

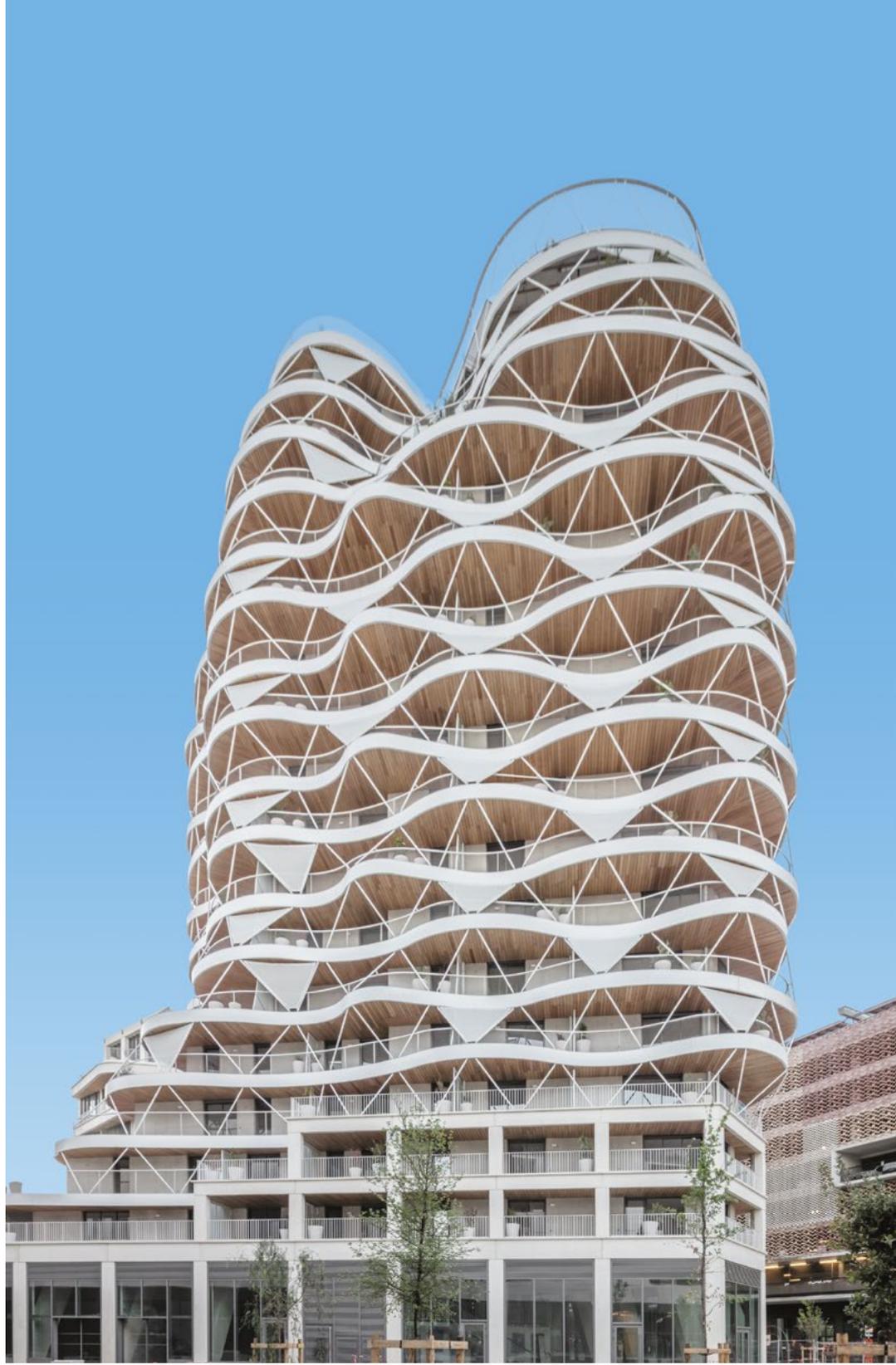
2022

RAPPORT

FINANCIER

RENDRE POSSIBLE ENSEMBLE LA VILLE DE DEMAIN

VINCI
IMMOBILIER



Sommaire

PARTIE 1

LES COMPTES CONSOLIDÉS 2022

	P.2
Bilan consolidé IFRS au 31 décembre 2022	P.4
Compte de résultat consolidé IFRS, pour la période du 1 ^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022	P.6
Tableau de flux de trésorerie consolidé	P.7
Variation des capitaux propres	P.9

PARTIE 2

ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	P.10
Principes comptables et méthodes d'évaluation	P.12
Périmètre de consolidation	P.21
Commentaires sur le bilan	P.31
Commentaires sur le compte de résultat	P.38
Autres informations	P.42
Information sectorielle	P.44



LES COMPTES CONSOLIDÉS 2022





BILAN CONSOLIDÉ IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Actif

(en milliers d'euros)	NOTES	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021
		Montant brut	Amort. Prov	Montant Net	Montant Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	3.1	44 103	(10 970)	33 133	36 652
Écarts d'acquisition	3.2	15 344	0	15 344	15 344
Immobilisations du domaine concédé	-	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	3.3	344 225	(80 532)	263 693	188 325
Immeubles de placement	3.3	2 393	(453)	1 940	2 020
Ecart d'acquisition dans les sociétés mises en équivalence	3.4	1 023	0	1 023	907
Participations dans les sociétés mises en équivalence	3.4	90 051	0	90 051	80 793
Participation dans les entreprises associées	3.5	10 469	(8 287)	2 182	3 262
Valeur d'équivalence des sociétés déconsolidées	-	(2 420)	0	(2 420)	(2 420)
Prêts LT sur filiales consolidées y compris part à -1 an	-	1 112	0	1 112	1 112
Autres actifs financiers non courants	3.11	49 590	(1 026)	48 564	48 443
Impôts différés actifs non courants	-	24 660	(105)	24 555	19 137
Total Actifs non courants		580 551	(101 373)	479 178	393 573
ACTIFS COURANTS					
Stocks et travaux en cours	3.6	811 731	(52 498)	759 234	794 388
Clients et autres créances d'exploitation	3.7	1 998 335	(743)	1 997 592	1 643 675
Autres actifs courants	3.7	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	-	4 540	0	4 540	2 742
Actifs d'impôt exigibles	-	1 133	0	1 133	9 018
Impôts différés actifs courants	-	37 730	0	37 730	22 937
Actifs financiers de gestion de trésorerie	3.8	7 076	0	7 076	68 965
Disponibilités et équivalents de trésorerie	3.8	91 861	0	91 861	97 055
Total Actifs courants		2 952 406	(53 241)	2 899 165	2 638 779
TOTAL ACTIF		3 532 957	(154 614)	3 378 343	3 032 352

Passif

(en milliers d'euros)	NOTES	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	-	39 600	39 600
Primes liées au capital	-	399	399
Réserves consolidées	-	278 988	235 227
Réserves de conversion	-	106	15
Réserves sur autres instruments de capitaux propres	-	(1)	(3)
Résultat net	-	63 174	87 428
Réserves - Ecart actuariels sur engagements de retraite	-	2 177	102
Capitaux propres - Part du groupe	3.9	384 443	362 768
Intérêts minoritaires	-	5 647	6 934
Total Capitaux propres		390 090	369 702
PASSIFS NON COURANTS			
Engagements de retraites et autres avantages au personnel	3.10	7 973	7 152
Reclassement des valeurs négatives des ME	3.10	984	1 355
Provisions pour risques non courantes	-	1 867	0
Autres emprunts et dettes financières	3.11	502 697	385 266
Juste valeur des produits dérivés passifs	-	0	0
Autres passifs non courants	-	225 045	162 353
Impôts différés passifs non courants	-	724	2
Total Passifs non courants		739 290	556 128
PASSIFS COURANTS			
Provisions courantes	3.10	27 679	30 040
Fournisseurs	3.7	678 981	782 108
Dettes sur Immobilisations	3.7	0	0
Autres passifs courants	3.7	1 145 612	1 000 702
Passifs d'impôt exigibles	-	16 245	11 770
Impôts différés passifs courants	-	60 355	57 699
Dettes financières courantes	3.11	295 577	168 065
Trésorerie et équivalent de trésorerie - passif	3.11	24 515	56 137
Total Passifs courants		2 248 963	2 106 522
TOTAL PASSIF		3 378 343	3 032 352

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ IFRS POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER 2022 AU 31 DÉCEMBRE 2022

(en milliers d'euros)

	NOTES	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.1	1 522 875	1 611 265
Produits des activités annexes	-	1 279	87
Produits d'exploitation		1 524 154	1 611 352
	-	0	0
Achats consommés	-	(1 166 844)	(1 294 060)
Production immobilisée	-	(11)	(20)
Sous-traitance et autres charges externes	-	(129 288)	(124 404)
Charges de personnel	-	(116 694)	(109 315)
Impôts et taxes	-	(9 430)	(9 839)
Autres produits et charges opérationnelles	-	22 450	32 472
Plus/moins-value de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	-	(54)	(108)
Quote-part de résultat s/op en commun à caractère opérationnel	-	1 943	419
Dotations nettes aux amortissements et provisions courantes	-	(46 956)	(36 019)
Transfert de gestion	-	0	0
Résultat opérationnel sur activité	4.2	79 270	70 477
(En % du CA)	-	5,21%	4,37%
Paiements en actions	4.2	(4 328)	(3 609)
Résultat des sociétés mises en équivalence	-	25 145	49 947
Autres produits financiers	-	(269)	(0)
Résultat opérationnel courant		99 818	116 815
(En % du CA)	-	6,55%	7,25%
Dépréciation des survaleurs	-	0	0
Effets de périmètre, cessions de titres	-	(728)	(1 507)
Résultat opérationnel		99 091	115 309
(En % du CA)	-	6,51%	7,16%
Coût de l'endettement financier brut	-	(11 220)	(4 357)
Produits financiers et équivalents de trésorerie	-	746	472
Coût de l'endettement financier net	4.3	(10 473)	(3 884)
	-		
Autres produits et charges financiers	-	(3 676)	(2 914)
Charge nette d'impôts	4.4	(14 595)	(15 898)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	-		
Résultat net de l'exercice		70 347	92 611
Part des minoritaires	4.5	(7 173)	(5 183)
Résultat net part du Groupe	-	63 174	87 428
(En % du CA)	-	4,15%	5,43%

