

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ET COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ DE L'EXERCICE 2023



Sommaire

1

Activité et patrimoine 3

1.1	Activité de l'année	4
1.2	Exécution du plan stratégique 2022-2026 « Building Sustainable Growth »	10
1.3	Patrimoine et évaluation	12
1.4	Performance financière	17
1.5	Politique financière	28
1.6	Annexe	31

2

Comptes consolidés au 31 décembre 2023 35

2.1	État du Résultat Global consolidé	36
2.2	État de la situation financière consolidée	37
2.3	Tableau des flux de trésorerie consolidé	38
2.4	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	39
2.5	Notes aux états financiers consolidés	40

1.

Activité et patrimoine

1.1	Activité de l'année	4
1.1.1	Activité locative	4
1.1.2	Fréquentation et chiffre d'affaires	8
1.1.3	Acquisition de Galimmo	8
1.1.4	Une feuille de route claire en matière de développement durable	8
1.1.5	Autres événements marquants et autres informations	9
1.1.6	Perspectives	10
1.2	Exécution du plan stratégique 2022-2026 « Building Sustainable Growth »	10
1.2.1	Deuxième année d'implémentation réussie du plan stratégique	10
1.2.2	Exécution de la deuxième phase de la stratégie de rotations d'actifs	10
1.2.3	Une vision claire de création de valeur à long terme via des projets de mixité urbaine	10
1.2.4	En ligne avec les objectifs sur les trois initiatives de croissance	11
1.2.5	Poursuite des transformations d'actifs	11
1.2.6	Revue des grands projets et réduction de l'enveloppe de CAPEX	11
1.3	Patrimoine et évaluation	12
1.3.1	Chiffres clés du patrimoine	12
1.3.2	Évaluation du patrimoine	12
1.3.3	Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de Carmila	14
1.4	Performance financière	17
1.4.1	Informations financières sélectionnées	17
1.4.2	Commentaires sur les résultats de l'année	18
1.4.3	Indicateurs de performance EPRA	20
1.5	Politique financière	28
1.5.1	Ressources financières	28
1.5.2	Instruments de couverture	29
1.5.3	Trésorerie	30
1.5.4	Rating	30
1.5.5	Politique de distribution de dividendes	30
1.5.6	Capitaux propres et actionnariat	30
1.6	Annexe	31
	Présentation détaillée du patrimoine en exploitation de Carmila au 31 décembre 2023	31

1. Activité et patrimoine

Activité de l'année

1.1 ACTIVITÉ DE L'ANNÉE

1.1.1 Activité locative

1.1.1.1 Synthèse

En 2023, l'activité locative de Carmila a été très dynamique avec 826 baux signés pour un loyer minimum garanti (LMG) total de 44,1 millions d'euros (en hausse de 4,4% par rapport à 2022), soit 12,2% de la base locative. La réversion totale est de +2,4% sur l'année 2023.

(en milliers d'euros)	31/12/2023					Réversion
	Locaux vacants commercialisés		Renouvellements		Total	
	Nombre de baux	LMG annuel	Nombre de baux	LMG annuel	LMG annuel	
France	217	12 455	142	11 602		3,2%
Espagne	152	5 248	255	10 232		2,0%
Italie	23	1 417	37	3 194		0,0%
TOTAL	392	19 120	434	25 028		2,4%

(en milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2022	
	Total		Total	
	Nombre de baux	LMG annuel	Nombre de baux	LMG annuel
France	359	24 057	386	23 258
Espagne	407	15 480	418	15 900
Italie	60	4 611	50	3 134
TOTAL	826	44 148	854	42 292

L'activité de commercialisation reflète la stratégie volontariste de Carmila sur le mix-merc avec notamment :

- plus de 80 nouvelles enseignes, qui s'implantent pour la première fois chez Carmila ;
- le renforcement de l'offre santé avec des opticiens (Alain Afflelou, Soloptical, Krys et Grand Optical), des nouvelles pharmacies et des extensions de pharmacie ;
- le développement d'enseignes Discount (Action, Normal, Tedi) ;

- le renouvellement de l'offre de restauration avec des nouveaux concepts comme Crêp'touch en France et Popeyes en Espagne, ainsi qu'un mix d'enseignes internationales (McDonalds, KFC, Starbucks) et de concepts indépendants et régionaux ;
- le développement de l'activité sport avec Intersport, Basic Fit, JD Sport et Courir en France et Area Fit et Décimas en Espagne.

Au 31 décembre 2023, les locataires de Carmila concernés par des procédures collectives en France représentaient 2,9% de la base locative en France (0,4% en liquidation judiciaire).

1.1.1.2 Commerce éphémère

L'activité de commerce éphémère est dédiée à la mise à disposition d'espaces dans les centres Carmila pour des durées courtes à moyennes. Inscrite dans une démarche de complémentarité avec les boutiques traditionnelles, elle propose aux visiteurs de découvrir une offre toujours plus innovante. Elle s'articule autour de deux axes :

- le specialty leasing ;
- les boutiques éphémères.

(en milliers d'euros)	31/12/2023			31/12/2022			Variation
	Specialty leasing	Boutiques éphémères	Total SL+BE	Specialty leasing	Boutiques éphémères	Total SL+BE	%
France	6 557	2 040	8 597	5 860	2 069	7 929	8,4%
Espagne	5 306	327	5 633	4 953	346	5 299	6,3%
Italie	1 324	151	1 475	1 267	164	1 431	3,1%
TOTAL	13 187	2 518	15 705	12 080	2 579	14 659	7,1%

Specialty leasing

Le Specialty Leasing permet de dynamiser les centres commerciaux en enrichissant le parcours client. Il s'articule autour de deux segments : la location d'emprises au sol dans les galeries et sur les parkings, et la signature de contrats de partenariats publicitaires digitaux.

En 2023, l'activité de Specialty Leasing a été très dynamique, tant sur l'activité publicitaire qu'avec la signature d'un nombre important de kiosques de longue durée, notamment pour la vente d'accessoires pour téléphones mobiles et de nouveaux concepts de restauration et de snacking.

Les revenus de l'activité de Specialty Leasing sont en forte hausse de +9,2% par rapport à 2022, avec un quatrième trimestre et une période de Noël particulièrement actifs.

Boutiques éphémères

Carmila propose aux commerçants d'ouvrir des boutiques éphémères pour une durée de 4 à 34 mois. Ce format, aussi connu sous le nom de Pop-Up Store, est en plein essor. Il permet de dynamiser les centres Carmila et se prête en particulier aux nouveaux concepts innovants, comme les premières implantations physiques des Digital Native Vertical Brands, en mode « Test and Learn », ou des acteurs régionaux, qui veulent tester un nouveau

centre. Carmila propose également des formats ultra éphémères, à savoir des ventes événementielles d'un jour à une semaine.

La commercialisation de boutiques éphémères a atteint un niveau record en termes de nombre de signatures en 2023 et l'année a été marquée par un nombre important d'événements ultra-éphémères autour de divers thèmes comme la vente de sneakers, de plantes ou de vêtements de seconde main.

1.1.1.3 Structure des baux

Avec 5 560 baux sous gestion au 31 décembre 2023, Carmila dispose d'une base de locataires solide et diversifiée. Carrefour représente moins de 0,7% des loyers nets en 2023. Les loyers en base annualisée s'élèvent à 374,0 millions d'euros.

RÉPARTITION DU NOMBRE DE BAUX ET DES LOYERS CONTRACTUELS PAR PAYS EN BASE ANNUALISÉE

Pays	Au 31/12/2023			Au 31/12/2022 *		
	Nombre de baux	Loyers contractuels en base annualisée (en millions d'euros)	%/Total	Nombre de baux	Loyers contractuels en base annualisée (en millions d'euros)	%/Total
France	3 469	248,6	66,5%	3 519	244,7	66,6%
Espagne	1 796	101,5	27,1%	1 928	99,7	27,1%
Italie	295	23,9	6,4%	367	23,1	6,3%
TOTAL	5 560	374,0	100%	5 814	367,5	100%

* Au 31 décembre 2022, 368 baux liés à la copropriété étaient inclus dans les 5 814 baux et ont été retraités au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, les données ci-dessus tiennent compte de la cession de quatre actifs en Espagne et de trois actifs en France soit une diminution de 176 baux pour une perte de loyers de 9,3 millions d'euros.

Principaux locataires-commerçants

Au 31 décembre 2023, les 15 premiers locataires représentent 17,9% des loyers en base annualisée, et aucun commerçant ne représente à lui seul plus de 2,0% du revenu locatif.

Le tableau suivant présente les loyers en base annualisée et le secteur d'activité des 15 locataires les plus importants au 31 décembre 2023.

Locataire	Secteur d'activité	Au 31/12/2023	
		Loyers contractuels en base annualisée (en millions d'euros)	%/Total
Alain Afflelou	Beauté & Santé	6,4	1,7%
Inditex	Équipement de la personne	6,3	1,7%
Orange	Culture, Cadeaux & Loisirs	5,8	1,6%
Feu Vert	Services	5,7	1,5%
McDonald's	Alimentation & Restauration	5,2	1,4%
Jules Brice Bizzbee	Équipement de la personne	4,9	1,3%
H&M	Équipement de la personne	4,5	1,2%
Nocibe	Beauté & Santé	4,1	1,1%
Burger King	Alimentation & Restauration	3,8	1,0%
Micromania	Culture, Cadeaux & Loisirs	3,7	1,0%
Yves Rocher	Beauté & Santé	3,5	0,9%
Flunch	Alimentation & Restauration	3,4	0,9%
Mango	Équipement de la personne	3,4	0,9%
Kiabi	Équipement de la personne	3,1	0,8%
Histoire d'Or	Culture, Cadeaux & Loisirs	3,0	0,8%
		66,8	17,9%

1. Activité et patrimoine

Activité de l'année

Répartition des loyers contractuels par secteur d'activité en base annualisée

Le tableau suivant présente la répartition des loyers en base annualisée par secteur d'activité au 31 décembre 2023 :

Secteur d'activité	Au 31/12/2023			Au 31/12/2022 *		
	Nombre de baux	Loyers contractuels en base annualisée (en millions d'euros)	%/Total	Nombre de baux	Loyers contractuels en base annualisée (en millions d'euros)	%/Total
Équipement de la personne	1 230	111,1	29,7%	1 301	112,4	30,6%
Beauté et santé	1 236	74,5	19,9%	1 250	71,8	19,5%
Culture, cadeaux et loisirs	846	54,2	14,5%	943	56,3	15,3%
Alimentation et restauration	847	50,8	13,6%	869	48,6	13,2%
Équipement du ménage	311	33,2	8,9%	266	29,0	7,9%
Services	897	27,4	7,3%	923	28,0	7,6%
Sports	176	22,6	6,0%	183	21,0	5,7%
Autre	17	0,3	0,1%	79	0,5	0,1%
TOTAL	5 560	374,0	100%	5 814	367,5	100%

* Au 31 décembre 2022, 368 baux liés à la copropriété étaient inclus dans les 5 814 baux et ont été retraités au 31 décembre 2023.

Les diminutions des poids de l'Équipement de la personne dans le total des loyers (-87 bps) et du secteur de la Culture, Cadeaux et Loisirs (-83 bps) ont majoritairement bénéficié à l'Équipement du ménage (+98 bps), de la Beauté et santé (+38 bps), et au secteur de l'Alimentation et restauration (+35 bps) tandis que les autres secteurs conservent des proportions stables en loyer dans la base locative.

Échéancier des baux

Au 31 décembre 2023, la maturité moyenne des baux est de 4,5 années, dont 4,8 années en France, 4,2 années en Espagne et 3,3 années en Italie.

Le tableau suivant présente les dates d'expiration des baux commerciaux relatifs au portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux pour la période courant de 2024 à 2033 (données au 31 décembre 2023) :

Échéancier des baux	Au 31/12/2023		
	Nombre de baux	Maturité *	Loyers contractuels en base annualisée (en millions d'euros)
Échus au 31/12/2023	489		32,3
2024	610	0,5	32,3
2025	427	1,6	22,2
2026	547	2,6	32,8
2027	609	3,6	42,7
2028	529	4,6	35,6
2029	410	5,6	28,4
2030	561	6,7	40,6
2031	491	7,5	33,4
2032	388	8,6	27,0
2033	275	9,5	19,7
Au-delà de 2033	224	11,0	27,0
TOTAL	5 560	4,5	374,0

* Maturité moyenne restant à courir en année(s).

Mode de fixation des loyers

La majorité des baux de Carmila sont des baux à double composante, composés d'une partie fixe, le loyer minimum garanti (LMG), et d'un loyer variable additionnel (LV), calculé selon un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le locataire.

Au 31 décembre 2023, Carmila avait contractualisé dans les trois pays 4 585 baux comprenant un loyer à double composante et 975 baux comprenant un loyer fixe uniquement, représentant respectivement 84,6% et 15,4% des loyers en base annualisée.

Le tableau suivant présente la répartition des loyers entre Loyer Minimum Garanti et Loyer Variable au 31 décembre 2023 :

	Au 31/12/2023			
	Nombre de baux	LMG	Loyer variable	Total
Baux avec clause variable	4 585	311,6	5,0	316,6
Dont baux avec LMG et LV additionnel	4 569	311,6	2,4	314,0
Dont baux uniquement à LV	16	0,0	2,5	2,5
Baux sans clause variable avec uniquement loyer fixe	975	57,5	0,0	57,5
TOTAL	5 560	369,1	5,0	374,0

1.1.1.4 Taux d'occupation financier

Pays	Taux d'occupation financier (hors vacance stratégique)	
	31/12/2023	31/12/2022
France	96,7%	96,6%
Espagne	95,7%	95,7%
Italie	99,0%	98,6%
TOTAL	96,6%	96,5%

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation financier consolidé des actifs de Carmila s'élève à 96,6%, soit un niveau supérieur à 2022 (96,5%).

Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant des loyers que percevrait Carmila si la totalité de son patrimoine en exploitation était louée (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur d'expertise).

Le taux d'occupation financier est présenté hors vacance stratégique, qui correspond à la vacance nécessaire à la mise en œuvre des projets de rénovation et d'extension ou de restructuration dans les centres commerciaux.

Le poids de la vacance stratégique est de 1,0% en France, 3,2% en Espagne et 1,2% en Italie, ce qui représente un impact consolidé pour Carmila de 1,7% au 31 décembre 2023.

1.1.1.5 Taux d'effort des commerçants

Le tableau suivant présente le taux d'effort moyen des locataires de Carmila ventilé par pays au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 :

Pays	Taux d'effort	
	31/12/2023	31/12/2022
France	10,3%	10,3%
Espagne	11,0%	10,8%
Italie	11,9%	11,6%
TOTAL	10,6%	10,5%

Le taux d'effort moyen des locataires de Carmila ventilé par pays au 31 décembre 2023 se décline ainsi : France 10,3%, Espagne 11,0% et Italie 11,9%.

L'analyse du taux d'effort représente pour Carmila un indicateur important quant au bon équilibre du montant des loyers et des charges pour chaque locataire en fonction de son activité et quant à l'évaluation de la santé financière du locataire au cours de la vie du bail.

Le taux d'effort est défini comme le rapport entre, d'une part, le loyer et les charges locatives HT et, d'autre part, le chiffre d'affaires HT des locataires.

Le loyer et les charges locatives utilisées pour le calcul du taux d'effort sont composés du loyer fixe et des loyers variables plus les charges locatives et la taxe foncière refacturées aux locataires. Ils n'incluent pas (i) les incentives (franchise, palier, allègement), (ii) les coûts du fonds marketing refacturés aux locataires.

1. Activité et patrimoine

Activité de l'année

1.1.2 Fréquentation et chiffre d'affaires

	Évolution de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants en 2023 par rapport à 2022				
	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
FRANCE					
Fréquentation en % de 2022	104%	101%	101%	99%	101%
CA en % de 2022	109%	103%	105%	100%	104%
ESPAGNE					
Fréquentation en % de 2022	107%	104%	103%	100%	103%
CA en % de 2022	114%	106%	107%	104%	108%
ITALIE					
Fréquentation en % de 2022	111%	105%	103%	101%	105%
CA en % de 2022	111%	102%	99%	99%	102%
TOTAL					
Fréquentation en % de 2022	105%	102%	102%	99%	102%
CA en % de 2022	110%	104%	105%	101%	105%

En 2023 le chiffre d'affaires des commerçants dans les centres Carmila est en hausse de +5% par rapport à 2022. La fréquentation des centres Carmila est en hausse de +2% par rapport à 2022, soutenue la puissance des hypermarchés Carrefour.

La tendance est la même en France, en Espagne et en Italie. Les performances en Espagne ont été particulièrement bonnes, en raison notamment de la forte reprise du secteur du tourisme.

1.1.3 Acquisition de Galimmo

1.1.3.1 Signature en juillet 2023 d'un accord en vue d'acquérir Galimmo SCA

Le 12 juillet 2023, Carmila a signé un accord (put option) avec les actionnaires de contrôle de Galimmo SCA en vue d'acquérir 93% du capital de la société. L'acquisition sera réalisée simultanément à l'acquisition de Cora France par Carrefour.

La complémentarité géographique des portefeuilles de Carmila et de Galimmo offre l'opportunité de déployer la stratégie de Carmila sur un périmètre plus large.

Les 52 actifs de Galimmo, situés principalement dans le nord-est de la France, sont valorisés à 688 millions d'euros à fin décembre 2022. L'objectif est de déployer la puissance de l'écosystème Carrefour-Carmila sur ce nouveau périmètre géographique.

Le prix total de l'acquisition de 100% des actions de Galimmo représente 294 millions d'euros, payé par Carmila intégralement en numéraire.

La transaction offre une proposition de valeur attractive aux actionnaires de Carmila, le rendement implicite d'acquisition du patrimoine de Galimmo étant de 9,8% et la transaction sera relative à la fois sur l'actif net réévalué (+5% pro forma) et sur le résultat récurrent EPRA par action (+3 à 5% pro forma).

La finalisation de l'opération est attendue à l'été 2024, une fois que l'ensemble des autorisations réglementaires, notamment en matière de contrôle des concentrations, auront été obtenues.

À date, Galimmo SCA détient une participation de 15% dans une entité belge qui détient 7 centres commerciaux en Belgique. Avant la finalisation de la transaction, Galimmo cédera cette participation aux actionnaires de contrôle de la société, ainsi qu'un compte courant d'associés octroyé à l'entité belge, pour un montant total en numéraire de 76 millions d'euros, réduisant sa dette nette pro forma à environ 65 millions d'euros, soit un ratio d'endettement LTV de 9%. L'impact de la transaction sur le ratio d'endettement Loan-to-Value droits inclus pro forma de Carmila est estimé à environ +160 points de base.

1.1.4 Une feuille de route claire en matière de développement durable

1.1.4.1 Un engagement de réduction des émissions carbone (zéro émission nette Scopes 1 et 2 en 2030)

Carmila s'est fixé un objectif zéro émission nette de carbone Scopes 1 et 2 à fin 2030. D'ici là, Carmila doit réduire de 90% ses émissions par rapport à 2019 grâce notamment à la diminution de ses consommations d'énergie et à l'alimentation en énergies renouvelables de ses centres. Les 10% d'émissions restantes seront compensées, en ligne avec les préconisations de la SBTi (« Science Based Targets initiative »). Cette compensation

s'effectue via le financement de crédits carbone en France (Label Bas Carbone) acquis sur le marché volontaire. Cela se traduit par des partenariats avec Agoterra (env. 4 000t eqCO₂ de CO₂ via des projets agricoles) et Carbonapp (env. 1 000t eqCO₂ via un projet de reforestation). Carmila continuera également à réduire ses émissions Scope 3, avec comme ambition d'atteindre la neutralité carbone en 2040 sur l'ensemble de ses postes d'émissions.

À fin 2023, les émissions de gaz à effet de serre de Carmila Scopes 1 et 2 sont en baisse de 46% par rapport à 2019, en raison notamment d'une baisse des consommations énergétiques de -50% par rapport à 2019.

1.1.4.2 Un plan ambitieux de sobriété énergétique

Un plan de sobriété énergétique qui combine innovation technologique (intelligence artificielle, GTC...), investissements (remplacement des équipements de CVC, changement des éclairages) et pilotage fin des installations. Ces efforts ont été récompensés par l'obtention du Bouclier CUBE FLEX, prix organisé par le Réseau de Transport d'électricité (RTE), A4MT et l'Institut Français pour la performance du bâtiment (IFPEB) et remis par Madame la ministre de la Transition Énergétique le 15 juin 2023. Carmila s'est engagé à poursuivre sur cette voie en signant à nouveau en octobre la charte gouvernementale pour la sobriété énergétique des bâtiments tertiaires.

1.1.4.3 Un plan d'investissement de 10 millions d'euros par an de Capex vert

Aux efforts en matière de sobriété s'ajoutent un ambitieux plan d'investissement de 10 millions d'euros par an permettant de rénover les actifs les plus énergivores. À fin 2023 :

- 100 sites sont équipés d'éclairage LED et de GTC (gestion technique centralisée) ;
- 40 équipements de CVC ont été rénovés permettant ainsi à un tiers des centres du portefeuille de bénéficier de matériel innovant et à haute performance environnementale ;
- 30 centres sont équipés de capteurs connectés innovants de notre partenaire The WatchDog et permettent ainsi grâce à l'utilisation de l'IA (intelligence artificielle) un monitoring fin et précis de nos installations.

Afin de favoriser l'éco-mobilité, 93% des sites Carmila en France sont équipés de stations de recharges pour véhicules électriques.

1.1.4.4 Transparence sur les caractéristiques extra-financières de son patrimoine

En 2023, le taux de certification du patrimoine s'élève, en valeur, à 95,8% et 31% du patrimoine atteint un niveau Very Good en BREEAM In Use. Plus de 50 centres ont été recertifiés ou certifiés en 2023.

1.1.5 Autres événements marquants et autres informations

1.1.5.1 Émission d'un emprunt obligataire de 500 millions d'euros, afin de financer l'acquisition de Galimmo

Le 9 octobre Carmila a émis 500 millions d'euros d'obligations à échéance octobre 2028, dont la demande a dépassé 1,1 milliard d'euros soit un taux de sursouscription de 2,2 fois. Le produit de cette émission financera notamment l'acquisition de Galimmo. L'impact du coupon de cette émission de 5,5% (taux de swap cinq ans plus 218 points de base) sur les frais financiers de Carmila à moyen terme a été partiellement compensé à la fois par des opérations de pré-couverture du composant taux sans risque à un taux moins élevé et par un swap d'émission de 160 millions.

Carmila avait également signé le 17 avril 2023 un crédit hypothécaire de 276 millions d'euros, arrivant à maturité en 2030, dont la marge est de 175 points de base par rapport à l'EURIBOR 3 mois. Cette nouvelle ligne de crédit, incluant des critères de développement durable, est sous forme d'un prêt

1.1.4.5 Carmila récompensée pour sa communication financière et extra-financière

Carmila obtient pour la quatrième fois un sBPR niveau Gold de l'EPRA, qui atteste de son alignement avec les meilleurs standards de reporting extra-financier. Carmila est également reconnue pour son engagement en faveur de la transparence de l'information financière avec un BPR Award niveau Gold.

Carmila a également été reconnue pour son leadership en matière de transparence et de performance face au changement climatique par l'organisation à but non lucratif environnementale internationale CDP qui l'a intégré à la A-List (346 entreprises) 2023 du questionnaire sur le Changement Climatique. La société a ainsi maintenu sa place dans le Top 5% des 23 000 entreprises répondantes.

1.1.4.6 Carmila entre directement à la 11^e place du Palmarès 2023 de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120

Ce Palmarès annuel, établi sous l'égide du ministère chargé de l'Égalité entre les femmes et les hommes et de la lutte contre les discriminations, évalue l'engagement des sociétés du SBF 120 en faveur de la féminisation de leurs instances dirigeantes et, plus largement, de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Carmila a par ailleurs obtenu la note de 95/100 à l'Index Égalité Professionnelle. Ces résultats récompensent la politique volontariste de Carmila en faveur de la diversité.

hypothécaire souscrit par quatre filiales de Carmila France (Carmila Nice, SAS Carmila Evreux, Carmila Saran et Carmila Coquelles) et sécurisé par leurs actifs.

En plus du financement de l'acquisition de Galimmo, la position de trésorerie actuelle de Carmila permet de couvrir le remboursement de l'émission obligataire de Carmila arrivant à maturité en septembre 2024. La prochaine échéance de dette obligataire de Carmila n'est pas avant mai 2027.

1.1.5.2 Finalisation d'un rachat d'actions de 20 millions d'euros au premier semestre 2023

Au premier semestre 2023, Carmila a réalisé un programme de rachat d'actions d'un montant de 20 millions d'euros. Le programme, lancé le 1 mars, a été finalisé le 14 juin 2023. Les 1 394 980 actions rachetées représentant environ 1,0% du capital social ont été annulées.

