de la valorisation des actifs à la variation des taux de capitalisation est détaillée aux chapitres 2.5 et 5.5.6.8 du présent document.

Principaux dispositifs de maîtrise de risques

Le risque sur les valeurs locatives de marché et la valorisation des actifs est maîtrisé principalement à travers deux éléments.

La gestion du portefeuille et la localisation des actifs

Au niveau stratégique, la rotation du patrimoine a renforcé la spécialisation du Groupe sur les zones de centralité moins exposées aux risques de vacance, de baisse du marché locatif et de baisse des valeurs. En effet, concernant le patrimoine Bureau (80 % du patrimoine consolidé du Groupe), 84 % du patrimoine Bureau de Gecina est situé dans les zones centrales du marché d'Île-de-France. Avec un taux de vacance global du marché dans Paris QCA de 2,8 % à fin juin 2022 selon BNP Real Estate, ainsi qu'une offre future faible car très contrainte au cœur de Paris, le risque de suroffre est très limité.

La répartition par zone est détaillée au chapitre 2.5 du présent document.

Le pilotage de la durée résiduelle des baux en cours

La sensibilité du Groupe à une variation des valeurs locatives de marché est mitigée par le fonctionnement des baux à échéance triennale dont les niveaux de loyers indexés sont déterminés au moment de la signature.

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 exposés au chapitre 5.5.6.1 du présent document.

Le volume des loyers par échéances triennales, ainsi que la fin des contrats des baux est indiqué au chapitre 2.1.3 du présent document.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux en cours s'établit à 3,9 ans au 30 juin 2022, réduisant ainsi l'impact immédiat pour Gecina d'une baisse éventuelle des valeurs locatives.

Tendance du risque au 30 juin 2022 : en hausse

La BCE, qui en fin d'année dernière considérait l'inflation comme temporaire, a annoncé le relèvement de ses taux à l'instar des principales autres banques centrales de par le monde. Cette hausse des taux pourrait impacter à la hausse les taux de capitalisation en fonction de l'évolution de la prime de risque associée à l'investissement immobilier.

Par conséquent, ce risque est considéré comme en hausse.

3.1.1.3 N° 5 – Risque lié aux opérations de développement/ construction

Description du risque

Les risques liés aux opérations de développement, rénovation ou construction sont inchangés par rapport au 31 décembre 2021, à l'exception du risque lié aux difficultés d'approvisionnement et augmentation du coût de certains matériaux pouvant avoir un impact sur les futurs projets.

Principaux dispositifs de maîtrise de risques

La Direction Investissements et Développement de Gecina met en œuvre un ensemble de compétences, processus et dispositifs de maîtrise sur les projets de développement visant à s'assurer :

- ◆ de la meilleure adéquation du projet avec les besoins du marché ;
- ◆ du respect du budget et des délais en prenant en compte les tensions sur certains approvisionnements ;
- ◆ du respect du cahier des charges ;
- ◆ du respect des obligations réglementaires et des autorisations administratives obtenues ;
- ◆ du respect des obligations liées à la santé et à la sécurité.

Outre les compétences internes, la sélection d'acteurs réputés dans l'équipe projet et le choix d'entreprises travaux de tailles significatives permettent de mitiger le risque.

S'agissant de la maîtrise des coûts et des approvisionnements, la dévolution des marchés travaux des projets de développement se fait en entreprise générale avec des entreprises de premier plan (Eiffage, Bouygues, Vinci, etc.).

Par ailleurs, les comités internes permettent d'assurer un suivi des opérations de développement au plus haut niveau et de réagir rapidement face à toute alerte.

Tendance du risque au 30 juin 2022 : en hausse

L'exécution des projets du pipeline de développements se poursuit et s'agissant des tensions sur les coûts et délais d'approvisionnements de certains matériaux, les contrats en cours sont sécurisés en étant signés avec des prix fermes, définitifs et non révisables avec des entreprises de premier plan, ayant une taille critique pour peser sur la chaîne d'approvisionnement.

Les tensions actuelles rendent plus complexes les négociations sur de futurs développements potentiels dont les études seront ajustées le cas échéant dans une démarche de maîtrise des risques.

Au vu de ces éléments, le risque net est évalué comme en hausse.



Gouvernance

4.1	Conseil d'administration et Comités du Conseil d'administration	38
4.1.1	Conseil d'administration	38
4.1.2	Comités du Conseil d'administration	40
4.2	Direction générale	40

4.

4.1 — Conseil d'administration et Comités du Conseil d'administration

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

Lors de l'Assemblée générale du 21 avril 2022, le mandat d'administratrice de M^{me} Gabrielle Gauthey a été renouvelé.

Les actionnaires ont par ailleurs nommé, en qualité d'administrateurs, M^{me} Carole Le Gall et M. Jacques Stern pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Du fait de ces nominations, les mandats de censeur de M^{me} Carole Le Gall et de M. Jacques Stern ont pris fin.

Par ailleurs, les mandats d'administrateurs de M^{me} Méka Brunel, M. Bernard Carayon et M. Jacques-Yves Nicol ont pris fin à l'issue de l'Assemblée générale du 21 avril 2022 et n'ont pas été renouvelés.

Ainsi, le Conseil d'administration se compose désormais de dix membres dont 70 % sont indépendants au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF, et de 50 % d'administratrices.

Le Conseil d'administration, réuni à l'issue de l'Assemblée générale, a décidé, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, de revoir la composition des différents comités, notamment pour tenir compte des modifications intervenues dans sa composition.

4.1.1 — Conseil d'administration

Au 30 juin 2022, le Conseil d'administration de Gecina est composé des 10 membres suivants, dont 70 % d'administrateurs indépendants et 50 % de femmes :



Jérôme Brunel
Président du Conseil d'administration
Administrateur indépendant



Laurence Danon Arnaud
Administratrice indépendante



Dominique Dudan
Administratrice indépendante



Gabrielle Gauthey
Administratrice indépendante



Claude Gendron
Administrateur



Karim Habra
Représentant permanent d'Ivanhoé Cambridge Inc.
Administrateur



Matthieu Lance
Représentant permanent de Predica
Administrateur



Carole Le Gall
Administratrice indépendante



Inès Reinmann Toper
Administratrice indépendante



Jacques Stern
Administrateur indépendant



5
Comités
du conseil



♀ 50 % – ♂ 50 %
Parité homme/femme



70 %
Administrateurs
indépendants

Au cours du premier semestre 2022, les mouvements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil d'administration et de ses Comités :

	Départs	Nominations	Renouvellements
Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Méka Brunel ◆ M. Bernard Carayon ◆ M. Jacques-Yves Nicol 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Carole Le Gall ◆ M. Jacques Stern 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Gabrielle Gauthey
Comité Stratégique et d'Investissement	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Méka Brunel 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M. Jacques Stern 	X
Comité d'Audit et des Risques	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Dominique Dudan 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M. Jacques Stern 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Gabrielle Gauthey
Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	X	X	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Gabrielle Gauthey
Comité Conformité et Éthique	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M. Jacques-Yves Nicol ◆ M. Bernard Carayon 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Dominique Dudan ◆ M^{me} Carole Le Gall 	X
Comité RSE	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M. Bernard Carayon ◆ M. Jacques-Yves Nicol ◆ M. Jérôme Brunel 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Gabrielle Gauthey ◆ M^{me} Carole Le Gall ⁽¹⁾ 	X

(1) M^{me} Carole Le Gall participait auparavant au Comité RSE en qualité de censeur.

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

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

4.1.2 — Comités du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration, réuni à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du 21 avril 2022, a modifié la composition de ses Comités à l'exception du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations. Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'est membre des Comités. La composition des Comités est détaillée ci-après.

Comités	Composition au 30 juin 2022	Commentaires
Comité Stratégique et d'Investissement	4 membres, dont 2 indépendants <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Karim Habra, Président du Comité ◆ M. Jérôme Brunel ⁽¹⁾ ◆ Predica, représentée par M. Matthieu Lance ◆ M. Jacques Stern ⁽¹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le Conseil d'administration du 21 avril 2022, réuni à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du même jour, a décidé de nommer M. Jacques Stern en qualité de membre de ce Comité.
Comité d'Audit et des Risques	6 membres, dont 4 indépendants <ul style="list-style-type: none"> ◆ M. Jacques Stern ⁽¹⁾, Président du Comité ◆ M^{me} Laurence Danon Arnaud ⁽¹⁾ ◆ M^{me} Gabrielle Gauthey ⁽¹⁾ ◆ M. Claude Gendron ◆ Predica, représentée par M. Matthieu Lance ◆ M^{me} Inès Reinmann Toper ⁽¹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le Conseil d'administration du 21 avril 2022, réuni à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du même jour, a décidé de nommer M. Jacques Stern en qualité de membre et de Président de ce Comité. ◆ M^{me} Gabrielle Gauthey demeure membre de ce Comité. ◆ M^{me} Dominique Dudan n'est plus membre de ce Comité.
Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	3 membres, dont 2 indépendants <ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Dominique Dudan ⁽¹⁾, Présidente du Comité ◆ M^{me} Gabrielle Gauthey ⁽¹⁾ ◆ M. Claude Gendron 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le Conseil d'administration du 21 avril 2022, réuni à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du même jour, a décidé de maintenir la composition de ce Comité telle que décrite ci-contre.
Comité Conformité et Éthique	3 membres, tous indépendants <ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Inès Reinmann Toper ⁽¹⁾, Présidente du Comité ◆ M^{me} Dominique Dudan ⁽¹⁾ ◆ M^{me} Carole Le Gall ⁽¹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le Conseil d'administration du 21 avril 2022, réuni à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du même jour, a décidé de nommer M^{me} Inès Reinman Toper Présidente de ce Comité. Il a par ailleurs décidé de nommer M^{me} Dominique Dudan et M^{me} Carole Le Gall en qualité de membres de ce Comité.
Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale	3 membres, tous indépendants <ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Gabrielle Gauthey ⁽¹⁾, Présidente du Comité ◆ M^{me} Laurence Danon Arnaud ⁽¹⁾ ◆ M^{me} Carole Le Gall ⁽¹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le Conseil d'administration du 21 avril 2022, réuni à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du même jour, a décidé de nommer M^{me} Gabrielle Gauthey en qualité de membre et de Présidente de ce Comité. Il a par ailleurs nommé M^{me} Carole Le Gall en qualité de membre de ce Comité étant précisé que M^{me} Carole Le Gall assistait déjà à ce Comité auparavant, en qualité de Censeur. ◆ M. Jérôme Brunel n'est plus membre de ce Comité.

(1) Administrateur indépendant.

4.2 — Direction générale



La Direction générale est assurée par
M. Beñat Ortega

Le Conseil d'administration du 10 décembre 2021 a décidé, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, de nommer M. Beñat Ortega en qualité de Directeur général à effet du 21 avril 2022, en remplacement de M^{me} Méka Brunel, administratrice, Directrice générale, dont le mandat s'est achevé statutairement à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du 21 avril 2022.