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉS (Y.C LES INTÉRÊTS MINORITAIRES)	70 347	92 611
Dotations nettes aux amortissements	39 455	27 119
Dotations nettes aux provisions	4 479	1 332
Paiements en actions (IFRS2)	(1 509)	(1 144)
Résultat sur cessions	(2 085)	(5 007)
Contrats de location : Incidence des résiliations et autres impacts spécifiques IFRS 16	(340)	(122)
Perte durable (AFS) et/ou variation de valeur des titres (acquis par étapes)	0	6 292
Quote-part de résultat des société ME et Dividendes de sociétés non consolidées	(25 147)	(49 947)
Coût d'emprunt immobilisé	(1 462)	(256)
Coût de l'endettement financier net comptabilisé	10 474	3 885
Annulation des charges financières liées aux contrats de location	5 138	3 170
Charge d'impôt (y.c impôts différés)	14 595	15 898
Transfert de gestion (ROPA et autres financiers)	0	0
CAF avant impôts et coût de l'endettement financier	113 943	93 831
Variation du B.F.R	(270 509)	145 374
Variation des provisions courantes	(2 347)	353
Impôts payés	(19 357)	(32 445)
Intérêts financiers nets versés	(8 786)	(3 937)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	15 954	10 799
Flux de trésorerie générés par l'activité	(171 102)	213 975
Investissements en immobilisations incorporelles et corporelles	(14 159)	(9 682)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	884	165
Remboursement des dettes de location et charges financières associées	(33 034)	(24 052)
<i>Cash flow opérationnel</i>	<i>(217 411)</i>	<i>180 406</i>
Acquisition de titres de participation (consolidés et non consolidés)	(896)	(66 047)
Cession de titres de participation (consolidés et non consolidés)	0	6
Incidence nette des variations de périmètre	(12 026)	(338)
Dividendes reçus des ME et des sociétés non consolidées	1	(0)
Autres	(121)	18 062
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(59 351)	(81 887)
Augmentation de capital des filiales souscrites par des tiers	11	6
Dividendes distribués aux actionnaires de la société mère	(40 095)	(28 215)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(8 440)	(3 525)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	0	400

(en milliers d'euros)

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Remboursements d'emprunts	(1 400)	0
Variation des emprunts sur filiales consolidées	109 704	(22 138)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	59 780	(53 472)
Flux nets de trésorerie liés aux activités abandonnées (arrêtées, cédées)	0	0
Variation de trésorerie étendue	(170 673)	78 616
Trésorerie étendue à l'ouverture	(58 182)	(137 790)
Incidence des variations de juste valeur, reclassements et trésorerie des activités abandonnées (arrêtées, cédées)	0	0
Incidence des variations des cours des devises	(26)	(10)
Opérations internes liées aux acquisitions d'immos et aug/dim de capital	0	0
Incidence nette des variations de périmètre	7 727	1000
Trésorerie étendue à la clôture	(221 154)	(58 182)

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

<i>Variation de trésorerie étendue</i>	(170 673)	78 616
Incidence nette des variations de périmètre	7 599	1 000
Variations des autres dettes financières courantes, des actifs de gestion de trésorerie	189 513	(50 746)
Variation de la trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts)	26 439	28 870
Trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts) à l'ouverture	40 917	12 057
Autres incidences	(10)	(10)
Trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts) à la clôture	67 346	40 917

PASSAGE DE LA TRÉSORERIE RESTRICTIVE À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

<i>Variation de la trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts)</i>	26 439	28 870
Augmentation (diminution) des actifs de gestion de trésorerie	(189 513)	50 746
(Emission) remboursement d'emprunts	1 400	(400)
Variations des emprunts sur filiales consolidées	(109 704)	22 138
Autres variations	(1 863)	313
Impact de juste valeur, reclassification des activités abandonnées	(7 599)	(1 000)
Incidence des variations des cours de devises	448	145
Variation de l'endettement financier net	(280 402)	100 802
Endettement financier net à l'ouverture	(442 337)	(543 140)
Endettement financier net à la clôture	(722 739)	(442 337)

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES (en milliers d'euros)	Capital social	Primes liées au capital	Réserves sur autres instruments de capitaux propres	Réserves consolidées	Réserves de conversions	Résultat net	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Total part du groupe	Minoritaires	Total
Au 31 décembre 2021	39 600	399	(3)	235 227	15	87 428	102	362 768	6 934	369 702
Affectation du résultat de l'exercice précédent	-	-	-	84 367	-	(84 367)	-	0	-	0
Dividendes distribués	-	-	-	(40 095)	-	-	-	(40 095)	(8 440)	(48 535)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	0	11	11
Résultat de l'exercice part du Groupe	-	-	-	-	-	63 174	-	63 174	7 173	70 347
Instruments financiers : variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0
Paiement en actions (IFRS2)	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0
Déduction fiscale PEG	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0
Ecarts actuariels sur engagement de retraite	-	-	-	-	-	-	2 074	2 074	-	2 074
Ecarts de conversion	-	-	-	-	54	-	-	54	-	54
Changement de méthode	-	-	-	(1 673)	-	-	-	(1 673)	-	(1 673)
Variations de périmètre	-	-	-	2 624	37	(3 061)	-	(400)	(28)	(428)
Divers	-	-	2	(1 462)	-	-	-	(1 460)	-	(1 460)
Au 31 décembre 2022	39 600	399	(1)	278 988	106	63 174	2 176	384 443	5 648	390 090

PARTIE 1

ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2022





VINCI

HOTEL

1. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés du Groupe VINCI Immobilier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022.

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

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2022 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception des normes et/ou amendements de normes décrits ci-après, adoptés par l'Union européenne applicables de façon obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2022.

L'information financière comparative 2021 a donc été établie suivant les mêmes normes et interprétations.

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

Normes et interprétations nouvelles applicables à compter du 1^{er} janvier 2022

Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2022 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés de VINCI Immobilier au 31 décembre 2022. Elles concernent principalement :

— amendement à IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution des contrats » :

En mai 2020, l'IASB a publié un amendement à IAS 37 relatif à l'évaluation des contrats onéreux. Cet amendement précise les coûts indirects à prendre en compte lorsque l'entité définit le « coût d'exécution » du contrat pour déterminer s'il s'agit d'un contrat déficitaire. L'impact n'est pas significatif pour le Groupe.

— amendement à IAS 16 « Produit antérieur à l'utilisation prévue »

Concernant les conclusions de l'IFRS IC relatives à IAS 38 citées en note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2021, l'analyse des coûts de configuration et de personnalisation liés à la mise en place d'un logiciel en mode SaaS (Software as a Service) a été réalisée au cours du premier semestre 2022. La décision d'agenda de l'IFRS IC indique que dans la plupart des cas, ces coûts doivent être reconnus en charges et non en immobilisations incorporelles car, d'une part, l'entité ne contrôle pas le logiciel et, d'autre part, les activités de personnalisation/configuration ne génèrent pas une ressource contrôlée par le client, distincte du logiciel. En application de cette décision, les coûts de configuration et de personnalisation des logiciels utilisés en mode SaaS qui avaient antérieurement été immobilisés, ont été retraités au 1^{er} janvier 2022 en contrepartie des capitaux propres sur la ligne « Autres variations ».

Normes et interprétations adoptées par l'IASB mais non encore applicables au 31 décembre 2022

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2022 :

— amendements à IAS 1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;

— amendements à IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants »

— amendements à IAS 8 « Définition d'une estimation comptable ».

— amendements à IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction »

— IFRS 17 « Contrats d'assurance – Principe de comptabilisation, évaluation, présentation »

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

Le Groupe étudie également les impacts et conséquences pratiques des décisions définitives de l'IFRS IC prises en 2022 qui ne devraient pas être significatifs.

1.1 Méthodes de consolidation

1.1.1 Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

— Une coentreprise (joint-venture) est un partenariat dans lequel les parties (co-entrepreneurs) qui exercent un contrôle conjoint sur l'entité ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

— Une activité conjointe (joint-opération) est un partenariat dans lequel les parties (coparticipants) ont des droits directs sur les actifs et des obligations directes au titre des passifs de l'entité. Chaque coparticipant comptabilise sa quote-part d'actifs, de passifs, de produits et de charges relatives à ses intérêts dans l'activité conjointe.

Au niveau du périmètre de consolidation, les travaux de mise en œuvre de ces nouvelles normes IFRS 10, IFRS 11 et IAS 28 amendée ont modifié les méthodes de consolidation des partenariats français de copromotion immobilière contractualisés sous la forme de SCCV (société civile de construction vente). Ceux-ci, jusqu'alors comptabilisés en tant qu'activités conjointes, sont désormais qualifiés de coentreprises et consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

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

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

Les sociétés constitutives du périmètre au 31 décembre 2022 et leur méthode de consolidation sont présentées au paragraphe 2.

1.1.2 Opérations intra-groupe

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

Cette élimination est réalisée :

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

1.1.3 Regroupement d'entreprises (IFRS 3)

Les regroupements d'entreprises intervenus à compter du 1^{er} janvier 2004 et jusqu'au 31 décembre 2009 ont été comptabilisés selon les dispositions de la précédente version de la norme IFRS 3. Les regroupements d'entreprises, à compter du 1^{er} janvier 2010 sont comptabilisés conformément aux dispositions d'IFRS 3 révisée. Cette norme est appliquée de façon prospective, et est donc sans incidence sur les regroupements d'entreprises réalisés avant le 1^{er} janvier 2010. En application de cette norme, VINCI Immobilier comptabilise à la juste valeur, aux dates de prise de contrôle, les actifs acquis et les passifs assumés identifiables de la société acquise.

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

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

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

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

La différence positive entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis constitue le goodwill (cf. § 1.2.1.11). Le cas échéant le coût d'acquisition peut inclure la juste valeur des intérêts minoritaires si le Groupe VINCI Immobilier a opté pour l'option du goodwill à 100 %.

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

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

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

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

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

1.2 Règles et méthodes d'évaluation

1.2.1 Recours à des estimations

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

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

des attributions d'actions de performance et des plans d'épargne Groupe sont octroyés sur décision du Conseil d'administration de VINCI SA après approbation en assemblée générale. Leur évaluation n'était pas directement liée à l'activité opérationnelle, il a été jugé approprié de ne pas inclure la charge correspondante dans le résultat opérationnel sur activité (ROPA), qui constitue l'indicateur de mesure de la performance des pôles, et de la présenter sur une ligne séparée « Paiements en actions (IFRS 2) » du résultat opérationnel courant ;

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

1.2.2 Chiffre d'affaires (IFRS 15)

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

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

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

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

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

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

Les coûts d'obtention du contrat qui n'auraient pas été engagés si le Groupe ne l'avait pas obtenu sont comptabilisés en tant qu'actif lorsqu'ils sont recouvrables et amortis sur la durée estimée du contrat. À l'échelle du Groupe, les coûts d'obtention du contrat, immobilisés et amortis sur une durée supérieure à un an, ne sont pas significatifs.