1. **Activité et patrimoine**

1. Exécution du plan stratégique 2022-2026 « Building Sustainable Growth »

1.1.6 Perspectives

1.1.6.1 Finalisation de l'acquisition de Galimmo

Prévue à l'été 2024, la finalisation de l'acquisition de Galimmo aura un effet relatif sur le résultat récurrent par action dès la première année. De plus, en raison de la forte décote implicite du prix d'acquisition par rapport aux valeurs d'expertises du portefeuille de Galimmo attendues au moment de la finalisation de la transaction, l'opération aura également un effet relatif immédiat sur l'actif net réévalué de Carmila, en raison du gain résultant de cette acquisition à des conditions avantageuses (goodwill négatif), selon les normes IFRS.

À partir de la finalisation de la transaction, Carmila sera également en mesure de déployer sa stratégie de création de valeur à moyen terme sur le portefeuille Galimmo.

1.1.6.2 Résultat récurrent par action attendu à au moins 1,63 euros en 2024

Le résultat récurrent par action de Carmila est attendu à au moins 1,63€ en 2024, en croissance de +2% par rapport à 2023.

Cette anticipation de croissance du résultat récurrent prend comme hypothèses une croissance organique des loyers, soutenus par un niveau d'indexation en ligne avec celui de 2023, ainsi que l'intégration d'une partie du résultat récurrent de Galimmo. Ces deux effets permettront de compenser une hausse modérée des frais financiers, suite aux opérations de financement réalisées en 2023, afin notamment de financer l'acquisition de Galimmo à des termes très attractifs pour Carmila.

Le plein effet annuel de relution du résultat récurrent par action (+3 à 5% pro forma) provenant de l'acquisition de Galimmo est attendu en 2025, tandis qu'en 2024 la contribution sera sur une partie seulement de l'année.

1.2 EXÉCUTION DU PLAN STRATÉGIQUE 2022-2026 « BUILDING SUSTAINABLE GROWTH »

1.2.1 Deuxième année d'implémentation réussie du plan stratégique

Carmila a lancé en décembre 2021 son nouveau plan stratégique 2022-2026. Ce plan décrit la nouvelle ambition de Carmila de construire une croissance durable, d'investir dans de nouvelles lignes métiers et de transformer ses actifs. Le plan repose sur trois piliers :

- un nouveau rôle pour Carmila en tant qu'incubateur et plateforme omnicanale ;
- une position de leader en matière de développement durable, notamment au travers de projets de mixité urbaine et de l'engagement d'atteindre zéro émission nette de carbone (Scopes 1 et 2) d'ici 2030 ;
- l'investissement dans de nouvelles lignes métiers : les infrastructures digitales et les nouveaux concepts retail.

Depuis l'annonce du plan, Carmila a atteint tous ses objectifs financiers (croissance du résultat récurrent, distribution de dividende, maintien d'une structure financière robuste). Carmila a poursuivi sa stratégie de pivot du mix-merchandising et d'innovation omnicanale. La société a mené de nombreux projets agiles de transformation de ses actifs, démontrant sa capacité à adhérer aux meilleurs standards environnementaux. Enfin, le développement des nouvelles lignes métiers se poursuit, avec notamment le lancement de l'activité de promotion de tours 5G en Espagne par Next Tower.

1.2.2 Exécution de la deuxième phase de la stratégie de rotations d'actifs

Depuis le lancement de son nouveau plan stratégique, Carmila a cédé 13 actifs pour près de 300 millions d'euros droits inclus, soit environ 5% de la valeur du portefeuille. L'ensemble des cessions ont été réalisées à des prix en ligne avec les valeurs d'expertise.

Après le dépassement, en avance de phase, de la première cible de 200 millions d'euros de cessions début 2023, suite à la cession d'un portefeuille de quatre actifs en Espagne, Carmila a

annoncé une nouvelle cible de 100 millions d'euros de cessions à horizon fin 2024. 45 millions d'euros de cessions ont été réalisées en 2023, avec notamment la cession de Bay 1 à Etixia finalisée au quatrième trimestre.

La flexibilité financière induite par la réussite de cette stratégie de rotation d'actifs a notamment permis à Carmila de saisir l'opportunité de l'acquisition de Galimmo.

1.2.3 Une vision claire de création de valeur à long terme via des projets de mixité urbaine

Carmila a annoncé son intention de lancer des projets de mixité urbaine, afin de réaménager des sites qui ont été rattrapés par la ville depuis leur création et ainsi de redéfinir la place du centre commercial et de participer à la transformation durable des territoires. Les sites concernés, actuellement 100% retail, intégreront d'autres usages (habitation, travail, services et espaces verts...).

À fin 2023, dans le cadre d'un contexte réglementaire qui favorise le réaménagement de foncier déjà artificialisé, 13 sites Carmila font partie des sites concernés par le projet de développement entre Carrefour et Nexity. Carmila conduit également deux projets de mixité urbaine avec Carrefour et Altarea à Nantes Beaujoire et Sartrouville.

1.2.4 En ligne avec les objectifs sur les trois initiatives de croissance

S'agissant des trois initiatives de croissance du plan stratégique, l'incubateur omnicanal, Next Tower et Carmila Retail Development, l'objectif est qu'elles contribuent à hauteur de 30 millions d'euros additionnels par an au résultat récurrent à horizon 2026.

- Les loyers sécurisés des actifs de Next Tower signés à fin 2023 sont de 2,0 millions d'euros. À date, Next Tower exploite 143 antennes en France et en Espagne.
- En 2023, l'incubateur et la plateforme de services omnicanaux ont contribué pour 4,3 millions d'euros au résultat récurrent. Carmila accélère le développement de sa plateforme de

services aux commerçants (développement de franchises, gestion de présence en ligne, ventes ultra-éphémères et boutiques éphémères, incubation de DNVB, marketing ciblé, connectivité dans les centres).

- Enfin, la quote part de Carmila de l'EBITDA des sociétés partenaires de Carmila Retail Development mises en équivalence en 2023 est de 2,0 millions d'euros, grâce au bon développement de l'enseigne Cigusto. À fin 2023, Carmila Retail Development a 13 partenariats, pour un total de 305 boutiques, dont 134 boutiques dans des centres Carmila.

1.2.5 Poursuite des transformations d'actifs

Carmila poursuit sa stratégie de transformation d'actifs via des projets de restructuration et de création de pôles restauration. En 2023, Carmila a livré 34 projets de ce type pour un montant total d'investissement de 44 millions d'euros.

Un nombre similaire de projets agiles et une enveloppe de CAPEX d'environ 40 millions d'euros sont prévus pour 2024.

1.2.6 Revue des grands projets et réduction de l'enveloppe de CAPEX

Sur les cinq projets d'extension majeurs (Montesson, Orléans Place d'Arc, Antibes, Toulouse Labège et Tarrassa) aucun n'est actuellement en travaux. Ces projets ont fait l'objet d'une revue qui a eu pour conséquence une diminution importante du montant d'investissements, désormais prévu à 200 millions d'euros, par rapport aux 550 millions d'euros annoncés en décembre 2021.

En raison de l'évolution du marché immobilier depuis plusieurs années, leur programmation sera susceptible d'intégrer moins de commerces et davantage de nouveaux usages dont le logement. Ces projets - dans leurs nouvelles configurations - devront dégager une rentabilité suffisante au regard des critères d'investissement de Carmila. Les premières dépenses majeures n'interviendront pas avant 2025.

1. Activité et patrimoine

Patrimoine et évaluation

1.3 PATRIMOINE ET ÉVALUATION

1.3.1 Chiffres clés du patrimoine

1.3.1.1 Description du patrimoine

Au 31 décembre 2023, Carmila dispose d'un patrimoine de 201 centres commerciaux et « retail park » attenants à des hypermarchés Carrefour situés en France, en Espagne et en Italie, valorisés à 5,9 milliards d'euros droits et travaux inclus pour une surface totale proche de 1,5 million de mètres carrés.

En France, Carmila détient les actifs au travers d'une répartition en volumes ou d'une copropriété. En Espagne, Carmila détient ses actifs au travers d'une copropriété. La totalité des actifs de Carmila en Italie est détenue en pleine propriété.

Les murs des hypermarchés et des supermarchés de Carrefour ainsi que les parkings attenants aux centres commerciaux de Carmila, sont détenus par des entités du groupe Carrefour.

1.3.1.2 Présentation des actifs les plus importants du patrimoine Carmila

Sur les 201 actifs immobiliers commerciaux constituant le patrimoine de Carmila, 15 actifs représentent 41% de la valeur d'expertise (droits inclus) et 27% de la surface locative brute au 31 décembre 2023. Le tableau suivant présente des informations sur ces 15 actifs :

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Année de rénovation	Nombre total de lots	Surface locative brute groupe Carmila (en m ²)
FRANCE					
BAB 2 - Anglet	1967	2014	2017	131	27 443
Toulouse Labège	1983	2014	-	130	24 374
Calais - Coquelles	1995	2014	2019	161	54 658
Thionville	1971	2016	-	168	32 233
Bay 2	2003	2014	-	106	21 013
Vitrolles	1971	2018	2024	83	24 876
Nice Lingostière	1978	2014	2021	101	21 093
Montesson	1970	2014	-	67	13 265
Saran - Orléans	1971	2014	2017	91	38 988
Chambourcy	1973	2014	2015	75	21 305
Évreux	1974	2014	2017	79	37 811
Perpignan Clairà	1983	2014	2013	80	21 159
Orléans Place d'Arc	1988	2014	2018	64	13 601
Total France (top 13)				1 336	351 818
ESPAGNE					
Fan Mallorca	2016	2016	2016	105	38 120
Huelva	2013	2014	2013	91	33 378
Total Espagne (top 2)				196	71 498
TOTAL (TOP 15)				1 532	423 316
TOTAL GROUPE				6 629	1 548 247

1.3.2 Évaluation du patrimoine

1.3.2.1 Expertise et méthodologie

Les immeubles de placement du patrimoine de Carmila sont comptabilisés et évalués individuellement, initialement, à leur coût de construction ou d'acquisition droits et frais inclus puis ultérieurement à leur juste valeur. Toute variation est comptabilisée en résultat.

Les justes valeurs retenues sont celles déterminées à partir des conclusions d'experts indépendants. Carmila confie à des experts l'évaluation de l'ensemble de son patrimoine à chaque fin de semestre. Les actifs sont visités par les experts annuellement. Les évaluations des experts sont conformes aux règles contenues dans le *RICS Appraisal and Valuation Manual*, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (« Red Book »). Pour réaliser leurs travaux, les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste des baux, le taux de vacance, les aménagements de loyers, et les principaux agrégats concernant les locataires (chiffre d'affaires).

Ils établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows présents et futurs en appliquant des facteurs de risque soit sur le taux de capitalisation du revenu locatif net, soit sur les cash-flows futurs.

Les experts mandatés par Carmila sont les suivants :

- en France, Cushman & Wakefield et Catella ;
- en Espagne, Cushman & Wakefield et Catella ;
- en Italie, BNP Paribas Real Estate.

Commentaires sur le périmètre

- Aucun site en France n'a fait l'objet d'une rotation entre les experts Cushman & Wakefield et Catella sur l'année 2023, tous les sites ayant fait l'objet d'un changement d'expert lors des exercices 2019 à 2020.
- Le dernier tiers du portefeuille en Espagne a fait l'objet d'une rotation entre les experts Cushman & Wakefield et Catella au premier semestre 2022.

- En 2023, Carmila a cédé sept centres commerciaux situés en France (Tarnos, Montélimar et Bay 1) et en Espagne (Los Patios et Alameda II à Malaga et Los Barrios et Gran Sur à Algeciras).
- La société Next Tower a acquis 22 nouvelles antennes en France et 21 nouvelles antennes en Espagne au cours de l'année 2023.
- Les immeubles détenus dans les sociétés mises en équivalences sont comptabilisés à la juste valeur des titres de ces sociétés et prennent également en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe.

Segmentation géographique du portefeuille

La valorisation du portefeuille (part du Groupe) s'établit à 5 884,5 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2023 et se répartit de la manière suivante :

Valeur vénale droits inclus (DI) du patrimoine	31/12/2023		
	En millions d'euros	%	Nombre d'actifs
France	4 185,5	71,1%	118
Espagne	1 356,3	23,0%	75
Italie	342,7	5,8%	8
TOTAL	5 884,5	100%	201

Outre les justes valeurs déterminées par les experts pour chaque centre commercial, cette évaluation prend en compte les immobilisations en cours qui s'élèvent à 19,9 millions d'euros au 31 décembre 2023. Par ailleurs, les investissements dans des actifs consolidés par mise en équivalence (As Cancelas en Espagne et portefeuille Magnirayas en France) sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus par le Groupe dans les sociétés détenant les actifs et prennent également en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe pour un montant total de 76,9 millions d'euros.

1.3.2.2 Évolution de la valorisation du patrimoine

VALEUR VÉNALE DI DU PATRIMOINE

(en millions d'euros)	31/12/2023					31/12/2022	
	Valeur vénale DI			Variation vs. 31/12/2022		Valeur vénale DI	
	En millions d'euros	En %	Nombre d'actifs	À périmètre courant	À périmètre constant *	En millions d'euros	En %
France	4 185,5	71,1%	118	-4,7%	-3,2%	4 390,6	71,2%
Espagne	1 356,3	23,0%	75	-5,1%	0,1%	1 429,9	23,2%
Italie	342,7	5,8%	8	-0,7%	-0,8%	345,1	5,6%
TOTAL	5 884,5	100%	201	-4,6%	-2,3%	6 165,7	100%

* Hors cessions Tarnos, Montélimar, Bay 1 et portefeuille espagnol.

Au cours de l'année 2023, le patrimoine total de Carmila a diminué de -281,2 millions d'euros (-4,6%) ; cette variation s'analyse de la manière suivante :

- la valeur des actifs, à périmètre constant, diminue de -2,3% soit -140,1 millions d'euros, à laquelle s'ajoute la diminution de la valeur des titres Magnirayas (-0,2 million d'euros) ainsi que la baisse des titres et créances courantes d'As Cancelas (-0,9 million d'euros). La variation à périmètre constant se calcule sur une base comparable de centres commerciaux, hors extensions développées sur la période ;
- les autres variations sont dues :
 - aux mouvements de périmètre (cession d'un portefeuille de quatre actifs en Espagne et trois actifs en France) pour -131,4 millions d'euros, soit un impact net de -2,2%,
 - à la baisse des immobilisations en cours (-8,6 millions d'euros) soit un impact de -0,1%.

1.3.2.3 Évolution des taux de capitalisation

	NIY		NPY	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
France	6,11%	5,82%	6,38%	6,06%
Espagne	7,32%	7,06%	7,56%	7,30%
Italie	6,75%	6,53%	6,90%	6,64%
TOTAL	6,42%	6,14%	6,68%	6,37%

1. Activité et patrimoine

Patrimoine et évaluation

1.3.2.4 Répartition de la valeur d'expertise par typologie FACT

Conformément à la typologie FACT, les sites sont regroupés en trois catégories : centres régionaux, grands centres commerciaux et petits centres commerciaux (appelés dans ce document centres locaux de proximité).

Au 31 décembre 2023, les centres régionaux et les grands centres commerciaux représentent 79% du portefeuille de Carmila en valeur vénale.

	Expertises 31/12/2023			
	Valeur vénale DI (en millions d'euros)	% de valeur	NRI moyen (en euros/m ²)	NIY
Centres Régionaux	1 507,5	36%	332	5,7%
Grands Centres Commerciaux	1 831,7	44%	294	6,1%
Centres Locaux de Proximité	828,3	20%	186	6,9%
France	4 167,4	100%	270	6,1%
Centres Régionaux	354,7	26%	260	6,3%
Grands Centres Commerciaux	623,1	46%	215	7,4%
Centres Locaux de Proximité	374,5	28%	268	7,9%
Espagne	1 352,3	100%	238	7,3%
Centres Régionaux	15,8	5%	240	7,4%
Grands Centres Commerciaux	306,5	89%	260	6,7%
Centres Locaux de Proximité	20,4	6%	289	7,4%
Italie	342,7	100%	260	6,8%
Autres	22,1	100%	389	7,1%
Next Tower	22,1	100%	389	7,1%
Centres Régionaux	1 878,0	32%	315	5,8%
Grands Centres Commerciaux	2 761,3	47%	265	6,5%
Centres Locaux de Proximité	1 223,1	21%	209	7,2%
Autres	22,1	0%	389	7,1%
TOTAL GÉNÉRAL	5 884,5	100%	261	6,4%

1.3.2.5 Réconciliation de la valorisation du patrimoine avec la valeur des immeubles de placement au bilan

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur vénale droits inclus	5 884,5	6 165,7
Immobilisations en cours	-19,9	-28,5
Valorisation de la quote-part des titres MeQ	-76,9	-78,0
Droits et enregistrements (hors MeQ)	-302,1	-306,0
Valeur vénale hors droits (A)	5 485,7	5 753,2
Juste valeur des BAC (IFRS 16) (B)	33,4	31,7
IMMEUBLE DE PLACEMENT À LA VALEUR D'EXPERTISE (BILAN) (A+B)	5 519,0	5 784,9

1.3.3 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de Carmila

1.3.3.1 Contexte général de la mission d'expertise

Contexte et instructions

En accord avec les instructions de Carmila (« la Société ») reprises dans les contrats d'évaluation signés entre Carmila et les Évaluateurs, nous avons estimé les actifs détenus par la Société en reflétant leur mode de détention (pleine propriété, bail à construction, etc.). Le présent Rapport Condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le Document de référence de la Société.

Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise. Afin de déterminer une valeur de marché pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau européen, et pas uniquement les transactions domestiques. Nous confirmons que notre opinion sur la valeur de marché a été revue au regard des autres expertises menées en Europe, afin d'avoir une approche consistante et de prendre en considération toutes les transactions et informations disponibles sur le marché.

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2023.

Référentiels et principes généraux

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de l'édition de novembre 2021 (effective à compter du 31 janvier 2022) du RICS Valuation – Global Standards (le « Red Book »). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000.

Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes indépendants, tels que définis dans les standards du Red Book publié par la RICS.

Valeur recherchée

Nos évaluations correspondent à des valeurs vénales de marché (« Market Value ») et sont reportées à la Société en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

1.3.3.2 Conditions de réalisation

Informations

Nous avons demandé au management de la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mis à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

Surfaces des actifs

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.

Analyses environnementales et conditions des sols

Il ne nous a pas été demandé de mener ni une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte par leur utilisation actuelle ou future.

Urbanisme

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

Titres de propriété et états locatifs

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des « business plans » qui nous ont été fournis. Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leurs vente, et qu'ils sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

État des actifs

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

Durabilité et ESG

La durabilité est un facteur de plus en plus important sur les marchés immobiliers. De nombreux pays se sont engagés à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, et des lois ou règlements sont déjà en place pour réduire les émissions de CO₂ des bâtiments. Nous considérons qu'il est probable que d'autres lois et réglementations soient introduites dans les années à venir. Parallèlement à cela, les occupants et les investisseurs de certains secteurs sont de plus en plus attentifs aux aspects de durabilité des bâtiments qu'ils choisissent d'occuper ou d'acheter. L'existence d'une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l'objet d'une surveillance, de recherche et d'un débat permanents sur le marché. Des niveaux appropriés de comparables de marché doivent encore être établis pour démontrer pleinement si une valeur supplémentaire peut être attribuée à ces bâtiments. Cependant, il convient de noter que le marché évolue en raison de l'attention portée par les occupants et les investisseurs aux références de durabilité d'une propriété. Nous nous attendons à ce que la sensibilisation aux questions de durabilité augmente dans tous les secteurs du marché immobilier.

Taxation

Nos évaluations ont été menées sans prendre en compte les éventuels frais ou taxes devant être engagés dans le cas d'une cession. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

1. Activité et patrimoine

Patrimoine et évaluation

Note explicative sur les conditions du marché

D'importantes pressions inflationnistes ont affecté l'économie européenne au cours des deux dernières années et ont conduit la BCE à relever ses taux d'intérêts depuis juillet 2022 pour lutter contre ce phénomène. Cela a entraîné une augmentation du coût de la dette et une réduction des liquidités disponibles, ce qui, avec la forte détente des rendements obligataires depuis des niveaux historiquement bas, a pesé sur l'appréciation des investisseurs et a eu un impact négatif sensible sur la valeur de l'immobilier.

Néanmoins, les niveaux d'inflation ont commencé à refluer et les banques centrales ont maintenu leurs taux stables depuis septembre 2023. Il semblerait que l'inflation ait déjà dépassé son pic, mais qu'elle tarde à redescendre au niveau normalisé attendu par la BCE. Le marché suggère cependant que les taux d'intérêt ont probablement atteint leur maximum, mais cela reste encore à confirmer dans les mois à venir.

Par ailleurs, la guerre en Ukraine ne montre aucun signe de fin et reste un risque pour les chaînes d'approvisionnement, les fournitures d'énergie et les prix dans toute l'Europe et au Royaume-Uni. Le conflit en cours en Israël et à Gaza est susceptible de créer une incertitude supplémentaire, notamment en ce qui concerne les prix du pétrole.

Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse aux changements économiques et politiques en cours, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation et le contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparé. À ce stade, nous estimons que des périodes de commercialisation plus longues seront nécessaires pour obtenir des offres représentatives du marché.

1.3.3 Confidentialité et publication

Enfin et en accord avec notre pratique habituelle nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la société Carmila. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce Rapport Condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

Jean-Philippe Carmarans

Head of Valuation & Advisory France

Cushman & Wakefield Valuation France

Tony Loughran,

Partner

C&W Valuation & Advisory, Spain

Simone Scardocchia

Head of Corporate Valuation

BNP Paribas Real Estate, Italy

Jean-François Drouets

Président

Catella Valuation

Tansy Bristow

Valuation & Advisory

Catella Property Spain S.A.

1.4 PERFORMANCE FINANCIÈRE

1.4.1 Informations financières sélectionnées

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	368,6	357,0
Loyers nets	342,4	335,2
EBITDA (hors juste valeur) ⁽¹⁾	292,4	287,2
Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement	-206,9	6,9
Résultat opérationnel	85,1	297,8
Résultat financier	-75,6	-75,7
Résultat net (part du Groupe)	2,8	219,3
Résultat net par action ⁽³⁾	0,02	1,52
Résultat net EPRA ⁽²⁾	226,5	222,9
Résultat net EPRA par action ⁽³⁾	1,59	1,55
Résultat net récurrent ⁽⁴⁾	228,2	224,9
Résultat net récurrent par action ⁽³⁾	1,60	1,56

(1) Pour une définition d'EBITDA (hors juste valeur) et une réconciliation par rapport à l'indicateur IFRS le plus proche, voir la Section « Commentaires sur les résultats de l'année ».

(2) Pour une définition de « Résultat net EPRA », voir la Section « Indicateurs de performances EPRA ».

(3) Nombre de titres moyen : 142 825 882 au 31 décembre 2023 et 144 211 816 au 31 décembre 2022.

(4) Le résultat net récurrent est égal au Résultat net EPRA hors certains éléments non récurrents. Voir la Section « Indicateurs de performances EPRA ».

INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES DU BILAN

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement (valeur d'expertise hors droits)	5 519,0	5 784,9
Trésorerie et valeurs mobilières de placement	860,2	356,7
Dettes financières (courantes et non courantes)	3 055,1	2 610,2
Capitaux propres (part du Groupe)	3 287,8	3 501,7

INFORMATIONS FINANCIÈRES RELATIVES AUX INDICATEURS ET RATIOS CLÉS

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières nettes	2 129,9	2 203,9
Ratio LTV EPRA	38,6%	37,6%
Ratio LTV EPRA (incl. RETTs)	36,6%	35,8%
Interest Coverage Ratio (ICR) ⁽¹⁾	4,7x	4,5x
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	3 437,9	3 628,7
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) par action ⁽²⁾	24,17	25,26
Valeur d'expertises (droits inclus y compris travaux en cours et MEQ)	5 884,5	6 165,7

(1) Ratio EBITDA (hors juste valeur)/ frais financiers nets.

(2) Fin de période dilué, sur la base de 142 233 741 actions au 31 décembre 2023 et 143 670 123 actions au 31 décembre 2022.

1. Activité et patrimoine

Performance financière

1.4.2 Commentaires sur les résultats de l'année

1.4.2.1 Revenus locatifs et loyers nets

Revenus locatifs

(en milliers d'euros)	31/12/2023		Variation vs. 31/12/2022	31/12/2022
	Revenus locatifs	Périmètre courant		Revenus locatifs
	France	250 401		2,8%
Espagne	93 654		3,5%	90 486
Italie	24 549		6,9%	22 975
Total	368 604		3,3%	356 966

Loyers nets

(en milliers d'euros)	31/12/2023			Variation vs. 31/12/2022	Loyers nets
	Loyers nets	Périmètre constant	Périmètre courant		
	France	235 422	4,4%	1,6%	231 622
Espagne	84 363	4,8%	2,2%	82 544	
Italie	22 617	7,6%	7,6%	21 029	
Total	342 402	4,7%	2,2%	335 195	

Les loyers nets s'élevaient à 342,4 millions d'euros en hausse de +7,2 millions d'euros soit +2,2% en 2023. Cette variation se décompose de la manière suivante :

- l'impact des acquisitions et cessions s'élève à -8,6 millions d'euros soit -2,6% (cession actifs Magnirayas, Tarnos, Montélimar et Torcy Bay 1 en France, cession de quatre actifs andalous en Espagne, acquisition centre commercial Rosaleda à Malaga en Espagne) ;

- la croissance organique retraitée de ces impacts est de +15,8 millions d'euros soit +4,7%. La part de l'indexation incluse dans la croissance à périmètre constant est de +4,1%.