Comptes consolidés

5.1	État consolidé de la situation financière	44
5.1.1	Actif	44
5.1.2	Passif	45
5.2	État du résultat global consolidé	46
5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	47
5.4	État des flux de trésorerie consolidés	48
5.5	Annexe aux comptes consolidés	49
5.5.1	Faits significatifs	51
5.5.2	Principes généraux de consolidation	52
5.5.3	Méthodes comptables	58
5.5.4	Gestion des risques financiers et opérationnels	64
5.5.5	Notes sur l'état consolidé de la situation financière	66
5.5.6	Notes sur l'état du résultat global consolidé	76
5.5.7	Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés	82
5.5.8	Information sectorielle	84
5.5.9	Autres éléments d'information	86

5.

5.1 — État consolidé de la situation financière

5.1.1 — Actif

En milliers d'euros	Note	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021 ⁽¹⁾
Actifs non courants		20 612 637	20 039 807	19 479 726
Immeubles de placement	5.5.5.1	18 289 107	17 983 515	17 586 738
Immeubles en restructuration	5.5.5.1	1 644 136	1 545 005	1 397 720
Immeubles d'exploitation	5.5.5.1	78 486	78 854	80 890
Autres immobilisations corporelles	5.5.5.1	9 230	10 423	10 300
Écart d'acquisition	5.5.5.1.4	183 218	184 663	189 428
Autres immobilisations incorporelles	5.5.5.1	11 149	10 613	9 687
Créances financières sur crédit-bail	5.5.5.1	57 930	68 051	94 146
Autres immobilisations financières	5.5.5.2	52 072	47 839	29 826
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	114 476	57 670	56 150
Instruments financiers non courants	5.5.5.12.2	171 164	51 508	22 941
Actifs d'impôts différés	5.5.5.4	1 667	1 667	1 900
Actifs courants		514 903	399 219	1 439 144
Immeubles en vente	5.5.5.5	208 156	209 798	618 691
Stocks	5.5.5.6	0	0	3 700
Clients et comptes rattachés	5.5.5.7	60 973	43 985	77 790
Autres créances	5.5.5.8	99 963	113 022	133 299
Charges constatées d'avance	5.5.5.9	19 975	17 312	20 906
Instruments financiers courants	5.5.5.12.2	1 675	0	0
Trésorerie	5.5.5.10	124 160	15 102	584 758
TOTAL DE L'ACTIF		21 127 540	20 439 026	20 918 870

(1) Les états financiers au 30 juin 2021 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

<i>En milliers d'euros</i>	Note	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021 ⁰
Capitaux propres	5.5.5.11	13 161 060	12 983 197	12 503 822
Capital		574 296	574 296	573 950
Primes		3 300 011	3 300 011	3 295 475
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		8 698 851	8 232 731	8 225 138
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		562 836	849 292	383 198
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère		13 135 994	12 956 330	12 477 760
Participations ne donnant pas le contrôle		25 065	26 867	26 062
Passifs non courants		5 552 572	5 324 733	5 378 702
Dettes financières non courantes	5.5.5.12.1	5 288 788	5 169 184	5 224 318
Obligations locatives non courantes	5.5.5.13	50 286	50 568	50 493
Instruments financiers non courants	5.5.5.12.2	113 789	4 673	2 342
Passifs d'impôts différés	5.5.5.4	0	0	32
Provisions non courantes	5.5.5.14	99 709	100 309	101 516
Passifs courants		2 413 908	2 131 096	3 036 346
Dettes financières courantes	5.5.5.12.1	1 798 646	1 743 828	2 453 098
Instruments financiers courants	5.5.5.12.2	0	4	338
Dépôts de garantie		84 871	78 438	74 239
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.15	172 334	188 401	152 078
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.16	89 435	48 635	99 238
Autres dettes courantes	5.5.5.17	268 621	71 790	257 355
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		21 127 540	20 439 026	20 918 870

(1) Les états financiers au 30 juin 2021 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	30/06/2022	30/06/2021 ⁽¹⁾
Revenus locatifs bruts	5.5.6.1	308 193	311 447
Charges sur immeubles	5.5.6.2	(124 414)	(123 931)
Charges refacturées	5.5.6.2	84 351	82 775
Revenus locatifs nets		268 130	270 292
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail	5.5.6.3	1 026	1 234
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière	5.5.6.3	387	(666)
Services et autres produits nets	5.5.6.4	1 271	3 148
Frais de structure	5.5.6.5	(39 602)	(38 235)
Excédent brut d'exploitation		231 211	235 773
Marge immobilière	5.5.6.6	0	(120)
Résultat de cession	5.5.6.7	4 940	491
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.8	362 903	187 526
Amortissements		(4 807)	(5 053)
Dépréciations et provisions nettes		(860)	(1 943)
Résultat opérationnel		593 387	416 674
Frais financiers nets	5.5.6.9	(42 023)	(43 272)
Dépréciations à caractère financier		266	0
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.10	12 124	7 606
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	(121)	3 080
Résultat avant impôts		563 634	384 087
Impôts	5.5.6.11	(1 558)	(371)
Résultat net consolidé		562 075	383 716
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(761)	518
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		562 836	383 198
Résultat net consolidé par action	5.5.6.12	7,63 €	5,20 €
Résultat net consolidé dilué par action	5.5.6.12	7,61 €	5,19 €

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021 ⁽¹⁾
Résultat net consolidé	562 075	383 716
Éléments non recyclables en résultat net	7 365	5 902
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	1 992	573
Variation de valeurs des titres non consolidés	5 373	5 329
Éléments recyclables en résultat net	14	61
Écarts de conversion	14	61
Résultat global	569 454	389 680
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(761)	518
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	570 215	389 162

(1) Les états financiers au 30 juin 2021 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 2020 - publié	76 526 604	573 950	11 900 375	12 474 325	26 576	12 500 901
Changement de méthode comptable IAS 19 ⁽¹⁾			2 672	2 672		2 672
Capitaux propres au 31 décembre 2020 - retraité	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			4 094	4 094		4 094
Augmentation de capital Groupe	46 246	347	4 571	4 918		4 918
Rachats et reventes d'actions propres			12	12		12
Résultat net de la période			849 292	849 292	1 323	850 616
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			266	266		266
Variation de valeur des titres non consolidés			11 218	11 218		11 218
Ecart de conversion			(28)	(28)		(28)
Résultat global de la période			860 748	860 748	1 323	862 071
Capitaux propres au 31 décembre 2021	76 572 850	574 296	12 382 033	12 956 330	26 867	12 983 197
Dividendes versés			(195 375)	(195 375)	(1 041)	(196 415)
Créance des actionnaires			(195 462)	(195 462)		(195 462)
Effet des paiements en actions			1 725	1 725		1 725
Rachats et reventes d'actions propres			(1 440)	(1 440)		(1 440)
Résultat net de la période			562 836	562 836	(761)	562 075
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			1 992	1 992		1 992
Variation de valeur des titres non consolidés			5 373	5 373		5 373
Ecart de conversion			14	14		14
Résultat global de la période			570 215	570 215	(761)	569 454
CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2022	76 572 850	574 296	12 561 698	13 135 994	25 065	13 161 060

(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).

5.4 — État des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Note	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021 ⁽¹⁾
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)		562 075	850 616	383 716
Résultat net des sociétés mises en équivalence		121	(4 600)	(3 080)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions		5 667	11 793	6 996
Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.5.7.1	(375 027)	(440 129)	(195 132)
Charges et produits calculés des actions de performance	5.5.6.5	1 725	4 094	2 040
Charges d'impôts (y compris impôts différés)	5.5.6.11	1 558	1 846	371
Plus et moins-values de cession	5.5.6.6, 5.5.6.7	(4 940)	(25 022)	(370)
Autres produits et charges calculés		6 370	(7 537)	(7 756)
Frais financiers nets	5.5.6.9	42 023	81 857	43 272
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		239 572	472 917	230 057
Impôts versés		13 642	(8 728)	(7 011)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.7.2	3 240	17 495	9 431
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)		256 454	481 684	232 477
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.5.1.2	(137 589)	(360 656)	(128 984)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.7.3	103 848	506 338	99 975
Acquisitions d'immobilisations financières		(58 206)	(24 095)	(7 497)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		1 074	1 316	1 316
Variation des prêts et avances consentis		(33)	12	124
Autres flux liés aux opérations d'investissement		6 169	24 993	4 410
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.7.4	3 684	45 993	(3 960)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)		(81 053)	193 901	(34 616)
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		0	4 918	0
Rachats et reventes d'actions propres		(1 440)	12	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.5	(195 719)	(390 308)	(195 154)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1 041)	(1 032)	(1 032)
Nouveaux emprunts	5.5.7.6	2 478 651	3 487 234	3 180 366
Remboursements d'emprunts	5.5.7.6	(2 268 053)	(3 791 287)	(2 687 308)
Intérêts financiers nets versés		(78 481)	(92 846)	(83 465)
Autres flux liés aux opérations de financement	5.5.7.7	(262)	(51 296)	(632)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)		(66 343)	(834 605)	212 774
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		109 058	(159 020)	410 636
Trésorerie d'ouverture	5.5.5.10	15 102	174 123	174 123
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	5.5.5.10	124 160	15 102	584 758

(1) Les états financiers au 30 juin 2021 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 — Annexe aux comptes consolidés

5.5.1	Faits significatifs	51
5.5.1.1	1 ^{er} semestre 2022	51
5.5.2	Principes généraux de consolidation	52
5.5.2.1	Référentiel	52
5.5.2.2	Changement de méthode comptable	52
5.5.2.3	Méthodes de consolidation	53
5.5.2.4	Périmètre de consolidation	54
5.5.2.5	Retraitements de consolidation et éliminations	58
5.5.2.6	Conversion des monnaies étrangères	58
5.5.3	Méthodes comptables	58
5.5.3.1	Patrimoine immobilier	58
5.5.3.2	Autres immobilisations corporelles (IAS 16)	60
5.5.3.3	Autres immobilisations incorporelles (IAS 38)	60
5.5.3.4	Titres de participation	60
5.5.3.5	Créances d'exploitation	60
5.5.3.6	Trésorerie	61
5.5.3.7	Actions propres (IAS 32)	61
5.5.3.8	Rémunération en actions (IFRS 2)	61
5.5.3.9	Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)	61
5.5.3.10	Contrat de location (IFRS 16)	62
5.5.3.11	Provisions et passifs non financiers à long terme (IAS 37)	62
5.5.3.12	Engagements sociaux (IAS 19)	62
5.5.3.13	Impôts	62
5.5.3.14	Reconnaissance des loyers (IFRS 16)	63
5.5.3.15	Contrats de crédit bailleur	63
5.5.3.16	Estimations et jugements comptables déterminants	63
5.5.4	Gestion des risques financiers et opérationnels	64
5.5.4.1	Risque de marché immobilier	64
5.5.4.2	Risque de marché financier	64
5.5.4.3	Risque de contrepartie	64
5.5.4.4	Risque de liquidité	65
5.5.4.5	Risque de taux d'intérêt	65
5.5.4.6	Risque de change	65
5.5.4.7	Autres risques	65
5.5.5	Notes sur l'état consolidé de la situation financière	66
5.5.5.1	Patrimoine immobilier	66
5.5.5.2	Autres immobilisations financières	67
5.5.5.3	Participations dans les sociétés mises en équivalence	68
5.5.5.4	Actifs et passifs d'impôts différés	68
5.5.5.5	Immeubles en vente	68
5.5.5.6	Stocks	68
5.5.5.7	Clients et comptes rattachés	69
5.5.5.8	Autres créances	69
5.5.5.9	Charges constatées d'avance	69
5.5.5.10	Trésorerie	69