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

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

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

1.2.3 Produits des activités annexes

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

1.2.4 Traitement spécifique des opérations de promotion immobilière

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

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

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

Les dépenses relatives aux opérations sont comptabilisées :

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

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

- Le montage et développement avant lancement¹ des travaux (les études)
- L'exécution après lancement des travaux
- L'achèvement
- La période après l'achèvement

Ces différents comptes sont :

• Matières premières :

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

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

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

• Produits en cours :

Au lancement¹, les dépenses relatives au prix de revient de l'opération sont portées en stocks de « produits en cours » enregistrées au coût historique.

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

• Produits finis :

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

Dépenses non stockables et charges de période

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

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

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

Contrats de Promotion Immobilière et Ventes en l'Etat de Futur d'Achèvement

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

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

• Les Contrats de Promotion Immobilière (CPI)

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

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

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

• Les opérations de construction vente (VEFA)

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

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

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

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

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

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

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

• Détermination du taux d'avancement

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

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

• Détermination de la marge à terminaison corrigée

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

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

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

Pour une opération donnée elle correspond, en cumul à :

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

• Détermination de la perte à terminaison

Conformément aux normes IFRS, lorsque les estimations de résultat à terminaison d'un contrat se traduisent par une perte, elle doit faire l'objet d'une provision pour perte à terminaison dont le montant correspond à la perte totale estimée, diminuée de la perte déjà comptabilisée à l'avancement.

Cette règle s'applique à tous les contrats obtenus même si les travaux n'ont pas démarré dès lors que l'opération est lancée.

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

1.2.5 Résultat opérationnel

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

1.2.6 Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net comprend :

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

1.2.7 Autres produits et charges financiers

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

1.2.8 Impôts sur le résultat (IAS 12)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.9 Résultat par action (IAS 33)

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

1.2.10 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

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

1.2.11 Ecart d'acquisition (IFRS 3)

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

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

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

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

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

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

1.2.12 Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

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

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

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

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

1.2.13 Contrats de location (IFRS 16)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Titres disponibles à la vente

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

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

Les variations de juste valeur sont comptabilisées directement en capitaux propres. Elles ne sont transférées en résultat qu'au moment de la cession des titres de participation considérés. Lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition historique, et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative et/ou durable, cette perte de valeur est comptabilisée en résultat de manière irréversible.

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

• Prêts et créances au coût amorti

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

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

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

1.2.17 Clients et autres créances d'exploitation

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

1.2.18 Actifs financiers courants (IAS 32-39)

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

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

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

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

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

1.2.20 Disponibilités et équivalents de trésorerie (IAS 7)

Cette rubrique comprend les comptes courants bancaires et les équivalents de trésorerie correspondant à des placements à court terme, liquides et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les équivalents de trésorerie sont notamment constitués d'OPCVM monétaires et des certificats de dépôts dont la maturité n'excède pas trois mois à l'origine. Les découverts bancaires sont exclus des disponibilités et sont présentés en dettes financières courantes.

La méthode de la juste valeur a été retenue pour apprécier le rendement des instruments financiers. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en compte de résultat.

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

• Engagements de retraites à prestations définies

Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan tant pour le personnel en activité que pour le personnel ayant quitté la société (personnes disposant de droits différés et retraités). Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations actuarielles effectuées lors de chaque clôture. La comptabilisation de chaque régime est effectuée séparément. Chez VINCI Immobilier, les régimes à prestations définies ne sont pas financés dans le cadre d'une gestion externe (fonds de pension ou contrats d'assurance).

Le Groupe applique depuis le 1^{er} janvier 2013 les dispositions de la norme IAS 19 amendée « Avantages du personnel » qui introduit plusieurs modifications sur la comptabilisation des avantages postérieurs à l'emploi, dont notamment :

— La reconnaissance au bilan consolidé de l'intégralité des avantages postérieurs à l'emploi accordés aux salariés du Groupe. L'option du corridor et la possibilité d'amortir en résultat le coût des services passés sur la durée moyenne d'acquisition des droits par les salariés sont supprimées ;

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

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

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

• Provisions pour autres avantages du personnel

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

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

1.2.22 Paiements en actions (norme IFRS 2)

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

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

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

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

1.2.23 Provisions (IAS 37)

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

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

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

• Provisions courantes

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

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

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

• Provisions non courantes

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

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

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

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

1.2.25 Engagements hors bilan

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

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

1.3 Faits marquants et perspectives

Après une forte croissance en 2021, le chiffre d'affaires consolidé a affiché une contraction de 5 % à 1,5 milliard d'euros en 2022. Le contexte de forte hausse du coût des matériaux et de l'énergie, conjugué au maintien à des niveaux élevés du prix du foncier, a pesé sur l'équation économique des programmes immobiliers. De plus, la hausse des taux d'intérêt et le climat général d'incertitude ont affecté les capacités et les décisions d'investissement des clients. Grâce à la diversification de ses métiers et à la réactivité des équipes, VINCI Immobilier a pu limiter la contraction de ses résultats.

S'inscrivant dans une démarche de long terme, VINCI Immobilier a présenté en début d'année les deux engagements complémentaires qui structurent sa stratégie environnementale. Le premier est d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette pour l'ensemble de ses opérations de promotion immobilière en France dès 2030, avec 20 ans d'avance sur les échéances fixées par la loi climat et résilience promulguée en 2021. Dans cette optique, VINCI Immobilier compensera chaque surface artificialisée par la désartificialisation d'une surface équivalente sur d'autres projets. Le second engagement vise à réaliser plus de 50 % du chiffre d'affaires d'ici 2030 dans des opérations de recyclage urbain, en intervenant sur des fonciers en friche ou en réhabilitant des bâtiments obsolètes.

Dans le contexte d'incertitude qui devrait continuer d'affecter ses marchés en 2023, VINCI Immobilier restera concentré sur la maîtrise de l'équilibre économique de ses programmes et la préservation de ses marges. À moyen et long termes, ses perspectives seront portées dans le secteur résidentiel par le besoin structurel de logements et le développement des résidences gérées, et, en immobilier d'entreprise, par de nombreux projets de transformation des bâtiments rendus nécessaires par l'évolution des usages et le renforcement des exigences environnementales. Enfin, son positionnement de promoteur de référence pour les opérations de recyclage urbain devrait contribuer à pérenniser l'activité.

2. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

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

- 30 créations de sociétés pour la réalisation de programmes ;
- 1 acquisition de société ;
- 47 liquidations/fins d'activité de sociétés.

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

	2021	ENTRANTES			SORTANTES		MVTS	2022
		Acquisitions	Créations	Cessions	Liquidations/ Fin d'activité	Absorption Fusion		
Intégration globale	157	-	10	-	(30)	-	2	139
Intégration proportionnelle	7	-	3	-		-	(2)	8
Mise en équivalence	73	1	17	-	(17)	-	-	74
Sous-consolidées	0	-		-		-	-	0
Périmètre	237	1	30	-	(47)	-	0	221

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

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊT
BOUTIQUE IN DEFENSE	SAS	IG	100 %
MONTPELLIER BOULEVARD DE STRASBOURG	SCCV	IG	57 %
COTEAU	SCCV	MEE*	50 %
VITRY MALLERET JOINVILLE	SCCV	IP	51 %
CHATEL	SCCV	IG	70 %
SURESNES GALLIENI	SCCV	MEE*	50 %
LA ROCHE SUR YON LE BELVEDERE	SCCV	IG	70 %
LES SENIORIALES DE FLEURY SUR ORNE	SCCV	MEE*	50 %
NOVAOM	SCCV	MEE*	45 %
SENIORS NARBONNE	SCCV	MEE*	50 %
BORDEAUX 14/24 RUE BECK	SCCV	MEE*	49 %
AMIENS HELIUM	SCCV	IG	51 %
LILLE METROPOLITAN SQUARE	SAS	MEE*	50 %
LILLE COMMUNAUTE	SCCV	MEE*	50 %
LILLE BALLON	SCCV	MEE*	50 %
LYON 107 TRARIEUX	SCCV	IP	65 %
HERA	SCCV	MEE*	50 %
AMIENS PELOSSOF	SCCV	MEE*	30 %

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊT
MONTPELLIER RESTANQUE	SNC	MEE*	50 %
BRANLY CHANGENET	SCCV	IG	70 %
GAMBETTA ACADEMIE	SCCV	MEE*	50 %
AUBAGNE BON CIVET	SCCV	MEE*	50 %
LYON 31 PEUPLIERS	SNC	IP	65 %
LA GARDE LE THOUAR	SCCV	MEE*	50 %
DEGLIN	SCCV	IG	70 %
ARCHIPEL BUREAUX	SCCV	MEE*	50 %
ARCHIPEL LLI	SCCV	MEE*	38 %
ORLY CARRIERES	SCCV	MEE*	76 %
AVENUE EISENHOWER AVIGNON	SCCV	IG	100 %
NIMES RUE POISE	SCCV	IG	80 %
MANDUEL AVENUE PIERRE MENDES	SCCV	IG	62 %

2.2 Sociétés sortantes du périmètre de consolidation

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊT
RESIDENCE JARDINS DE DEUX RIVES	SCI	MEE*	45 %
LE LAVANDOU - ILOT 2	SCCV	MEE*	50 %
ILINK	SCCV	MEE*	30 %
LIEUSAIN LOT 3 ET 4	SCCV	MEE*	49 %
ASNIERES LOT D	SCCV	MEE*	50 %
QUARTIER SUISSE	SCCV	MEE*	45 %
DECINES MONTOUT Z1	SCCV	MEE*	60 %
MADERA	SCCV	MEE*	50 %
SCI LYON 7 - 4-12 RUE DES GIRONDINS	SCCV	MEE*	33 %
LA ROCHELLE PERIGNY	SCCV	IG	70 %
YUMI	SCCV	MEE*	50 %
SCI LYON 7 -8-10 RUE LIEUTENANT-COLONEL GIRARD	SCI	MEE*	33 %
THIAIS ROBESPIERRE	SCCV	MEE*	70 %
GIF MOULON A2	SCCV	MEE*	25 %
GIF MOULON B4 B5	SCCV	MEE*	25 %
GIF MOULON A3	SCCV	MEE*	25 %
CLAMART LA LISIERE	SCCV	MEE*	51 %