1.4.2.2 Recouvrement

	31/12/2023				
	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	FY 2023
Taux de recouvrement brut (base facturée totale)	96,5%	96,0%	97,3%	96,4%	96,5%

1.4.2.3 Frais de structure

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	12 541	11 704
Autres produits de prestations et services	11 476	7 683
Frais de personnel	-32 814	-30 051
Autres charges externes	-44 128	-41 098
Frais de structure	-52 925	-51 762

Les frais de structure sont en légère hausse par rapport à l'exercice 2022 (+2,3%) mais largement maîtrisés dans un environnement d'inflation élevée.

Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités et autres produits de prestations de services

Le montant total de ces revenus est de 12,5 millions d'euros en 2023, en hausse de +0,8 million d'euros soit +7,2% par rapport à 2022. Cette hausse s'explique principalement par les honoraires de gestion dans le cadre des prestations à Magnirayas et pour le portefeuille des actifs Andalous cédés pour lequel Carmila a conservé la gestion pour un montant de 0,8 million d'euros sur la période.

Le poste « Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités » est constitué des refacturations de la mission de direction de centre, des honoraires techniques et des honoraires de commercialisation.

Autres produits de prestations de services

Le poste « Autres produits de prestations et services » est en hausse de +3,8 millions d'euros en raison de la hausse des refacturations marketing aux associations de commerçants.

Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à -32,8 millions d'euros en 2023, en hausse de +2,8 millions d'euros (+9,2%) par rapport à 2022. Cette hausse s'explique principalement par la revalorisation des salaires annuels et par une indemnité transactionnelle de 0,8 million d'euros. Retraités de cette indemnité, les frais de personnel sont en hausse de +1,9 million d'euros (+6,4%) et cela s'explique principalement par la revalorisation des salaires annuels.

Autres charges externes

Le montant des autres charges externes s'élève à -44,1 millions d'euros en 2023, en hausse +3,0 millions d'euros (+7,4%). Cette augmentation s'explique principalement par la centralisation des coûts marketing (auparavant portés par les associations de commerçants). Cette hausse est compensée par une augmentation des refacturations de ces prestations aux associations de commerçants (cf. ci-dessus).

Hors frais de personnel, les frais de structure sont en baisse de 1,6 million d'euros malgré la hausse des coûts liés à l'inflation grâce à des économies réalisées sur les coûts de structure.

1.4.2.4 EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat opérationnel	85 101	297 835
Annulation variation juste valeur	206 873	-6 878
Annulation de la variation de juste valeur dans la quote-part de sociétés consolidées par mise en équivalence	-844	-1 148
Annulation de la (plus-value) moins-value	649	3 036
Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	1 890	991
Ajustements d'éléments non récurrents ⁽¹⁾	-1 300	-6 597
EBITDA	292 369	287 239

(1) Les ajustements d'éléments non récurrents sont constitués essentiellement de dotation et reprises de provisions pour risques et charges.

L'EBITDA atteint 292,4 millions d'euros au 31 décembre 2023 en hausse de +1,8% par rapport à l'exercice précédent. La croissance de l'EBITDA est en ligne avec la croissance des loyers nets, témoignant de la gestion saine des coûts de structure de Carmila.

1.4.2.5 Résultat financier

Frais financiers (en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers	28 041	2 162
Charges financières	-95 340	-66 514
Coût de l'endettement financier net	-67 299	-64 352
Autres produits et charges financiers	-8 346	-11 351
RÉSULTAT FINANCIER	-75 645	-75 703

Coût de l'endettement financier net

L'augmentation du coût de l'endettement de 2,9 millions d'euros s'explique principalement par la hausse des charges financières pour 28,8 millions d'euros compensés par la hausse des produits financiers pour 25,9 millions d'euros.

La variation des charges financières est principalement liée à la hausse des intérêts sur emprunts bancaires de 32,7 millions d'euros liée à la hausse des taux, à l'effet année pleine de la ligne de crédit bancaire de 550 millions d'euros souscrite en juillet 2022 et aux nouveaux emprunts hypothécaires souscrits en avril 2023.

Cette hausse est partiellement compensée par la variation des produits financiers qui se décompose comme suit :

- une hausse des produits de placements de trésorerie de 16,0 millions d'euros liée à un solde de trésorerie élevé placée dans des bonnes conditions ;
- une augmentation des intérêts sur prêt et compte courant accordée à des participations de 0,8 million d'euros en lien avec la hausse des taux ;
- la hausse des produits d'intérêts sur instruments de couverture de 8,9 millions d'euros.

1. Activité et patrimoine

Performance financière

Autres produits et autres charges financiers

Le poste des « Autres produits et charges financiers » présente une charge de 8,3 millions d'euros, en baisse de 3,0 millions d'euros sur l'exercice. Cette variation se décompose de la façon suivante :

- les autres produits financiers s'élevaient à 2,7 millions, en baisse de 0,6 million d'euros. Au 31 décembre 2023, le poste est principalement constitué d'un produit lié à l'évolution du risque de crédit sur les dérivés pour 2,3 millions d'euros. Au 31 décembre 2022, le poste était principalement constitué d'un produit de 2,6 millions d'euros lié au déboucement d'un swap ;
- les autres charges financières s'élevaient à 11,0 millions d'euros, en baisse de 3,6 millions d'euros et se composent principalement de :

- dotations aux provisions financières sur des créances rattachées à des participations pour 9,0 millions d'euros, en hausse de 1,3 million d'euros,
- commissions de non-utilisation sur les lignes de crédit non tirées pour 2,0 millions d'euros, en baisse de 0,7 million d'euros,
- au 31 décembre 2022, ce poste était constitué de l'étalement de l'impact IFRS 9 lié à la remise au taux d'intérêt effectif d'origine de la dette, pour 1,6 million d'euros et de la charge liée à l'évolution du risque de crédit sur les dérivés pour 2,7 millions d'euros.

1.4.3 Indicateurs de performance EPRA

1.4.3.1 Tableau récapitulatif EPRA

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net EPRA (en millions d'euros)	226,5	222,9
Résultat net EPRA par action (en euros)	1,59	1,55
EPRA NRV (en milliers d'euros)	3 690 261	3 886 395
EPRA NRV par action (en euros)	25,95	27,05
EPRA NTA (en milliers d'euros)	3 437 928	3 628 704
EPRA NTA par action (en euros)	24,17	25,26
EPRA NDV (en milliers d'euros)	3 384 613	3 700 490
EPRA NDV par action (en euros)	23,80	25,76
Rendement initial net EPRA Centres Commerciaux	6,3%	6,0%
Rendement initial net EPRA hors aménagements de loyers (centres commerciaux)	6,5%	6,2%
Taux de vacance EPRA	5,1%	5,0%
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance inclus)	21,3%	20,9%
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance exclus)	18,0%	18,0%
Ratio LTV EPRA	38,6%	37,6%
Ratio LTV EPRA (incl. RETTs)	36,6%	35,8%

1.4.3.2 EPRA Earnings et Résultat récurrent

(en milliers d'euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé (part du Groupe)	2 778	219 329
Ajustements pour calculer le Résultat net EPRA	223 694	3 558
(i) Solde net des ajustements de valeur des actifs	215 631	-6 878
(ii) Gains ou pertes sur cessions d'immeubles de placements	649	3 036
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'immeubles destinés à la vente	-	-
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cession	6 361	-
(v) Dépréciation d'écarts d'acquisition / Écarts d'acquisition négatifs	-	-
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation de la dette	576	6 623
(vii) Coût d'acquisition sur acquisition de sociétés	-	-
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	-237	1 582
(ix) Ajustements (i) à (iv) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	767	-1 148
(x) Participations ne donnant pas contrôle sur les ajustements EPRA	-53	344
RÉSULTAT NET EPRA	226 472	222 887
Évolution vs N-1	1,6%	29,5%
Nombre moyen d'actions	142 825 882	144 211 816
RÉSULTAT NET EPRA PAR ACTION	1,59	1,55
Évolution vs N-1	3,1%	29,6%
Nombre d'actions diluées	142 825 882	144 417 529
RÉSULTAT NET EPRA PAR ACTION (DILUÉ)	1,59	1,54
Autres ajustements	1 729	2 033
Frais d'émission d'emprunts ⁽¹⁾	-	973
Autres charges ou (produits) non récurrents ⁽²⁾	1 729	1 060
RÉSULTAT RÉCURRENT	228 201	224 920
Évolution vs N-1	1,5%	26,2%
RÉSULTAT RÉCURRENT PAR ACTION	1,60	1,56
Évolution vs N-1	2,3%	26,3%

Commentaires sur les autres ajustements :

(1) Les frais d'émissions d'emprunt en 2022 sont liés à la reprise de la quote-part de frais d'émission restant à étaler suite à l'annulation de la tranche A du RCF.

(2) Les « Autres charges non récurrentes » sont composées des dotations aux amortissements, des dotations et reprises de provisions pour risques et charges.

1. Activité et patrimoine

Performance financière

1.4.3.3 Ratio de coûts de l'EPRA (EPRA Cost Ratio)

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
(i) Coûts opérationnels	83,4	77,0
Frais de structure	76,1	72,0
Charges sur immeuble	7,3	5,0
(ii) Charges locatives nettes	18,9	16,8
(iii) Frais de gestions nettés des bénéficiaires	-12,5	-11,7
(iv) Autres frais couvrant des frais administratifs	-11,5	-7,7
(v) Part des coûts des Sociétés Mises en Équivalence	1,5	1,2
(vi) Dépréciation d'immeubles de placements et provisions incluses dans les charges sur immeuble	0,0	0,0
(vii) Rentes foncières	0,0	0,0
(viii) Frais locatifs inclus dans le loyer brut	0,0	0,0
Coûts EPRA (coûts de la vacance inclus)	79,8	75,6
(ix) Coûts de la vacance directe	12,2	10,2
Coûts EPRA (coûts de la vacance exclus) (A)	67,6	65,4
(x) Loyer brut moins charges du foncier	368,6	357,0
(xi) Moins : charges et coûts inclus dans le loyer brut	0,0	0,0
(xii) Plus : Parts de loyers bruts SME	6,7	5,4
Revenus locatifs bruts (B)	375,3	362,4
RATIO COÛTS EPRA (COÛT DE LA VACANCE INCLUS)	21,3%	20,9%
RATIO COÛTS EPRA (COÛT DE LA VACANCE EXCLU)	18,0%	18,0%

Les frais de structure comprennent les autres charges externes, les frais de personnel et les coûts d'abandons de projets.

1.4.3.4 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

INDICATEURS EPRA NAV AU 31 DÉCEMBRE 2023

(en milliers d'euros)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS	3 287 816	3 287 816	3 287 816
<i>Inclure / Exclure*</i> :			
(i) Instruments hybrides			
Actif Net Réévalué dilué	3 287 816	3 287 816	3 287 816
<i>Inclure*</i> :			
(ii.a) Réévaluation d'immeubles de placement disponibles à la location (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)			
(ii.b) Réévaluation des projets de développement ⁽¹⁾ (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)			
(ii.c) Réévaluation des autres investissements non-courants ⁽²⁾			
(iii) Réévaluation des créances de location-financement ⁽³⁾			
(iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁽⁴⁾			
ANR dilué à la juste valeur	3 287 816	3 287 816	3 287 816
<i>Exclure*</i> :			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur ⁽⁵⁾	137 202	137 202	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-36 902	-36 902	
(vii) Goodwill résultant des impôts différés			
(viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS			
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 942	
<i>Inclure*</i> :			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			96 797
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur			
(xi) Droits de mutation	302 145	51 754	
NAV	3 690 261	3 437 928	3 384 613
Nombre d'actions dilué	142 233 741	142 233 741	142 233 741
NAV PAR ACTION	25,95	24,17	23,80

(1) Différence entre les immeubles de développement inscrits au bilan au coût et leur juste valeur.

(2) Réévaluation des immobilisations incorporelles à présenter sous ajustement (x) Autres réévaluations des immobilisations incorporelles à leur juste valeur.

(3) Différence entre les créances de location-financement détenues au bilan au coût amorti et leur juste valeur.

(4) Différence entre les immeubles destinés à la vente détenus au bilan selon la norme IAS 2 et leur juste valeur.

(5) Ajustement des impôts différés pour l'EPRA NTA.

* « Inclure » indique qu'un actif (qu'il soit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, tandis qu'un passif doit être déduit.

« Exclure » indique qu'un actif (partie du bilan) est contre-passé, tandis qu'un passif (partie du bilan) est réintégré.

1. Activité et patrimoine

Performance financière

INDICATEURS EPRA NAV AU 31 DÉCEMBRE 2022

(en milliers d'euros)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS	3 501 668	3 501 668	3 501 668
<i>Inclure / Exclure*</i> :			
(i) Instruments hybrides			
Actif Net Réévalué dilué	3 501 668	3 501 668	3 501 668
<i>Inclure*</i> :			
(ii.a) Réévaluation d'immeubles de placement disponibles à la location (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)			
(ii.b) Réévaluation des projets de développement ⁽¹⁾ (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)			
(ii.c) Réévaluation des autres investissements non-courants ⁽²⁾			
(iii) Réévaluation des créances de location-financement ⁽³⁾			
(iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁽⁴⁾			
ANR dilué à la juste valeur	3 501 668	3 501 668	3 501 668
<i>Exclure*</i> :			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur ⁽⁵⁾	141 179	141 179	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-62 449	-62 449	
(vii) Goodwill résultant des impôts différés	-	-	
(viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS			
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-3 636	
<i>Inclure*</i> :			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			198 822
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur			
(xi) Droits de mutation	305 996	51 941	
NAV	3 886 395	3 628 704	3 700 490
Nombre d'actions dilué	143 670 123	143 670 123	143 670 123
NAV PAR ACTION	27,05	25,26	25,76

(1) Différence entre les immeubles de développement inscrits au bilan au coût et leur juste valeur.

(2) Réévaluation des immobilisations incorporelles à présenter sous ajustement (x) Autres réévaluations des immobilisations incorporelles à leur juste valeur.

(3) Différence entre les créances de location-financement détenues au bilan au coût amorti et leur juste valeur.

(4) Différence entre les immeubles destinés à la vente détenus au bilan selon la norme IAS 2 et leur juste valeur.

(5) Ajustement des impôts différés pour l'EPRA NTA.

* « Inclure » indique qu'un actif (qu'il soit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, tandis qu'un passif doit être déduit.

« Exclure » indique qu'un actif (partie du bilan) est contre-passé, tandis qu'un passif (partie du bilan) est réintégré.

1.4.3.5 EPRA LTV

INDICATEURS EPRA LTV AU 31 DÉCEMBRE 2023

(en milliers d'euros)	Proportionate consolidation				EPRA LTV combiné 31/12/2023
	EPRA LTV Groupe	Part des JV ⁽¹⁾	Part des participations matérielles ⁽²⁾	Part des entités non contrôlées	
INCLUS :					
Emprunts bancaires	826 000		14 813		840 813
Billets de trésorerie	0				0
Hybride (incluant convertibles, actions de préférences, dettes, options)	0				0
Emprunts obligataires	2 164 100				2 164 100
Dérivés de change (swaps/options)	0				0
Dettes nettes	21 393	924			22 979
Actif occupé par le propriétaire (dette)	0				0
Comptes courants d'associés	0				0
EXCLUS :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	860 194	594	871		862 320
Dettes nettes (a)	2 151 299	331	13 942	0	2 165 572
INCLUS :					
Actif occupé par le propriétaire	0				0
Immeubles de placement à la JV HD	5 519 034	63 750	29 574		5 612 358
Actifs détenus en vue de la vente	0				0
Actifs en cours de construction	0				0
Immobilisations incorporelles	0				0
Créances nettes	0		218		218
Actifs financiers	0				0
Total valeur des biens HD (b)	5 519 034	63 750	29 792	0	5 612 576
EPRA LTV (a/b)					38,6%
Total valeur des biens DI (c)	5 821 226	65 918	31 634		5 918 778
EPRA LTV (DROITS INCLUS) (A/C)					36,6%

(1) As Cancelas.

(2) Magnirayas.

1. Activité et patrimoine

Performance financière

INDICATEURS EPRA LTV AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Proportionate consolidation				EPRA LTV combiné 31/12/2022
	EPRA LTV Groupe	Part des JV ⁽¹⁾	Part des participations matérielles ⁽²⁾	Part des entités non contrôlées	
INCLUS :					
Emprunts bancaires	550 000		14 963		564 963
Billets de trésorerie	50 000				50 000
Hybride (incluant convertibles, actions de préférences, dettes, options)	0				0
Emprunts obligataires	1 961 200				1 961 200
Dérivés de change (swaps/options)	0				0
Dettes nettes	0	823	60		883
Actif occupé par le propriétaire (dette)	0				0
Comptes courants d'associés	0				0
EXCLUS :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	356 687	1 153	969		358 809
Dettes nettes (a)	2 204 513	-330	14 054	0	2 218 236
INCLUS :					
Actif occupé par le propriétaire	0				0
Immeubles de placement à la JV HD	5 784 937	63 750	30 186		5 878 873
Actifs détenus en vue de la vente	0				0
Actifs en cours de construction	0				0
Immobilisations incorporelles	3 637				3 637
Créances nettes	15 676				15 676
Actifs financiers					0
Total valeur des biens HD (b)	5 804 250	63 750	30 186	0	5 898 186
EPRA LTV (a/b)	38,0%				37,6%
Total valeur des biens DI (c)	6 090 933	65 918	32 150		6 189 001
EPRA LTV (INCL RETTS) (A/C)	36,2%				35,8%

(1) As Cancelas.

(2) Magnirayas.

1.4.3.6 Taux de vacance EPRA

	France	Espagne	Italie	Total
Valeur locative des lots vacants (en millions d'euros)	11,8	9,1	0,6	21,5
Valeur locative totale du portefeuille (en millions d'euros)	272,1	121,9	26,2	420,1
TAUX DE VACANCE EPRA	4,3%	7,5%	2,2%	5,1%
Impact de la vacance structurelle	1,0%	3,2%	1,2%	1,7%
TAUX DE VACANCE FINANCIER	3,3%	4,3%	1,0%	3,4%

Le taux de vacance EPRA au 31 décembre 2023 est de 5,1%, en baisse par rapport au 31 décembre 2022 (-10 bps).

Le taux de vacance EPRA est le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché total des actifs (surfaces vacantes et louées). La valeur locative utilisée pour le calcul du taux de vacance EPRA est la valeur locative brute définie par les experts.

La vacance stratégique correspond à la vacance nécessaire à la mise en œuvre des projets de rénovation et d'extension/restructuration dans les centres commerciaux.

1.4.3.7 Taux de rendement EPRA : EPRA NIY et EPRA « Topped-Up » NIY

(en millions d'euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Valeur du portefeuille total (hors droits)	5 505,2	5 859,7
(-) Actifs en développements et autres	19,6	28,5
Valeur du portefeuille en exploitation (hors droits)	5 485,6	5 831,2
Droits de mutation	302,1	306,0
Valeur du portefeuille en exploitation (droits inclus) (A) *	5 787,8	6 137,2
Revenus locatifs nets annualisés (B)	364,6	369,4
Effet des aménagements de loyers	13,9	9,6
Revenus locatifs nets annualisés hors aménagements des loyers (C)	378,6	379,0
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (B)/(A)	6,30%	6,02%
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMÉNAGEMENTS DES LOYERS (C)/(A)	6,54%	6,18%

* Au 31 décembre 2022, la valeur du portefeuille droits inclus intégrait la valorisation de la quote-part des immeubles de placement mise en équivalence.

1.4.3.8 Investissements EPRA

Les investissements concernant les immeubles de placement par pays sont présentés distinctement qu'il s'agisse d'acquisitions, de développements et d'extensions, ou d'investissements sur le portefeuille à périmètre constant.

(en milliers d'euros)	France		Espagne		Italie		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Acquisitions	3 293	2 641	1 762	26 759	0	0	5 055	29 400
Portefeuille à périmètre constant	41 334	45 715	11 959	9 271	2 100	4 376	55 393	59 362
Extensions	11 360	14 919	0	0	400	3 433	11 760	18 352
Restructurations	9 196	15 459	0	0	0	0	9 196	15 459
Avantages consentis aux preneurs	3 887	8 896	4 946	3 806	0	0	8 833	12 702
Rénovation	5 158	-436	3 925	4 093	0	559	9 083	4 216
Capex de maintenance	11 733	6 877	3 088	1 372	1 700	384	16 521	8 633
TOTAL INVESTISSEMENTS	44 627	48 356	13 721	36 030	2 100	4 376	60 448	88 762

Le poste acquisitions comprend principalement les droits de servitude pour l'exploitation des antennes en Espagne (1,7 million d'euros) et l'acquisition de lots en France (Montluçon pour 1,3 million d'euros, Bourg en Bresse pour 0,9 million d'euros et Flins pour 0,4 million d'euros).

Le poste extensions concerne des acomptes sur vente en l'état futur d'achèvement essentiellement Puget pour 5,8 millions d'euros, Châteauroux pour 1,6 million d'euros, Vitrolles pour 1,4 million d'euros, Toulouse Purpan pour 1,0 million d'euros et Cholet pour 0,9 million d'euros.

Le poste restructurations concerne plusieurs projets tels que ceux des centres commerciaux de Collégien (0,7 million d'euros), de Brest (0,6 million d'euros) dans le cadre du projet de restructuration du Flunch, de Paimpol (0,5 million d'euros) dans le cadre du projet de restructuration de la cafétéria, de Nevers Marzy (0,5 million d'euros) dans le cadre du projet de restructuration du Flunch et du Jennyfer, de Calais Coquelles (0,4 million d'euros) dans le cadre du découpage de réserves vacantes et de la restructuration de Primark.

Le poste rénovation se concentre principalement sur les actifs en cours de redéveloppement pour lesquels des travaux de rafraîchissement et de modernisation ont été entrepris sur les parties existantes, afin d'optimiser la création de valeur. Ce poste se compose de nombreuses opérations en France et en Espagne dont les plus significatives sont celles de Albacete (1,7 million d'euros), Gran Via (1,5 million d'euros), Vitrolles (1,4 million d'euros), Montluçon (0,7 million d'euros), Aljarafe (0,7 million d'euros) et Cholet (0,6 million d'euros).

Enfin, le poste de capex de maintenance inclut plusieurs projets dont les plus significatifs sont ceux de Calais Coquelles (2,0 millions d'euros), Vitrolles (1,8 million d'euros), Herouville (0,9 million d'euros), Anglet (0,9 million d'euros), Labège (0,8 million d'euros) et Orléans (0,8 million d'euros). Ce poste comprend notamment les investissements au titre des engagements de Carmila sur la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Les investissements à périmètre constant incluent également les avantages consentis aux preneurs.

1.5 POLITIQUE FINANCIÈRE

1.5.1 Ressources financières

Emprunts obligataires

En juin 2023, Carmila a réalisé un placement privé d'un montant de 25 millions d'euros.

En septembre 2023, Carmila a remboursé l'obligataire arrivé à échéance pour un montant de 322 millions d'euros. Ce remboursement permet de solder en totalité la toute première émission obligataire réalisée par Carmila en 2015.

Carmila a émis un nouvel emprunt obligataire le 9 octobre 2023, pour une valeur nominale de 500 millions d'euros à échéance octobre 2028 avec un coupon à 5,5%.

L'encours de dette obligataire de 1 961 millions d'euros au 31 décembre 2022 a ainsi été porté à 2 164 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Emprunts auprès des établissements de crédits

Carmila a signé le 21 juillet 2022 une ligne de crédit bancaire de 550 millions d'euros, arrivant à maturité en 2027, avec deux options d'extension d'un an chacune. Le 26 mai 2023, Carmila a exercé son option d'extension d'un an de sa ligne de crédit bancaire et a obtenu l'accord de l'ensemble des banques pour repousser la maturité de cette ligne au 21 juillet 2028. Le coût de ce crédit est fixé au taux EURIBOR 3 mois plus une marge de 180 points de base.

Par ailleurs, cette ligne inclut deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie ambitieuse de Carmila de réduction de 90% de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100% de son patrimoine d'ici 2025.

Aucune garantie spécifique n'a été consentie dans le cadre de ce contrat de crédit, qui est conditionné au respect des mêmes ratios financiers que les autres crédits bancaires de Carmila, à savoir un ratio de dette nette financière consolidée sur juste valeur des actifs de 0,55, un ratio d'EBITDA sur coût net de l'endettement financier de 2,0 et une valeur des immeubles supérieure ou égale à 2,5 milliards d'euros.

Le 17 avril 2023, Carmila a signé un crédit hypothécaire de 276 millions d'euros, arrivant à maturité en 2030. Cette nouvelle ligne de crédit est sous forme d'un prêt hypothécaire souscrit par quatre filiales de Carmila France (Carmila Nice, SAS Carmila Évreux, Carmila Saran et Carmila Coquelles) et sécurisé par leurs actifs.