5.5.5.11	Capitaux propres consolidés	70
5.5.5.12	Emprunts, dettes financières et instruments financiers	70
5.5.5.13	Obligations locatives	72
5.5.5.14	Provisions non courantes	72
5.5.5.15	Fournisseurs et comptes rattachés	74
5.5.5.16	Dettes fiscales et sociales courantes	74
5.5.5.17	Autres dettes courantes	74
5.5.5.18	Engagements hors bilan	75
5.5.5.19	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	75
5.5.6	Notes sur l'état du résultat global consolidé	76
5.5.6.1	Revenus locatifs bruts	76
5.5.6.2	Charges d'exploitation directes	76
5.5.6.3	Résultat opérationnel sur opérations de crédit-bail et de l'activité hôtelière	76
5.5.6.4	Services et autres produits nets	77
5.5.6.5	Frais de structure	77
5.5.6.6	Marge immobilière	77
5.5.6.7	Résultat de cession	77
5.5.6.8	Variation de valeur des immeubles	78
5.5.6.9	Frais financiers nets	79
5.5.6.10	Variation de valeur des instruments financiers	80
5.5.6.11	Impôts	80
5.5.6.12	Résultat par action	81
5.5.7	Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés	82
5.5.7.1	Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires	82
5.5.7.2	Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	82
5.5.7.3	Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	82
5.5.7.4	Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements	82
5.5.7.5	Distribution aux actionnaires de la société mère	83
5.5.7.6	Nouveaux emprunts et remboursements d'emprunts	83
5.5.7.7	Autres flux liés aux opérations de financement	83
5.5.8	Information sectorielle	84
5.5.8.1	Compte de résultat des secteurs d'activité au 30 juin 2022	84
5.5.8.2	Compte de résultat des secteurs d'activité au 30 juin 2021	85
5.5.9	Autres éléments d'information	86
5.5.9.1	Actionnariat du Groupe	86
5.5.9.2	Parties liées	86
5.5.9.3	Effectifs du Groupe	86
5.5.9.4	Actions de performance	87
5.5.9.5	Rémunération des organes d'administration et de direction	87
5.5.9.6	Événements postérieurs à la date d'arrêt	87

5.5.1 — Faits significatifs

1^{er} semestre 2022

Le 18 janvier 2022, Gecina a placé avec succès un nouveau Green Bond d'un montant de 500 millions d'euros avec une maturité de 11 ans (échéance en janvier 2033) et un coupon de 0,875 %. Conformément au programme 100 % Green du Groupe mis en place l'année dernière, cette émission obligataire a été réalisée sous format Green Bond. Cet emprunt obligataire, placé auprès d'investisseurs de premier plan, témoigne de la confiance du marché dans la qualité de crédit Gecina.

Gecina a signé avec Eight Advisory, cabinet de conseil financier et opérationnel, un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée ferme de 12 ans. Ce bail de 7 800 m² porte le taux de pré-commercialisation de l'immeuble Boétie situé à Paris au cœur du Quartier Central des Affaires (QCA) à 80 %. Les surfaces seront mises à disposition du locataire à compter de la livraison de l'immeuble, début 2023.

Gecina a annoncé avoir signé, avec un groupe leader sur le marché européen de la coiffure, un bail de 9 ans ferme portant sur une surface d'environ 3 800 m² de l'actif 96/104 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine. Cette surface a été relouée dès le 1^{er} juillet 2022, au lendemain du départ du locataire précédent. En parallèle sur Horizons à Boulogne-Billancourt, dont la partie supérieure de l'immeuble – du R+6 au R+19 – fait l'objet d'une rénovation, Gecina a indiqué qu'elle accueillera un grand groupe français coté au CAC 40 à compter du 30 septembre 2022. Le bail d'une durée de 9 ans porte sur une surface de plus de 3 000 m². Ce nouveau bail constitue une première transaction en amont de la réception des travaux en cours.

Plusieurs baux ont été signés sur l'immeuble au 157 Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), dont deux pour une durée ferme de 9 ans avec les groupes Sanofi et SPIE. Ainsi, 85% des surfaces de cet immeuble livré au cours du premier semestre sont commercialisées, confirmant que les valeurs locatives prime de Neuilly-sur-Seine atteignent maintenant près de 650 à 700 €/m²/an.

Le 21 avril 2022, Beñat Ortega a pris ses fonctions de Directeur général de Gecina à l'issue de l'Assemblée générale. Il succède à ce poste à Méka Brunel, dont le mandat de Directrice générale s'est achevé statutairement. Avant de rejoindre Gecina, Beñat Ortega, diplômé de l'École Centrale Paris, était depuis 2016 Directeur des opérations et membre du Directoire du groupe Klépierre depuis 2020.

La vigueur de la reprise économique avec l'amélioration de la situation sanitaire, la guerre en Ukraine et l'accélération de la hausse des prix de l'énergie et de certaines matières premières qui l'a accompagnée, ont mené à une inflation qui a atteint 5,8 % à fin juin 2022 dans la zone Euro, ainsi qu'à l'annonce d'un relèvement des taux de la part de la BCE. La structure de couverture de Gecina, la liquidité importante et l'absence de besoin de refinancement à court terme permettent de maîtriser le risque associé à cette remontée des taux.

5.5.2 — Principes généraux de consolidation

5.5.2.1 Référentiel

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

Les 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 2022 n'entraînent pas d'impact significatif pour le Groupe :

- ◆ Amendements aux normes IAS 16 (produits antérieurs à l'utilisation prévue d'une immobilisation corporelle), IAS 37 (contrats déficitaires – coûts d'exécution des contrats) et IFRS 3 (référence au cadre conceptuel) ;
- ◆ Modifications d'IAS 1 (Impôt dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur), d'IFRS 1 (Première application des IFRS) et d'IFRS 9 (Frais et coûts inclus dans le test de 10 % aux fins de la décomptabilisation) dans le cadre du cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS.

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 (décrite dans les notes 2.6 et 3.1.1.1),
- ◆ 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 a publié ses états financiers au 31 décembre 2021 comme si la nouvelle méthode avait toujours été appliquée.

Les effets du changement de méthode au 30 juin 2021 sont détaillés ci-dessous :

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

Au 30 juin 2021, les provisions non courantes pour engagements sociaux sont retraitées de – 2,5 millions d'euros avec un effet sur les réserves consolidées de + 2,4 millions d'euros et sur le résultat net consolidé de + 0,1 million d'euros.

En milliers d'euros	31/12/2020	30/06/2021
Capitaux propres – publié	12 500 901	12 501 335
Impact sur les réserves consolidées	2 433	2 399
Impact sur le résultat net consolidé	239	88
Capitaux propres – retraité	12 503 573	12 503 822

En milliers d'euros	30/06/2021
Provisions non courantes – publié	104 003
Impact sur les provisions non courantes	(2 487)
Provisions non courantes – retraité	101 516

En milliers d'euros	30/06/2021
Frais de structure – publié	(38 323)
Impact sur les charges de personnel	88
Frais de structure – retraité	(38 235)

En milliers d'euros	30/06/2021
Résultat global – publié	389 865
Impact sur les frais de structure	88
Impact sur la réévaluation du passif non recyclable en résultat net	(273)
Résultat global – retraité	389 680

Détail de la provision non courante pour engagements sociaux

En milliers d'euros	30/06/2021 publié	30/06/2021 retraité
Valeur actualisée de l'obligation	18 202	15 715
Juste valeur des actifs de couverture	(2 901)	(2 901)
Valeur nette actualisée de l'obligation	15 301	12 814

En milliers d'euros	30/06/2021 publié	30/06/2021 retraité
Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture	15 928	13 256
Coût des services rendus au cours de l'exercice	582	500
Intérêt net	38	31
Écarts actuariels	(45)	(45)
Charge comptabilisée dans les frais de personnel	575	487
Effets de toute modification ou liquidation du régime	0	0
Prestations payées (net)	(355)	(355)
Cotisations versées	0	0
Écarts actuariels non pris en résultat	(847)	(573)
Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture	15 301	12 814

5.5.2.3 Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle, 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 30 juin 2022, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