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊT
MARSEILLE 123 SAINT JULIEN	SCCV	IG	85 %
ROQUEVAIRE 1	SCCV	MEE*	50 %
PLAN DU CASTELLET	SCI	IG	100 %
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	SCCV	IG	100 %
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	SCI	IG	100 %
RUE PROFESSEUR TEDENAT MONTPELLIER	SCCV	IG	100 %
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	SCCV	IG	100 %
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	SCCV	IG	100 %
RUE DHUODA NIMES	SCCV	IG	100 %
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	SCCV	IG	100 %
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	SCCV	IG	100 %
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	SCCV	IG	100 %
RUE DES JARDINS OULLINS	SCCV	IG	100 %
216 AV DE LODEVE MONTPELLIER	SCCV	IG	100 %
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	SCCV	IG	100 %
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	SCCV	IG	100 %
FREDERIC MISTRAL ISTRES	SCCV	IG	100 %
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	SCCV	IG	100 %
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	SCCV	IG	100 %
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	SCCV	IG	100 %
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	SCCV	IG	100 %
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	SCCV	IG	100 %
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	SCCV	IG	100 %
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	SCCV	IG	100 %
AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	SCCV	IG	100 %
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	SCCV	IG	100 %
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	SCCV	IG	100 %
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	SCCV	IG	100 %
SCCV IMPASSE DE LA PEROUSE LA CRAU	SCCV	IG	100 %
FONTVIEILLE COGOLIN	SCCV	IG	100 %

2.3 Sociétés consolidées au 31 décembre 2022

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊTS
1/ SOCIÉTÉ MÈRE			
VINCI Immobilier	SAS	IG	100 %
2/ FILIALES			
VINCI Immobilier DEVELOPPEMENT HOTELIER	SAS	IG	100 %
VINCI Immobilier D'ENTREPRISE	SNC	IG	100 %
VINCI Immobilier PROPERTY MANAGEMENT	SAS	IG	100 %
VINCI SAS	SAS	IG	100 %
VINCI Immobilier RESIDENTIEL	SNC	IG	100 %
VINCI Immobilier PROMOTION	SAS	IG	100 %
VINCI Immobilier RESIDENCES SERVICES	SNC	IG	100 %
QUARTIER ANATOLE FRANCE	SAS	MEE*	33 %
VINCI Immobilier COMMERCIAL	SAS	IG	100 %
VINCI Immobilier MDB	SNC	IG	100 %
CHARLES	SNC	MEE*	50 %
LA NEF LUMIERE	SAS	MEE*	13 %
SEINE AMPERE	SASU	IG	75 %
18/20 PORTE D'Italie	SAS	IG	100 %
SPIRITO VERDE ENTREPRISE	SCCV	MEE*	49 %
VINCI Immobilier RESIDENCES GEREES	SAS	IG	100 %
VELIA	SAS	IG	90 %
VELIA 31	SAS	IG	90 %
VELIA NORD EST	SAS	IG	90 %
HOTELS A1-A2	SCCV	MEE*	50 %
MIXTE D-E	SCCV	MEE*	50 %
NICE GARE DU SUD	SCCV	MEE*	50 %
ASNIERES LOT B	SCCV	IG	100 %
COTE CANAL	SCCV	MEE*	45 %
ELYPSEO	SCCV	IG	70 %

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊTS
LA REINE BLANCHE	SCCV	IG	80 %
VELIA 74	SAS	IG	90 %
ANTONY HARMONY 2	SCI	MEE*	49 %
STUDENT FACTORY	SAS	IG	100 %
ABRAHAM BLOCH LYON	SCI	MEE*	49 %
M3 SUD CONFLUENCE	SCCV	IG	65 %
TESTIMONIO 2	SAM	MEE*	33 %
VINCI Immobilier RESIDE ETUDES RSS NIORT	SCCV	MEE*	50 %
SAINT ETIENNE POSTE WEISS	SCCV	IG	65 %
MARSEILLE CORDERIE	SCCV	IP	60 %
FONCIERE KERMEN	SAS	IG	100 %
BAGNOLET ALLENDE	SCCV	MEE*	51 %
VELIA 78	SAS	IG	90 %
VELIA 17	SAS	IG	90 %
NICE LE RAY	SCCV	IG	100 %
174 BOULEVARD DE PARIS	SCCV	IG	90 %
EURALILLE 4.2	SCCV	IP	60 %
NOISY L'OURCQ	SCCV	MEE*	50 %
SABARI	SCCV	IG	100 %
VINCI Immobilier CONSEIL	SAS	IG	100 %
LILLE SAINT ANTOINE	SCCV	IP	70 %
KERVIN	SCCV	MEE*	50 %
SAINT MAURICE DU VALAIS	SCCV	IG	100 %
MARSEILLE SAINTE MARGUERITE	SCCV	MEE*	50 %
MARSEILLE U522	SCCV	MEE*	50 %
VINCI Immobilier MONACO	SARL	IG	100 %
DRANCY RUE DES MIDINETTES	SCCV	MEE*	50 %
NEUILLY SUR SEINE QMB 1A	SCCV	IG	44,4 %
NEUILLY SUR MARNE QMB 10B	SCCV	MEE*	44,4 %
MASSY PARC	SCCV	IG	50 %
MASSY CHÂTEAU	SCCV	MEE*	50 %
MASSY VILGENIS	SNC	MEE*	50 %
VELIA 33	SAS	IG	90 %

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊTS
VINCI Immobilier DEVELOPPEMENT POLSKA Szpoo	SARL	IG	100 %
VINCI Immobilier PROMOTION POLSKA Szpoo	SARL	IG	100 %
VELIA 69	SAS	IG	90 %
MONROC LOT3	SCCV	MEE*	50 %
VINCI Immobilier ILE DE France	SNC	IG	100 %
VINCI Immobilier NORD EST	SNC	IG	100 %
VINCI Immobilier MEDITERRANEE	SNC	IG	100 %
VINCI Immobilier RHONE ALPES AUVERGNE	SNC	IG	100 %
VINCI Immobilier GRAND OUEST	SNC	IG	100 %
GIF MOULON A4	SCCV	MEE*	25 %
VILLA PAUL GUIRAUD	SCCV	IG	51 %
SABLIN	SCCV	IG	100 %
PARC DES ARENES	SCCV	MEE*	50 %
TRILOGIE	SCCV	MEE*	50 %
SAINT AUBIN	SCCV	IG	75 %
CHAMALIERES TIRETAINE	SCCV	MEE*	40 %
SECRET GARDEN STRASBOURG	SCCV	MEE*	50 %
O'FIL DU BOIS	SCCV	MEE*	51 %
STUDENT FACTORY EST	SAS	IG	100 %
STUDENT FACTORY SUD	SAS	IG	100 %
STUDENT FACTORY OUEST	SAS	IG	100 %
TO LYON	SCCV	IG	90 %
VELIA 54	SAS	IG	90 %
SAINT ROCH	SCCV	MEE*	50 %
VI2C	SNC	IG	100 %
RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	SCCV	MEE*	50 %
VINCI Immobilier CORPORATE VENTURE	SAS	IG	100 %
HERBLAY	SCI	MEE*	50 %
MASSY PARC 2	SCCV	IG	50 %
URBAIN PRO VALENTON	SCCV	MEE*	51 %
GABINIENNE D'AMENAGEMENT	SAS	MEE*	30 %
ADRIEN FROMENT	SCCV	IG	80 %
DIJON PATRIMOINE	SNC	MEE*	51 %
VELIA 68	SAS	IG	90 %
VINCI Immobilier IMESTIA BAGNEUX CASINO	SC	IG	100 %

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊTS
SAINT LEU RUE JAY	SCCV	MEE*	50 %
CITY&YOU	SAS	IG	100 %
BAGNEUX HIGH GARDEN	SAS	MEE*	50 %
SAINT OUEN PICASSO	SCCV	MEE*	30 %
ROQUE TAILLANT	SCCV	IG	50 %
URBAT PROMOTION	SAS	IG	100 %
SPEED REHAB	SAS	MEE*	30 %
PERLINES	SCCV	IG	51 %
HOLDING TO LYON	SNC	IG	90 %
STUDENT FACTORY NORD	SNC	IG	100 %
APICIL PART DIEU	SCI	MEE*	36 %
BIKUBE	SAS	IG	100 %
28 LES ACCATES	SCCV	MEE*	50 %
ATTRAKT	SCCV	IP	50 %
LAZAM PROMOTION	SAS	IG	100 %
MONTPELLIER MARQUEROSE	SCCV	MEE*	50 %
VINCI Immobilier IN DEFENSE	SNC	IG	100 %
LIVING LEMAN	SEP	IP	73 %
ISTRES ROUTE DE LA CAPELETTE	SCCV	IG	51 %
MOULIN DES JUSTICES	SCCV	IG	70 %
BEB PAUL BERT	SCCV	IG	70 %
BOBIGNY COURNEUVE	SCCV	IG	51 %
POP	SCCV	IG	50 %
BUSSY SYCOMORE SY29A	SCCV	MEE*	33 %
BUSSY SYCOMORE SY29B	SCCV	MEE*	33 %
FECAMP RUE DE L'INNONDATION	SCCV	IG	70 %
AIX VICTORIA	SCCV	MEE*	50 %
MELUN ROUTE DE MONTEREAU	SCCV	IG	80 %
MARSEILLE PICOT	SCCV	IG	70 %
CANNES JOURDAN	SCCV	MEE*	50 %
CANOPEA A LYON 7	SCCV	MEE*	50 %
L'ILOT DES FINS	SNC	MEE*	50 %
TISSANDIE	SNC	MEE*	51 %
29 ROUTE DE COLLONGES	SCCV	IG	100 %
FONTENAY BELLE GABRIELLE	SCCV	MEE*	51 %

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊTS
SCCV POLARIS	SCCV	MEE*	50 %
VELIA 06	SCCV	IG	100 %
LES FRENES	SCCV	MEE*	50 %
DANTON HOLDING	SNC	IG	100 %
SUROK	SARL	IG	100 %
SQUARE MONTAIGNE	SCCV	IG	70 %
SARL GASPARD ET LIOTARD	SARL	IG	100 %
VOISINS VILLAGE	SCCV	IG	80 %
VELIA 85	SNC	IG	100 %
VELIA 35	SNC	IG	100 %
ROUEN RUE HENRI RIVIERE	SCCV	IG	70 %
TROYES ILOT GARE	SCCV	IG	85 %
VI SPR	SAS	IG	100 %
132 RUE DE MOSCOU	SCCV	IG	66 %
DU SOLEIL	SCCV	MEE*	50 %
LE CUBE	SCCV	MEE*	50 %
VELIA 21	SNC	IG	100 %
VELIA 34	SNC	IG	100 %
VELIA 80	SNC	IG	100 %
LIVE IN OSMOSE	SCCV	IG	51 %
ERMONT ILOT DAUTRY	SCCV	MEE*	50 %
BOUTIQUE IN DEFENSE	SAS	IG	100 %
MONTPELLIER BOULEVARD DE STRASBOURG	SCCV	IG	57 %
COTEAU	SCCV	MEE*	50 %
VITRY MALLERET JOINVILLE	SCCV	IP	51 %
CHATEL	SCCV	IG	70 %
SURESNES GALLIENI	SCCV	MEE*	50 %
LA ROCHE SUR YON LE BELVEDERE	SCCV	IG	70 %
LES SENIORIALES DE FLEURY SUR ORNE	SCCV	MEE*	50 %
NOVAOM	SCCV	MEE*	45 %
SENIORS NARBONNE	SCCV	MEE*	50 %
BORDEAUX 14/24 RUE BECK	SCCV	MEE*	49 %
AMIENS HELIUM	SCCV	IG	51 %
LILLE METROPOLITAN SQUARE	SAS	MEE*	50 %
LILLE COMMUNAUTE	SCCV	MEE*	50 %