Ratio d'endettement LTV

Le ratio d'endettement LTV EPRA Droits Inclus est de 36,6% au 31 décembre 2023, en hausse de 80 bps par rapport au 31 décembre 2022. Carmila s'engage à maintenir un bilan solide et a pour objectif un niveau d'endettement compatible avec sa notation financière BBB (perspective stable) de S&P.

Carmila cible un ratio d'endettement LTV inférieur à 40% (droits inclus) sur la période 2023-2026.

Respect des ratios prudentiels au 31 décembre 2023

La Convention de Crédit et les lignes de crédit confirmées syndiquées sont conditionnées au respect de ratios prudentiels à la date de clôture de chaque arrêté semestriel et annuel. Au 31 décembre 2023, les ratios prudentiels sont respectés.

Les emprunts obligataires ne sont pas conditionnés au respect de ces ratios.

ICR

Le ratio EBITDA / Coût net de l'endettement financier doit être supérieur à 2,0 aux dates de test.

LTV

Le ratio Dette nette financière consolidée / Juste valeur des actifs de placement droits inclus ne doit pas excéder 0,55 aux mêmes dates, avec une possibilité de dépasser ce ratio pour la durée d'un semestre.

Maturité de la dette

La maturité de la dette s'élève à 4,8 années au 31 décembre 2023 ⁽¹⁾.

INTEREST COVER RATIO

(en milliers d'euros)		31/12/2023	31/12/2022 *
EBITDA	(A)	292 369	287 239
Frais financiers nets	(B)	62 172	64 353
INTEREST COVERAGE RATIO	(A)/(B)	4,7	4,5

* Au 31 décembre 2022, les frais financiers nets incluent l'étalement des frais et des primes d'émissions d'emprunts. Au 31 décembre 2023, les frais financiers nets n'incluent pas ces frais et primes d'émissions d'emprunt conformément aux pratiques de marché.

DETTE NETTE / EBITDA

(en milliers d'euros)		31/12/2023	31/12/2022
Dette financière nette	(A)	2 129 906	2 203 853
EBITDA	(B)	292 369	287 239
DETTE FINANCIÈRE NETTE / EBITDA	(A)/(B)	7,3	7,7

La dette financière nette n'inclut pas les frais d'émission d'emprunts et obligataires, les instruments dérivés passifs et actifs - courant et non courant et les dettes financières IFRS 16.

(1) Hors échéance obligataire de septembre 2024, couverte pas la position de trésorerie de Carmila à fin 2023.

Autres financements

Carmila est attentif à diversifier ses sources de financement et ses échéances, et a mis en place un programme de titres de créances à court terme (NEU CP) pour un montant maximum de 540 millions d'euros, enregistré auprès de la Banque de France le 29 juin 2017, et mis à jour chaque année. L'encours au 31 décembre 2023 est nul.

Revolving Credit Facility

Carmila a également négocié une ligne de crédit renouvelable de 540 millions d'euros, à échéance octobre 2027. Cette ligne inclut deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie de Carmila de réduction de 50% de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100% de son patrimoine d'ici 2025.

Au cours de l'exercice 2023, Carmila n'a pas tiré sur sa ligne de RCF.

Répartition des dettes financières par échéances et taux moyen

(en milliers d'euros)	Montant brut	Date de départ	Maturité
Émission obligataire II - Notionnel 588 M€, coupon 2,375%	539 100	24/03/2016	16/09/2024
Émission obligataire III - Notionnel 350 M€, coupon 2,125%	350 000	07/03/2018	07/03/2028
Émission obligataire IV - Notionnel 300 M€, coupon 1,625%	300 000	30/11/2020	30/05/2027
Émission obligataire V - Notionnel 300 M€, coupon 1,625%	325 000	01/04/2021	01/04/2029
Émission obligataire VI - Notionnel 500 M€, coupon 5,5%	500 000	09/10/2023	09/10/2028
Private Placement I - Notionnel 50 M€, coupon 1,89%	50 000	06/11/2019	06/11/2031
Private Placement II - Notionnel 100 M€, coupon 3,0%	100 000	26/06/2020	26/06/2029
Convention de crédit	550 000	21/07/2022	21/07/2028
Crédits hypothécaires	276 000	17/04/2023	17/04/2030
Billet de trésorerie	-	21/10/2021	21/10/2028
TOTAL	2 990 100		

La maturité de la dette s'élève à 4,8 années au 31 décembre 2023 pour un taux moyen de 2,7% incluant les instruments de couverture (hors amortissements des primes d'émissions, hors frais d'annulation des instruments financiers capitalisés et hors commissions de non-utilisation des lignes non tirées).

1.5.2 Instruments de couverture

En sa qualité de société de tête du Groupe, Carmila assure la quasi-totalité du financement du Groupe et centralise la gestion du risque de taux.

Carmila a mis en place une politique de couverture de sa dette à taux variable avec l'objectif de sécuriser les cash-flows futurs en figeant ou plafonnant le taux d'intérêt payé. Cette politique s'appuie sur la mise en place de produits simples, swaps de taux d'intérêts ou options, éligibles à la comptabilité de couverture.

Afin d'optimiser sa couverture, le 13 mars 2023, Carmila a restructuré un swap d'un notionnel de 100 millions d'euros avançant le départ à 2024 avec une échéance à 2029. Carmila a également souscrit à un tunnel de swaptions (départ 2024, échéance 2032), le 14 mars 2023, d'un nominal de 50 millions d'euros. Le 20 mars 2023, Carmila a souscrit à un tunnel de swaptions (départ 2024, échéance 2032) d'un notionnel de 50 millions d'euros. Enfin, le 23 juin 2023, Carmila a souscrit à deux swaps prorogables (départ 2025, échéance finale de 2035) d'un notionnel de 50 millions d'euros chacun. Les 26 et 28 juillet 2023, Carmila a souscrit à deux tunnels de swaptions (départ 2024, échéance 2030) d'un notionnel de 100 millions d'euros chacun. Ces tunnels de swaptions ont été débouclés le 3 octobre 2023. Carmila a également souscrit à un swap forward le 9 octobre 2023 (départ 2024, échéance 2028) d'un notionnel de 160 millions d'euros. Le 21 novembre 2023, Carmila a souscrit à un tunnel de swaptions (départ 2025, échéance 2033) d'un notionnel de 50 millions d'euros. Enfin, le 11 décembre, Carmila a souscrit à un tunnel de swaptions (départ 2025, échéance 2033) d'un notionnel de 50 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, le portefeuille d'instruments dérivés de Carmila mis en place auprès de partenaires bancaires de premier rang est constitué de :

- huit swaps payeurs de taux fixe contre Euribor 3 mois pour un notionnel de 585 millions d'euros couvrant une période jusqu'à décembre 2032 pour le plus long d'entre eux ;
- un cap pour un notionnel de 100 millions d'euros à échéance 2026 ;
- quatre tunnels de swaptions pour un notionnel de 200 millions couvrant une période jusqu'à janvier 2033 pour le plus long d'entre eux ;
- un tunnel pour un notionnel de 75 millions d'euros à échéance 2031 ;
- un swap payeur de taux variable contre Euribor 3 mois pour un notionnel de 160 millions d'euros à échéance 2028.

Le swap payeur de taux variable est appréhendé en *fair value hedge*. La variation de juste valeur de ce swap est enregistrée en résultat. Les autres instruments de couverture toujours actifs ont été appréhendés en *cash flow hedge*. Cette comptabilité de couverture de flux de trésorerie a pour conséquence la reconnaissance des instruments dérivés au bilan de clôture à leur valeur de marché avec la variation de juste valeur sur la partie efficace de la couverture enregistrée en capitaux propres (OCI) et la partie inefficace en résultat.

La position à taux fixe représente 79% de la dette brute (100% de la dette nette moyenne) au 31 décembre 2023, avec la prise en compte des quatre swaps et du cap en vigueur à fin 2023.

1.5.3 Trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Trésorerie	155 914	81 707
Équivalents de trésorerie	704 280	275 000
Trésorerie brute	860 194	356 707
Concours bancaires	-13	-20
TRÉSorerie NETTE	860 181	356 687

1.5.4 Rating

Le 16 novembre 2023, S&P a confirmé la notation BBB de Carmila avec une perspective « stable ».

1.5.5 Politique de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes de Carmila prend en compte, en plus des contraintes légales, différents facteurs, notamment les résultats, la situation financière et la mise en œuvre des objectifs.

Les distributions de Carmila seront opérées sur le bénéfice distribuable le cas échéant et, en complément, par des distributions de primes.

Il est rappelé que, afin de pouvoir bénéficier du régime SIIC en France, Carmila est tenu de distribuer une part significative de ses bénéfices à ses actionnaires (dans la limite du résultat SIIC et du bénéfice distribuable) :

- 95% des bénéfices provenant des revenus locatifs au niveau de la société Carmila ;
- 70% des plus-values ;
- 100% des dividendes en provenance de filiales soumises au régime SIIC.

Le 11 mai 2023, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,17 euro par action au titre de l'exercice 2022 pour un montant de 166 698 milliers d'euros imputés en totalité sur la prime de fusion. Ce montant a été payé intégralement en numéraire.

Au titre de l'exercice 2023, il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2024 de voter un dividende de 1,20 euro par action, en hausse de +3% par rapport au dividende de l'exercice 2022, conformément à la politique de dividende de Carmila annoncée au *Capital Market Day* de décembre 2021 (dividende annuel d'au moins 1 euro par action, payé en numéraire, pour les dividendes versés entre 2022 et 2026, avec une cible de taux de distribution de 75% du résultat net récurrent).

Le projet de distribution de dividendes qui sera présenté à l'Assemblée Générale du 24 avril 2024 permet de couvrir les obligations de distribution du régime SIIC.

1.5.6 Capitaux propres et actionariat

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital social	Primes d'émission	Primes de fusion
Au 1 ^{er} janvier 2023	143 849 042	863 094	551 768	1 273 457
Dividendes AG du 11/05/2023	-	-	-	-166 698
Annulation actions propres	-1 394 980	-8 370	-11 630	-
Conversion d'actions	-12 989	-78	78	-
AU 31 DÉCEMBRE 2023	142 441 073	854 646	540 215	1 106 759

Le capital social au 31 décembre 2023 est constitué de 143 441 073 actions de six euros (6 euros) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées. Il s'agit d'actions de catégorie A.

Le 11 mai 2023, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,17 euro par action au titre de l'exercice 2022 pour un montant de 166 698 milliers d'euros imputés en totalité sur la prime de fusion. Ce montant a été payé intégralement en numéraire.

Dans le cadre du programme de rachats d'actions initié par la Société le 28 février 2023, 1 394 980 actions ont été rachetées, puis annulées en date du 23 juin 2023, sur décision de la Présidente-Directrice Générale, agissant sur délégation du Conseil d'administration, et entraînant par conséquent la réduction du capital social pour un montant de 8 369 880 euros.

Conformément au règlement du Plan du 29 juin 2020, les actions de catégorie D définitivement attribuées donnent droit à conversion en action de catégorie A à l'issue d'une période de conservation de deux ans. Cette période est arrivée à son terme

le 29 juin 2023 conduisant à la conversion de 144 647 actions de catégorie D en 131 658 actions de catégorie A. À l'issue du délai d'opposition des créanciers de vingt jours, la Présidente-Directrice Générale a constaté le 21 juillet 2023, la réalisation des opérations de conversion à la date du 29 juin 2023, et la réduction du capital social corrélative. Cette réduction de capital s'est faite par imputation sur la prime d'émission pour un montant de 78 milliers d'euros.

Les actions de Carmila S.A. sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris depuis le 1^{er} janvier 2018.

Le capital de Carmila est réparti entre les mains d'actionnaires stables. Au 31 décembre 2023, le premier d'entre eux est le groupe Carrefour qui détient une participation de 36,4% du capital de Carmila, mise en équivalence dans ses comptes consolidés. Le solde du capital - 63,6% - est essentiellement détenu par des investisseurs à long terme émanant d'importantes compagnies d'assurance ou d'acteurs financiers de premier rang. Ce sont principalement Prédica qui détient 9,9% du capital de Carmila, Cardif Assurance Vie 9,1% et Sogecap 6,1%.

1.6 ANNEXE

Présentation détaillée du patrimoine en exploitation de Carmila au 31 décembre 2023

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Année de rénovation	Nombre total de lots	Surface locative brute groupe Carmila (en m ²)
France					
Aix-en-Provence	1971	2014	2015	39	5 691
Amiens	1973	2014	2014	20	4 973
Angers - Saint-Serge	1969	2014	2015	28	7 193
Angoulins	1973	2014	2015	37	6 377
Annecy Brogny	1968	2014	2015	22	4 933
Antibes	1973	2014	2014	33	5 192
Athis-Mons	1971	2014	2014	52	10 243
Auch	1976	2014	2014	13	928
Auchy-les-Mines	1993	2014	2015	27	2 750
Auterive	2011	2014	-	19	6 674
Bab 2 - Anglet	1967	2014	2017	131	27 443
Barentin	1973	2016	-	17	7 761
Bassens (Chambéry)	1969	2014	2014	20	2 758
Bay 2	2003	2014	-	106	21 013
Bayeux Besneville	1974	2014	2014	9	597
Beaucaire	1989	2014	2015	30	6 848
Beaurains 2	2011	2014	-	10	4 373
Beauvais	1969	2014	2016	18	4 049
Berck-sur-Mer	1995	2014	2014	30	11 228
Besançon - Chalezeule	1976	2014	2018	32	16 989
Bourg-en-Bresse	1977	2014	2019	23	6 176
Bourges	1969	2014	2016	51	8 983
Brest Hyper	1969	2014	2014	49	17 881
Calais - Beau-Marais	1973	2014	2015	21	5 130
Calais - Coquelles	1995	2014	2019	161	54 658
Chambourcy	1973	2014	2015	75	21 305
Champs-sur-Marne	1967	2014	2014	17	1 725
Charleville-Mézières	1985	2014	2014	24	2 882
Château-Thierry	1972	2014	2015	9	666
Châteauneuf-les-Martigues	1973	2014	2016	21	11 513
Châteauroux	1969	2014	2014	24	4 647
Cholet	1970	2014	2014	34	6 231
Condé-sur-L'Escaut	1987	2014	2015	6	534
Condé-sur-Sarthe	1972	2014	2014	32	8 650
Crêches-sur-Saône	1981	2014	2015	61	19 319
Denain	1979	2014	2016	7	617
Dinan Quevert	1970	2016	-	19	3 368
Douai Flers	1983	2014	2015	49	7 450
Draguignan	1992	2014	2017	24	4 876
Échirolles (Grenoble)	1969	2014	2014	30	4 829
Épernay	1970	2014	2016	10	1 064
Épinal	1983	2014	2016	23	17 378
Étampes	1983	2014	2015	3	878
Évreux	1974	2014	2017	79	37 811
Feurs	1981	2014	2019	6	1 027
Flers Saint-Georges-des-Groseillers	1998	2016	-	14	1 888
Flins-sur-Seine	1973	2014	2014	22	6 602

1. Activité et patrimoine

Annexe

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Année de rénovation	Nombre total de lots	Surface locative brute groupe Carmila (en m ²)
Fourmies	1985	2014	2016	14	1 905
Francheville	1989	2014	2015	22	3 478
Gennevilliers	1976	2014	2015	18	2 431
Goussainville	1989	2014	2015	24	3 485
Gruchet	1974	2014	2015	29	11 839
Guéret	1987	2014	2019	14	3 418
Hazebrouck	1983	2014	2014	13	1 307
Hérouville-Saint-Clair	1976	2014	2016	50	14 241
La Chapelle Saint-Luc	2012	2014	2015	44	21 802
La Ciotat	1998	2014	2015	12	622
La Roche-Sur-Yon	1973	2014	2015	14	1 377
Laon	1990	2014	2015	39	8 044
Laval	1986	2014	-	46	7 726
Le Mans	1968	2014	2014	22	1 938
L'Haÿ-Les-Roses	1981	2014	2016	12	623
Libourne	1973	2014	2014	25	4 359
Liévin	1973	2014	2014	22	3 293
Limay	1998	2014	-	9	327
Lorient	1981	2014	2014	34	12 446
Mably	1972	2014	2017	30	31 756
Mondeville	1995	2014	-	5	2 401
Montereau	1970	2014	2015	7	911
Montesson	1970	2014	-	67	13 265
Montluçon	1988	2015	2016	36	3 601
Nantes Beaujoire	1972	2014	2015	35	4 671
Nanteuil-Les-Meaux (GM)	2014	2015	-	8	827
Nevers-Marzy	1969	2014	2016	62	21 349
Nice Lingostière	1978	2014	2014	101	21 093
Nîmes Sud	1969	2014	2015	18	2 962
Orange	1988	2014	2014	38	5 510
Orléans Place d'Arc	1988	2014	2018	64	13 601
Ormesson	1972	2015	2018	117	29 698
Paimpol	1964	2014	2016	14	1 612
Pau Lescar	1973	2014	2017	78	12 037
Perpignan Claira	1983	2014	2015	80	21 159
Port-de-Bouc	1973	2014	2015	23	7 096
Pré-Saint-Gervais	1979	2016	-	19	1 633
Puget-sur-Argens	1991	2015	2017	52	5 599
Quetigny	2014	2014	-	5	7 365
Quimper - Le Kerdrezec	1978	2014	2016	40	8 548
Reims - Cernay	1981	2014	2016	21	3 520
Rennes Cesson	1981	2014	2014	78	13 501
Rethel	1994	2016	2017	16	3 416
Saint-Jean-de-Luz	1982	2014	2017	18	2 715
Saint-Lô	1973	2016	2016	10	1 079
Saint-Martin-au-Laërt	1991	2014	2016	9	858
Salaise sur Sanne	1991	2014	2014	44	7 212
Sallanches	1973	2014	2016	11	2 075
Sannois	1992	2015	2015	29	4 170
Saran - Orléans	1971	2014	2017	91	38 988
Sartrouville	1977	2014	2014	39	6 750
Segny	1980	2014	2017	16	2 205
Sens Maillot	1970	2014	2016	9	1 848

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Année de rénovation	Nombre total de lots	Surface locative brute groupe Carmila (en m ²)
Sens Voulx	1972	2014	2016	9	599
St-André-Les-Vergers	1975	2014	2016	9	1 097
St-Brieuc - Langueux	1969	2014	2017	53	14 887
St-Égrève	1986	2014	2014	36	9 274
Stains	1972	2014	-	23	2 888
Thionville	1971	2016	-	168	32 233
Tinqueux	1969	2014	2015	27	6 019
Toulouse Labège	1983	2014	-	130	24 374
Toulouse Purpan	1970	2014	2015	49	16 979
Tournefeuille	1995	2014	-	20	5 702
Trans-en-Provence	1976	2014	2016	28	4 038
Uzès	1989	2014	2015	15	1 266
Vannes - Le Fourchêne	1969	2014	2014	71	9 639
Vaulx-en-Velin	1988	2014	2016	41	6 732
Venette	1974	2014	2015	40	6 795
Vénissieux	1966	2014	2016	23	4 427
Villejuif	1988	2014	2015	32	4 188
Vitrolles	1971	2018	2024	83	24 876
Espagne					
Albacete - Los Llanos	1989	2014	-	18	7 638
Alcala de Henares	2007	2014	2016	20	1 667
Alcobendas	1981	2014	2016	43	3 515
Alfajar	1976	2014	2015	31	7 175
Aljarafe	1998	2018	-	47	12 135
Almeria	1987	2014	2014	14	1 011
Alzira	1991	2014	2017	15	7 712
Antequera	2004	2018	2017	54	13 441
Azabache	1977	2014	2016	31	5 817
Cabrera de Mar	1979	2014	2014	26	14 240
Caceres	1998	2014	2015	13	1 559
Cartagena	1998	2014	2016	14	1 097
Castellón	1985	2014	2015	20	2 531
Ciudad de la Imagen	1995	2014	2016	22	2 008
Córdoba - Zahira	1977	2014	2019	14	957
Dos Hermanas (Sevilla)	1993	2014	2017	17	1 411
El Alisal	2004	2014	2016	33	15 161
El Mirador	1997	2016	-	39	9 870
El Paseo	1977	2018	-	53	10 454
El Pinar	1981	2014	2014	30	4 360
Elche	1983	2014	2015	19	10 164
Fan Mallorca	2016	2016	2016	105	38 120
Finestrat - Benidorm	1989	2014	2016	22	2 228
Gandía	1994	2014	2015	20	2 074
Gran Via de Hortaleza	1992	2018	-	68	6 273
Granada	1999	2014	2015	26	2 692
Huelva	2013	2014	2013	91	33 378
Jerez de la Frontera - Norte	1997	2014	2017	42	6 899
Jerez de la Frontera, Cádiz - Sur	1989	2014	2016	32	7 013
La Granadilla	1990	2014	2014	13	1 029
La Sierra	1994	2018	-	67	17 611
Leon	1990	2014	2016	16	2 473
Lérida	1986	2014	2014	11	512
Los Angeles	1992	2014	2016	35	6 746

1. Activité et patrimoine

Annexe

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Année de rénovation	Nombre total de lots	Surface locative brute groupe Carmila (en m ²)
Lucena	2002	2014	2016	13	1 394
Lugo	1993	2014	2017	16	2 020
Málaga - Rosaleda	1993	2022	-	71	15 536
Manresa	1991	2018	-	30	3 238
Merida	1992	2014	2017	18	2 601
Montigala	1991	2016	2018	55	10 668
Mostoles	1992	2014	2016	21	3 291
Murcia - Atalayas	1993	2016	-	35	11 296
Murcia - Zairaiche	1985	2014	2014	23	2 566
Oiartzun	1979	2014	2014	11	729
Orense	1995	2014	2016	17	4 131
Palma	1977	2014	2014	20	579
Paterna	1979	2014	2016	18	1 679
Peñacastillo	1992	2014	2014	49	8 790
Petrer	1991	2014	2016	27	4 067
Plasencia	1998	2014	-	12	1 299
Pontevedra	1995	2014	2014	15	1 681
Reus	1991	2014	2014	22	2 932
Rivas	1997	2014	2016	21	2 158
Sagunto	1989	2014	-	11	970
Salamanca	1989	2014	2016	7	801
San Juan	1977	2018	-	30	7 264
San Juan de Aznalfarache, Sevilla	1985	2014	2015	34	4 999
San Sebastián de los Reyes	2004	2014	2016	19	2 336
Sestao	1994	2014	2016	16	1 317
Sevilla - Macarena	1993	2014	2016	23	1 882
Sevilla - Montequinto	1999	2014	2016	13	9 995
Sevilla - San Pablo	1979	2014	2014	28	3 273
Talavera - Los Alfares	2005	2014	2016	54	20 617
Tarragona	1975	2014	2017	18	3 445
Tarrasa	1978	2018	-	36	7 502
Torrelavega	1996	2014	2016	15	2 155
Torreveja	1994	2014	2014	17	1 804
Valencia - Campanar	1988	2014	2016	29	3 099
Valladolid	1981	2014	2017	21	4 144
Valladolid II	1995	2014	2017	12	3 551
Valverde Badajoz	1996	2014	2015	19	3 081
Villanueva	1995	2014	2016	9	692
Villareal de los Infantes	1995	2014	2016	13	939
Zaragoza	1989	2014	2015	17	4 253
As Cancelas (détention 50% de l'actif, mise en équivalence)	2012	2014	2012	56	25 188
Italie					
Assago	1988	2015	2019	2	2 380
Burolo	1996	2014	2016	10	946
Gran Giussano	1997	2014	2016	49	9 338
Limbiate	2006	2015	-	1	1 923
Massa	1995	2014	2016	42	8 195
Nichelino	2017	2017	2017	68	41 694
Paderno Dugnano	1975	2014	2022	77	16 751
Thiene	1992	2014	2015	39	5 972
Turin	1989	2014	2014	12	1 186
Vercelli	1987	2014	2016	20	3 125

2.

Comptes consolidés au 31 décembre 2023

2.1	État du Résultat Global consolidé	36
2.2	État de la situation financière consolidée	37
2.3	Tableau des flux de trésorerie consolidé	38
2.4	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	39
2.5	Notes aux états financiers consolidés	40

2. Comptes consolidés au 31 décembre 2023

État du Résultat Global consolidé

Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après la finalisation des vérifications relatives à la présentation au format prévu par le règlement ESEF des comptes destinés à être inclus dans le rapport financier annuel.