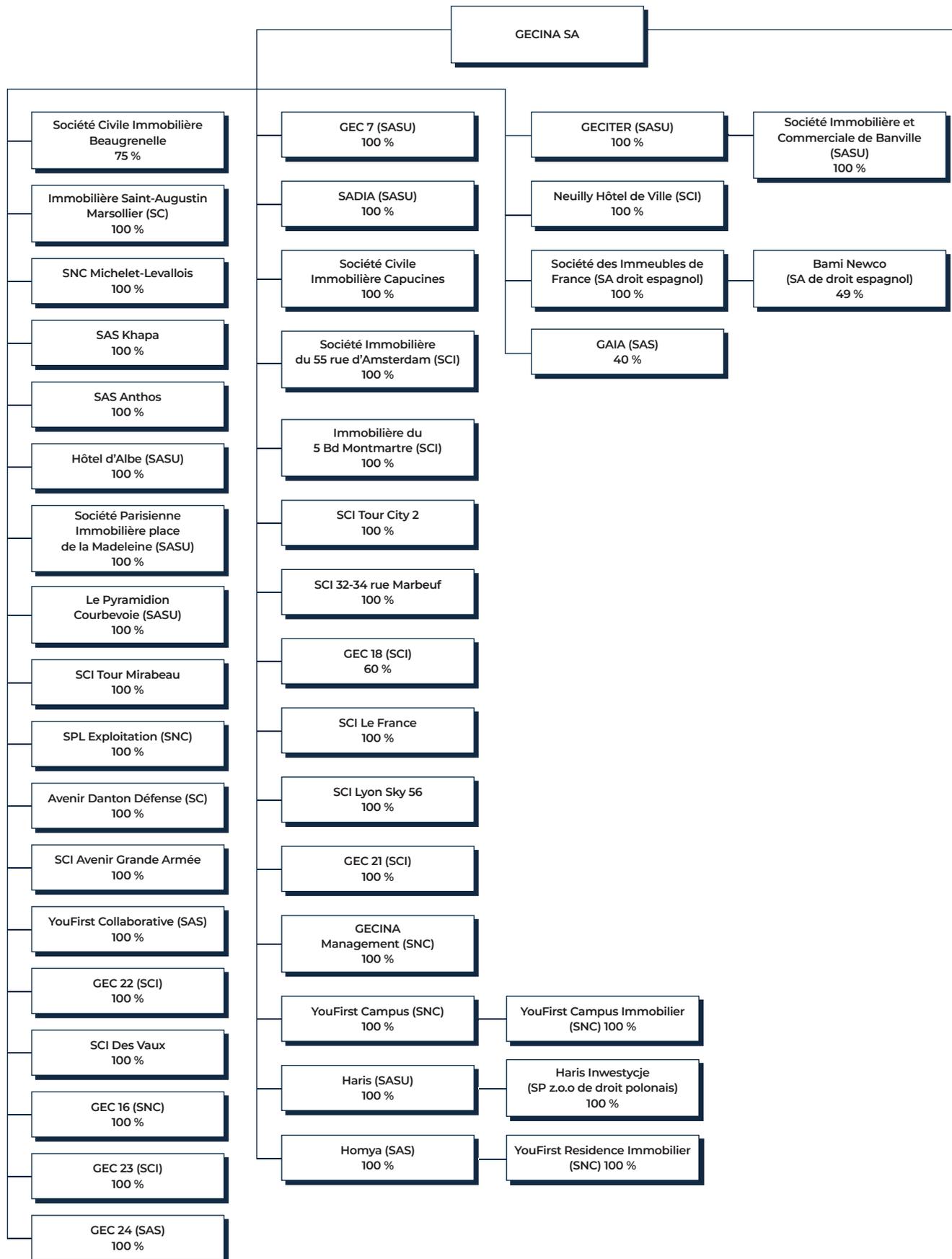
Sociétés	SIREN	30/06/2022 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2021 % d'intérêts	30/06/2021 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %	100,00 %
5, rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Anthos	444 465 298	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Beaugrenelle	307 961 490	75,00 %	IG	75,00 %	75,00 %
YouFirst Campus	501 705 909	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
YouFirst Campus Immobilier	808 685 291	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 16	788 912 343	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 18	799 089 982	60,00 %	IG	60,00 %	60,00 %
GEC 21	810 066 126	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 22	812 746 188	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 23	819 358 201	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 24	851 756 502	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 7	423 101 674	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gecina Management	432 028 868	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris Investycje (Pologne)		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Homya	880 266 218	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Le Pyramidion Courbevoie	479 762 874	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
YouFirst Residence Immobilier	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Marbeuf	751 139 163	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Michelet-Levallois	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Saint-Augustin-Marsollier	382 515 211	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Le France	792 846 123	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Avenir Danton Défense	431 957 356	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Avenir Grande Armée	751 037 631	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Lyon Sky 56	809 671 035	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Neuilly Hôtel de Ville	785 420 746	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société des Immeubles de France (Espagne)		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPIPM	572 098 465	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPL Exploitation	751 103 961	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tour City 2	803 982 750	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %

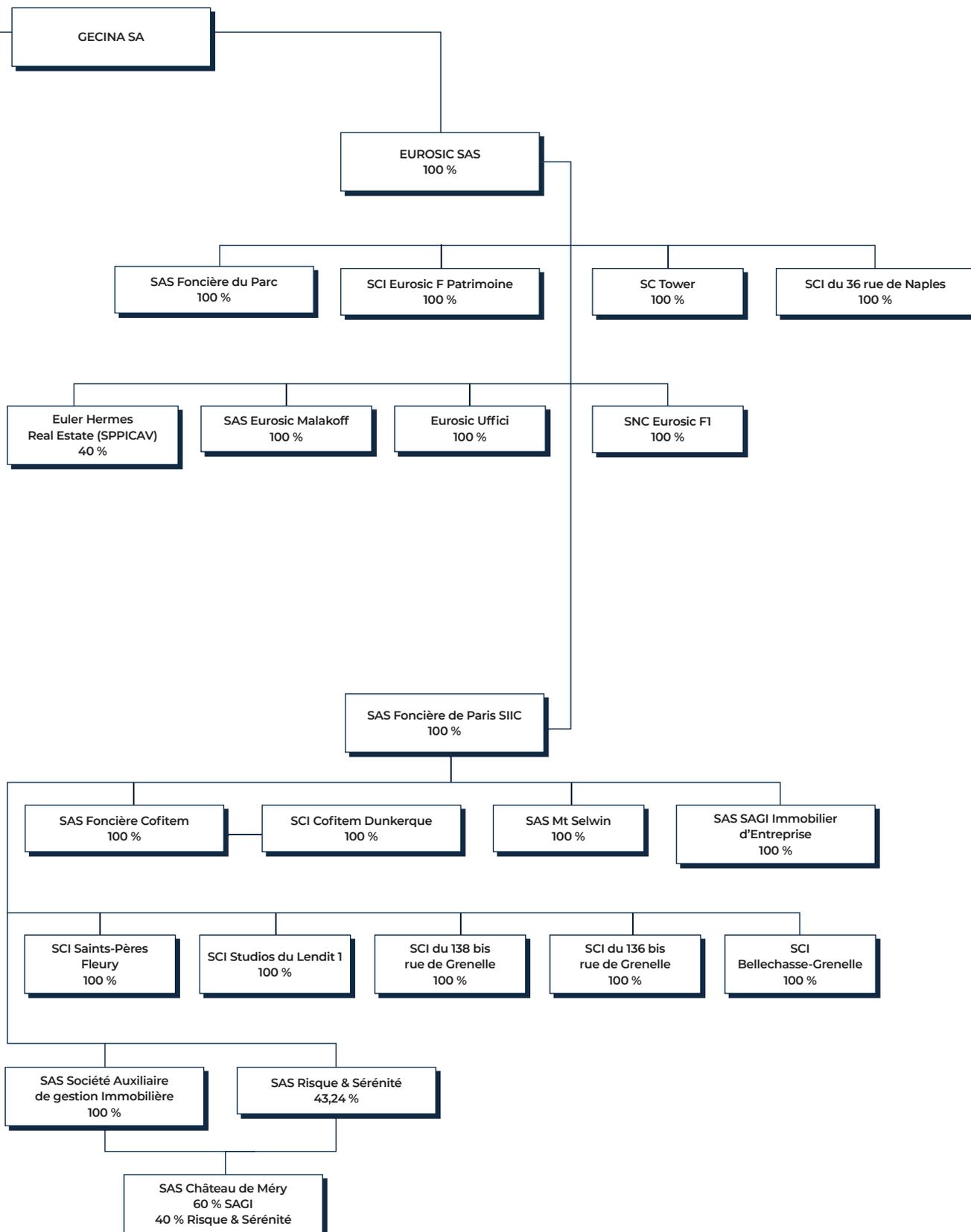
Sociétés	SIREN	30/06/2022 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2021 % d'intérêts	30/06/2021 % d'intérêts
Tour Mirabeau	751 102 773	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
YouFirst Collaborative	823 741 939	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI des Vaux	449 228 816	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Eurosic	307 178 871	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Eurosic Malakoff	453 385 601	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncière du Parc	445 394 851	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tower	433 566 932	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI du 36 rue de Naples	479 871 659	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Eurosic F Patrimoine	811 932 714	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Eurosic FI	810 028 506	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Euler Hermes Real Estate	538 610 825	40,00 %	MEE	19,90 %	19,90 %
Foncière de Paris SIIC	331 250 472	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncière Cofitem	411 846 033	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
MT Selwin	418 089 280	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Risque & Sérénité	419 403 449	43,24 %	MEE	43,24 %	43,24 %
Société Auxiliaire de Gestion Immobilière	508 928 926	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAGI Immobilière d'entreprise	528 047 129	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Château de Méry	479 916 298	77,30 %	IG	77,30 %	77,30 %
SCI Saints-Pères Fleury	509 110 151	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI du 136 bis rue de Grenelle	493 293 823	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI du 138 bis rue de Grenelle	493 293 633	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Bellechasse-Grenelle	802 446 195	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Cofitem Dunkerque	528 344 039	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Studio du Lendit 1	508 475 662	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Eurosic UFFICI (Italie)		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Sortie de périmètre 2022					
SCI Cofitem Levallois	494 346 570	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
Entrée de périmètre 2021					
Gaïa	897 700 621	40,00 %	MEE	40,00 %	
Sortie de périmètre 2021					
Paris Investissements OPCI	793 904 640	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée
SCI 54 Leclerc	381 619 535	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée
SCI 738 Kermen	349 816 116	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée
SCI du Port Chatou	491 025 441	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée
SCI Eurosic R4	505 215 251	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
Grande Halle de Gerland	538 796 772	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %

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 5.5.9.2).

5.5.2.4.1 Organigramme juridique





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 30 juin 2022.

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 présentation du Groupe est l'euro. Les opérations réalisées par les filiales dont la monnaie de fonctionnement n'est pas l'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 dans les autres éléments du résultat global.

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 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 30 juin 2022 : 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'Afrexim (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 ;
- ◆ ravèlement ;
- ◆ 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 Autres 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

comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La participation dans l'entreprise mise en équivalence est comptabilisée initialement au coût, puis est augmentée ou diminuée de la quote-part du Groupe dans le résultat net de l'entité détenue après la date d'acquisition, ainsi que des distributions reçues de l'entité détenue.

Lorsque la valeur recouvrable d'une participation est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est comptabilisée en diminution de la participation dans la société mise en équivalence, en contrepartie de la quote-part du résultat de la société mise en équivalence.

5.5.3.4.2 Participations non consolidées

Les titres de participation non consolidés sont évalués à leur juste valeur par autres éléments du résultat global 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 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 dénoué en instruments de capitaux propres (attributions d'actions de performance). L'incidence des services rendus par les salariés en échange 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 déterminée à la date d'attribution, 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'actions susceptibles d'être 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.

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 autres éléments du résultat global 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 autres éléments du résultat global (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

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

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

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

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

Dépréciation des actifs financiers

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

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 autres éléments du résultat global.

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 crédit-bail, 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 crédit-bail 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

Le document d'enregistrement universel 2021 contient une description détaillée des facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé (cf. Rapport intégré et chapitre 2). Le chapitre 3 du présent rapport financier semestriel présente une mise à jour de ces facteurs de risque.

Il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans le document d'enregistrement universel 2021 ou dans ce document.

5.5.4.1 Risque de marché immobilier

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- ◆ les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations décrites 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 650 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et 7 500 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 5.5.5.14 et 5.5.9.2. Lorsqu'ils ont été révélés, ces engagements ou opérations ont pu faire l'objet de dépréciations et provisions conformément à la réglementation en vigueur. Certaines de ces garanties ont par ailleurs été accordées en dehors du cadre établi par le dispositif de contrôle interne de Gecina et malgré les dispositifs spécifiques mis en œuvre.