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊTS
LILLE BALLON	SCCV	MEE*	50 %
LYON 107 TRARIEUX	SCCV	IP	65 %
HERA	SCCV	MEE*	50 %
AMIENS PELOSSOF	SCCV	MEE*	30 %
MONTPELLIER RESTANQUE	SNC	MEE*	50 %
BRANLY CHANGENET	SCCV	IG	70 %
GAMBETTA ACADEMIE	SCCV	MEE*	50 %
AUBAGNE BON CIVET	SCCV	MEE*	50 %
LYON 31 PEUPLIERS	SNC	IP	65 %
LA GARDE LE THOUAR	SCCV	MEE*	50 %
DEGLIN	SCCV	IG	70 %
ARCHIPEL BUREAUX	SCCV	MEE*	50 %
ARCHIPEL LLI	SCCV	MEE*	38 %
ORLY CARRIERES	SCCV	MEE*	76 %
ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES	SARL	IG	100 %
URBAT ET CIE	SNC	IG	100 %
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	SCCV	IG	100 %
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	SCCV	IG	100 %
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	SCCV	IG	100 %
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	SCCV	IG	100 %
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	SCCV	IG	100 %
FERDINAND DE LESSEPS AIX	SCCV	IG	100 %
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	SCCV	IG	100 %
UP IMMO GESTION	SAS	IG	100 %
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	SCCV	IG	100 %
RUE DU STADE CUGNAUX	SCCV	IG	100 %
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	SCCV	IG	100 %
AVENUE DE LA JUSTICE DE CASTELNAU	SCCV	IG	100 %
ST BARNABE 13004	SCCV	MEE*	50 %
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	SCCV	IG	100 %
SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER	SCCV	IG	100 %
AVENUE MARCEAU 2 TOULON	SCCV	IG	100 %
199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE	SCCV	IG	100 %
ZAC ANDROMEDE ILOT 50	SCCV	IG	100 %
CAP MER LATTES	SCCV	IG	100 %

	FORME JURIDIQUE	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% D'INTÉRÊTS
TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE	SCCV	IG	100 %
ROUTE DES MINES COGOLIN	SCCV	IG	100 %
CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN	SCCV	IG	100 %
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	SCCV	IG	100 %
RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE	SCCV	IG	100 %
CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE	SCCV	IG	100 %
URBAT RHONE ALPES	SNC	IG	100 %
RUE DE L'ABATTOIR NIMES	SCCV	IG	100 %
RUE PAUL LANGEVIN VENISSIEUX	SCCV	IG	100 %
RUE DE CASSEYROLS MONTPELLIER	SCCV	IG	100 %
MOURRE DE LAURETTE LES ANGLES	SCCV	IG	100 %
URBAT GRAND SUD	SNC	IG	100 %
AVENUE DES POILUS MARSEILLE	SCCV	IG	100 %
SERRAT D'EN VAQUER PERPIGNAN	SCCV	IG	100 %
URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	MEE*	50 %
60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	SCCV	IG	100 %
91 ROUTE DE LYON AVIGNON	SCCV	IG	100 %
RUE DES GORDES - SIMANDRES	SCCV	IG	100 %
NIMES RONZAS	SCCV	IG	100 %
MANDUEL AVENUE PIERRE MENDES	SCCV	IG	62 %
AVENUE EISENHOWER AVIGNON	SCCV	IG	100 %
NIMES RUE POISE	SCCV	IG	80 %

COMMENTAIRES SUR LE BILAN

3.1 Immobilisations incorporelles hors écarts d'acquisition

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

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021
Montant net début exercice	36 652	2 819
Acquisitions et cessions	1 881	776
Amortissements et provisions	(6 189)	(2 148)
Reclassements	789	0
Changement de méthode de consolidation	0	22 764
Variations de périmètre	0	12 441
TOTAL	33 133	36 652

La hausse des amortissements et provisions en 2022 s'explique par l'amortissement des marges futures anticipées sur les opérations SUROK et GASPARD et LIOTARD, dont les titres ont été acquis en 2021.

En 2021, l'impact du changement de méthode de 22 764 milliers d'euros était lié à l'acquisition des parts complémentaires d'Urbat Promotion, portant la participation de VINCI Immobilier de 49,9% à 100%.

3.2 Ecarts d'acquisition

<i>En milliers d'euros</i>	VALEUR BRUTE 2022	DÉPRÉCIATION 2022	VALEUR NETTE 2022	VALEUR NETTE 2021
Ecarts d'acquisition	15 344	0	15 344	15 344
TOTAL	15 344	0	15 344	15 344

Les écarts d'acquisitions au 31 décembre 2022 correspondent aux sociétés suivantes :

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

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

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

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

Les goodwill ont fait l'objet de tests de valeur qui n'ont pas entraîné de comptabilisation de perte de valeur au 31 décembre 2022.

3.3 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles, à périmètre constant, s'analyse comme suit (en milliers d'euros) :

	2021	Acquisi- tions	Cessions	Amort. Prov.	Rep. Amort. Prov.	Reclass.	Mises au rebut	Droits d'usages	Chgmt de méthode	Variation de périmètre	2022
Valeur brute des immobilisations corporelles	24 463	10 554	(6 765)	0	0	5 884	18	0	0	0	34 154
Droits d'usages IFRS16	226 955	0	0	0	0	0	24	102 074	(20 846)	0	308 207
Amortissements	(69 901)	0	0	(33 186)	5 828	0	(18)	33	16 713	0	(80 532)
Provisions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations en cours	6 808	1 723	0	0	0	(6 667)	0	0	0	0	1 864
VALEUR NETTE DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	188 325	12 277	(6 765)	(33 186)	5 828	(783)	24	102 107	(4 133)	0	263 694

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

Au 31 décembre 2022, les amortissements des immobilisations corporelles incluent 13 millions d'euros d'amortissements sur droits d'usage des contrats de location, suite à l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » (voir note 1.2.1.13 Contrats de location - IFRS 16).

3.4 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Les participations dans les sociétés mises en équivalence s'élèvent à 91 074 milliers d'euros au 31 décembre 2022, contre 81 700 milliers d'euros en 2021.

(En milliers d'euros)	2022	2021
Valeur des titres en début d'exercice	81 700	96 355
Augmentation/réduction de capital des sociétés mises en équivalence	8	7
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	25 145	49 947
Goodwill des sociétés mises en équivalence	1 023	907
Dividendes distribués	(15 955)	(10 799)
Variations de périmètre	(476)	(911)
Changement de mode de consolidation	0	(54 273)
Autres variations par capitaux propres	0	0
Reclassements des MEE négatives au passif	(371)	467
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	91 074	81 700

Le résultat des sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2022 s'élève à 25,1 millions d'euros contre 49,9 millions d'euros en 2021, baisse qui s'explique par une forte contribution de l'opération Testimonio 2 à Monaco en 2021.

Le changement de mode de consolidation de 54,3 millions d'euros en 2021 était lié à l'acquisition des parts complémentaires de 51,1% d'URBAT Promotion.

En 2022, les capitaux propres négatifs des sociétés mises en équivalence ont été reclassés au passif du bilan en provisions pour risques et charges.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	2022	2021
COMPTE DE RÉSULTAT		
Chiffre d'affaires	229 329	421 050
Résultat opérationnel	27 232	53 452
Résultat net	25 145	49 947
BILAN		
Actifs non courants	134 925	86 054
Actifs courants	1 124 564	1 274 940
Capitaux propres	88 167	78 654
Passifs non courants	59 731	60 486
Passifs courants	1 111 590	1 221 853
ENDETTEMENT FINANCIER NET	12 732	77 092

3.5 Participation dans les entreprises associées

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

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021
Montant net début exercice	3 262	3 344
Acquisitions et cessions	15	278
Variation périmètre	175	(30)
Provisions	(1 270)	(330)
Reclassement	0	0
TOTAL	2 182	3 262

La dotation aux provisions de 1 270 milliers d'euros est principalement liée aux titres de la société Grand Palais Immersif détenue par VINCI Immobilier Corporate Venture. Grand Palais Immersif est une filiale spécialisée dans la production, l'exploitation et la diffusion d'expositions numériques, pour le public parisien, national et

international. Les expositions numériques ont pour objet de faire vivre une expérience artistique, d'expliquer une œuvre, un artiste ou un courant, en apportant un point de vue et des clés de compréhension, tout en suscitant des émotions dans le respect des exigences scientifiques.

3.6 Stocks et en-cours

Les stocks et travaux en cours nets s'élèvent à 759 M€ au 31 décembre 2022 contre 794 M€ au 31 décembre 2021. Ils se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	2022	2021	2020
Travaux en cours et matières premières	746 059	798 172	711 362
Produits finis	65 672	40 232	26 714
Dépréciations des stocks	(52 498)	(44 016)	(35 342)
TOTAL	759 234	794 388	702 734

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

Les stocks travaux en cours et Matières premières s'élèvent à 746 millions d'euros au 31 décembre 2022 et se décomposent comme suit :

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

Les principaux « fonciers nus » sont :

- Aix en Provence - Route de Valcros ;
- Lyon - rue de Gerland ;
- Bordeaux - Les Passages Meriadeck ;
- Toulouse - La promenade des argoulets ;
- Lyon 3 - Rue de Trarieux.

Le stock de produits finis s'élève à 66 millions d'euros et se décompose comme suit :

- Valenciennes - Emergence - Locatif Social Bureau ;
- Saint Cyr au mont d'or - route de Collonge ;
- Blagnac - Wilko 2 ;

- Bordeaux - Carré Capucin ;
- Melun - Route de Montereau ;

Les provisions pour dépréciations des stocks s'élèvent à 52 millions d'euros au 31 décembre 2022 et se composent de :

- dépréciations des frais d'étude à hauteur de 36 millions d'euros ;
- dépréciation des stocks encours pour 10 millions d'euros ;
- provisions pour dépréciation de stocks achevés pour 7 millions d'euros.