2.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs		368 604	356 966
Refacturations aux locataires		93 443	88 798
Total Revenus de l'activité locative		462 047	445 764
Charges du foncier		-26 786	-25 035
Charges locatives		-85 528	-80 522
Charges sur immeuble (propriétaire)		-7 331	-5 012
Loyers nets	8.1	342 402	335 195
Frais de structure	8.2	-52 925	-51 762
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		12 541	11 704
Autres produits		11 476	7 683
Frais de personnel		-32 814	-30 051
Autres charges externes		-44 128	-41 098
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	8.3	2 381	-2 191
Autres charges et produits opérationnels		-3 456	7 467
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres	8.4	-164	-2 706
Solde net des ajustements de valeurs	5.2	-206 873	6 878
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	7.3	3 736	4 954
Résultat opérationnel		85 101	297 835
Produits financiers		28 041	2 162
Charges financières		-95 340	-66 514
Coût de l'endettement financier net		-67 299	-64 352
Autres produits et charges financiers		-8 346	-11 351
Résultat financier	6.1	-75 645	-75 703
Résultat avant impôts		9 456	222 132
Impôts sur les sociétés	9.1	-6 731	-2 460
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		2 725	219 673
Part du Groupe		2 778	219 329
Participations ne donnant pas le contrôle		-53	344
Nombre moyen d'actions composant le capital social de Carmila	7.8.4	142 825 882	144 211 816
Résultat par action, en euro (part du Groupe)		0,02	1,52
Nombre moyen d'actions diluées composant le capital social de Carmila	7.8.4	142 825 882	144 417 529
Résultat dilué par action, en euro (part du Groupe)		0,02	1,52

État du résultat global consolidé (en milliers d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		2 725	219 673
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		-30 630	79 323
Couverture des flux de trésorerie (partie efficace)		-30 630	79 323
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net		-148	108
Écarts actuariels sur régimes à prestations définies		-148	108
Impôts correspondants		-	-
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		-28 053	299 104

2.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Actif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	7.1	1 942	3 637
Immobilisations corporelles	7.2	12 817	2 976
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5.1	5 519 034	5 784 937
Immeubles de placement évalués au coût	5.1	19 905	28 509
Participations dans les entreprises mises en équivalence	7.3	77 232	75 548
Autres créances non courantes	7.4	48 462	70 330
Impôts différés actifs	9.4	6 111	9 851
Actifs non courants		5 685 504	5 975 789
Créances clients et comptes rattachés	7.5	106 598	101 689
Autres créances courantes	7.6	78 248	79 140
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.7	860 194	356 707
Autres actifs courants		1 045 040	537 536
TOTAL ACTIF		6 730 544	6 513 325

Passif et capitaux propres

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Capital social		854 646	863 094
Primes liées au capital		1 646 975	1 825 225
Actions propres		-3 162	-2 696
Autres éléments du résultat global		20 184	50 962
Réserves consolidées		766 396	545 755
Résultat consolidé		2 778	219 329
Capitaux propres, part du Groupe		3 287 816	3 501 668
Participations ne donnant pas le contrôle		5 443	5 784
CAPITAUX PROPRES	7.8	3 293 259	3 507 453
Provisions non courantes	7.9	4 278	8 523
Dettes financières non courantes	6.2	2 480 639	2 534 492
Dépôts et cautionnements		81 118	80 782
Dettes non courantes d'impôts et Impôts différés passifs	9.3 & 9.4	137 202	141 179
Autres passifs non courants		-	2
Passifs non courants		2 703 237	2 764 978
Dettes financières courantes	6.2	574 462	75 721
Concours bancaires	6.2 & 7.7	13	20
Provisions courantes		93	87
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7.10	19 403	19 721
Dettes sur immobilisations	7.10	3 062	12 868
Dettes fiscales et sociales	7.11	49 736	47 044
Autres dettes courantes	7.11	87 279	85 433
Passifs courants		734 048	240 894
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		6 730 544	6 513 325

2. Comptes consolidés au 31 décembre 2023

Tableau des flux de trésorerie consolidé

2.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net total consolidé		2 725	219 673
Résultat des sociétés mises en équivalence	7.3	-3 736	-4 954
Élimination des amortissements et provisions		5 871	7 402
Élimination de la variation de juste valeur au résultat	5.1 & 6.2.1	207 449	790
Élimination des résultats de cession		-859	3 598
Autres produits et charges sans incidence trésorerie		1 803	3 055
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et d'impôt		213 253	229 563
Élimination de la charge (produit) d'impôt	9.1	6 731	2 460
Élimination du coût de l'endettement financier net		67 299	64 353
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		287 283	296 376
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation		-5 863	22 224
Variation des dépôts et cautionnements		21	542
Impôts payés		-5 388	3 205
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		276 053	322 347
Variation des dettes sur fournisseurs d'immobilisations		-8 798	-9 174
Acquisition d'immeubles de placement	5.1	-60 448	-88 762
Acquisitions d'autres immobilisations		-5 705	-15 860
Variation des prêts et avances consentis		1 750	-1 777
Cession d'immeubles de placements et autres immobilisations		128 307	146 030
Dividendes reçus		1 562	1 218
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		56 668	31 675
Opérations sur le capital	7.8	-20 000	-29 500
Cession (acquisition) nette d'actions propres		-466	-345
Émission d'emprunts obligataires		518 290	122
Émission d'emprunts bancaires	6.2	276 000	380 000
Remboursement d'emprunts	6.2	-372 447	-379 748
Intérêts versés		-82 940	-64 321
Intérêts encaissés		19 323	2 162
Dividendes et primes distribuées aux actionnaires		-166 987	-143 891
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		170 773	-235 521
VARIATION DE TRÉSORERIE		503 494	118 501
Trésorerie d'ouverture		356 687	238 186
Trésorerie de clôture	7.7	860 181	356 687

2.4 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Notes	Capital	Primes liées au capital	Titres auto-détenus	Autres éléments du résultat global	Réserves consolidées	Résultat consolidé	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021		875 389	1 985 986	-2 351	-28 469	352 177	192 121	3 374 853	5 776	3 380 629
Opérations sur capital	7.8	-12 295	-17 204					-29 499		-29 499
Opérations sur titres auto-détenus	7.8.3			-345		1 455		1 110		1 110
Dividende versé	1.3		-143 556					-143 556	-336	-143 891
Affectation du résultat 2021						192 121	-192 121			
Résultat net de la période							219 329	219 329	344	219 673
Recyclage des OCI en résultat	6.4				4 992			4 992		4 992
Variation de juste valeur sur instruments de couverture	6.4				74 331			74 331		74 331
Écarts actuariels sur indemnités de départ à la retraite	12.3.1				108			108		108
Autres éléments du résultat global					79 431			79 431		79 431
Autres variations			-1			2		1		1
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2022		863 094	1 825 225	-2 696	50 962	545 755	219 328	3 501 668	5 784	3 507 453
Opérations sur capital	7.8	-8 448	-11 552					-20 000		-20 000
Opérations sur titres auto-détenus	7.8.3			-466		1 803		1 337		1 337
Dividende versé	1.3		-166 698					-166 698	-289	-166 987
Affectation du résultat 2022						219 329	-219 329			
Résultat net de la période							2 778	2 778	-53	2 725
Recyclage des OCI en résultat					2 854			2 854		2 854
Variation de juste valeur des autres actifs financiers								-		-
Variation de juste valeur sur instruments de couverture					-33 484			-33 484		-33 484
Écarts actuariels sur indemnités de départ à la retraite	12.3.1				-148			-148		-148
Autres éléments du résultat global					-30 778			-30 778		-30 778
Autres variations						-491		-491	2	-489
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2023		854 646	1 646 975	-3 162	20 184	766 396	2 778	3 287 816	5 443	3 293 259

La ligne « Opérations sur capital » de 2022 reflète d'une part (i) l'annulation de 2 039 146 actions propres dans le cadre des programmes de rachats d'actions initiés par la Société le 16 février 2022 et le 24 mars 2022 et d'autre part (ii) la conversion de 139 306 actions de catégorie C en 129 326 actions de catégorie A dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions de préférence aux salariés-clés et aux mandataires sociaux du Groupe.

La ligne « Opérations sur capital » de 2023 reflète d'une part (i) l'annulation de 1 394 980 actions propres dans le cadre des programmes de rachats d'actions initiés par la Société le 28 février 2023 et d'autre part (ii) la conversion de 144 647 actions de catégorie D en 131 658 actions de catégorie A dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions de préférence aux salariés-clés et aux mandataires sociaux du Groupe.

2.5 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1	FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2023	41	NOTE 7	DÉTAIL DES AUTRES COMPTES DU BILAN	58
Note 1.1	Investissements réalisés et à venir	41	Note 7.1	Immobilisations incorporelles	58
Note 1.2	Cessions	41	Note 7.2	Immobilisations corporelles	59
Note 1.3	Distribution de dividendes	41	Note 7.3	Participations dans les entreprises mises en équivalence	59
Note 1.4	Évolution de la dette et financement	41	Note 7.4	Autres créances non courantes	61
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	42	Note 7.5	Clients et comptes rattachés	62
Note 2.1	Présentation du Groupe	42	Note 7.6	Autres créances courantes	63
Note 2.2	Actionnariat, cotation boursière et partenariat stratégique	42	Note 7.7	Trésorerie nette	63
Note 2.3	Référentiel comptable	42	Note 7.8	Capitaux propres	63
Note 2.4	Principales estimations et jugements du management	42	Note 7.9	Provisions	64
Note 2.5	Autres principes de présentation des états financiers	43	Note 7.10	Dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations	65
			Note 7.11	Autres dettes courantes	65
NOTE 3	PÉRIMÈTRE ET MODALITÉS DE CONSOLIDATION	43	NOTE 8	DÉTAIL DES COMPTES DU RÉSULTAT NET	65
Note 3.1	Périmètre et méthodes de consolidation	43	Note 8.1	Loyers nets	65
Note 3.2	Principales évolutions de périmètre de l'année	44	Note 8.2	Frais de structure	67
Note 3.3	Description des principaux partenariats	44	Note 8.3	Amortissements, provisions et dépréciations	68
			Note 8.4	Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres cédés	68
NOTE 4	INFORMATIONS SECTORIELLES	44	NOTE 9	IMPÔTS	69
Note 4.1	Définition des secteurs et des indicateurs retenus	44	Note 9.1	Charge d'impôt	70
Note 4.2	Résultat opérationnel par secteur opérationnel	45	Note 9.2	Preuve d'impôt	70
Note 4.3	Ventilation des immeubles de placement par secteur opérationnel	46	Note 9.3	Créances et dettes d'impôts exigibles	70
Note 4.4	Investissements ventilés par secteur opérationnel	46	Note 9.4	Impôts différés actifs et passifs	71
NOTE 5	IMMEUBLES DE PLACEMENT	47	NOTE 10	ENGAGEMENTS HORS BILAN ET RISQUES ASSOCIÉS	71
Note 5.1	Détail des immeubles de placement évalués à la juste valeur et au coût	49	Note 10.1	Passifs éventuels	71
Note 5.2	Hypothèses de valorisation et sensibilités	50	Note 10.2	Engagements reçus	71
Note 5.3	Immeubles de placement destinés à la vente	50	Note 10.3	Engagements donnés	72
			Note 10.4	Engagements réciproques	72
NOTE 6	FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	51	NOTE 11	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	73
Note 6.1	Résultat financier	52	NOTE 12	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL	75
Note 6.2	Passifs financiers courants et non courants	53	Note 12.1	Frais de personnel	75
Note 6.3	Gestion des risques financiers et stratégie de couverture	56	Note 12.2	Effectif	75
Note 6.4	Classification et valorisation des instruments financiers et opérations de couverture	57	Note 12.3	Avantages accordés au personnel	75
			NOTE 13	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	78
			Note 13.1	Événements postérieurs à la clôture	78
			Note 13.2	Honoraires des commissaires aux comptes	78
			NOTE 14	LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	79

NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2023

Carmila a maintenu une bonne dynamique de commercialisation avec 826 baux signés sur l'année 2023 en ligne avec les valeurs locatives du portefeuille.

Les loyers nets de l'année 2023 atteignent 342,4 millions d'euros et marquent une hausse de +2,2% : cette hausse est principalement la conséquence d'une croissance organique des loyers de +4,7%, y compris un effet indexation et d'un effet périmètre de -2,6% suite aux cessions d'actifs en France et en Espagne.

Sur les 100% de loyers facturés en 2023, 96,5% ont été recouverts.

La valorisation du patrimoine, droits inclus, atteint 5,9 milliards d'euros au 31 décembre 2023. Les taux de capitalisation sont en hausse sur l'exercice avec un taux de capitalisation global (NPY) de 6,68% au 31 décembre 2023. La variation à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de -2,3% par rapport au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, au cours du premier semestre 2023, Carmila a procédé à l'optimisation de sa dette, telle que décrite ci-après en 1.4.

Note 1.1 Investissements réalisés et à venir

Au cours de l'exercice, les investissements ont porté principalement sur des restructurations et sur des travaux de rafraîchissement et de modernisation du patrimoine français et espagnol existant.

Le 12 juillet 2023, Carmila a signé un accord (*put option*) avec les actionnaires de contrôle de Galimmo SCA en vue d'acquérir 93% du capital de la société. L'acquisition sera réalisée simultanément à l'acquisition de Cora France par Carrefour.

Le prix total de l'acquisition de 100% des actions de Galimmo représenterait 294 millions d'euros, payé par Carmila intégralement en numéraire.

La transaction offre une proposition de valeur attractive aux actionnaires de Carmila: Le rendement implicite d'acquisition du patrimoine de Galimmo est supérieur à 9% et la transaction sera relative à la fois sur l'actif net réévalué et sur le résultat récurrent EPRA par action.

La finalisation de l'opération est attendue à l'été 2024, une fois que l'ensemble des autorisations réglementaires, notamment en matière de contrôle des concentrations, auront été obtenues.

Créé en 2016, Galimmo détient et opère 52 centres commerciaux en France, tous attenants à des hypermarchés Cora. Le portefeuille de Galimmo est valorisé à 688 millions d'euros à fin décembre 2022 et contient notamment 13 actifs « shopping » (sur un total de 52) représentant 79% de la valeur totale.

Note 1.2 Cessions

Carmila a finalisé quatre cessions d'actifs sur l'exercice.

- Le 12 avril 2023, Carmila a cédé un portefeuille de quatre actifs situés en Espagne. Le portefeuille se compose de quatre centres commerciaux : Los Patios et Alameda à Malaga et Los Barrios et Gran Sur à Algericiras. Le prix de cession du portefeuille est de 75 millions d'euros, droits inclus, en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2022.
- Le 14 avril 2023, Carmila a cédé un actif à Montélimar en France. Le prix de cession est de 15 millions d'euros, droits inclus, en ligne avec la valeur d'expertise à fin 2022.
- Le 19 avril 2023, Carmila a cédé un actif à Tarnos en France. Le prix de cession est de 8 millions d'euros, droits inclus, en ligne avec la valeur d'expertise à fin 2022.
- Le 7 novembre 2023, Carmila a cédé un actif à Torcy Collégien en France. Le prix de cession est de 32 millions d'euros, droits inclus, en ligne avec la valeur d'expertise à fin 2022.

Ces opérations rentrent dans le cadre du programme de rotation d'actifs, d'un montant cible de 200 millions d'euros en 2022 et 2023, annoncé lors du *Capital Markets Day* de décembre 2021. Après le dépassement en avance de phase de la première cible de 200 millions d'euros de cessions début 2023, suite notamment à la cession d'un portefeuille de quatre actifs en Espagne, Carmila a annoncé une nouvelle cible de 100 millions de cessions à horizon fin 2024, dont environ 50 millions d'euros de cessions ont été réalisés en 2023, y compris la cession de Bay 1 finalisée au quatrième trimestre.

Note 1.3 Distribution de dividendes

Le 11 mai 2023, l'Assemblée générale des actionnaires a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,17 euro par action au titre de l'exercice 2022. Ce dividende a été payé en numéraire.

Le dividende global en numéraire versé aux actionnaires s'élève à 167 millions d'euros et a été versé le 17 mai 2023. Cette distribution de dividendes permet de couvrir les obligations de distribution du régime SIIC au titre de l'exercice 2022.

Note 1.4 Évolution de la dette et financement

Le 17 avril 2023, Carmila a signé un crédit hypothécaire de 276 millions d'euros, arrivant à maturité en 2030. Cette nouvelle ligne de crédit est sous forme d'un prêt hypothécaire souscrit par quatre filiales de Carmila France (Carmila Nice, S.A.S. Carmila Evreux, Carmila Saran et Carmila Coquelles) et sécurisé par leurs actifs.

En juin 2023, Carmila a réalisé un placement privé d'un montant de 25 millions d'euros. L'encours de dette obligataire de 1 961 millions d'euros au 31 décembre 2022 a ainsi été porté à 1 986 millions d'euros au 30 juin 2023.

En septembre 2023, Carmila a remboursé l'obligataire arrivé à échéance pour un montant de 322 millions. Ce remboursement permet de solder en totalité la toute première émission obligataire réalisée par Carmila en 2015.

Carmila a émis un nouvel emprunt obligataire le 9 octobre 2023, pour une valeur nominale de 500 millions d'euros à échéance octobre 2028 avec un coupon à 5,5%.

Après ces opérations, la maturité moyenne de la dette de Carmila s'établit à 4,8 années au 31 décembre 2023 (4,4 années au 31 décembre 2022). Cette maturité s'entend hors échéance obligataire de septembre 2024 dont le remboursement est entièrement couvert par la position de trésorerie.

Le Groupe dispose à la clôture de huit swaps actifs payeurs de taux fixe contre Euribor 3 mois pour un notionnel de 585 millions d'euros couvrant une période allant, pour le plus long d'entre eux, jusqu'en janvier 2032. Cette stratégie a été mise en place en cohérence avec le plan d'endettement futur du Groupe.

À cela s'ajoutent un cap de 100 millions d'euros à échéance janvier 2026 souscrits en 2022 ainsi que quatre tunnels de swaptions pour un notionnel de 200 millions d'euros à échéance 2032 et 2033. Enfin, Carmila dispose également d'un tunnel pour un notionnel de 75 millions d'euros à échéance 2031.

Ces instruments ont été souscrits auprès de partenaires bancaires de premier rang et couvrent les intérêts futurs à taux variable du financement du Groupe dont le caractère hautement probable est confirmé notamment par le crédit bancaire de 550 millions d'euros et par le crédit hypothécaire de 276 millions d'euros.

Ces instruments de couverture ont été appréhendés en *cash flow hedge*.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

En date du 13 février 2024, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Carmila pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale le 24 avril 2024.

Note 2.1 Présentation du Groupe

Le groupe Carmila (« le Groupe » ou « le groupe Carmila ») a pour objet de valoriser des centres commerciaux attenants aux hypermarchés Carrefour et implantés en France, en Espagne et en Italie.

Au 31 décembre 2023, le Groupe emploie 241 personnes dont 156 en France, 67 en Espagne et 18 en Italie (hors alternants). Le Groupe détient un portefeuille de 201 galeries commerciales et *retail parks* provenant principalement d'opérations réalisées en 2014. En avril 2014, Carmila a acquis 126 sites en France, en Espagne et en Italie auprès du groupe Klépierre et plus tard dans l'année six galeries commerciales situées en France auprès d'Unibail-Rodamco. La même année, le Groupe a bénéficié de l'apport par le groupe Carrefour de 47 sites en France, ainsi que de divers lots et d'une participation en Espagne.

Carmila S.A. (« la Société »), la maison-mère du Groupe, est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (« SIIC ») de droit français. Son siège social est situé au 25, rue d'Astorg à Paris (75008).

Initialement, la société Carmila S.A.S a été créée le 4 décembre 2013 par Carrefour S.A. aux seules fins des opérations décrites ci-dessus et réalisées en 2014. Le 12 juin 2017, cette dernière a fusionné avec Cardety S.A., alors cotée à Paris, et renommée Carmila S.A. suite à cette opération. Depuis cette date, les comptes consolidés du Groupe traduisent l'acquisition inversée de l'opération.

Note 2.2 Actionnariat, cotation boursière et partenariat stratégique

Le capital de Carmila est réparti entre les mains d'actionnaires stables. Au 31 décembre 2023, le premier d'entre eux est le groupe Carrefour qui détient une participation de 36,4% du capital de Carmila, mise en équivalence dans ses comptes consolidés. Carrefour développe avec Carmila un partenariat stratégique visant à redynamiser et transformer les centres commerciaux attenants à ses hypermarchés en France, en Espagne et en Italie. Le solde du capital - 63,6% - est essentiellement détenu par des investisseurs à long terme émanant d'importantes compagnies d'assurance ou d'acteurs financiers de premier rang. Ce sont principalement Prédica qui détient 9,9% du capital de Carmila, Cardif Assurance Vie 9,1% et Sogecap 6,1%.

Les actions de Carmila S.A. sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris depuis le 1^{er} janvier 2018.

Note 2.3 Référentiel comptable

Référentiel IFRS appliqué

Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 du groupe Carmila sont établis conformément au référentiel IFRS (« International Financial Reporting Standards ») publié par l'IASB (« International Accounting Standards Board ») tel qu'adopté par l'Union européenne au 31 décembre 2023 comprenant les normes IFRS, les normes IAS (« International Accounting Standards ») ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRS IC).

Les normes, interprétations et amendements suivants, d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2023, ont été adoptés par l'Union européenne :

- amendements à la norme IFRS 17 relatifs à l'information comparative ;
- amendements à la norme IAS 8 relatifs à la définition des estimations comptables ;
- amendements à la norme IAS 1 et au *Practice Statement 2* relatifs aux informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- amendements à la norme IAS 12 relatifs aux impôts différés rattachés à des actifs et des passifs issus d'une même transaction.

Ces amendements n'ont aucun impact significatif dans les comptes au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, aucune norme n'a été appliquée par anticipation dans les comptes du Groupe.

Note 2.4 Principales estimations et jugements du management

La préparation des états financiers consolidés implique le recours à des jugements, estimations et hypothèses de la part de la Direction du Groupe qui peuvent affecter la valeur comptable de certains éléments d'actifs et de passifs, de produits et de charges, ainsi que les informations données dans les notes annexes. La Direction du Groupe revoit ses estimations et hypothèses de manière régulière afin de s'assurer de leur pertinence au regard de l'expérience passée et de la situation économique actuelle. En fonction de l'évolution de ces hypothèses, les éléments figurant dans les futurs états financiers pourraient être différents des estimations actuelles.

Les principaux jugements et estimations auxquels la Direction a eu recours pour l'établissement des états financiers concernent :

- **l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement** (Note 5 « Immeubles de placement »). Le Groupe fait procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites à la Note 5. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles ;
- **l'évaluation des instruments financiers**. Le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et à la norme IFRS 13 ;
- **le montant des provisions pour risques et autres provisions liées à l'activité** (Note 7.9 « Provisions ») ;
- **les hypothèses retenues pour le calcul et la reconnaissance des impôts différés** (Note 9 « Impôts ») ;
- **les coûts de nos engagements RSE** sont notamment inclus dans nos investissements de maintenance qui sont reflétés dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement ;
- **les dépréciations des comptes clients et comptes rattachés** (Note 7.5).

Note 2.5 Autres principes de présentation des états financiers

Note 2.5.1 Conversion des états financiers des sociétés étrangères

Le Groupe présente ses états financiers en milliers d'euros. Des écarts d'arrondi peuvent générer des différences mineures entre les états.

La devise fonctionnelle d'une entité est la devise dans laquelle elle réalise l'essentiel des flux liés à son activité. Toutes les entités dans le périmètre du Groupe se trouvent en zone euro et ont l'euro comme devise fonctionnelle.

Note 2.5.2 Conversion des opérations réalisées en devises

Lorsqu'une entité du Groupe réalise des opérations libellées dans une devise différente de sa devise fonctionnelle, celles-ci sont initialement converties au taux en vigueur au jour de la transaction. En fin d'exercice, les actifs et les passifs monétaires financiers libellés en devises sont convertis en euro au taux de clôture de la devise concernée, l'écart de change étant enregistré en résultat.

Note 2.5.3 Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Note 2.5.4 Classement au bilan

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les 12 mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ».

Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de 12 mois.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

Note 2.5.5 Classement au compte de résultat

Le Groupe a opté pour une présentation de la quote-part des sociétés mises en équivalence au sein du résultat opérationnel considérant que leur activité s'inscrit dans la continuité de celle du Groupe.

NOTE 3 PÉRIMÈTRE ET MODALITÉS DE CONSOLIDATION

Note 3.1 Périmètre et méthodes de consolidation

MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Détermination du contrôle

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé, tel que défini par la norme IFRS 10 - *États financiers consolidés*.

Contrôle exclusif : consolidé par intégration globale

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Un investisseur contrôle une entité lorsqu'il détient le pouvoir sur les activités pertinentes, qu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Le Groupe détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister.

Contrôle conjoint et influence notable : mise en équivalence

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Conformément à la norme IFRS 11 - *Partenariats*, les intérêts dans les partenariats peuvent être classés soit en tant qu'activité conjointe soit en co-entreprise.

Activité conjointe : les partenaires (« joint operators ») d'une activité conjointe (JO) ont des droits directs sur les actifs et

assument des obligations directes relatives aux passifs du partenariat. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et des charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe. Ce cas ne se présente pas au sein du groupe Carmila.

Co-entreprise : les co-entrepreneurs (« joint venturers ») d'une co-entreprise (JV) ont uniquement des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

L'influence notable est présumée quand le pourcentage de droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%. Chaque participation, quel qu'en soit le pourcentage de détention, fait l'objet d'une analyse pour déterminer si la Société exerce une influence notable.

La participation du Groupe dans l'entreprise associée et co-entreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus dans la valeur comptable de la participation.

Pour les entreprises en contrôle conjoint et sous influence notable, la quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des entreprises associées ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Participations dans les entreprises associées ».