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

5.5.5.1 Patrimoine immobilier

5.5.5.1.1 Tableau de mouvement du patrimoine

Immobilisations brutes

En milliers d'euros	31/12/2021	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	30/06/2022
Immeubles de placement	17 983 515	45 283	0	157 996	4 823	97 490	18 289 107
Immeubles en restructuration	1 545 005	88 351	0	201 200	0	(190 420)	1 644 136
Immeubles d'exploitation	107 667	261	0	0	0	0	107 928
Autres immobilisations corporelles	32 017	636	(3 847)	0	0	0	28 806
Autres immobilisations incorporelles	25 661	3 045	(5 054)	0	0	0	23 652
Créances financières sur crédit-bail	180 190	5	(18 381)	0	0	0	161 814
Immeubles en vente	209 798	8	(98 286)	3 706	0	92 930	208 156
IMMOBILISATIONS BRUTES	20 083 854	137 589	(125 568)	362 903	4 823	0	20 463 600

Amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2021	Dotations	Cessions/ Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	30/06/2022
Immeubles d'exploitation	28 813	1 020	(391)	0	0	0	29 442
Autres immobilisations corporelles	21 595	1 825	(3 844)	0	0	0	19 576
Autres immobilisations incorporelles	15 049	2 508	(5 054)	0	0	0	12 502
Créances financières sur crédit-bail	112 139	4 485	(12 740)	0	0	0	103 883
Amortissements et dépréciations	177 596	9 838	(22 029)	0	0	0	165 404
IMMOBILISATIONS NETTES	19 906 258	127 752	(103 539)	362 903	4 823	0	20 298 195

Les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation réalisée par des experts immobiliers indépendants telle que décrite dans la Note 5.5.3.1.1. Dans leurs rapports, il est précisé que l'incertitude économique et financière notamment liée à la hausse des taux et au contexte de guerre en Ukraine pourrait affecter les marchés immobiliers en France, mais que le marché immobilier offre assez de transparence et de transactions pour les expertises au 30 juin 2022.

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 110 millions d'euros.

Les autres variations concernent l'étalement des avantages commerciaux accordés aux locataires pour 5 millions d'euros.

5.5.5.1.2 Acquisitions d'immobilisations

Les acquisitions concernent :

En milliers d'euros	30/06/2022
Acquisitions d'immeubles (droits et frais inclus)	15 849
Travaux de construction et de restructuration	67 686
Travaux de rénovation	42 483
Travaux	110 170
Immeubles d'exploitation	233
Coûts internes capitalisés	2 317
Frais financiers capitalisés	2 602
Frais de commercialisation	2 703
Indemnités d'éviction	35
Total des acquisitions sur immeubles	133 909
Autres immobilisations corporelles	636
Autres immobilisations incorporelles	3 045
TOTAL ACQUISITIONS	137 589

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 185 millions d'euros au 31 décembre 2021 à 183 millions d'euros au 30 juin 2022.

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.

Les conséquences de la situation sanitaire ainsi que la guerre en Ukraine n'ont pas d'impact significatif sur l'activité du Groupe et ne constituent pas de nouveaux indices 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 Autres immobilisations financières

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Titres de participation non consolidés	147 832	142 458	136 570
Avance sur acquisitions immobilières	65 519	65 519	65 519
Dépôts et cautionnements	1 126	1 105	1 086
Autres immobilisations financières ⁽¹⁾	12 681	14 108	2 002
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES BRUTES	227 157	223 190	205 177
Dépréciations	(175 085)	(175 351)	(175 351)
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	52 072	47 839	29 826

(1) Dont avances sur contrat de liquidité.

La dépréciation de 175 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.

En milliers d'euros	Euler Hermes Real Estate	Risque & Sérénité	Total
QUOTE-PART GROUPE AU 31/12/2021	56 034	1 637	57 670
Quote-part dans le résultat ⁽¹⁾	(250)	129	(121)
Dividendes reçus	(1 074)	0	(1 074)
Variation de périmètre ⁽²⁾	58 002	0	58 002
QUOTE-PART GROUPE AU 30/06/2022	112 711	1 766	114 476

(1) Y compris dépréciation des titres mis en équivalence.

(2) A la suite d'un rachat de titres, la participation dans Euler Hermes Real Estate augmente de 19,90% au 31 décembre 2021 à 40,00% au 30 juin 2022.

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

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Patrimoine immobilier	307 290	304 100	302 000
Autres actifs	13 614	15 971	11 955
Total actif	320 904	320 071	313 955
Capitaux propres	285 488	285 364	277 904
Emprunts externes et dettes auprès des associés	32 062	32 107	32 065
Autres passifs	3 354	2 600	3 986
Total passif	320 904	320 071	313 955
Chiffre d'affaires	4 062	10 096	3 920
Résultat net	5 523	22 918	15 458

5.5.5.4 Actifs et passifs d'impôts différés

Au 30 juin 2022, les impôts différés nets présentent un solde actif de 1,7 million d'euros du fait de l'activation de certains déficits reportables.

En milliers d'euros	31/12/2021	Variation résultat	30/06/2022
Activation des déficits fiscaux	1 667	0	1 667
Actifs d'impôts différés	1 667	0	1 667
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	1 667	0	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 :

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Immeubles en vente par bloc	37 119	37 119	348 829
Immeubles en vente par lots	171 037	172 679	269 862
IMMEUBLES EN VENTE	208 156	209 798	618 691

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.

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Clients facturés	43 825	43 339	45 917
Charges non quittancées à apurer	27 917	4 633	31 686
Étalement des franchises et paliers de loyers	14 099	19 982	24 912
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS	85 841	67 954	102 515
Dépréciations de créances	(24 868)	(23 969)	(24 724)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS	60 973	43 985	77 790

5.5.5.8 Autres créances

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Taxe sur la valeur ajoutée	49 208	45 620	49 100
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	6 670	22 770	23 010
Avances et garanties Bami Newco ⁽²⁾	32 763	32 763	32 763
Créances sur cessions d'actifs	1 812	2 350	2 632
Autres	46 515	47 346	63 904
AUTRES CRÉANCES BRUTES	136 969	150 849	171 409
Dépréciations	(37 006)	(37 827)	(38 109)
AUTRES CRÉANCES NETTES	99 963	113 022	133 299

(1) Dont 6 millions d'euros liés à des contentieux ou créances vis à vis de l'administration fiscale au 30 juin 2022, une créance de 15 millions d'euros ayant été remboursée sur le premier semestre 2022.

(2) Intégralement dépréciées.

5.5.5.9 Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Frais d'ouverture des lignes de crédit	10 134	9 415	9 863
Assurances garantie décennale	3 417	3 030	3 265
Autres ⁽¹⁾	6 423	4 867	7 778
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	19 975	17 312	20 906

(1) Portent essentiellement sur des charges de l'activité courante.

5.5.5.10 Trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Comptes courants bancaires	124 160	15 102	584 758
TRÉSORERIE BRUTE	124 160	15 102	584 758
Découverts bancaires	0	0	0
TRÉSORERIE NETTE	124 160	15 102	584 758

5.5.5.11 Capitaux propres consolidés

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

5.5.5.12 Emprunts, dettes financières et instruments financiers

5.5.5.12.1 Emprunts et dettes financières

Encours de la dette

En milliers d'euros	Encours 30/06/2022	Rembour- sements < 1 an	Encours 30/06/2023	Rembour- sements 1 à 5 ans	Encours 30/06/2027	Rembour- sements au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	5 689 434	(400 646)	5 288 788	(1 412 705)	3 876 083	(3 876 083)
Obligations à taux fixe	5 641 014	(374 895)	5 266 119	(1 406 632)	3 859 488	(3 859 488)
Autres dettes à taux fixe	28 941	(6 273)	22 668	(6 074)	16 595	(16 595)
Intérêts courus provisionnés	19 479	(19 479)	0	0	0	0
Dettes à taux variable	1 398 000	(1 398 000)	0	0	0	0
Billets de trésorerie (NEU CP)	1 398 000	(1 398 000)	0	0	0	0
DETTE BRUTE	7 087 434	(1 798 646)	5 288 788	(1 412 705)	3 876 083	(3 876 083)
Trésorerie (taux variable)						
Disponibilités	124 160	(124 160)	0	0	0	0
TRÉSORERIE	124 160	(124 160)	0	0	0	0
Dettes nettes						
à taux fixe	5 689 434	(400 646)	5 288 788	(1 412 705)	3 876 083	(3 876 083)
à taux variable	1 273 840	(1 273 840)	0	0	0	0
DETTES NETTES	6 963 275	(1 674 486)	5 288 788	(1 412 705)	3 876 083	(3 876 083)
Lignes de crédit non tirées	4 585 000	(5 000)	4 580 000	(2 785 000)	1 795 000	(1 795 000)
Flux futurs d'intérêts sur la dette	0	(143 639)	0	(460 994)	0	(355 789)

Les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de la courbe de taux au 30 juin 2022, s'élèvent à 960 millions d'euros.

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

En milliers d'euros	3 ^e trimestre 2022	4 ^e trimestre 2022	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023	Total
	1 315 779	139 409	140 528	202 930	1 798 646

Ces échéances de dettes (composées de NEU CP et d'échéances obligataires) sont couvertes par la liquidité disponible au 30 juin 2022 de 4 709 millions d'euros (dont 4 585 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées).

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 06/2027	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
Obligation 01/2033	Gecina	25/01/2022	500	500	98 211 €	100 000 €	0,875 %	25/01/2033

Clauses de défaut (« covenants »)

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

	Norme de référence	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 55 %/60 %	33,8 %	34,2 %	35,4 %
Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0x	5,5x	5,8x	5,4x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	0,0 %	0,2 %	0,2 %
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	Minimum 6/8	20,6	20,1	20,0

Clauses de changement de contrôle

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

5.5.5.12 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

En milliers d'euros	Encours 30/06/2022	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 30/06/2023	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 30/06/2027	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés au 30 juin 2022						
Swaps receveurs taux fixes	1 200 200	(200 200)	1 000 000	(200 000)	800 000	(800 000)
Swaps payeurs taux fixes	700 000	0	700 000	0	700 000	(700 000)
Achats caps	1 250 000	0	1 250 000	(1 100 000)	150 000	(150 000)
TOTAL	3 150 200	(200 200)	2 950 000	(1 300 000)	1 650 000	(1 650 000)
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés	0	19 534	0	94 332	0	(31 437)

Au 30 juin 2022, le Groupe ne détient aucun dérivé avec effet différé.