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

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

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

3.7 Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement s'élève à 966,9 millions d'euros en 2022 contre 680,7 millions d'euros en 2021.

Il se décompose comme suit :

En milliers d'euros	2022	2021	VARIATIONS
Stocks (valeur nette)	759 234	794 388	-4,43 %
Clients et autres créances d'exploitation	1 997 592	1 643 675	21,53 %
Autres actifs courants	4 540	2 742	65,60 %
STOCKS ET CRÉANCES D'EXPLOITATION (I)	2 761 365	2 440 804	13,13 %
Dettes fournisseurs & sur immobilisations ⁽²⁾	678 981	782 108	-13,19 %
Autres passifs courants ⁽¹⁾	1 115 524	977 969	14,07 %
DETTES D'EXPLOITATION (II)	1 794 505	1 760 077	1,96 %
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (I-II)	966 860	680 726	42,03 %

(1) Au titre de l'exercice 2022, les autres passifs courants comprennent principalement les dettes fiscales et sociales (453 369 milliers d'euros), les produits constatés d'avance (456 298 milliers d'euros), les comptes-courants d'exploitation (126 878 milliers d'euros), les clients avances reçues sur travaux (22 085 milliers d'euros) et les autres dettes courantes (56 894 milliers d'euros).

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

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

Leur évolution est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021
Actifs financiers de gestion de trésorerie	7 076	68 965
Valeurs mobilières de placement (1)	-	5
Disponibilités (2)	91 861	97 050
TOTAL DISPONIBILITÉS (1) + (2)	91 861	97 055

3.9 Capitaux propres

Les capitaux propres (part du Groupe) s'élevaient à 384 443 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 362 768 milliers d'euros au 31 décembre 2021. Ils ont été principalement impactés au cours de l'exercice par le résultat 2022.

L'impact résultat de 2 177 milliers d'euros constaté directement par capitaux propres correspond principalement aux écarts actuariels sur engagements de retraite.

3.10 Provisions

3.10.1 Engagements de retraite et autres avantages au personnel

La totalité des engagements de retraite et autres avantages au personnel s'élevaient à 7 973 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre

7 152 milliers d'euros au 31 décembre 2021. Ils sont calculés sur la base des hypothèses suivantes :

Hypothèses	31/12/2022	31/12/2021
Taux d'actualisation	3,75 %	1,05 %
Taux d'inflation	2,00 %	1,80 %
Taux de revalorisation des salaires	3,00 %	2,80 %

3.10.2 Provisions pour risques et charges

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

En milliers d'euros	2021	RECLASSEMENTS	DOTATIONS	REPRISES	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	2022
Pertes à terminaison	0					0
Autres risques courants	30 040	0	5 690	(8 037)	(14)	27 679
Autres risques non courants	1 355	(371)	0	0	0	984
Provisions pour risques fiscaux	0					0
TOTAL	31 395	(371)	5 690	(8 037)	(14)	28 663

Les dotations aux provisions pour autres risques courants concernent principalement :

- VINCI Immobilier Polska pour 2,4 millions d'euros liés à la dépréciation de terrains sur l'opération Bruna en Pologne comptabilisés précédemment sur VINCI Immobilier ;
- VINCI Immobilier Résidentiel pour 1,3 millions d'euros de pertes à terminaison portant sur une opération à Irigny ;
- VINCI Immobilier Promotion pour 0,7 million d'euros portant sur la remise en état du siège actuel situé à Boulogne-Billancourt ;
- VINCI Immobilier Rhône Alpes pour 0,4 million relative à la perte à terminaison sur une opération à Vienne.

Il faut noter les principales reprises sur le poste 'Autres risques courants' au cours de l'exercice, à savoir :

- VINCI Immobilier pour 1,6 millions d'euros relatifs à des promesses synallagmatiques et unilatérales de vente, 1,7 millions d'euros liés à la dépréciation de terrains sur l'opération Bruna en Pologne comptabilisé précédemment sur VINCI Immobilier et 0,9 million sur des opérations diverses ;
- VINCI Immobilier Promotion pour 1,4 million d'euros liés à la remise en état du siège actuel situé à Boulogne-Billancourt ;

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

3.11 Dettes relatives aux contrats de location

Au 31 décembre 2022, les dettes relatives aux contrats de location s'élèvent à 245,3 millions d'euros, dont 215,2 millions d'euros au titre de la part à plus d'un an et 30,1 millions d'euros au titre de la part à moins d'un an.

La hausse enregistrée au titre de la période écoulée, soit 69,9 millions d'euros se décompose comme suit :

- Nouvelles dettes de location contractualisées depuis le 1^{er} janvier 2022 : 102,7 millions d'euros ;
- Remboursements des dettes de location sur la période : 32,8 millions d'euros ;

La dette non courante de 215,2 millions d'euros (152,7 millions d'euros en 2021), dont l'échéancier est donné ci-dessous, se décompose comme suit :

- VINCI Immobilier Promotion : 7,9 millions d'euros (8,7 millions d'euros en 2021) ;
- VINCI Immobilier In Défense : 29,6 millions d'euros (nouveau contrat 2022)
- Ovelia : 141,5 millions d'euros (112,2 millions d'euros en 2021) ;
- Student factory : 33,7 millions d'euros (28,7 millions d'euros en 2021) ;
- Urvat promotion : 2,5 millions d'euros (3,1 millions d'euros en 2021).

En millions d'euros	DETTES DE LOCATION NON COURANTES	ENTRE 1 ET 2 ANS	ENTRE 3 ET 5 ANS	> 5 ANS
Dettes de location d'actifs immobiliers	214 994	57 365	53 678	103 951
Dettes de location d'actifs mobiliers	189	189		
31/12/2022	215 183	57 554	53 678	103 951

3.12 Endettement financier net

L'endettement financier net s'élève à 722,7 millions d'euros en 2022 contre 442,3 millions d'euros en 2021 soit une augmentation au cours de l'exercice.

L'endettement financier net s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021
Emprunts participatifs et obligataires	0	0
Autres emprunts et dettes financières	0	0
DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES (1)	(502 697)	(385 266)
Part à - d'un an des dettes fin. à LT	0	0
Autres dettes financières courantes	0	0
DETTES FINANCIÈRES COURANTES (2)	0	0
ENDETTEMENT BRUT (HORS DÉCOUVERTS) (1+2)	(502 697)	(385 266)
PRÊTS LT SUR FILIALES CONSOLIDÉES Y.C ICNE ET PART À -1 AN	1 112	1 112
Compte courants de trésorerie passif	(295 577)	(101 560)
Juste valeur des produits dérivés nets	0	0
ICNE sur dettes financières courantes	0	0
Actifs financiers de gestion de trésorerie	7 076	2 460
Trésorerie nette (disponibilités / découverts/ Equivalents de trésorerie)	67 346	40 918
ENDETTEMENT FINANCIER NET	(722 739)	(442 337)

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

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

La trésorerie nette se décompose comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021
Disponibilités et Equivalents de trésorerie	91 861	97 055
Découverts bancaires	(24 515)	(56 137)
TRÉSORERIE NETTE	67 346	40 918

4. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du groupe a baissé de 5,5 % par rapport à 2021 (+35,4 % par rapport à 2020, +23 % à périmètre constant hors Urbat). Les ventes reculent aussi bien en immobilier d'entreprise qu'en immobilier résidentiel, partiellement compensées par les résidences gérées et l'International.

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

4.2 Résultat opérationnel sur activités

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021	VARIATIONS
Chiffre d'affaires	1 522 875	1 611 265	-5,49 %
Produits des activités annexes	1 279	87	1363,27 %
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 524 154	1 611 352	-5,41 %
Achats (MP, fournitures, marchandises)	(1 166 844)	(1 294 060)	-9,83 %
Production immobilisée	(11)	(20)	-44,53 %
Sous-traitance et autres charges externes	(129 288)	(124 404)	-0,72 %
Impôts et taxes	(9 430)	(9 839)	-4,16 %
Frais de personnel	(116 694)	(109 315)	6,75 %
Autres produits et charges opérationnels	22 450	32 472	-30,86 %
Plus ou Moins-value de cession d'immobilisations	(54)	(108)	
QP de résultat sur opérations en commun à caractère opérationnel	1 943	419	363,72 %
Dotations nettes aux amortissements d'exploitation	(39 455)	(27 119)	45,49 %
<i>Dotations nettes aux provisions d'exploitation</i>			
— Dépréciation d'actifs	(8 507)	(7 546)	12,74 %
— Engagements de retraites et autres avantages	(1 342)	(1 002)	33,93 %
— Risques et charges courants et non courants	2 347	(353)	-765,82 %
Transfert de gestion	0	0	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL SUR ACTIVITÉ	79 270	70 477	12,48 %

La progression du résultat opérationnel sur activité s'explique par la bonne performance en immobilier d'entreprise. La fin des travaux du siège de VINCI (Archipel) ainsi que des lots E&F (siège VINCI Immobilier et Hôtel Okko) à Nanterre permet de dégager respectivement un solde de marges important. Une amélioration de marge a également été constatée sur l'opération de bureaux à St Denis – Maxwell. Ces effets positifs sont partiellement compensés par la provision sur l'opération Paris-rue de Clignancourt. Cette dernière a été revue à la hausse pour tenir compte de l'incertitude sur le prix de sortie de l'opération.

L'immobilier résidentiel est en repli sur la période du fait principalement de la baisse du chiffre d'affaires et des honoraires, les marges sur opérations étant stables.

L'impact des retraitements IFRS 16 est négatif d'environ 5 millions d'euros : le retraitement des marges des transactions de cession-bail est négatif, partiellement compensé par celui sur les contrats de location.

4.2.1 Carnet de commandes

Le carnet de commandes du groupe VINCI Immobilier correspond au chiffre d'affaires à l'avancement restant à réaliser à une date donnée au titre des ventes de biens immobiliers constatées par un acte notarié ou au titre des contrats de promotion immobilière dont l'ordre

de service a été donné par le maître d'ouvrage. En application de la norme IFRS11, le groupe VINCI Immobilier exclut le carnet de commandes des sociétés en co-promotion en cas de contrôle conjoint.

Carnet de commande (millions d'euros)	2022	2021	VAR. (%)
Immobilier Résidentiel	706	657	7 %
Immobilier d'Entreprise	375	617	-39 %
Urbat	63	61	2 %
Immobilier International	-	-	-
Résidences Gérées	-	-	-
Services Immobiliers	-	-	-
TOTAL	1 143	1 335	-14 %

4.2.2 Paiements en actions

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

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

La charge nette IFRS 2 liée au PEG, aux stocks options et aux actions gratuites a été comptabilisée et s'élève à 3 732 milliers d'euros pour l'exercice 2022 contre 2 621 milliers d'euros pour l'exercice 2021, net d'impôts.