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux du Groupe et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du Groupe.

Les informations sur les investissements dans les entreprises associées sont présentées conformément à la norme IFRS 12 - *Informations à fournir relatives aux participations*.

2. Comptes consolidés au 31 décembre 2023

Notes aux états financiers consolidés

Regroupements d'entreprises/acquisitions d'actifs

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble d'activités est acquis en plus des actifs immobiliers. Ainsi, si l'achat de titres d'une société dont le seul objet est la détention

d'immeubles de placement, et en l'absence de tout autre service auxiliaire (contrat connexe à l'actif, personnel, savoir-faire), l'acquisition est comptabilisée comme une acquisition d'actifs selon les dispositions du paragraphe 2(b) d'IFRS 3 - *Regroupement d'entreprises*.

Note 3.2 Principales évolutions de périmètre de l'année

Au cours de l'exercice, le Groupe n'a procédé à aucune acquisition, cession ni fusion de société.

Note 3.3 Description des principaux partenariats

Note 3.3.1 As Cancelas - Espagne

Les parts et les droits de vote de la société espagnole As Cancelas sont détenus à parts égales par Carmila et son partenaire Grupo Realia. Toutes les résolutions sont adoptées à la majorité de 50,0% des voix.

La gestion immobilière, la commercialisation, la direction du centre sont assurées par le Groupe, la gestion administrative par Grupo Realia. Carmila considère que le contrôle est assuré conjointement, la société est donc consolidée par mise en équivalence.

Note 3.3.2 MAGNIRAYAS - France

Carmila détient 20% des parts et les droits de vote de la société française MAGNIRAYAS. Les autres partenaires sont les sociétés Batipart et Atland Voisin. La plupart des décisions sont adoptées à la majorité de 50,0% des voix. Quelques décisions

dites « Unanimes » requièrent l'unanimité des membres du Comité stratégique. Les décisions unanimes accordent des droits protecteurs à Carmila sans lui donner le pouvoir de diriger ou de codiriger les activités pertinentes. Cette disposition ne donne en aucun cas un contrôle exclusif sur aucune décision relative aux activités pertinentes. Les décisions unanimes portent sur des changements fondamentaux de MAGNIRAYAS.

La gestion locative et la commercialisation sont assurées par Carmila. Le portfolio Management est assuré par Batipart. Carmila considère exercer une influence notable, la société est donc comptabilisée par mise en équivalence.

Note 3.3.3 Hddb Holding - France

Carmila Retail Development (CRD) détient 30% dans Hddb Holding. Le reste est détenu par la société DMVB Holding. Hddb Holding a pour activité le développement et l'exploitation de fonds de commerce de vente de cigarettes électroniques, de e-liquide et de tous accessoires pour cigarettes électroniques.

Compte tenu des règles de majorité (y compris pour les Décisions Importantes), CRD n'a pas le contrôle exclusif de la Société. En revanche, compte tenu du pourcentage de détention et de son implication dans le Comité (notamment via les Décisions Importantes relatives aux activités pertinentes), CRD participe aux décisions de politiques financière et opérationnelle de Hddb Holding. CRD exerce une influence notable sur Hddb Holding. La société est donc comptabilisée par mise en équivalence.

NOTE 4 INFORMATIONS SECTORIELLES

Note 4.1 Définition des secteurs et des indicateurs retenus

Le Comité exécutif du Groupe a été identifié comme le « principal décideur opérationnel » au sens d'IFRS 8 - *Secteurs opérationnels*. Les secteurs opérationnels qui ont été identifiés par le Comité de Direction correspondent aux trois pays dans lesquels le Groupe exerce ses activités :

- France ;
- Espagne ;
- Italie.

Le Groupe utilise les indicateurs suivants pour évaluer la performance et l'activité du Groupe :

- les revenus locatifs ;
- les loyers nets par secteur ;
- l'EBITDA.

Afin d'aligner la communication financière du Groupe et les données sectorielles, le Groupe retient comme indicateur de performance l'EBITDA en lieu et place du Résultat opérationnel courant à partir de l'exercice 2023.

Selon la définition retenue par le Groupe, l'EBITDA correspond au résultat opérationnel avant prise en compte des variations de juste valeur sur les immeubles de placement et retraité des charges et produits non récurrents tels que :

- les plus ou moins-values de cessions des immeubles de placement ;
- tout autre produit ou dépense à caractère non récurrent.

L'EBITDA du Groupe intègre la quote-part de l'EBITDA des sociétés partenaires mises en équivalence.

Les frais de structure de chaque secteur correspondent aux charges qui sont encourues directement par les secteurs. Les frais communs qui sont pris en charge par le secteur France sont refacturés aux autres secteurs au prorata des services rendus.

De plus, le Comité de Direction examine également les variations de juste valeur des immeubles de placement par secteur lorsque ces informations sont disponibles (deux fois par exercice).

Sur les deux périodes présentées, aucun client individuel ne représente plus de 5% des revenus locatifs du Groupe.

Note 4.2 Résultat opérationnel par secteur opérationnel

(en milliers d'euros)	France		Espagne		Italie		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	250 401	243 505	93 654	90 486	24 549	22 975	368 604	356 966
Charges du foncier	-3 628	-2 791	-1 203	-1 037	-925	-915	-5 756	-4 743
Charges locatives non récupérées	-6 232	-5 838	-5 956	-5 624	-927	-554	-13 115	-12 016
Charges sur immeuble (propriétaire)	-5 119	-3 254	-2 132	-1 281	-80	-477	-7 331	-5 012
Loyers nets	235 422	231 622	84 363	82 544	22 617	21 029	342 402	335 195
Frais de structure	-36 814	-37 374	-13 127	-11 733	-2 984	-2 655	-52 925	-51 762
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	10 335	9 733	1 514	1 309	692	662	12 541	11 704
Autres produits	11 279	7 528	38	16	159	139	11 476	7 683
Frais de personnel	-24 589	-23 137	-6 585	-5 413	-1 640	-1 501	-32 814	-30 051
Autres charges externes	-33 839	-31 498	-8 094	-7 645	-2 195	-1 955	-44 128	-41 098
Quote-part des EBITDA des entreprises mises en équivalence	-	1 054	2 892	2 753	-	-	2 892	3 807
EBITDA	198 608	195 302	74 128	73 564	19 633	18 374	292 369	287 240
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	2 720	-2 503	-290	646	-49	-334	2 381	-2 191
Autres charges et produits opérationnels courants	-2 796	7 796	-175	1	-	-	-2 971	7 797
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres cédés	-1 465	-2 706	1 301	-	-	-	-164	-2 706
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-485	-330	-	-	-	-	-485	-330
Solde net des ajustements de valeurs	-191 157	-12 791	-11 183	31 593	-4 533	-11 924	-206 873	6 878
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	3 503	46 112	12 654	34 729	66	1 176	16 223	82 017
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	-194 660	-20 980	-23 837	-7 308	-4 599	-1 054	-223 096	-29 342
Quote-part (hors EBITDA) de résultat net des entreprises mises en équivalence	1 346	181	-462	657	-40	309	844	1 147
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	6 771	184 949	63 319	106 462	15 011	6 425	85 101	297 835

Note 4.3 Ventilation des immeubles de placement par secteur opérationnel

La valeur des immeubles de placements par pays est présentée distinctement qu'il s'agisse d'actifs à la juste valeur, ou d'actifs au coût.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 519 034	5 784 937
France	3 917 993	4 110 820
Espagne	1 262 193	1 332 596
Italie	338 848	341 521
Immeubles de placement évalués au coût	19 905	28 509
France	19 308	27 831
Espagne	313	634
Italie	284	44
TOTAL	5 538 939	5 813 446

Au 31 décembre 2023, au regard de la valeur des actifs, 71,0% des immeubles de placement à la juste valeur du Groupe sont implantés en France (contre 71,1% au 31 décembre 2022), 22,8% en Espagne (contre 23,0% au 31 décembre 2022) et 6,1% en Italie (contre 5,9% au 31 décembre 2022).

Note 4.4 Investissements ventilés par secteur opérationnel

Les investissements immobiliers de l'exercice sont présentés par pays et distinctement qu'il s'agisse d'acquisitions, de développements et d'extensions, ou d'investissements sur le portefeuille à périmètre constant.

(en milliers d'euros)	France		Espagne		Italie		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Acquisitions	3 293	2 641	1 762	26 759	0	0	5 055	29 400
Portefeuille à périmètre constant	41 334	45 715	11 959	9 271	2 100	4 376	55 393	59 362
Extensions	11 360	14 919	0	0	400	3 433	11 760	18 352
Restructurations	9 196	15 459	0	0	0	0	9 196	15 459
Avantages consentis aux preneurs	3 887	8 896	4 946	3 806	0	0	8 833	12 702
Rénovation	5 158	-436	3 925	4 093	0	559	9 083	4 216
Capex de maintenance	11 733	6 877	3 088	1 372	1 700	384	16 521	8 633
TOTAL INVESTISSEMENTS	44 627	48 356	13 721	36 030	2 100	4 376	60 448	88 762

Le poste acquisitions comprend principalement les droits de servitude pour l'exploitation des antennes en Espagne (1,7 million d'euros) et l'acquisition de lots en France (Montluçon pour 1,3 million d'euros, Bourg en Bresse pour 0,9 million d'euros et Flins pour 0,4 million d'euros).

Le poste extensions concerne des acomptes sur vente en l'état futur d'achèvement essentiellement Puget pour 5,8 millions d'euros, Châteauroux pour 1,6 million d'euros, Vitrolles pour 1,4 million d'euros, Toulouse Purpan pour 1,0 million d'euros et Cholet pour 0,9 million d'euros.

Le poste restructurations concerne plusieurs projets tels que ceux des centres commerciaux de Collégien (0,7 million d'euros), de Brest (0,6 million d'euros) dans le cadre du projet de restructuration du Flunch, de Paimpol (0,5 million d'euros) dans le cadre du projet de restructuration de la cafétéria, de Nevers Marzy (0,5 million d'euros) dans le cadre du projet de restructuration du Flunch et du Jennyfer, de Calais Coquelles (0,4 million d'euros) dans le cadre du découpage de réserves vacantes et de la restructuration de Primark.

Le poste rénovation se concentre principalement sur les actifs en cours de redéveloppement pour lesquels des travaux de rafraîchissement et de modernisation ont été entrepris sur les parties existantes, afin d'optimiser la création de valeur. Ce poste se compose de nombreuses opérations en France et en Espagne dont les plus significatives sont celles de Albacete (1,7 million d'euros), Gran Via (1,5 million d'euros), Vitrolles (1,4 million d'euros), Montluçon (0,7 million d'euros), Aljarafe (0,7 million d'euros) et Cholet (0,6 million d'euros).

Enfin, le poste de capex de maintenance inclut plusieurs projets dont les plus significatifs sont ceux de Calais Coquelles (2,0 millions d'euros), Vitrolles (1,8 million d'euros), Herouville (0,9 million d'euros), Anglet (0,9 million d'euros), Labège (0,8 million d'euros) et Orléans (0,8 million d'euros). Ce poste comprend notamment les investissements au titre des engagements de Carmila sur la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Les investissements à périmètre constant incluent également les avantages consentis aux preneurs.

NOTE 5 IMMEUBLES DE PLACEMENT

PRINCIPES COMPTABLES**Méthode retenue : Juste valeur**

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu en vue de la location, ou pour en valoriser le capital, ou les deux. Les galeries commerciales sont considérées par le Groupe comme des immeubles de placement. En application d'une des méthodes proposées par la norme IAS 40 et selon les recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association), les immeubles de placement sont initialement comptabilisés et évalués individuellement au coût, puis ultérieurement à la juste valeur.

La juste valeur exclut les droits et frais de mutation (les droits étant évalués sur la base d'une cession directe de l'actif, même si ces frais peuvent parfois être réduits du fait d'un schéma de cession des titres de la société portant l'actif concerné).

Selon la norme IFRS 13, la juste valeur se définit comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé lors du transfert d'un passif dans une transaction normale, réalisée entre intervenants de marché, à la date d'évaluation.

Le Groupe n'a aucune restriction relative à la possibilité de réaliser les immeubles de placement ni de récupérer les produits de leur location ou cession.

Coût de revient des immeubles de placement - généralités

Les coûts d'acquisition d'un immeuble de placement sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement.

Pendant la durée de vie de l'immeuble, les dépenses telles que les travaux, les frais de commercialisation et d'autres coûts internes dans le cadre de développement de projets sont également capitalisées.

Par ailleurs, les droits au bail ou les droits d'exploitation d'espaces communs pour l'activité de *specialty leasing* (service de location d'un emplacement à fort trafic en centre commercial pour une durée limitée) sont pris en compte dans la valorisation des experts, et donc incorporées à la valeur de l'actif dans les comptes consolidés.

Les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours sont comptabilisées de manière différente selon les cas de figure suivants :

- restructuration d'un site : si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés ;
- remplacement d'un locataire : si le versement de l'indemnité est réalisé afin d'obtenir un niveau de loyer supérieur à celui de l'ancien locataire et de permettre ainsi d'augmenter la valeur de l'actif, cette dépense est incluse dans le coût de l'actif ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice.

Coût de revient des immeubles de placement - en cours de construction

Concernant les immeubles de placement en cours de construction (y compris les extensions), les dépenses capitalisées incluent le coût des travaux, le coût des emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production de l'actif, dès lors qu'il s'agit d'un préalable à l'utilisation de cet actif, ainsi que les frais de première commercialisation.

Les frais financiers capitalisés sont déterminés en appliquant le coût moyen pondéré des emprunts du Groupe, pour les pays considérés, au montant de l'encours moyen des travaux réalisés ou le cas échéant sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques. La capitalisation des intérêts cesse dès lors que l'actif en cours de construction est mis en service.

Les immeubles de placement en cours de construction peuvent être évalués à la juste valeur. Lorsque la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable, ces projets continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable. Au même titre que les autres actifs à la juste valeur, ils sont également valorisés à leur valeur de marché par un expert indépendant.

Le Groupe estime qu'un projet de développement peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si les trois conditions suivantes sont toutes remplies :

- toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'extension ont été obtenues ;
- le contrat de construction a été signé et les travaux ont débuté ; et
- l'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée.

Dès lors, la marge sur projet est comptabilisée (IPUC) sur la ligne « Immeubles de placements évalués à la juste valeur ».

Méthode d'évaluation des expertises

La juste valeur est déterminée en respectant les règles d'évaluation de la norme IFRS 13 ; compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement (notamment taux de croissance des loyers, taux de capitalisation), les justes valeurs ont été classées en niveau 3 conformément à la hiérarchie des justes valeurs, établie par la norme selon le type de données d'entrée utilisées pour l'évaluation.

La totalité du patrimoine est revue par des experts indépendants, dont la rotation est réalisée sur trois années. Les justes valeurs retenues sont celles déterminées à partir des conclusions de ces experts indépendants qui réalisent l'évaluation du patrimoine du Groupe à chaque fin de semestre. Lors de ces campagnes d'expertise, les actifs sont visités. Les évaluations des experts sont conformes aux règles contenues dans le *RICS Appraisal and Valuation Manual*, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (« Red Book »). Pour réaliser leurs travaux, les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste de baux, le taux de vacance, les aménagements de loyers, les principaux agrégats concernant les locataires (chiffre d'affaires).

Ils établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows présents et futurs en appliquant des facteurs de risque soit sur le taux de capitalisation du revenu net, soit sur les cash-flows futurs.

À partir des données fournies, deux approches sont retenues pour l'évaluation des actifs :

Méthode par capitalisation du revenu net

Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement au revenu total triple net.

Le revenu total triple net est déterminé, pour les lots loués, sur la base des loyers mentionnés dans la base locative auxquels sont retirées les éventuelles charges non récupérables. S'agissant des locaux vides, est retenu un loyer de marché en tenant compte d'une période de vacance appropriée.

Le taux de rendement retenu correspond à celui pratiqué sur le marché immobilier pour un bien comparable et prend en compte notamment la surface de vente, des facteurs spécifiques comme la localisation, les accès, la visibilité, la concurrence commerciale, le mode de détention de la galerie (en pleine propriété, en copropriété, etc.), le potentiel locatif et d'extension et les transactions récentes sur cette même typologie d'actifs.

De la valeur ainsi obtenue, est ensuite déduit l'ensemble des valeurs actuelles nettes des loyers prenant en compte les avantages accordés aux preneurs, de toutes les charges sur locaux vides et autres coûts ou travaux non récurrents.

Méthode des flux de trésorerie actualisés

Selon cette méthode, la valeur actualisée d'un bien immobilier est égale à la somme des revenus futurs nets disponibles sur un horizon donné (en général dix ans). Le revenu net disponible pour chaque année est calculé de la même manière que le revenu net défini pour la méthode par capitalisation auquel sont intégrées les dépenses non récurrentes (travaux, paliers et autres) indexées au fur et à mesure des années. Une valeur de revente de l'immeuble est calculée sur la base du dernier loyer indexé à la date de revente après déduction des frais correspondants auquel est appliqué un taux de rendement.

Le taux d'actualisation correspond à un taux sans risque (OAT TEC 10 ans) augmenté d'une prime de risque et de liquidité du marché immobilier ainsi que de primes propres à l'actif (nature du bien, risque locatif, prime d'obsolescence).

Les experts mandatés par Carmila sont les suivants :

- Cushman & Wakefield et Catella, en France ;
- Cushman & Wakefield et Catella en Espagne ;
- BNP Paribas Real Estate en Italie.

Les experts utilisent une ou plusieurs méthodes décrites ci-dessus. Cushman & Wakefield retient principalement la méthode des flux de trésorerie actualisés alors que Catella fait systématiquement une moyenne entre les deux méthodes.

La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs. Au titre de la campagne d'expertise 2023, la rémunération des experts est la suivante :

(en milliers d'euros)	Honoraires d'expertise 2023
Cushman & Wakefield	189
Catella	203
BNP Paribas Real Estate	26
TOTAL	417

Les valorisations réalisées par les experts indépendants sont revues en interne par la Direction en charge ainsi que par les personnes compétentes au sein de chaque division opérationnelle. Ce processus inclut des discussions sur les hypothèses retenues par les experts indépendants, ainsi que la revue des résultats des évaluations. Ces revues du processus de valorisation ont lieu entre la Direction des Investissements et les experts indépendants tous les semestres.

L'écart entre la juste valeur ainsi déterminée à la date de clôture et celle de l'ouverture augmentée des travaux et dépenses capitalisés sur l'exercice est enregistré en compte de résultat.

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la valeur recouvrable du projet. La valeur recouvrable du projet est évaluée en interne par les équipes Développement sur la base d'un taux de capitalisation de sortie, des loyers nets prévus à la fin du projet et des coûts de développement budgétés. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée.

Les immeubles de placement évalués au coût subissent un test de valeur au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, dès qu'il y a un indice de perte de valeur. Quand ce type d'indice existe, la nouvelle valeur recouvrable est comparée à sa valeur comptable, et une perte de valeur est reconnue, le cas échéant.

Contrats de location en tant que preneur

Les contrats de location du Groupe sont comptabilisés en application de la norme IFRS 16 - *Contrats de location*, en tenant compte des termes et conditions des contrats et de tous les faits et circonstances pertinents.

À la date de conclusion d'un contrat, le Groupe détermine si ce contrat est (ou contient) un contrat de location, c'est-à-dire s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie. Lors de la prise à bail d'un ensemble immobilier, le terrain et le bâtiment font l'objet d'une analyse séparée.

Les contrats de location sont comptabilisés au sein de l'état de la situation financière chez le preneur et se traduisent par la comptabilisation au bilan de Carmila d'un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location sur les baux à construction.

Les flux futurs de paiements de loyers garantis sont actualisés. Les actifs sont amortis selon les mêmes durées que les immobilisations corporelles dont le Groupe est propriétaire ou sur la durée du contrat si elle est inférieure à la durée d'utilité des biens. Les redevances payées au titre de la location sont ventilées entre une charge financière et un amortissement de la dette.

Immeubles de placement destinés à la vente

Les actifs sous promesse, sous mandat de vente ou dont le désinvestissement a été approuvé en Comité d'investissement sont présentés, conformément aux dispositions d'IFRS 5 - *Actifs destinés à être cédés* sur une ligne distincte dans l'état de situation financière à la dernière juste valeur expertisée.

Contrat de location bailleur

Cf. Note 8.1 « Loyers nets ».

Résultat de cession

Enfin, la plus-value de cession est déterminée par la différence entre le produit de la vente et la valeur comptable du bien immobilier au début de la période comptable ajustée des dépenses d'investissement de la période.

Note 5.1 Détail des immeubles de placement évalués à la juste valeur et au coût

(en milliers d'euros)

Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2021	5 846 327
Acquisitions	29 400
Investissements	59 362
Cessions et sorties de périmètre	-148 946
Autres mouvements, reclassements	-1 661
Application IFRS 16	366
Variation de juste valeur	89
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2022	5 784 937
Acquisitions	5 055
Investissements	55 393
Cessions et sorties de périmètre	-131 080
Autres mouvements, reclassements	8 506
Application IFRS 16	3 096
Variation de juste valeur	-206 873
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2023	5 519 034

(en milliers d'euros)

Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2021	33 213
Autres mouvements, reclassements	-4 704
Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2022	28 509
Autres mouvements, reclassements	-8 604
Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2023	19 905

Note 5.1.1 Immeubles de placement évalués à la juste valeur

La ligne « Investissements » comprend essentiellement les investissements réalisés à périmètre constant et les restructurations valorisées par les experts.

La ligne « Autres mouvements, reclassements » représente le solde net des mises en services de l'exercice et du passage d'actifs évalués au coût au 31 décembre 2023 et à présent évalués à la juste valeur.

Enfin, la ligne « Variation de juste valeur » enregistre les plus ou moins-values de la valeur des actifs, constatée au compte de résultat, à partir des évaluations réalisées par les experts immobiliers indépendants. La variation de juste valeur est analysée par pays dans la Note 5.2 « Hypothèses de valorisation et sensibilités ».

Note 5.1.2 Immeubles de placement évalués au coût

La ligne « Autres mouvements, reclassements » représente la variation d'actifs évalués au coût maintenant évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2023, aucun indice de perte de valeur n'a été identifié sur ces immeubles de placement évalués au coût.

Le rapprochement entre les investissements ventilés par pays (Note 4.4 « Investissements ventilés par secteur opérationnel ») et les données ci-dessus se fait de la manière suivante :

		31/12/2023
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Acquisitions	5.1	5 055
Immeubles de placement évalués au coût - Acquisitions	5.1	0
TOTAL ACQUISITIONS ET ENTRÉE DE PÉRIMÈTRE		5 055
TOTAL ACQUISITIONS - INVESTISSEMENTS VENTILÉS PAR PAYS	4.4	5 055

		31/12/2023
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Investissements	5.1	55 393
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Intérêts capitalisés	5.1	0
Immeubles de placement évalués au coût - Investissements	5.1	0
Immeubles de placement évalués au coût - Intérêts capitalisés	5.1	0
TOTAL INVESTISSEMENTS ET INTÉRÊTS CAPITALISÉS		55 393
Développements et extensions	4.4	11 760
Portefeuille à périmètre constant (extensions, rénovations restructurations)	4.4	43 633
TOTAL ACQUISITIONS - DÉVELOPPEMENTS ET EXTENSIONS & PORTEFEUILLE À PÉRIMÈTRE CONSTANT	4.4	55 393

Note 5.2 Hypothèses de valorisation et sensibilités

Au 31 décembre 2023, la totalité du patrimoine du Groupe évalué en juste valeur a fait l'objet d'une expertise.

Le tableau ci-dessous présente l'information quantitative utilisée pour déterminer les justes valeurs des immeubles de placement, hors l'activité de tours mobiles de Next Tower (0,4% du patrimoine) :

31/12/2023 - moyenne pondérée	Taux de rendement	Loyer en € par m ² ⁽¹⁾	Taux d'actualisation ⁽²⁾	Taux de capitalisation ⁽³⁾	TCAM des loyers nets ⁽⁴⁾
France	6,1%	278	7,5%	6,8%	2,1%
Espagne	7,3%	236	10,0%	7,3%	2,0%
Italie	6,8%	288	8,2%	7,0%	2,0%

Taux de rendement : Ce taux correspond au Net Initial Yield.

(1) Le loyer est un loyer annuel moyen par m² occupé.

(2) Taux utilisé par les experts pour calculer la valeur actualisée des flux futurs de trésorerie par la méthode DCF (discount rate).

(3) Taux utilisé par les experts pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif (exit yield).

(4) Taux de croissance annuel moyen des loyers nets à dix ans utilisé par les experts.

Ces données moyennes sont en légère augmentation par rapport au 31 décembre 2022, à l'exception du taux de croissance annuel moyen des loyers nets à dix ans, qui est moins élevé en Espagne et inchangé en Italie.

31/12/2022 - moyenne pondérée	Taux de rendement	Loyer en € par m ² ⁽¹⁾	Taux d'actualisation ⁽²⁾	Taux de capitalisation ⁽³⁾	TCAM des loyers nets ⁽⁴⁾
France	5,8%	268	6,8%	6,1%	2,0%
Espagne	7,0%	232	10,1%	6,7%	2,4%
Italie	6,5%	285	8,0%	6,6%	2,0%

Taux de rendement : Ce taux correspond au Net Initial Yield.