Couverture de la dette brute

En milliers d'euros	30/06/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Dette brute	5 689 434	1 398 000	7 087 434
Dette à taux fixe transformée à taux variable	(1 200 200)	1 200 200	
Swaps payeurs taux fixes et caps/floors activés	700 000	(700 000)	
Achat caps	1 250 000	(1 250 000)	
Dette brute après couverture	6 439 234	648 200	7 087 434

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

En milliers d'euros	31/12/2021	Virements de poste à poste	Variations de valeurs	Autres éléments	30/06/2022
Actif non courant	51 508	(5 852)	125 509	0	171 164
Actif courant	0	5 852	(4 177)	0	1 675
Passif non courant	(4 673)	0	(109 207)	90	(113 789)
Passif courant	(4)	0	0	4	0
INSTRUMENTS DE COUVERTURE	46 832	0	12 124	94	59 050

5.5.5.13 Obligations locatives

La dette relative aux obligations locatives découle de l'application de la norme IFRS 16 décrite dans la note 5.5.3.10.

Elle concerne principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques et, dans une moindre mesure, des contrats de location de véhicules et de matériel de reprographie.

5.5.5.14 Provisions non courantes

En milliers d'euros	31/12/2021	Dotations	Reprises	Utilisations	30/06/2022
Redressements fiscaux	6 600	0	0	0	6 600
Engagements sociaux	13 217	0	0	(2 135)	11 082
Autres litiges	80 493	1 985	(450)	0	82 028
PROVISIONS NON COURANTES	100 309	1 985	(450)	(2 135)	99 709

Certaines sociétés du périmètre de consolidation ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Au 30 juin 2022, 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 (11,1 millions d'euros) concernent les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants.

Les autres litiges (82 millions d'euros) comprennent des contentieux divers en lien avec l'activité (17 millions d'euros) ainsi que le provisionnement d'engagements en Espagne (65 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 63,5 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 30 juin 2022 pour 1,5 million d'euros.

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 :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021 ⁽¹⁾
Valeur actualisée de l'obligation	14 199	16 167	15 715
Juste valeur des actifs de couverture	(3 118)	(2 950)	(2 901)
Valeur nette actualisée de l'obligation	11 082	13 217	12 814
Profits (pertes) non comptabilisés	0	0	0
Coûts non comptabilisés des services passés	0	0	0
PASSIF NET	11 082	13 217	12 814

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 11 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 3 millions d'euros au 30 juin 2022.

Les écarts actuariels de la période constatés en autres éléments du résultat global sont de 2 millions d'euros.

Variation de l'obligation

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021 ⁽¹⁾
Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture	13 217	13 256	13 256
Coût des services rendus au cours de l'exercice	517	1 000	500
Intérêt net	61	63	31
Écarts actuariels	(247)	(301)	(45)
Effets de toute modification ou liquidation du régime	82	0	0
Charge comptabilisée dans les frais de personnel	413	762	487
Prestations payées (net)	(280)	(513)	(355)
Cotisations versées	(276)	(22)	0
Écarts actuariels non pris en résultat	(1 992)	(266)	(573)
Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture	11 082	13 217	12 814

(1) Les états financiers au 30 juin 2021 sont retraités des effets de la décision de l'IFRIC 1C 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 :

	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,00 % - 0,25 %	0,00 % - 0,25 %	0,00 % - 0,25 %
Taux d'actualisation	3,00 % - 3,25 %	0,00 % - 1,00 %	0,00 % - 1,00 %
Taux d'inflation	2,00 %	1,50 %	1,50 %

5.5.5.15 Fournisseurs et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Dettes fournisseurs sur biens et services	53 222	57 061	62 123
Dettes fournisseurs sur immobilisations	119 113	131 341	89 955
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	172 334	188 401	152 078

5.5.5.16 Dettes fiscales et sociales courantes

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Dettes sociales	21 496	29 597	24 414
Taxe sur la valeur ajoutée	18 616	15 013	21 018
Autres dettes fiscales	49 322	4 025	53 806
DETTES FISCALES ET SOCIALES COURANTES	89 435	48 635	99 238

5.5.5.17 Autres dettes courantes

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Clients créditeurs	66 302	61 564	54 829
Créditeurs divers ⁽¹⁾	199 019	6 827	198 057
Produits comptabilisés d'avance	3 300	3 398	4 468
AUTRES DETTES COURANTES	268 621	71 790	257 355

(1) Dont les dividendes mis en paiement le 6 juillet 2022 pour 195 millions d'euros.

5.5.5.18 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Engagements donnés – Activités opérationnelles			
Dettes garanties par des sûretés réelles	0	45 383	46 490
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	548 563	639 014	462 066
Promesses de vente d'immeubles	36 051	32 008	348 210
Autres ⁽¹⁾	17 270	17 270	17 270
ENGAGEMENTS DONNÉS	601 885	733 675	874 036
Engagements reçus – Financement			
Lignes de crédit non tirées	4 585 000	4 455 000	4 455 000
Engagements reçus – Activités opérationnelles			
Promesses de vente d'immeubles	29 254	29 254	346 260
Créance garantie par une hypothèque	300	300	300
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	880	880	660
Garanties reçues dans le cadre des travaux (y compris VEFA)	247 526	226 154	33 728
Autres ⁽²⁾	1 328 971	1 328 891	1 246 307
ENGAGEMENTS REÇUS	6 191 932	6 040 478	6 082 255

(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.

5.5.5.19 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

En milliers d'euros	Actifs/passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique ⁽¹⁾	Juste valeur par autres éléments du résultat global	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières	0	300	14 010	0	0	37 762	52 072	52 072
Participations dans les sociétés mises en équivalence	0	0	0	0	114 476	0	114 476	114 476
Trésorerie	124 160	0	0	0	0	0	124 160	124 160
Instruments financiers ⁽²⁾	172 839	0	0	0	0	0	172 839	172 839
Autres actifs	0	0	0	0	160 937	0	160 937	160 937
ACTIFS FINANCIERS	296 999	300	14 010	0	275 413	37 762	624 484	624 484
Dettes financières ⁽³⁾	0	1 446 420	0	5 641 014	0	0	7 087 434	6 530 547
Instruments financiers ⁽²⁾	113 789	0	0	0	0	0	113 789	113 789
Autres passifs	0	0	0	0	611 961	0	611 961	611 961
PASSIFS FINANCIERS	113 789	1 446 420	0	5 641 014	611 961	0	7 813 185	7 256 298

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

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

(3) Cf. Note 5.5.5.12.1.

5.5.6 — Notes sur l'état du résultat global consolidé

5.5.6.1 Revenus locatifs bruts

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

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

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
À moins d'un an	436 713	459 817
Entre 1 et 5 ans	986 546	1 128 892
À plus de 5 ans	277 977	448 458
TOTAL	1 701 235	2 037 167

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.

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

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Achats et services externes	(56 073)	(51 269)
Impôts et taxes	(65 586)	(69 775)
Charges de personnel	(2 228)	(2 060)
Coût du risque locatif	(528)	(835)
Autres charges	0	8
Charges sur immeubles	(124 414)	(123 931)
Charges refacturées	84 351	82 775
CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES	(40 063)	(41 155)

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

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail	8 295	15 030
Charges d'exploitation	(7 269)	(13 796)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	1 026	1 234
Produits d'exploitation hôtelière	2 270	279
Charges d'exploitation hôtelière	(1 498)	(574)
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	(386)	(371)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	387	(666)

5.5.6.4 Services et autres produits nets

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Produits des activités de services	221	205
Reprises de subventions d'investissement	45	43
Autres produits	1 005	2 900
SERVICES ET AUTRES PRODUITS NETS	1 271	3 148

5.5.6.5 Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021 ⁽¹⁾
Charges de personnel	(33 240)	(33 094)
Coûts internes	2 997	3 354
Paievements en actions	(1 725)	(2 040)
Frais de gestion nets	(10 975)	(9 855)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	3 341	3 400
FRAIS DE STRUCTURE	(39 602)	(38 235)

(1) Les états financiers au 30 juin 2021 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 3 millions d'euros au 30 juin 2022 (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 paievements fondés sur des actions portent sur des actions de performance (cf. Note 5.5.9.4) 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

Le dernier actif détenu en marchands de bien a été cédé au deuxième semestre 2021.

5.5.6.7 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Ventes en bloc	100 058	100 146
Ventes en lots	6 333	3 719
Produits de cession	106 391	103 865
Ventes en bloc	(92 923)	(95 484)
Ventes en lots	(5 366)	(3 064)
Valeur nette comptable	(98 289)	(98 548)
Ventes en bloc	(1 178)	(2 991)
Ventes en lots	(539)	(184)
Frais sur ventes	(1 718)	(3 175)
Quote-part d'écart d'acquisition	(1 444)	(1 650)
RÉSULTAT DE CESSION	4 940	491

Le résultat de cession ressort à 5 millions d'euros dont -1,4 million d'euros au titre de la quote-part d'écart d'acquisition reprise et afférente aux actifs cédés au sein de l'UGT Bureaux.

Les charges de personnel et frais de gestion reclassés en résultat de cession au titre des coûts internes sont stables à 0,7 million d'euros.

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	31/12/2021	30/06/2022	Variation
Immeubles de placement	17 983 515	18 289 107	
Variation de périmètre	(92 930)	(190 420)	
Immeubles de placement à périmètre comparable	17 890 585	18 098 687	208 102
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(42 470)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(1 175)
Linéarisation des avantages commerciaux			(4 823)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾			(1 638)
Variation de valeur des immeubles de placement à périmètre comparable			157 996
Variation de valeur des immeubles en restructuration ou acquis			201 200
Variation de valeur des immeubles en vente			3 706
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES			362 903

(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 % - 3,40 %	2,85 % - 4,50 %	525 - 910 €/m ²
Paris hors QCA	2,60 % - 6,40 %	3,30 % - 5,90 %	280 - 900 €/m ²
Paris	2,20 % - 6,40 %	2,85 % - 5,90 %	280 - 910 €/m²
1 ^{re} Couronne	3,35 % - 8,15 %	4,00 % - 7,50 %	120 - 660 €/m ²
2 ^e Couronne	9,75 % - 9,75 %	10,20 % - 10,20 %	75 - 185 €/m ²
Région parisienne	3,35 % - 9,75 %	4,00 % - 10,20 %	75 - 660 €/m²
Province	3,95 % - 4,25 %	4,50 % - 4,70 %	210 - 290 €/m ²
TERTIAIRE	2,20 % - 9,75 %	2,85 % - 10,20 %	75 - 910 €/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	2,20 % - 2,85 %	2,65 % - 5,05 %	9 190 - 13 980 €/m ²
1 ^{re} Couronne	3,05 % - 3,60 %	2,95 % - 4,20 %	4 930 - 8 570 €/m ²
RÉSIDENTIEL TRADITIONNEL	2,20 % - 3,60 %	2,65 % - 5,05 %	4 930 - 13 980 €/m²

Secteur résidences étudiants	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF
Paris	3,00 % - 3,00 %	3,50 % - 3,50 %
Région Parisienne	3,75 % - 4,50 %	3,50 % - 4,50 %
Province	4,00 % - 4,50 %	4,00 % - 5,00 %
RÉSIDENCES ÉTUDIANTS	3,00 % - 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 11,1 % de l'ensemble du patrimoine

immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 2 270 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 30 juin 2022 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 net consolidé (en millions d'euros)
Tous secteurs confondus ⁽¹⁾			
+ 0,50 %	18 237	- 11,1 %	(2 270)
+ 0,25 %	19 305	- 5,9 %	(1 202)
Bureaux			
+ 0,50 %	14 724	- 10,8 %	(1 775)
+ 0,25 %	15 561	- 5,7 %	(938)
Résidentiel traditionnel			
+ 0,50 %	3 147	- 12,8 %	(461)
+ 0,25 %	3 362	- 6,8 %	(247)
Étudiants			
+ 0,50 %	357	- 8,5 %	(33)
+ 0,25 %	373	- 4,4 %	(17)

(1) Hors crédit-bail immobilier.