4.3 Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net s'élève à -10,5 M€ en 2022 contre -3,9 M€ en 2021.

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

Le coût de l'endettement est en nette augmentation en 2022, en lien avec la hausse des taux et de l'endettement financier net.

Les autres produits et charges financiers se dégradent, avec une charge de 3,6 millions d'euros en 2022 (2,9 millions d'euros en 2021) : les frais financiers sont en hausse en même temps que la dette de location.

4.4 Charge nette d'impôts

Charge d'impôts

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021
IS payé localement	(33 438)	(20 529)
IS sur les bénéfices étrangers	-	-
IS - Régularisations N-1	1 717	346
Impôts différés	17 583	5 423
Impôts différés – régularisation N-1	(62)	(106)
Redressements fiscaux et régularisations (N-1)	-	(89)
Economie d'impôt liée aux PEG de l'exercice	4	10
Impôts sur les bénéfices retraités par capitaux propres	(354)	(953)
Dot nettes / prov pour risques fiscaux IS	-	0
Transfert de gestion – impôt	(45)	0
TOTAL	(14 595)	(15 898)

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

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

- Student Factory Ouest;
- City & you;
- Urbat Promotion.

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

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

Taux d'impôt effectif

Le taux d'impôt effectif global s'élève à 25,08 % en 2022 contre 22,73 % en 2021, et s'analyse de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET AVANT RTAT DES MEE NON TRANSPARENTES*	70 620	69 928
Taux d'imposition théorique	25,83%	27,37%
IMPÔTS ATTENDUS	18 241	19 139
Différentiel de taux sur filiales étrangères	942	1 482
Autres résultats non taxables des établissements étrangers	-	-
Différentiel de taux	52	691
Différentiel sur résultats des SNC	-	-
Différences permanentes	5 647	1 124
Avoirs fiscaux, crédits d'impôts, ...	1 925	415
Régularisation N-1	(62)	(106)
Autres	(9 037)	(6 847)
IMPÔTS EFFECTIVEMENT CONSTATES	17 708	15 898
Taux d'imposition effectif	25,08%	22,73%

* Le résultat des MEE transparentes s'élève à 10 824 milliers d'euros en 2022 contre 11 366 milliers en 2021.

La dégradation du taux effectif d'impôt (25,08 % en 2022 contre 22,73 % en 2021) s'explique principalement par la baisse du contributif des opérations à Monaco (taux d'imposition nul).

4.5 Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires s'élèvent à 7 173 milliers d'euros contre 5 183 milliers d'euros en 2021.

5. AUTRES INFORMATIONS

5.1 Engagements hors bilan

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

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

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

Les engagements hors bilan se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021
Cautions solidaires et garantie à première demande	130 560	64 159
Engagements d'achats et d'investissements	144 566	236 053
Garantie financière d'achèvement	125 939	112 362
Garanties de maison mère autonomes pour compte de filiales	101 500	101 500
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	502 565	514 074
Garanties de maison mère accessoires pour compte de filiales (1 ^{er} niveau)	80 827	36 422
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	583 392	550 496
Garanties bancaires et surety bonds reçus	1 359	378
Nantissement de comptes titres ou de parts sociales	-	500
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS	1 359	878

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

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

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

Les garanties de maison mère autonomes pour compte de filiale

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

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

5.2 Transactions avec les parties liées

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

La société entretient également des relations d'affaires courantes

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

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

5.3 Effectifs

L'effectif consolidé à fin d'exercice 2022 s'élève à 1 359 personnes et concerne les sociétés VINCI Immobilier Promotion, Urvat Promotion, VI2C, VINCI Immobilier Property Management, VINCI Immobilier Commercial, Student Factory et VINCI Monaco.

	2022			2021
	TOTAL	HOMMES	FEMMES	
DÉBUT DE PÉRIODE	1 248	527	721	1 131
CDI	359	115	244	299
Mobilité interne	5	2	3	3
CDD	255	56	199	231
Entrée promotion	28	6	22	18
Variation de périmètre	-	-	-	6
Contrat à durée de chantier	-	-	-	-
Alternance	102	47	55	95
ENTRÉES D'EFFECTIF	749	226	523	652
Mobilité interne	-4	-	-4	-1
Démission	-114	-45	-69	-99
Fin de CDD ou de chantier	-222	-45	-177	-186
Rupture anticipée CDD	-11	-2	-9	-11
Retraites	-5	-4	-1	-3
Sortie de catégorie par promotion	-28	-6	-22	-18
Transformation de CDD en CDI	-17	-7	-10	-33
Transformation alternance en CDI	-3	-2	-1	-3
Décès	-	-	-	-
Rupture Période d'essai	-73	-23	-50	-48
Rupture conventionnelle	-46	-25	-21	-51
Fin de contrat d'alternance	-78	-36	-42	-42
Rupture anticipée alternant	-5	-2	-3	-14
Autres motifs	-	-	-	-
Licenciement économique	-	-	-	-
Licenciement non économique	-25	-8	-17	-12
Licenciement pour inaptitude	-7	-1	-6	-8
<i>Total Licenciements</i>	-32	-9	-23	-20
Sorties liées aux variations périmètre	-	-	-	-6
SORTIES D'EFFECTIF	-638	-206	-432	-535
FIN DE PÉRIODE	1 359	547	812	1 248

6. INFORMATION SECTORIELLE

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

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

(En milliers d'euros)

	NOTES	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	6.1	1 667 320	1 953 384
Produits des activités annexes		1 279	87
Produits d'exploitation		1 668 599	1 953 472
Achats consommés		(1 283 868)	(1 591 789)
Production immobilisée		(11)	(20)
Sous-traitance et autres charges externes		(130 132)	(124 404)
Charges de personnel		(115 907)	(108 671)
Impôts et taxes		(9 488)	(9 993)
Autres produits et charges opérationnelles		20 551	33 014
Plus/moins-value de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		(54)	(108)
Quote-part de résultat s/op en commun à caractère opérationnel		1 943	419
Dotations nettes aux amortissements et provisions courantes		(52 200)	(34 093)
Transfert de gestion		0	0
Résultat opérationnel sur activité		99 432	117 826
(En % du CA)		5,96 %	6,03 %
Paiements en actions		(4 328)	(3 609)
Résultat des sociétés mises en équivalence		(57)	(85)
Autres produits financiers		(269)	(0)
Résultat opérationnel courant	6.2	94 779	114 132
(En % du CA)		5,68 %	5,84 %
Dépréciation des survaleurs		0	0
Effets de périmètre, cessions de titres		(729)	(1 507)
Résultat opérationnel		94 050	112 625
(En % du CA)		5,64 %	5,77 %
Coût de l'endettement financier brut		(11 611)	(4 654)
Produits financiers et équivalents de trésorerie		756	453
Coût de l'endettement financier net		(10 855)	(4 201)
Autres produits et charges financiers		(3 942)	(3 210)

Charge nette d'impôts	(16 077)	(17 786)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		
Résultat net de l'exercice	63 175	87 428
Part des minoritaires	(0)	(1)
Résultat net part du Groupe	63 175	87 427
<i>(En % du CA)</i>	3,79%	4,48%
Nombre d'actions	2 475 000	2 475 000
Résultat par action (en euros)	25,53	35,32

6.1 Chiffre d'affaires économique

Le chiffre d'affaires économique déterminé à l'avancement en mode proportionnel s'élève à 1667 millions d'euros, en baisse de 15% par rapport à 2021. Il est en baisse sur toutes les activités sauf sur les résidences gérées.

<i>Chiffre d'affaires consolidé en part groupe (millions d'euros)</i>	2022	2021	VAR. (%)
Promotion Immobilier Résidentiel	1 207	1 274	-5%
<i>VINCI Immobilier Promotion</i>	1 053	1 118	-6%
<i>Urbat Promotion</i>	154	156	-2%
Promotion Immobilier d'Entreprise	312	407	-23%
<i>Aménagement</i>	3	8	-64%
<i>Bureaux</i>	284	352	-19%
<i>Commerces</i>	3	5	-25%
<i>Hôtels</i>	22	42	-48%
Promotion Immobilier International	99	238	-59%
<i>Monaco</i>	79	238	-67%
<i>Pologne</i>	20	-	
Exploitation Résidences Gérées :	44	37	21%
<i>Student Factory</i>	10	8	29%
<i>Ovelia</i>	34	29	18%
Services Immobiliers	5	7	-22%
VIC / VIPM	3	7	-49%
Autres (In Défense, NOVAOM, City & You, etc)	2	-	-
TOTAL	1 667	1 963	-15%

Le chiffre d'affaires acté (les prises de commande en part groupe) s'est élevé à 1 386 millions d'euros en 2022, en baisse de 35 % par rapport à 2021. La baisse est prononcée en immobilier d'entreprise (-72 %), qui a enregistré l'année dernière la signature de la VEFA de l'opération Maxwell à Saint-Denis (site du village des athlètes) pour un montant de 270 M€. Le chiffre d'affaires acté des ventes de logements en part Groupe régresse également de 16 % à 1 014 millions d'euros. La baisse du nombre de lots ayant fait l'objet d'actes notariés (-12 % en 2022, après une hausse de 25 % en 2021) a été accentuée par la baisse du prix de vente moyen, qui s'est élevé à 205 000 euros par lot contre 212 000 un an auparavant.

Chiffre d'affaires acté en part groupe (millions d'euros)	2022	2021	VAR. (%)
Promotion Immobilier Résidentiel	1 162	1 353	-14 %
<i>VINCI Immobilier Promotion</i>	1 014	1 206	-16 %
<i>Urbat Promotion</i>	149	147	1 %
Promotion Immobilier d'Entreprise	121	440	-72 %
Immobilier International	55	297	-82 %
<i>Monaco</i>	34	297	-88 %
<i>Pologne</i>	20	-	-
Exploitation Résidences Gérées	44	37	21 %
Services Immobiliers	4	3	29 %
TOTAL	1 386	2 130	-35 %

Le carnet de commande en données de gestion (intégration proportionnelle) s'élève à 1 186 millions d'euros. Les prises de commandes sont en nette diminution, entraînant un recul du carnet de commande par rapport à l'exercice précédent.