(1) Le loyer est un loyer annuel moyen par m² occupé.

(2) Taux utilisé par les experts pour calculer la valeur actualisée des flux futurs de trésorerie par la méthode DCF (discount rate).

(3) Taux utilisé par les experts pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif (exit yield).

(4) Taux de croissance annuel moyen des loyers nets à dix ans utilisé par les experts.

Le tableau ci-dessous résume les impacts de variation de juste valeur des immeubles de placement comptabilisés au compte de résultat, par pays :

(en milliers d'euros)	France		Espagne		Italie		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Solde net des ajustements de valeur	-191 157	-12 791	-11 183	31 593	-4 533	-11 924	-206 873	6 878
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	3 503	48 948	12 654	48 863	66	-	16 223	97 811
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	-194 660	-61 739	-23 837	-17 270	-4 599	-11 924	-223 096	-90 933

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'évaluation du portefeuille de centres commerciaux dans son ensemble avec d'autres hypothèses de taux d'actualisation, de taux de sortie et de taux d'indexation que celles utilisées par les experts, ainsi qu'une sensibilité globale sur la base d'un taux de capitalisation moyen. Il est à noter que concernant les centres commerciaux

valorisés par Catella France, qui fait systématiquement une moyenne entre la méthode par capitalisation et la méthode par flux de trésorerie actualisés, les sensibilités de taux d'actualisation, de taux de sortie et de taux d'indexation ne concernent que la méthode par flux de trésorerie actualisés.

31/12/2023 - Analyses de sensibilité	Variation des taux par rapport aux taux utilisés par les experts					
	-100 bps	-50 bps	-25 bps	+25 bps	+50 bps	+100 bps
Discount Rate	6,7%	3,3%	1,5%	-1,6%	-3,2%	-6,2%
Exit Cap Rate	9,5%	5,1%	2,2%	-1,9%	-3,7%	-6,4%
Cap Rate	17,6%	8,1%	3,9%	-3,6%	-7,0%	-13,0%
Indexation	-7,1%	-3,7%	-2,0%	1,4%	3,2%	6,9%

Note 5.3 Immeubles de placement destinés à la vente

Au 31 décembre 2023, il n'y a aucun immeuble de placement destiné à être cédé.

NOTE 6 FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS

PRINCIPES COMPTABLES

Les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les primes de remboursement des emprunts obligataires et les frais d'émission sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et comptabilisés en coût amorti, venant majorer le taux d'intérêt nominal.

Le groupe Carmila a mis en place une politique de couverture de sa dette visant à sécuriser les cash-flows relatifs aux besoins de financement matérialisés par la dette en euro, IFRS 9 - *Instruments financiers* définit trois types de relations de couverture :

- la couverture de juste valeur : une couverture de l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme non comptabilisé (ou d'une portion, identifiée des éléments décrits ci-avant) et attribuable à un risque particulier et qui peut affecter le résultat ;
- la couverture de flux de trésorerie : une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui : 1) est attribuable à un risque particulier associé à un actif ou un passif comptabilisé (par exemple, tout ou partie des paiements d'intérêts futurs sur une dette à taux variable) ou à une transaction prévue hautement probable et 2) pourrait affecter le résultat ;
- la couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger, tel que défini dans IAS 21 - *Effets des variations des cours des monnaies étrangères*.

S'agissant de Carmila, l'ensemble des dérivés de taux en portefeuille est documenté en couverture de flux de trésorerie (*cash flow hedge*) à l'exception du swap payeur de taux variable comptabilisé en juste valeur par résultat.

L'application de la comptabilité de couverture de flux de trésorerie a les conséquences suivantes : à la date de clôture, l'instrument dérivé de taux d'intérêt (*swap*) est enregistré au bilan pour sa juste valeur, la partie efficace de la variation de

juste valeur est enregistrée directement en capitaux propres (« Autres éléments du résultat global ») et en compte de résultat pour la partie inefficace. Le montant comptabilisé en « Autres éléments du résultat global » est par la suite comptabilisé en résultat de manière symétrique aux flux d'intérêts couverts.

La méthode retenue par Carmila pour mesurer l'efficacité est la méthode dite « dollar offset ».

Méthode de détermination de la juste valeur des instruments financiers

Les valeurs de marché des instruments de taux sont déterminées sur la base de modèles d'évaluation reconnus sur le marché, ou par recours aux cotations établies par des établissements financiers tiers.

Les valeurs estimées par des modèles de valorisation sont basées sur l'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus pour les instruments à terme ferme et sur les modèles Black-Scholes pour les instruments optionnels. Ces modèles utilisent des paramètres calibrés à partir de données de marché (courbes de taux, taux de change) obtenus de fournisseurs de données financières reconnus.

L'évaluation de la juste valeur des instruments financiers dérivés intègre une composante « risque de contrepartie » pour les instruments dérivés actifs et une composante « risque de crédit propre » pour les instruments dérivés passifs. Le risque de contrepartie est calculé selon la méthode dite des « pertes attendues » (« Expected loss ») et tient compte de l'exposition au risque de défaut, de la probabilité de défaut ainsi que du taux de perte en cas de défaut. La probabilité de défaut est déterminée sur la base des données de marché disponibles pour chaque contrepartie (approche dite des « CDS implicites »).

La juste valeur de la dette à long terme est estimée à partir de la valeur boursière des emprunts obligataires, ou à partir de la valeur de tous les flux futurs actualisés sur la base des conditions de marché sur un instrument similaire (en termes de devise, échéance, type d'intérêt et autres facteurs).

Note 6.1 Résultat financier

Note 6.1.1 Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers	28 041	2 162
Intérêts sur prêt et compte courant Groupe	1 602	778
Produits financiers sur équivalents de trésorerie	17 054	1 053
Produits d'intérêts sur swaps	8 872	-
Autres produits financiers	513	331
Charges financières	-95 340	-66 514
Charge d'intérêts sur emprunts obligataires	-46 041	-46 488
Charge d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit	-38 266	-5 555
Étalement des frais et primes d'émissions d'emprunt et des soultes	-7 981	-11 030
Charge d'intérêt sur swaps	-478	-2 208
Autre charge d'intérêt d'emprunt et assimilés	-1 200	-977
Autres charges financières	-1 374	-256
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	-67 299	-64 352

L'augmentation du coût de l'endettement de 2,9 millions d'euros s'explique principalement par la hausse des charges financières pour 28,8 millions d'euros compensés par la hausse des produits financiers pour 25,9 millions d'euros.

La variation des charges financières est principalement liée à la hausse des intérêts sur emprunts bancaires de 32,7 millions d'euros liée à la hausse des taux, à l'effet année pleine de la ligne de crédit bancaire de 550 millions d'euros souscrite en juillet 2022 et aux nouveaux emprunts hypothécaires souscrits en avril 2023.

Cette hausse est partiellement compensée par la variation des produits financiers qui se décompose comme suit :

- une hausse des produits de placements de trésorerie de 16,0 millions liée à un solde de trésorerie élevé placée dans des bonnes conditions ;
- une augmentation des intérêts sur prêt et compte courant accordée à des participations de 0,8 million d'euros en lien avec la hausse des taux ;
- la hausse des produits d'intérêts sur instruments de couverture de 8,9 millions d'euros.

Note 6.1.2 Autres produits et charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits financiers	2 698	3 320
Produits financiers de participation	2	222
Variation de valeur des instruments financiers	2 278	2 645
Autres produits financiers	418	453
Autres charges financières	-11 044	-14 671
Commissions de non-utilisation des lignes de crédit	-2 036	-2 779
Étalement de la remise de la dette au TIE d'origine IFRS 9	-	-1 600
Variation de valeur des instruments financiers	-44	-2 676
Autres charges financières	-8 964	-7 616
AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	-8 346	-11 351

Le poste des Autres produits et charges financières présente une charge de 8,3 millions d'euros, en baisse de 3,0 millions d'euros sur l'exercice. Cette variation se décompose de la façon suivante :

- les autres produits financiers s'élèvent à 2,7 millions, en baisse de 0,6 million d'euros. Au 31 décembre 2023, le poste est principalement constitué d'un produit lié à l'évolution du risque de crédit sur les dérivés pour 2,3 millions d'euros. Au 31 décembre 2022 le poste était principalement constitué d'un produit de 2,6 millions d'euros lié au débouclage d'un swap ;
- les autres charges financières s'élèvent à 11,0 millions d'euros, en baisse de 3,6 millions d'euros et se composent principalement de :

- dotations aux provisions financières sur des créances rattachées à des participations pour 9,0 millions d'euros, en hausse de 1,3 million d'euros,
- commissions de non-utilisation sur les lignes de crédit non tirées pour 2,0 millions d'euros, en baisse de 0,7 million d'euros,
- au 31 décembre 2022, ce poste était constitué de l'étalement de l'impact IFRS 9 lié à la remise au taux d'intérêt effectif d'origine de la dette, pour 1,6 million d'euros et de la charge liée à l'évolution du risque de crédit sur les dérivés pour 2,7 millions d'euros.

Note 6.2 Passifs financiers courants et non courants

Le 16 novembre 2023, S&P a confirmé la notation BBB de Carmila avec une perspective « stable ».

Au 31 décembre 2023, l'Interest cover ratio ressort à 4,7x, la Loan-to-Value à 36,6% et la maturité de la dette à 4,8 années. Au 31 décembre 2022, l'Interest cover ratio ressortait à 4,5x, la Loan-to-Value à 35,8% et la maturité de la dette à 4,4 années.

Note 6.2.1 Évolution de l'endettement

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Variation	Souscription	Rembour- sement	Reclassement	Autres mouvements	Mise à la juste valeur	31/12/2023
Dettes financières non courantes	2 500 451	2 853	791 223	-316 973	-538 174	-	-2 854	2 436 526
Emprunts obligataires	1 961 200	-	530 964	-322 100	-539 100	-	-	1 630 964
Dont emprunts obligataires (valeur nominale)	1 961 200	-	525 000	-322 100	-539 100	-	-	1 625 000
Dont swap de couverture des emprunts obligataires	-	-	5 964	-	-	-	-	5 964
Primes d'émission obligataire	-4 837	-	-6 710	2 214	-	-	-	-9 333
Emprunts auprès des établissements de crédit	550 000	-	276 000	-	-	-	-	826 000
Frais d'émission obligataire et d'emprunts	-9 042	-	-9 031	2 913	-	-	-	-15 160
Instruments dérivés passifs	3 131	2 853	-	-	926	-	-2 854	4 056
Dettes financières courantes	74 221	10 756	165 000	-215 000	538 174	-	-	573 151
Emprunts obligataires	-	-	-	-	539 100	-	-	539 100
Intérêts courus sur emprunts	23 783	9 646	-	-	-	-	-	33 429
Autres emprunts et dettes assimilées	50 000	-	165 000	-215 000	-	-	-	-
Instruments dérivés passifs	418	1 117	-	-	-926	-	-	609
Concours bancaires	20	-7	-	-	-	-	-	13
Autres dettes financières liées à IFRS 16	35 561	-	-	-2 561	-	12 437	-	45 437
Autres dettes financières IFRS 16 - non courant	34 041	-	-	-2 561	196	12 437	-	44 113
Autres dettes financières IFRS 16 - courant	1 520	-	-	-	-196	-	-	1 324
ENDETTEMENT BRUT	2 610 233	13 609	956 223	-534 534	-	12 437	-2 854	3 055 114

Note 6.2.2 Principaux financements du Groupe

(en milliers d'euros)	Emprunteur	Devise d'émission	Taux de référence	Échéance finale	Profil de remboursement	Montant d'origine/ Montant maximum	Montant utilisé au 31/12/2023
Emprunts obligataires						2 225 000	2 164 100
	Carmila S.A.	EUR	2,375%	Sept. 2024	in fine	600 000	539 100
	Carmila S.A.	EUR	2,125%	Mars 2028	in fine	350 000	350 000
	Carmila S.A.	EUR	1,890%	Nov. 2031	in fine	50 000	50 000
	Carmila S.A.	EUR	3,000%	Juin 2029	in fine	100 000	100 000
	Carmila S.A.	EUR	1,625%	Mai 2027	in fine	300 000	300 000
	Carmila S.A.	EUR	1,625%	Avr. 2029	in fine	325 000	325 000
	Carmila S.A.	EUR	5,500%	Oct. 2028	in fine	500 000	500 000
Crédits bancaires						550 000	550 000
	Carmila S.A.	EUR	Euribor 3M + 1,8%	Juil. 2028	in fine	550 000	550 000
Crédits hypothécaires						276 000	276 000
	Carmila Saran	EUR	Euribor 3M + 1,75%	Avr. 2030	in fine	33 750	33 750
	Carmila Évreux	EUR	Euribor 3M + 1,75%	Avr. 2030	in fine	53 056	53 056
	Carmila Nice	EUR	Euribor 3M + 1,75%	Avr. 2030	in fine	78 443	78 443
	Carmila Coquelles	EUR	Euribor 3M + 1,75%	Avr. 2030	in fine	110 751	110 751
Billets de trésorerie						0	0
	Carmila S.A.	EUR					
Revolving Credit Facility						540 000	0
	Carmila S.A.	EUR		Sept. 2027		540 000	0
TOTAL						3 591 000	2 990 100

Note 6.2.3 Emprunts obligataires

Carmila bénéficie de sept emprunts obligataires, souscrits en 2016, 2018, 2019, 2020, 2021 et 2023 pour un montant total de 2 164 millions d'euros. Ceux-ci sont amortissables in fine à des échéances allant de 2024 à 2031.

En juin 2023, Carmila a réalisé un placement privé d'un montant de 25 millions d'euros.

En septembre 2023, Carmila a remboursé l'obligataire arrivé à échéance pour un montant de 322 millions. Ce remboursement permet de solder en totalité la toute première émission obligataire réalisée par Carmila en 2015.

Carmila a émis un nouvel emprunt obligataire le 9 octobre 2023, pour une valeur nominale de 500 millions d'euros à échéance octobre 2028 avec un coupon à 5,5%.

Au 31 décembre 2023, l'encours de dette obligataire de Carmila atteint donc 2 164 millions d'euros. Le montant des primes et des frais d'émission s'élève à 9 334 milliers d'euros restant à amortir sur la durée résiduelle des dettes sous-jacentes.

Note 6.2.4 Emprunts auprès des établissements de crédit

Carmila a signé le 21 juillet 2022 une nouvelle ligne de crédit bancaire de 550 millions d'euros, arrivant à maturité en 2027, avec deux options d'extension d'un an chacune. Le 26 mai 2023, Carmila a exercé son option d'extension d'un an de sa ligne de crédit bancaire et a obtenu l'accord de l'ensemble des banques pour repousser la maturité de cette ligne au 21 juillet 2028.

Le 17 avril 2023, Carmila a signé un crédit hypothécaire de 276 millions d'euros, arrivant à maturité en 2030. Cette nouvelle ligne de crédit est sous forme d'un prêt hypothécaire souscrit par quatre filiales de Carmila France (Carmila Nice, S.A.S. Carmila

Évreux, Carmila Saran et Carmila Coquelles) et sécurisé par leurs actifs.

Au 31 décembre 2023, 9 658 milliers d'euros de frais d'émission de ces emprunts restent à amortir sur la durée des dettes sous-jacentes.

Note 6.2.5 Respect des covenants bancaires au 31 décembre 2023

La convention de crédit, ainsi que celles des lignes de crédit confirmées, sont conditionnées par le respect des covenants bancaires à la date de clôture de chaque arrêté semestriel et annuel :

- **Interest Cover** : le ratio EBITDA / Coût net de l'endettement financier doit être supérieur à 2,00 aux dates de test. Au 31 décembre 2023, ce ratio s'élève à 4,7x (contre 4,5x par rapport au 31 décembre 2022) ;
- **Loan to Value** : le ratio Dette nette financière consolidée / Juste valeur des actifs de placement droits inclus ne doit pas excéder 55% aux mêmes dates, avec une possibilité de dépasser ce ratio pour la durée d'un semestre. Au 31 décembre 2023, ce ratio s'établit à 36,6% (contre 35,8% au 31 décembre 2022).

Le non-respect de ces ratios donne aux prêteurs la faculté d'exiger le remboursement immédiat de leurs concours.

Selon les conventions de crédit, Carmila peut donner des sûretés tant que le montant maximal de la dette concernée par les sûretés n'excède pas 20% du montant global de la juste valeur des immeubles de placement. Par ailleurs, cette dernière doit atteindre à tout moment un montant minimal de 2 500 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, le Groupe respecte les covenants bancaires applicables, et n'anticipe aucun élément qui conduirait au non-respect de ces covenants dans les mois à venir.

Note 6.2.6 Autres financements

Le Groupe est attentif à diversifier ses sources de financement et ses échéances et a mis en place un programme de titres de créances à court terme (NEU CP) pour un montant maximum de 540 millions d'euros, enregistré auprès de la Banque de France le 29 juin 2017 et actualisé annuellement.

L'encours à fin décembre 2023 est nul. L'encours maximum tiré sur la période s'est élevé à 110 millions d'euros.

Carmila a également négocié une ligne de crédit renouvelable de 540 millions d'euros, à échéance octobre 2027. Cette ligne inclut deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie de Carmila de réduction de 50% de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100% de son patrimoine d'ici 2025. Au cours de la période, Carmila n'a pas tiré sur sa ligne de RCF.

Note 6.2.7 Répartition des dettes financières par échéances

Au 31 décembre 2023, les échéances de dette se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Emprunts obligataires	1 640 927	21 128	-2 942	-2 948	297 255	1 328 434
Emprunts obligataires - non courant	1 630 964	-	-	-	300 000	1 330 964
Dont emprunts obligataires (valeur nominale)	1 625 000	-	-	-	300 000	1 325 000
Dont swap de couverture des emprunts obligataires	5 964	-	-	-	-	5 964
Primes d'émission obligataire - non courant	-9 334	-2 392	-1 805	-1 808	-1 695	-1 635
Intérêts courus sur emprunts obligataires	24 799	24 799	-	-	-	-
Frais d'émission d'emprunts obligataires	-5 502	-1 280	-1 137	-1 140	-1 050	-895
Emprunts bancaires	1 364 072	545 570	-2 160	-2 048	-1 318	824 027
Emprunts obligataires - courant	539 100	539 100	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit - non courant	826 000	-	-	-	-	826 000
Frais d'émissions d'emprunt bancaire	-9 658	-2 160	-2 160	-2 048	-1 318	-1 973
Intérêts courus sur emprunts bancaires	8 630	8 630	-	-	-	-
Autres dettes financières liées à IFRS 16	45 437	1 324	1 183	1 207	1 232	40 491
Autres dettes financières IFRS 16 - non courant	44 113	-	1 183	1 207	1 232	40 491
Autres dettes financières IFRS 16 - courant	1 324	1 324	-	-	-	-
EMPRUNTS BANCAIRES ET OBLIGATAIRES	3 050 436	568 022	-3 919	-3 789	297 170	2 192 952
Instruments dérivés passif	4 665	612	612	612	612	2 217
Concours bancaires	13	13	-	-	-	-
ENDETTEMENT BRUT PAR ÉCHÉANCE	3 055 114	568 647	-3 307	-3 177	297 782	2 195 169

Les échéances à moins d'un an sont couvertes par la trésorerie disponible et la ligne de crédit revolving.

Les flux contractuels incluant principal et intérêts se ventilent par date de maturité de la manière suivante :

2023

Année de remboursement (en milliers d'euros)	2024	2025	2026	2027	2028	2029+	Total
Principal	539 100	-	-	300 000	1 400 000	751 000	2 990 100
Intérêts	104 148	105 503	95 900	93 057	67 847	19 827	486 282
TOTAL GROUPE (PRINCIPAL + INTÉRÊTS)	643 248	105 503	95 900	393 057	1 467 847	770 827	3 476 382

2022

Année de remboursement (en milliers d'euros)	2023	2024	2025	2026	2027	2028+	Total
Principal	372 100	539 100	0	-	850 000	800 000	2 561 200
Intérêts	59 644	51 877	39 074	39 074	34 588	16 258	240 514
TOTAL GROUPE (PRINCIPAL + INTÉRÊTS)	431 744	590 977	39 074	39 074	884 588	816 258	2 801 714

Les intérêts ont été déterminés sur la base de l'Euribor au 31 décembre (hors effet des couvertures).

Note 6.3 Gestion des risques financiers et stratégie de couverture

Note 6.3.1 Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou un débiteur viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients, des investissements financiers réalisés pour placer des excédents de trésorerie, des contrats de couverture ayant pour contrepartie des établissements financiers et des comptes courants d'associés investis dans les participations minoritaires du Groupe.

En France, comme en Espagne ou Italie, les créances clients sont détenues sur des locataires dont aucun ne représente un pourcentage élevé des revenus concernés. En outre, les locataires versent à la signature des contrats de bail des dépôts de garantie ou cautions qui représentent en moyenne trois mois de loyer. Par ailleurs, le Groupe œuvre à la mise en place de procédures de vérification de la solidité financière de ses clients, de suivi et de relance systématique en cas d'impayés.

Les placements de trésorerie sont effectués sur des instruments de qualité, excluant tout placement spéculatif ou à risque.

Les contrats de couverture sont destinés à la couverture du risque de taux d'intérêt et sont réservés à des opérations de couverture non spéculatives. Ces opérations ont pour contrepartie des banques de premier plan.

Note 6.3.2 Risque de liquidité

Le risque de liquidité représente le risque encouru par le Groupe dans l'hypothèse où il rencontrerait des difficultés à rembourser ses dettes arrivées à échéance.

La politique de Carmila est de s'assurer que les liquidités dont le Groupe dispose permettent de couvrir ses obligations. À court terme, le risque de liquidité est maîtrisé car la trésorerie et les placements financiers (ainsi que les lignes de crédit mobilisables très rapidement) couvrent très largement les passifs courants.

À fin décembre 2023, Carmila dispose d'une ligne de crédit renouvelable (sous forme d'un crédit revolving) de 540 millions. Cette ligne de crédit n'a pas été tirée sur l'exercice.

Le solde de trésorerie et équivalents de trésorerie nette à fin décembre 2023 s'élève à 860 millions d'euros.

Note 6.3.3 Autres risques financiers

On distingue les risques de contrepartie, les risques induits par les variations des taux de change, des taux d'intérêts ou de variations sur le marché d'actions de sociétés cotées.

Carmila faisant appel à des institutions bancaires de premier plan pour ses placements de trésorerie, le Groupe n'a pas d'exposition spécifique au risque de contrepartie.

Carmila exerçant ses activités exclusivement en zone euro, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

S'agissant du risque d'intérêts, Carmila a mis en œuvre une politique de couverture avec la mise en place d'instruments dérivés (swaps de taux et option *plain vanilla*).

Afin d'optimiser sa couverture, le 13 mars 2023, Carmila a restructuré un swap d'un nominal de 100 millions d'euros avançant le départ à 2024 avec une échéance à 2029. Carmila a également souscrit à un tunnel de *swaptions* (départ 2024, échéance 2032), le 14 mars 2023, d'un nominal de 50 millions d'euros. Le 20 mars 2023, Carmila a souscrit à un tunnel de *swaptions* (départ 2024, échéance 2032) d'un nominal de 50 millions d'euros. Enfin, le 23 juin 2023, Carmila a souscrit à deux swaps prorogables (départ 2025, échéance finale de 2035) d'un nominal de 50 millions d'euros chacun.

Les 26 et 28 juillet 2023, Carmila a souscrit à deux tunnels de *swaptions* (départ 2024, échéance 2030) d'un nominal de 100 millions d'euros chacun. Ces tunnels de *swaptions* ont été débouclés le 3 octobre 2023.

Carmila a également souscrit à un *swap forward* le 9 octobre 2023 (départ 2024, échéance 2028) d'un nominal de 160 millions d'euros. Le 21 novembre 2023, Carmila a souscrit à un tunnel de *swaptions* (départ 2025, échéance 2033) d'un nominal de 50 millions d'euros.

Enfin, le 11 décembre, Carmila a souscrit à un tunnel de *swaptions* (départ 2025, échéance 2033) d'un nominal de 50 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, le portefeuille d'instruments dérivés de Carmila mis en place auprès de partenaires bancaires de premier rang est constitué de :

- huit swaps payeurs de taux fixe contre Euribor trois mois pour un nominal de 585 millions d'euros couvrant une période jusqu'à décembre 2032 pour le plus long d'entre eux ;
- un swap payeur de taux variable pour un nominal de 160 millions d'euros à échéance octobre 2028 ;
- un cap pour un nominal de 100 millions d'euros à échéance 2026 ;
- quatre tunnels de *swaptions* pour un nominal de 200 millions couvrant une période jusqu'à janvier 2033 pour le plus long d'entre eux ;
- un tunnel pour un nominal de 75 millions d'euros à échéance 2031.

Les instruments de couverture ont été appréhendés en *cash flow hedge*, à l'exception du swap payeur de taux variable non qualifié et traité *Fair Value Hedge*. Cette comptabilité de couverture de flux de trésorerie a pour conséquence la reconnaissance des instruments dérivés au bilan de clôture à leur valeur de marché avec la variation de juste valeur sur la partie efficace de la couverture enregistrée en capitaux propres (OCI) et la partie inefficace en résultat.