5.5.6.9 Frais financiers nets

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Intérêts et frais sur emprunts (y compris les lignes de crédit non tirées)	(45 710)	(47 414)
Autres charges financières	(3 957)	(33)
Pertes de change	(83)	(134)
Intérêts capitalisés sur projets en développement	2 602	1 887
Intérêts sur obligations locatives	(755)	(758)
Charges financières	(47 903)	(46 451)
Produits d'intérêts sur instruments de couverture	5 877	2 792
Autres produits financiers	3	6
Gains de change	0	381
Produits financiers	5 881	3 179
FRAIS FINANCIERS NETS	(42 023)	(43 272)

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 0,9 % au cours du premier semestre 2022.

5.5.6.10 Variation de valeur des instruments financiers

La valorisation nette des instruments financiers augmente de 12 millions d'euros sur l'exercice (cf. Note 5.5.5.12.2).

Sur la base du portefeuille de couverture existant et de la dette anticipée en 2022 :

- ◆ Une hausse de la courbe des taux de 0,5 % par rapport à celle du 30 juin 2022 entraînerait une charge financière supplémentaire en 2022 de + 2 millions d'euros, ainsi qu'une variation de juste valeur du portefeuille des dérivés inscrite en résultat de +9 millions d'euros ;

- ◆ Une baisse de la courbe des taux de 0,5 % par rapport à celle du 30 juin 2022 se traduirait par une réduction des charges financières en 2022 de – 3 millions d'euros, ainsi qu'une variation de juste valeur de – 7 millions d'euros.

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

5.5.6.11 Impôts

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Cotisation sur la valeur ajoutée ⁽¹⁾	(1 592)	(1 281)
Impôt sur les bénéfices	(11)	0
Impôts récurrents	(1 602)	(1 281)
Impôt sur les bénéfices	44	878
Impôts différés	0	32
Impôts non récurrents	44	910
IMPÔTS	(1 558)	(371)

(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 25,8 % correspond au taux de droit commun de 25 % ainsi qu'à la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés de 3,3 %.
- ◆ 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.

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021 ⁽¹⁾
Résultat net consolidé	562 075	383 716
Impôts (y compris CVAE)	1 558	371
Résultat avant impôts	563 634	384 087
Impôt théorique en %	25,80 %	28,40 %
Impôt théorique en valeur	145 417	109 081
Effets du régime SIIC liés à la variation de valeur des immeubles	(93 629)	(53 257)
Effets du régime SIIC liés aux autres éléments du résultat net	(51 834)	(57 031)
Effets des différences permanentes et temporaires	405	1 189
Effets des différentiels de taux entre France et étranger	20	(17)
Sociétés mises en équivalence	(412)	(875)
Cotisation sur la valeur ajoutée	1 592	1 281
TOTAL	(143 859)	(108 710)
Charges d'impôts effectifs constatés	1 558	371
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	0,28%	0,10%

(1) Les états financiers au 30 juin 2021 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.

	30/06/2022	30/06/2021 ⁽¹⁾
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (en milliers d'euros)	562 836	383 198
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 752 206	73 667 786
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, non dilué (en euros)	7,63	5,20
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	562 836	383 198
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	73 931 964	73 824 095
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, PAR ACTION, DILUÉ (EN EUROS)	7,61	5,19

	30/06/2022	30/06/2021 ⁽¹⁾
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution (en milliers d'euros)	562 836	383 198
Impact de la dilution sur le résultat (effet attribution d'actions)	0	0
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, dilué (en milliers d'euros)	562 836	383 198
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 752 206	73 667 786
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions	179 758	156 309
NOMBRE MOYEN D' ACTIONS PONDÉRÉ APRÈS DILUTION	73 931 964	73 824 095

(1) Les états financiers au 30 juin 2021 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	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.8	(362 903)	(460 407)	(187 526)
Variation de valeur des instruments financiers	5.2	(12 124)	(11 429)	(7 606)
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.2	0	31 707	0
VARIATIONS DE VALEUR, PRIMES ET FRAIS DE RACHAT DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES		(375 027)	(440 129)	(195 132)

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

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Variation des clients	23 770	(2 388)	27 242
Variation des autres créances	16 101	(18 029)	(1 469)
Variation des charges constatées d'avance	2 663	(671)	2 923
Total de l'actif du bilan	42 533	(21 087)	28 696
Variation des dépôts de garantie des locataires	6 432	5 097	898
Variation des fournisseurs	(3 839)	(4 406)	656
Variation des dettes fiscales et sociales	40 847	(2 482)	47 439
Variation des autres dettes	2 431	(2 695)	(12 828)
Variation des produits constatés d'avance	(98)	893	1 963
Total du passif du bilan	45 773	(3 593)	38 127
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	3 240	17 495	9 431

5.5.7.3 Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Ventes en bloc	99 237	505 185	99 651
Ventes en lots	6 333	6 407	3 719
Produits de cession	105 570	511 592	103 370
Ventes en bloc	(1 182)	(4 734)	(3 211)
Ventes en lots	(539)	(520)	(184)
Frais sur ventes	(1 721)	(5 254)	(3 395)
ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS ⁽¹⁾	103 848	506 338	99 975

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

5.5.7.4 Variation du besoin en fonds de roulement lié aux investissements

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Variation des autres créances (acquéreurs d'immobilisations)	14 267	14 790	(3 635)
Variation des fournisseurs sur immobilisations	(10 583)	31 203	(326)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	3 684	45 993	(3 960)

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 3 mars 2022, l'Assemblée Générale du 21 avril 2022 a approuvé la mise en paiement au titre de l'exercice de 2021 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 6 juillet 2022.

Au titre de l'exercice 2020, un dividende de 5,30 euros par action pour un montant global de 390 millions d'euros avait été distribué.

5.5.7.6 Nouveaux emprunts et remboursements d'emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	2 478 651	3 487 234	3 180 366
Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	(2 268 053)	(3 791 287)	(2 687 308)
VARIATION DES EMPRUNTS	210 598	(304 053)	493 058

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Dettes à la clôture	7 087 434	6 913 012	7 677 416
Dettes à l'ouverture	(6 913 012)	(7 224 320)	(7 224 320)
Intérêts courus à la clôture	(19 479)	(53 483)	(21 609)
Intérêts courus à l'ouverture	53 483	58 851	58 851
Effet des emprunts obligataires	2 455	2 043	2 950
Autres variations	(282)	(156)	(230)
VARIATION DES EMPRUNTS	210 598	(304 053)	493 058

5.5.7.7 Autres flux liés aux opérations de financement

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	0	(28 129)	0
Primes payées ou reçues sur les instruments financiers	(262)	(23 167)	(632)
AUTRES FLUX LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	(262)	(51 296)	(632)

5.5.8 — Information sectorielle

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

5.5.8.1 Compte de résultat des secteurs d'activité au 30 juin 2022

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Résidences étudiants	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers tertiaire	242 468	4 377	223	0	247 068
Loyers résidentiel	2 569	48 707	0	0	51 276
Loyers résidences étudiants	0	0	9 850	0	9 850
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	245 037	53 084	10 073	0	308 193
Charges sur immeubles	(99 939)	(20 267)	(4 209)	0	(124 415)
Charges refacturées	74 325	8 270	1 757	0	84 351
Revenus locatifs nets	219 423	41 087	7 621	0	268 130
% marge locative/loyers	89,5 %	77,4 %	75,7 %		87,0 %
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail				1 026	1 026
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière				387	387
Services et autres produits nets	718	338	215	0	1 271
Frais de structure					(39 602)
Excédent brut d'exploitation					231 210
Résultat de cession	4 604	354	(18)	0	4 940
Variation de valeur des immeubles	314 019	39 379	9 505	0	362 903
Amortissements					(4 807)
Dépréciations et provisions nettes					(860)
Résultat opérationnel					593 387
Frais financiers nets					(42 023)
Dépréciations à caractère financier					266
Variation de valeur des instruments financiers					12 124
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence					(121)
Résultat avant impôts					563 634
Impôts					(1 558)
Résultat net consolidé					562 075
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle					(761)
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère					562 836

Actifs et passifs par secteurs au 30 juin 2022

Patrimoine brut (hors siège)	16 142 637	3 608 189	390 573	185 640	20 327 039
Dont acquisitions d'immeubles	768	15 081	0	0	15 849
Dont immeubles en vente	8 400	199 756	0	0	208 156
Montants dus par les locataires	61 311	8 157	487	15 886	85 841
Provisions locataires	(9 419)	(6 000)	(661)	(8 789)	(24 868)
Dépôts de garantie reçus des locataires	73 370	9 417	1 919	164	84 871

(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 du Groupe.

5.5.8.2 Compte de résultat des secteurs d'activité au 30 juin 2021

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Résidences étudiants	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs ⁽²⁾
Loyers tertiaire	248 204	4 404	209	0	252 817
Loyers résidentiel	2 517	48 277	0	0	50 794
Loyers résidences étudiants	0	0	7 836	0	7 836
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	250 721	52 681	8 045	0	311 447
Charges sur immeubles	(99 808)	(19 802)	(4 320)	0	(123 931)
Charges refacturées	73 511	8 038	1 226	0	82 775
Revenus locatifs nets	224 424	40 917	4 951	0	270 292
% marge locative/loyers	89,5 %	77,7 %	61,5%		86,8 %
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail				1 234	1 234
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière				(666)	(666)
Services et autres produits nets	675	2 577	(104)	0	3 148
Frais de structure					(38 235)
Excédent brut d'exploitation					235 773
Marge immobilière	(120)	0	0	0	(120)
Résultat de cession	160	249	0	81	491
Variation de valeur des immeubles	140 603	42 477	4 446	0	187 526
Amortissements					(5 053)
Dépréciations et provisions nettes					(1 943)
Résultat opérationnel					416 674
Frais financiers nets					(43 272)
Variation de valeur des instruments financiers					7 606
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence					3 080
Résultat avant impôts					384 087
Impôts					(371)
Résultat net consolidé					383 716
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle					518
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère					383 198

Actifs et passifs par secteurs au 30 juin 2021

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

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

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

(3) Les états financiers au 30 juin 2021 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 30 juin 2022

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 %	14,26 %
Norges Bank	7 160 959	9,35 %	9,35 %	9,71 %
Autres actionnaires ⁽³⁾	44 484 775	58,10 %	58,10 %	60,33 %
Actions propres	2 835 644	3,70 %	3,70 %	
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).