Carnet de commande (millions d'euros)	2022	2021	VAR. (%)
Promotion Immobilier Résidentiel	713	758	-6 %
<i>VINCI Immobilier Promotion</i>	649	692	-6 %
<i>Urbat Promotion</i>	64	66	-3 %
Promotion Immobilier d'Entreprise	367	587	-37 %
Promotion Immobilier International	106	223	-52 %
Exploitation Résidences Gérées	-	-	-
Services Immobiliers	-	-	-
TOTAL	1 186	1 568	-24 %

6.2 Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant 2022 ressort à 95 millions d'euros, en baisse de 17 % par rapport à 2021. Il représente 5,7 % du chiffre d'affaires contre 5,8 % en 2021.

Le résultat opérationnel courant de l'Immobilier Résidentiel (hors Urbat Promotion) et de l'Immobilier d'Entreprise en France s'établit à 81 millions d'euros en baisse de 10 % par rapport à 2021.

Le résultat opérationnel courant de la promotion immobilière à l'International s'élève à 18 millions d'euros en baisse de 47 % par rapport à 2021.

ROC (millions d'euros)	2022	2021	VAR. (%)
VINCI Immobilier Promotion France	81	90	-10 %
<i>en % du CA</i>	5,9 %	5,9 %	
Urbat Promotion	2	2	31 %
<i>en % du CA</i>	0,0 %	1,0 %	
Promotion Immobilier International	18	35	-47 %
<i>en % du CA</i>	18,7 %	14,5 %	
Exploitation Résidences Gérées	0	0	-78 %
<i>en % du CA</i>	0,2 %	0,9 %	
Services Immobiliers	(1)	1	-176 %
<i>en % du CA</i>	-19,3 %	19,8 %	
Non affectable aux BU	(5)	-12	-61 %
TOTAL	95	114	-17 %
EN % DU CA	5,7 %	5,8 %	

6.3 Activité Commerciale

6.3.1 Promotion Immobilier Résidentiel

Les réservations de logements en France se sont établies à 6 059 lots, en baisse de 17 % par rapport à 2021. Les ventes en bloc ont représenté 2 509 lots, en recul de 8 % sur un an.

Nombre de lots réservés	2022	2021	VAR. (%)
Logements au détail	2 879	4 032	-29 %
Résidences Gérées au détail	784	796	-2 %
Logements en bloc	1 484	1 480	0 %
Résidences Gérées en bloc	1 025	1 171	-12 %
TOTAL	6 172	7 479	-17 %

Nombre de lots réservés	2022	2021	VAR. (%)
En Ile de France	1 137	1 469	-23 %
En Régions	4 306	4 985	-14 %
Urbat	616	871	-29 %
À l'International	113	154	-27 %
TOTAL	6 172	7 479	-17 %

<i>Réservations par destination</i>	2022	2021
Bailleurs, institutionnels	41 %	37 %
Investisseurs privés	34 %	29 %
Accédants	12 %	23 %
Résidences gérées	13 %	11 %

<i>Chiffre d'affaires réservé en part totale (millions d'euros)</i>	2022	2021	VAR. (%)
En Ile de France	257	374	-31 %
En Régions	795	911	-13 %
Urbat	125	169	-26 %
A l'International	129	352	-63 %
TOTAL	1 306	1 806	-28 %

En recul de 5 %, les opérations de logements lancées en travaux en France représentent 6 167 lots, dont 1 853 pour des résidences gérées. Les programmes les plus importants ont concerné les villes de Lyon, dans le Rhône (Welcome, 526 logements), Suresnes, dans les Hauts-de-Seine (Métamorphose, 238 logements), Clermont-Ferrand, dans le Puy-de-Dôme (Les Fabriks de Mai, 360 logements), et la Roche-sur-Yon, en Vendée (Le Clos du Haras, 103 logements).

<i>Nombre de lots lancés en travaux</i>	2022	2021	VAR. (%)
En Ile de France	1 085	1 348	-20 %
En Régions	4 413	4 436	-1 %
Urbat	669	732	-9 %
A l'International	122	247	-51 %
TOTAL	6 289	6 763	-7 %

Les actes de logements signés en 2022 sont en diminution à 6 825 actes contre 7 492 en 2021, soit une baisse de 9 %. Le chiffre d'affaires acté en part totale s'élève à 1 513 millions d'euros en 2022 (-39 % par rapport à 2021), dont une part significative de la variation s'explique par l'International.

<i>Nombre de lots actés</i>	2022	2021	VAR. (%)
En Ile de France	784	1 961	-60 %
En Régions	5 076	4 690	8 %
Urbat	806	827	-3 %
A l'International	159	14	1036 %
TOTAL	6 825	7 492	-9 %

<i>Chiffre d'affaires acté de logements (part totale)</i>	2022	2021	VAR. (%)
En Ile de France	242	515	-53 %
En Régions	989	905	9 %
Urbat	158	154	3 %
A l'International	124	901	-86 %
TOTAL	1 513	2 475	-39 %

Cent cinq opérations, représentant 7 264 lots au total, ont été livrées dans l'année, dont Maison Saint-Charles, à Paris (114 logements sociaux et intermédiaires), High Garden à Bagneux, dans les Hauts-de-Seine (247 logements), Faubourg Sainte-Marthe à Dijon, en Côte-d'Or (95 logements seniors et 52 destinés aux jeunes actifs), et Higher Roch à Montpellier, dans l'Hérault (76 logements).

<i>Nombre de lots de logements livrés</i>	2022	2021	VAR. (%)
En Ile de France	1 950	2 263	-14 %
En Région	4 444	3 724	19 %
Urbat	870	840	4 %
TOTAL	7 264	6 827	6 %

L'offre à la vente s'est établie à 4 677 lots à fin 2022, en hausse par rapport à 2021.

<i>Nombre de lots en commercialisation offerts à la vente</i>	2022	2021	VAR. (%)
Offerts à la vente de VINCI Immobilier	3 766	2 960	27 %
Offerts à la vente Urbat	700	514	36 %
Offerts à la vente International	211	189	12 %
TOTAL	4 677	3 663	28 %

Le nombre de logements maîtrisés à travers des terrains acquis ou des promesses de vente s'élève à 30 174 lots à fin 2022, en baisse de 7 % par rapport à 2021.

<i>Nombre de lots en portefeuille foncier non lancés en travaux</i>	2022	2021	VAR. (%)
VINCI Immobilier France	26 484	29 307	-10 %
VINCI Immobilier International	242	266	-9 %
Urbat	3 448	2 898	19 %
TOTAL	30 174	32 471	-7 %

6.3.2 Promotion Immobilier d'Entreprise

Les prises de commandes – en quote-part Groupe – se sont élevées à 121 millions d'euros en 2022. Les principales ventes ont porté sur des opérations de bureaux à Lyon (Evasyon et Manufacture), Grenoble, en Isère (Wood), Amiens, dans la Somme (Helium) et Strasbourg, dans le Bas-Rhin (L'Archipel), ainsi que sur un projet hôtelier à Paris (première phase de L'Îlot Saint-Germain).

Au cours de l'année, les projets suivants ont été livrés : un hôtel Novotel à Paris, boulevard de Belleville, l'immeuble InDéfense (10 000 m² de bureaux, sept étages), L'îlot D de l'archipel (dernier bâtiment du nouveau siège social de VINCI à Nanterre, dans les Hauts-de-Seine), un hôtel Okko dans la même ville et l'opération So Roch à Montpellier.

VINCI Immobilier développe également des quartiers mixtes préfigurant la ville durable de demain tel le projet Universeine en Seine-Saint-Denis. Celui-ci accueillera le Village des athlètes lors du plus grand évènement sportif mondial de 2024, puis sera reconverti en ensemble urbain totalisant 78 000 m² de logements, 63 000 m² de bureaux et 4 000 m² de commerces et locaux d'activités. Créé sur une friche industrielle, ce projet conjuguant réhabilitation patrimoniale et construction neuve se caractérise, outre la réversibilité et l'empreinte bas carbone des bâtiments, par un ensemble d'aménagements environnementaux (jardins de pleine terre, canopées, parois en gabion...). Ces derniers créeront un corridor de biodiversité depuis les espaces naturels de la Seine et formeront des îlots de fraîcheur pour les habitants.

Nombre de m ² vendus	2022	2021	VAR. (%)
Aménagement	28 713	34 403	-17 %
Bureaux	21 222	70 161	-70 %
Commerces	0	2 110	-
Hôtels	3 433	0	-
TOTAL	53 368	106 674	-50 %

Chiffre d'affaires acté en part totale (millions d'euros)	2022	2021	VAR. (%)
Aménagement	8	22	-63 %
Bureaux	90	401	-78 %
Commerces	0	32	-99 %
Hôtels	59	12	378 %
TOTAL	157	467	-66 %

Nombre de m ² lancés en travaux	2022	2021	VAR. (%)
Aménagement	0	16 401	-100 %
Bureaux	37 808	76 369	-50 %
Commerces	0	66 115	-100 %
Hôtels	3 433	4 746	-28 %
TOTAL	41 241	163 631	-75 %

Nombre de m ² livrés	2022	2021	VAR. (%)
Aménagement	28 713	34 403	-17 %
Bureaux	51 069	163 214	-69 %
Commerces	200	39 123	-99 %
Hôtels	0	15 382	-100 %
TOTAL	79 982	252 122	-68 %

6.3.3 Promotion Immobilier International

À Monaco, en co-promotion avec un partenaire local, VINCI Immobilier a poursuivi l'opération Testimonio II, qui porte au total sur 305 logements destinés à la principauté et 50 lots privés de très grand standing. La seconde tour (30 niveaux, 100 m de hauteur) de ce programme a été achevée en 2022. En Pologne, VINCI Immobilier Polska a livré ses deux premières opérations (145 lots) et lancé en travaux deux nouveaux programmes à Varsovie (92 lots). Le lancement de trois autres opérations est programmé en 2023.

6.3.4 Exploitation Résidences Gérées et Services Immobiliers

Ovelia a poursuivi son développement en ouvrant huit résidences pour seniors en 2022, portant le total des résidences en exploitation à 28. Il s'y ajoute 14 résidences en cours de travaux et 13 en phase de montage. VINCI Immobilier, sous la marque Student Factory, gère neuf résidences pour étudiants, dont deux ouvertes en 2022 (au Havre, en Seine-Maritime, et à Montpellier, dans l'Hérault), huit autres étant en phase de travaux ou de montage. Il faut aussi noter le lancement en travaux des premiers programmes Bikube (résidences locatives en coliving) à Montpellier, Suresnes et Lyon. Au total, 48 ouvertures de résidences gérées sont programmées sur la période 2023-2025. Par ailleurs, l'activité de services aux entreprises locataires et aux bailleurs est demeurée stable.

VOTRE
CONFIANCE
NOUS ENGAGE
DURABLEMENT

2313, boulevard de la Défense
92000 Nanterre
Tél. : 01 55 38 80 00
www.vinci-immobilier.com

VINCI 
IMMOBILIER