5.5.9.2 Parties liées

Un mandat coexclusif de vente d'un immeuble situé à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine) a été conclu en mai 2011 entre la société 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 n'a facturé aucun honoraire à Resico au cours du premier semestre 2022.

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

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

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

5.5.9.3 Effectifs du Groupe

Effectif moyen ⁽¹⁾	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Cadres	276	263	263
Employés et agents de maîtrise	170	175	172
Personnel d'immeubles	54	55	55
TOTAL	500	493	490

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent.

5.5.9.4 Actions de performance

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution	Solde au 31/12/2021	Actions acquises en 2022	Actions annulées en 2022	Solde au 30/06/2022
19/02/2019	20/02/2022	49 010	127,60 €	40 694	38 174	2 520	0
19/02/2020	20/02/2023	53 285	182,00 €	50 645		525	50 120
18/02/2021	19/02/2024	62 350	120,00 €	60 830		892	59 938
17/02/2022	18/02/2025	64 775	115,50 €			300	64 475

5.5.9.5 Rémunération des organes d'administration et de direction

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Avantages à court terme	1 188	1 805
Avantages postérieurs à l'emploi	N/A	N/A
Avantages à long terme	N/A	N/A
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100 % des critères)	N/A	N/A
Paiement en actions	453	N/A

5.5.9.6 Événements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.



Attestation du responsable

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

90

6.

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

« J'atteste, que les informations contenues dans le présent amendement au document d'enregistrement universel 2021 sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

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

Beñat Ortega

Directeur général



CARRÉ B	
00	HSD
01	HSD
02	HSD
03	HSD
04	Novo Nordisk
05	
06	
07	
08	
09	
10	
11	CGI Business Consulting
12	
13	
14	WU/MO Paris Centre
15	
16	Restaurant

← CARRÉ A B MICHELET CA MI

Rapport des Commissaires aux comptes

7.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information
financière semestrielle 2022

94

7.

7.1 — Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2022

(Période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022)

GEcina SA

14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02, France

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- ◆ l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société Gecina SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ◆ la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I – Conclusion sur les comptes

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

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des

procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

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

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Paris-la Défense et Neuilly-sur-Seine, le 21 juillet 2022

Les Commissaires aux comptes

KPMG SA

Régis Chemouny
Associé

Sandie Tzinmann
Associée

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé



Table de concordance

8.1	Table de concordance de l'amendement au Document d'enregistrement universel	98
8.2	Documents accessibles au public	101
8.3	Responsable du rapport financier semestriel	101
8.4	Responsables de la communication financière	101

8.

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

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du Document d'enregistrement universel 2021 et du présent amendement au Document d'enregistrement universel 2021 où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

RUBRIQUES DES ANNEXES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) 2019/980 DU 14 MARS 2019		Document d'enregistrement universel 2021		Amendement au Document d'enregistrement universel 2021	
		Sections	Pages	Sections	Pages
1	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente				
1.1	Identité des personnes responsables	9.1.1 ; 9.1.3	386	8.3 ; 8.4	101
1.2	Déclaration des personnes responsables	9.1.3	386	6.1	90
1.3	Déclaration ou rapport d'expert	1.3.3 ; 3.8	77-78 ; 188-190		
1.4	Informations provenant de tiers	1.3.3 ; 3.8	77-78 ; 188-190		
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Page de garde	Page de garde	Page de garde	Page de garde
2	Contrôleurs légaux des comptes				
2.1	Identité des contrôleurs légaux	9.2.1	391	7.1	94
2.2	Changement éventuel	8.2.4 ; 9.2.1	357-358 ; 391		
3	Facteurs de risque	Rapport intégré ; 2.1-2.3	44-45 ; 92-116	3.1 ; 5.5.4	31-35 ; 64-65
4	Informations concernant l'émetteur				
4.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	9.3	400	8.4	101
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	9.3	400		
4.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	9.3	400		
4.4	Siège social, forme juridique de l'émetteur et législation applicable, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site Web avec un avertissement	9.3	400	8.4	101
5	Aperçu des activités				
5.1	Principales activités	Rapport intégré	16-19 ; 24-27	21.-2.8	7-24
5.2	Principaux marchés	Rapport intégré	8-13	2.1	8-11
5.3	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Rapport intégré ; 5.5.1	3 ; 257-258	5.5.1	51
5.4	Stratégie et objectifs	Rapport intégré ; 1.6	6-31 ; 84-85	2.8	24
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licence, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	9.3.3	406		
5.6	Position concurrentielle	Rapport intégré	8-23		
5.7	Investissements	Rapport intégré ; 1.1.5 ; 1.1.7-1.1.8	24-27 ; 62 ; 64-66	2.4	13-15
6	Structure organisationnelle				
6.1	Description sommaire du Groupe	5.5.2	258-264	5.5.2	52-58
6.2	Liste des filiales importantes	1.4	79-82	5.5.2	52-58
7	Examen de la situation financière et du résultat				
7.1	Situation financière	Chapitres 1 et 5	56-88 ; 250-296	Chapitres 2 et 5	7-28 ; 43-87
7.2	Résultats d'exploitation	Rapport intégré ; 1.1.4 ; 5.2 ; 5.5.8	50 ; 61-62 ; 252 ; 291	2.3 ; 5.2 ; 5.5.8	12-13 ; 46 ; 84-85

RUBRIQUES DES ANNEXES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) 2019/980 DU 14 MARS 2019		Document d'enregistrement universel 2021		Amendement au Document d'enregistrement universel 2021	
		Sections	Pages	Sections	Pages
8	Trésorerie et capitaux				
8.1	Informations sur les capitaux	Rapport intégré ; 5.3	51 ; 253	5.1	44-45
8.2	Flux de trésorerie	5.4	254	5.4	48
8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.2	67-71	2.6	19-23
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	1.2.7 ; 5.5.5.12.1 ; 6.3.4.8	71 ; 277 ; 311 2.6.7 ; 3.1 ; 5.5.5.12.1		22 ; 33 ; 71
8.5	Sources de financement attendues	1.2	67-71	2.6	19-23
9	Environnement réglementaire	9.3	400		
10	Informations sur les tendances	Rapport intégré	8-21	2.1	8-11
11	Prévisions ou estimations du bénéfice	1.6	84-85	2.8	24
12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale				
12.1	Conseil d'administration et Direction générale	4.1	194-227	Chapitre 4	37-40
12.2	Conflits d'intérêts	4.1.4	225		
13	Rémunérations et avantages				
13.1	Rémunérations versées et avantages en nature	Rapport intégré ; 4.2 ; 5.5.9.6	42 ; 228-245 ; 296	5.5.9	86-87
13.2	Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	5.5.13	279-280	5.5.5.14	72-74
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction				
14.1	Dates d'expiration des mandats actuels	Rapport intégré ; 4.1.1	40 ; 194-210		
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction à l'émetteur	4.1.4 ; 4.1.5	225 ; 226	5.5.9.2	86
14.3	Information sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	Rapport intégré ; 4.1.3.5	41 ; 220-222	4.1.2	40
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1	194		
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	4.1.2	195-198		
15	Salariés				
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	3.4.1.1 ; 5.5.9.4 ; 6.3.6.3	156 ; 295 ; 317	5.5.9.3	86
15.2	Participations et stock-options	5.5.9.5 ; 6.3.6.6	296 ; 318	5.5.9.4	87
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.1.7	226-227		
16	Principaux actionnaires				
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	Rapport intégré ; 5.5.9.1	47 ; 293-294	5.5.9.1	86
16.2	Existence de droits de vote différents	4.3 ; 9.3.2.2	246 ; 401-402		
16.3	Contrôle	4.3	246		
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	4.3	246		
17	Transactions avec des parties liées	5.5.9.3	295	5.5.9.3	86

RUBRIQUES DES ANNEXES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) 2019/980 DU 14 MARS 2019		Document d'enregistrement universel 2021		Amendement au Document d'enregistrement universel 2021	
		Sections	Pages	Sections	Pages
18	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur				
18.1	Informations financières historiques	9.1.2	386	8.2	101
18.2	Informations financières intermédiaires et autres				
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	9.2	391-399	Chapitre 7	93-94
18.4	Informations financières <i>pro-forma</i>				
18.5	Politique en matière de dividendes	Rapport intégré ; 5.5.9.2	47 ; 294		
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	5.5.5.13	279-280	5.5.5.14	72-74
18.7	Changement significatif de la situation financière				
19	Informations supplémentaires				
19.1	Capital social	9.3.2.2	401-402		
19.1.1	Capital souscrit et nombre d'actions	Rapport intégré ; 6.3.6.2	48 ; 315	Chapitre 1	4
19.1.2	Actions non représentatives du capital				
19.1.3	Actions autodétenues	5.5.9.1	293-294	5.5.9.1	86
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	6.3.4.3	309		
19.1.5	Droit d'acquisition et/ou obligation attachée au capital autorisé mais non émis	4.1.7	226-227		
19.1.6	Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option				
19.1.7	Historique du capital social	6.3.6.2	315		
19.2	Acte constitutif et statuts	9.3.2	400-406		
19.2.1	Registre et objet social	9.3.1	400		
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.3.2.2	401-402		
19.2.3	Dispositions statutaires ou autres qui auraient pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle				
20	Contrats importants	1.1.2 ; 1.1.6	57-60 ; 63	2.1	8-11
21	Documents disponibles	9.1.1	386	8.2	101

8.2 — Documents accessibles au public

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

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

- ◆ tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la société ou visés dans le Document d'enregistrement universel 2021 ;
- ◆ les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du rapport financier semestriel.

8.3 — Responsable du rapport financier semestriel

M. Beñat Ortega, Directeur général de Gecina (ci-après la « société » ou « Gecina »).

8.4 — Responsables de la communication financière

Nicolas Dutreuil, Directeur général adjoint en charge des Finances

Samuel Henry-Diesbach, Directeur de la Communication Financière

Laurent Le Goff : 01 40 40 62 69

Virginie Sterling : 01 40 40 62 48

Communication Financière, relations analystes, investisseurs et relations presse
ir@gecina.fr

Relations actionnaires individuels

Numéro vert : 0 800 800 976

actionnaire@gecina.fr

Gecina

14-16, rue des Capucines – 75002 Paris

Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50

Adresse postale : 16, rue des Capucines

75084 Paris Cedex 02

www.gecina.fr

Conception et réalisation : **HAVAS PARIS**



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

Version e-accessible par DocAxess

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

gec1na