La position à taux fixe représente 79% de la dette brute au 31 décembre 2023, avec la prise en compte des quatre swaps et du cap en vigueur à fin 2023.

Le Groupe ne détenant aucune action de sociétés cotées à l'exception de ses propres titres, il n'est pas exposé au risque de variation de cours boursier.

Le Groupe est exposé sur risque de variation de la valeur des titres des sociétés non cotées et non consolidés qu'il détient.

Note 6.4 Classification et valorisation des instruments financiers et opérations de couverture

En sa qualité de société tête du Groupe, Carmila assure la quasi-totalité du financement du Groupe et centralise la gestion du risque de taux.

Ainsi, le Groupe distingue trois catégories d'instruments financiers à partir des différents modes de valorisation utilisés et s'appuie sur cette classification en conformité avec les normes comptables internationales pour exposer les caractéristiques des instruments financiers comptabilisés au bilan à la juste valeur à la date d'arrêt :

- catégorie de niveau 1 : instruments financiers faisant l'objet de cotations sur un marché actif ;
- catégorie de niveau 2 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marchés observables ;
- catégorie de niveau 3 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres non observables (paramètres dont la valeur résulte d'hypothèses ne reposant pas sur des prix de transactions observables sur les marchés sur le même instrument ou sur des données de marché observables disponibles en date de clôture) ou qui ne le sont que partiellement.

(en milliers d'euros)	Niveau d'évaluation	Juste valeur par résultat	Juste valeur par capitaux propres - impact période	Actifs au coût amorti	Passifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur	Passifs à la juste valeur	Valeur au bilan au 31/12/2023
Actif								1 040 627
Dépôt de garantie				13 636				13 636
Titres de participation non consolidés				5 908				5 908
Créances clients				106 598				106 598
Autres actifs financiers courants				12 062				12 062
Instruments dérivés actifs	Niveau 2	2 278	-37 027			41 567		41 567
Trésorerie et équivalents	Niveau 1	860 856						860 856
Passif								2 970 271
Emprunts obligataires					2 149 264		5 964	2 149 264
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					816 342			816 342
Instruments dérivés passifs	Niveau 2						4 665	4 665

Pour les actifs autres que les actifs financiers : les valeurs comptables retenues sont des estimations raisonnables de leur valeur de marché.

Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée par des méthodes standards d'évaluation intégrant les conditions de marché en date de clôture.

Pour les valeurs mobilières de placement et les autres créances financières courantes, la valorisation est basée sur le dernier cours connu.

Carmila a mis en place une politique de couverture de sa dette à taux variable avec l'objectif de sécuriser les cash-flows futurs en figeant ou plafonnant le taux d'intérêt payé. Cette politique s'appuie sur la mise en place de produits simples, swaps de taux d'intérêts ou options et swaptions, éligibles à la comptabilité de couverture.

La position à taux fixe représente 79% de la dette brute (110% de la dette nette) au 31 décembre 2023, avec la prise en compte des quatre swaps et du cap en vigueur à fin 2023.

Cette comptabilité de couverture de flux de trésorerie a pour conséquence la reconnaissance des instruments dérivés au bilan de clôture à leur valeur de marché avec la variation de juste valeur sur la partie efficace de la couverture enregistrée en capitaux propres (OCI) et la partie inefficace en résultat, en Autres produits et charges financières.

La juste valeur des swaps au 31 décembre 2023 est considérée comme efficace, à l'exception du swap payeur de taux variable, et est donc comptabilisée en capitaux propres pour -37 027 milliers d'euros.

La variation des éléments comptabilisés en OCI sur l'exercice 2023 de -30 630 milliers d'euros comprend -37 027 milliers d'euros de variation de juste valeur sur les swaps et +6 397 milliers d'euros de recyclage des OCI en résultat (soulte de swaps annulés antérieurement).

2. Comptes consolidés au 31 décembre 2023

Notes aux états financiers consolidés

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
DÉRIVÉS ACTIFS		
Dérivés actifs - couverture de juste valeur	5 920	0
Dérivés actifs - couverture de flux de trésorerie	30 684	64 893
DÉRIVÉS PASSIFS		
Dérivés passifs - à la juste valeur par résultat	0	0
Dérivés passifs - couverture de flux de trésorerie	0	0

Ces montants ne tiennent pas compte de la valorisation du risque de crédit pour +2 278 milliers d'euros en 2023 (contre -2 676 milliers d'euros en 2022).

La sensibilité des instruments dérivés à une variation de taux d'intérêt de +/-1,0% est la suivante :

Juste valeur des instruments (en milliers d'euros)	Baisse des taux de 1%		Hausse des taux de 1%	
	Impact en capitaux propres	Impact en Résultat	Impact en capitaux propres	Impact en Résultat
Swaps qualifiés de couverture de flux de trésorerie	-43 915		38 397	
Options qualifiées trading		0		0

NOTE 7 DÉTAIL DES AUTRES COMPTES DU BILAN

Note 7.1 Immobilisations incorporelles

Principes comptables

Selon la norme IAS 38 - *Immobilisations incorporelles* et la décision IFRIC de mars 2021 relative aux coûts de configuration et de customisation des logiciels utilisés en SaaS, les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité estimée. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie finie ne doivent pas être amorties. Le caractère indéterminé de la durée de vie est revu chaque année. Ces immobilisations doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36) ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

À partir de leur reconnaissance initiale, les actifs incorporels sont comptabilisés à leur coût diminué du cumul des amortissements et pertes de valeur éventuelles.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Acquisitions	Dotations / reprises	Reclassements et mises au rebut	31/12/2023
Logiciels	1 722	489	-472	-	1 739
Autres immobilisations incorporelles	16 500	154	-453	-1 981	14 220
Immobilisations incorporelles en cours	44	-4	-	-	40
Immobilisations incorporelles - valeur brute	18 266	639	-925	-1 981	15 999
Amortissements / dépréciations logiciels	-1 491	-	348	-	-1 143
Amortissements / dépréciations autres immobilisations incorporelles	-13 140	-	226	-1	-12 915
Immobilisations incorporelles - cumul amortissement	-14 631	-	574	-1	-14 058
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - VALEUR NETTE	3 636	639	-351	-1 982	1 942

Note 7.2 Immobilisations corporelles

Principes comptables

Conformément à la norme IAS 16 - *Immobilisations corporelles*, les immobilisations corporelles - y compris les terrains, constructions, installations et équipements lorsqu'ils ne sont pas classés en immeubles de placement - sont évalués à leur coût historique minoré des amortissements et des dépréciations résultant de pertes de valeur.

Les immobilisations corporelles en cours de construction sont comptabilisées au coût diminué de toute perte de valeur identifiée.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Acquisitions	Dotations / reprises	Application IFRS 16	Reclassements et mises au rebut	31/12/2023
Installations technique, matériel et outillage	267	-	-	-	-239	28
Matériel de bureau et informatique	612	460	-	-	-440	632
Matériel de transport	2 368	-	-	-	-	2 368
Immeubles d'exploitation	3 985	-	-	9 341	-	13 326
Autres immobilisations corporelles	146	1 595	-	-	-47	1 694
Immobilisations corporelles - valeur brute	7 378	2 055	-	9 341	-726	18 048
Amortissements / dépréciations Installations tech., mat. et outillage	-209	-	-	-	184	-25
Amortissements / dépréciations matériel de bureau et informatique	-522	-	-78	-	445	-155
Amortissements / dépréciations matériel de transport	-952	-	-658	-	-	-1 610
Amortissements / dépréciations immeubles d'exploitation	-2 656	-	-736	-	-	-3 392
Amortissements / dépréciations autres immobilisations corporelles	-63	-	-49	-	63	-49
Immobilisations corporelles - cumul amortissements	-4 402	-	-1 521	-	692	-5 231
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	2 976	2 055	-1 521	9 341	-34	12 817

Au 31 décembre 2023, les immobilisations corporelles comprennent essentiellement les droits d'utilisation des bureaux des services centraux du Groupe en France et en Espagne. Les acquisitions de l'exercice sont relatives aux bureaux des services centraux en France et en Espagne.

Note 7.3 Participations dans les entreprises mises en équivalence

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Résultat	Distribution	Augmentation de capital	Autres mouvements	31/12/2023
Participations dans les entreprises mises en équivalence	75 548	3 736	-1 562	-	-490	77 232

Au 31 décembre 2023, ce poste comprend la société As Cancelas (Espagne), acquise en 2014 et en exploitation, Carmila Thiene (Italie), destinée à porter un projet de développement, la société MAGNIRAYAS (France) constituée en juin 2022 et la société HDDB Holding depuis le 1^{er} janvier 2022.

MAGNIRAYAS a été créée dans le cadre de la cession d'un portefeuille de six actifs appartenant à Carmila via une structure de partenariat avec Batipart et Atland Voisin.

Carmila Retail Development (CRD) détient 30% dans HDDB Holding. Le reste est détenu par DMVB Holding. HDDB Holding (Cigusto) a pour activité le développement et l'exploitation de fonds de commerce de vente de cigarettes électroniques, de e-liquide et de tous accessoires pour cigarettes électroniques.

2. Comptes consolidés au 31 décembre 2023

Notes aux états financiers consolidés

Informations financières sur les entités mises en équivalence

Concernant l'ensemble des participations comptabilisé par mise en équivalence, les principaux éléments de la situation financière sont les suivants : il s'agit d'éléments pris à 100% (et comprenant les retraitements de consolidation) :

Sociétés mises en équivalence (en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	289 625	292 684
Autres actifs non courants	11 375	9 919
Impôts différés	-14 973	-14 372
Actifs non courants	286 027	288 231
Créances clients	5 055	3 336
Autres actifs courants	7 740	5 882
Trésorerie et équivalent de trésorerie	12 170	10 653
Actifs courants	24 965	19 871
TOTAL ACTIF	310 992	308 102

Sociétés mises en équivalence (en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres, part du Groupe	189 716	173 047
Résultat	9 687	12 523
Capitaux propres	189 716	185 570
Emprunts externes et dettes auprès des associés	102 853	109 608
Autres passifs non courants	4 253	4 060
Passifs non courants	107 106	113 668
Passifs courants	14 126	8 865
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	310 948	308 103

Sociétés mises en équivalence (en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	18 664	18 252
RÉSULTAT NET	9 687	12 523
Dividendes distribués	1 562	1 217

Note 7.4 Autres créances non courantes

PRINCIPES COMPTABLES

En application d'IFRS 9 – *Instruments financiers*, les principaux actifs financiers sont classés dans l'une des catégories suivantes :

- les actifs évalués au coût amorti ;
- les actifs évalués à la juste valeur par résultat ;
- les actifs évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global recyclable ;
- les actifs évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global non recyclable.

Actifs évalués au coût amorti

Les actifs financiers sont évalués au coût amorti lorsque leur recouvrement est assuré par l'encaissement de flux de trésorerie contractuels (remboursements de principal et intérêts sur le capital restant dû).

Ces actifs correspondent aux créances rattachées à des participations, autres prêts et créances. Ils sont initialement comptabilisés à la juste valeur, reconnus et calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le TIE est le taux qui actualise les flux de trésorerie attendus à la valeur comptable actuelle de l'instrument.

Conformément à la norme IFRS 9, ces actifs sont dépréciés d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues.

Actifs évalués à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie comprend :

- les actifs financiers dont l'objectif de détention ne correspond ni à l'encaissement des flux de trésorerie contractuels, ni à une cession de ces actifs, et pour lesquels les flux attendus ne correspondent pas uniquement à des remboursements de principal et des versements d'intérêts ; et

- les actifs désignés à la juste valeur dont la performance et la gestion sont fondées sur la juste valeur et des titres de participation non consolidés.

Les variations de juste valeur sont comptabilisées en autres charges et produits financiers.

Actifs évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global recyclable

Cette catégorie comprend les actifs financiers dont le recouvrement est assuré par l'encaissement de flux de trésorerie contractuels (remboursements de principal et intérêts sur le capital restant dû) ou bien par d'éventuelles transactions de vente.

La variation de valeur de ces actifs est enregistrée directement en autres éléments du résultat global, à l'exception des produits d'intérêts qui sont comptabilisés en autres revenus et charges financiers. Les variations de juste valeur sont reclassées en résultat lors de la cession des actifs.

Actifs évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global non recyclable

Cette catégorie comprend les instruments de capitaux propres non détenus à des fins de *trading*. Il s'agit principalement des titres de participation non consolidés.

La variation de valeur de ces actifs est enregistrée directement en autres éléments du résultat global, à l'exception des dividendes qui sont comptabilisés en autres revenus et charges financiers. Aucun reclassement en résultat des variations de valeur de ces actifs n'est opéré au moment de la cession des actifs.

Pour les actifs destinés à la vente, voir Note 5 « Immeubles de placements ».

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Reclassements	31/12/2023
Titres de participations non consolidés	4 386	2 010	-466	-	5 930
Dépôts de garantie	13 322	355	-40	-	13 637
Instruments dérivés actifs	57 406	-	-27 739	-	29 667
Autres immobilisations financières	1 268	1	-	-	1 269
Autres actifs non courants - bruts	76 382	2 366	-28 245	-	50 503
Dépréciations sur titres et autres actifs non courants	-6 052	-1 427	477	4 961	-2 041
AUTRES ACTIFS NON COURANTS - NETS	70 330	939	-27 768	4 961	48 462

L'augmentation des titres de participation non consolidés sur l'exercice correspond principalement à l'acquisition des titres et à la souscription d'obligations convertibles en action de participations de Carmila Retail Development (activité non significative de prises de participations minoritaires dans des sociétés de retailers).

Le poste « Autres immobilisations financières » correspond à un prêt de 1,2 million d'euros envers la société MAGNIRAYAS comptabilisée en mise en équivalence dans les comptes de Carmila.

Les dépôts de garantie inscrits à l'actif correspondent en totalité à l'obligation faite en Espagne d'immobiliser une quote-part des dépôts de garantie reçus des locataires sur un compte séquestre auprès des autorités administratives compétentes.

Les instruments dérivés actifs correspondent principalement à la *mark-to-market* des swaps qui a diminué de 27,7 millions d'euros sur l'exercice en raison de l'environnement de taux passant d'une juste valeur active de 64,9 millions d'euros à une juste valeur active de 36,6 millions d'euros dont 29,7 millions d'euros à long terme et 6,9 millions d'euros à court terme (cf. § 7.6).

La diminution des dépréciations sur titres s'explique par le reclassement en courant de la dépréciation de compte courant envers une société non consolidée dans laquelle Carmila détient une participation minoritaire. Cette diminution est partiellement compensée par la dépréciation des titres de participation non consolidés pour 1,4 million d'euros.

Note 7.5 Clients et comptes rattachés

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances commerciales comprennent principalement les loyers à recevoir des preneurs, les droits d'entrée, et les éventuelles prestations de conseil. Ces créances font l'objet, en cas de perte de valeur, d'une dépréciation, qui prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance. Le Groupe provisionne à hauteur

de 50% les créances échues à plus de six mois et à moins d'un an, et à 100% les créances dont l'antériorité est à plus d'un an. Par ailleurs, pour tout preneur présentant un indice de risque d'insolvabilité, une provision est prise à 100% sur la base de la totalité de sa créance échue. Il s'agit des preneurs en procédure de sauvegarde, en redressement judiciaire, en liquidation judiciaire, ou tout preneur pour lequel un risque significatif a été identifié.

(en milliers d'euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients et comptes rattachés - brutes	167 845	165 607
Dont créances liées à l'activité locative	155 357	161 467
Dont Factures à établir et créances hors activité locative	12 488	4 140
Dépréciations des créances clients	-61 247	-63 918
Dont créances liées à l'activité locative	-60 530	-63 403
Dont créances hors activité locative	-717	-515
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS - NETTES	106 598	101 689

Les créances commerciales nettes présentent une hausse de 4,9 millions d'euros à fin décembre 2023. Cette hausse s'explique essentiellement par l'augmentation des créances hors activité locative relatives aux refacturations marketing aux associations de commerçants.

(en milliers d'euros)	Solde comptable	Non échu	Échu	< 15 jours	≥ 15 jours < 30 jours	≥ 30 jours < 60 jours	≥ 60 jours < 90 jours	≥ 90 jours < 180 jours	≥ 180 jours < 360 jours	≥ 360 jours	Dépréciation clients
Espagne	16 722	-	16 722	138	163	888	283	339	1 147	13 763	-15 263
Italie	8 256	6 199	2 809	-36	204	5	9	51	116	2 460	-3 112
France	130 380	84 601	45 778	-248	-120	-641	-1 043	4 337	13 172	30 321	-42 155
TOTAL GROUPE	155 358	90 800	65 309	-146	247	252	-751	4 728	14 436	46 544	-60 530

(en milliers d'euros)	Dépréciation clients	< 15 jours	≥ 15 jours < 30 jours	≥ 30 jours < 60 jours	≥ 60 jours < 90 jours	≥ 90 jours < 180 jours	≥ 180 jours < 360 jours	≥ 360 jours
Espagne	-15 263	6	-502	-318	-317	-995	-398	-12 739
Italie	-3 112	-244	-204	-22	-2	-63	-118	-2 459
France	-42 155	-231	-55	80	-307	-3 872	-9 612	-28 158
TOTAL GROUPE	-60 530	-225	-619	-260	-626	-4 189	-10 128	-43 356

Cette balance âgée s'entend hors factures à établir et hors créances qui ne sont pas liées à l'activité locative.

Note 7.6 Autres créances courantes

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créances fiscales	11 474	13 355
Créances d'impôt sur les sociétés	1 376	3 150
Autres créances fiscales	10 098	10 205
Créances financières	60 424	54 259
Créances rattachées à des participations	48 524	45 027
Instruments dérivés actifs	11 900	8 592
Valeurs mobilières de placement - non monétaire	0	640
Autres créances	19 031	11 969
Appels de fonds copropriété	9 184	9 488
Autres créances diverses	7 245	1 625
Charges constatées d'avance	2 602	856
TOTAL AUTRES CRÉANCES - BRUTES	90 929	79 583
Dépréciation des autres créances	-12 681	-443
AUTRES CRÉANCES COURANTES - NETTES	78 248	79 140

Au 31 décembre 2023, les créances fiscales diminuent en raison de l'utilisation du crédit d'impôt en Italie pour 2,0 millions d'euros.

Les créances financières rattachées à des participations se composent principalement de prêts du Groupe aux sociétés mises en équivalence (As Cancelas pour 6,5 millions d'euros et Carmila Thiene pour 5,1 millions d'euros) ainsi que des avances de Carmila Retail Development aux participations minoritaires dans lesquelles la société est engagée pour 36,1 millions d'euros.

Les instruments dérivés actifs correspondent à la part à court terme. Voir analyse en § 7.4.

Les autres créances ont augmenté principalement en raison de la hausse des intérêts à recevoir sur les DAT pour 1,7 million d'euros, de la créance liée à la cession de lots à Labège pour 2,6 millions d'euros et de charges constatées d'avance relative aux appels de fonds marketing des associations de commerçants au titre du premier trimestre 2024 pour 1,8 million d'euros.

La hausse des dépréciations s'explique par le reclassement d'une dépréciation de non courant à courant (voir § 7.4) pour 5,0 millions d'euros et par la dépréciation, sur l'exercice, d'un compte courant envers une société non consolidée dans laquelle Carmila détient une participation minoritaire pour 7,1 millions d'euros (voir § 6.1).

Note 7.7 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Trésorerie	155 914	81 707
Équivalents de trésorerie	704 280	275 000
Trésorerie brute	860 194	356 707
Concours bancaires	-13	-20
TRÉSORERIE NETTE	860 181	356 687

Les équivalents de trésorerie de 704 millions d'euros correspondent à des dépôts à terme.

L'analyse de la variation de la trésorerie du Groupe est expliquée dans la partie 2.1.3 « Tableau de flux de trésorerie consolidé ».

Note 7.8 Capitaux propres

Note 7.8.1 Capital social et primes sur le capital de Carmila

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital social	Primes d'émission	Primes de fusion
Au 1 ^{er} janvier 2023	143 849 042	863 094	551 768	1 273 457
Dividendes AG du 11/05/2023	-	-	-	-166 698
Annulation actions propres	-1 394 980	-8 370	-11 630	-
Conversion d'actions	-12 989	-78	78	-
AU 31 DÉCEMBRE 2023	142 441 073	854 646	540 215	1 106 759

Le capital social au 31 décembre 2023 est constitué de 143 441 073 actions de six euros (6 euros) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées. Il s'agit d'actions de catégorie A.

Le 11 mai 2023, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,17 euro par action au titre de l'exercice 2022 pour un montant de 166 698 milliers d'euros imputés en totalité sur la prime de fusion. Ce montant a été payé intégralement en numéraire.

2. Comptes consolidés au 31 décembre 2023

Notes aux états financiers consolidés

Dans le cadre du programme de rachats d'actions initié par la Société le 28 février 2023, 1 394 980 actions ont été rachetées, puis annulées en date du 23 juin 2023, sur décision de la Présidente-Directrice Générale, agissant sur délégation du Conseil d'administration, et entraînant par conséquent la réduction du capital social pour un montant de 8 369 880 euros.

Conformément au règlement du Plan du 29 juin 2020, les actions de catégorie D définitivement attribuées donnent droit à conversion en action de catégorie A à l'issue d'une période de conservation de deux ans. Cette période est arrivée à son terme le 29 juin 2023 conduisant à la conversion de 144 647 actions de catégorie D en 131 658 actions de catégorie A. À l'issue du délai d'opposition des créanciers de vingt jours, la Présidente-Directrice Générale a constaté le 21 juillet 2023, la réalisation des opérations de conversion à la date du 29 juin 2023, et la réduction du capital social corrélative. Cette réduction de capital s'est faite par imputation sur la prime d'émission pour un montant de 78 milliers d'euros.

Les actions de Carmila S.A. sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris depuis le 1^{er} janvier 2018.

Note 7.8.2 Distributions de primes et augmentations de capital

Pour la distribution de primes, se référer à la Note 1.3 « Distribution de dividende ».

Pour les opérations sur le capital, se référer à la Note 7.8.1 « Capitaux propres » ci-dessus.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	2 725	219 673
Résultat net attribuable aux participations ne conférant pas le contrôle	-53	344
NUMÉRATEUR		
Résultat net part du Groupe	2 778	219 329
Nombre moyen de titres en circulation	142 825 882	144 211 816
Nombre moyen d'actions de préférence en circulation		205 713
DÉNOMINATEUR		
Nombre moyen d'actions (dilué)	142 825 882	144 417 529
RÉSULTAT PAR ACTION, EN EUROS	0,02	1,52
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION, EN EUROS	0,02	1,52

Note 7.9 Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IAS 37 - *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*, les provisions sont comptabilisées lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation actuelle, juridique ou implicite qui résulte d'un fait générateur passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont il

Note 7.8.3 Titres d'autocontrôle

Les titres d'autocontrôle sont inscrits pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres consolidés. Les résultats de cession éventuelle d'actions d'autocontrôle (ainsi que les effets d'impôts correspondants) sont directement imputés en capitaux propres et ne contribuent pas au résultat net de l'exercice. Suite à sa cotation sur Euronext Paris, la société a mis en place un contrat de liquidité. Au 31 décembre 2023, la société détient un total de 207 332 actions Carmila comprenant les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité et les actions détenues en vue de servir les plans d'actions gratuites.

Note 7.8.4 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires (catégorie A) de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Les actions d'autocontrôle ne sont pas considérées comme des actions en circulation et viennent donc minorer le nombre d'actions prises en compte pour le calcul du résultat net par action.

Le résultat par action dilué est déterminé en ajustant, le cas échéant, le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation des effets de tous les instruments potentiellement dilutifs ainsi que les actions potentielles notamment celles liées aux plans d'actions gratuites.

est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel, voire implicite. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables. Les montants sont actualisés lorsque l'effet du passage du temps est significatif.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations	Reprises	Écarts actuariels (OCI)	31/12/2023
Autres provisions pour risques	8 145	275	-4 901	-	3 519
Total provisions pour risques	8 145	275	-4 901	-	3 519
Provisions pour pensions et retraites	378	317	-84	148	759
Total provisions pour charges	378	317	-84	148	759
TOTAL PROVISIONS NON COURANTES	8 523	592	-4 985	148	4 278

Les provisions pour risques recensent l'ensemble des litiges et contentieux avec les locataires et tout autre risque d'exploitation. Ces provisions ont fait l'objet d'une revue contradictoire afin d'appréhender au mieux les faits et circonstances de ces litiges (négociation en cours avec éventuel renouvellement, etc.) et les procédures d'appel possibles (droit de repentir).

Note 7.10 Dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs d'immobilisations	3 062	11 868
Fournisseurs divers	4 902	3 121
Fournisseurs, factures non parvenues	14 499	17 600
DETTES FOURNISSEURS	22 463	32 589

Les dettes auprès des fournisseurs d'immobilisation concernent les projets d'extension ou de restructuration en cours ou achevés. La baisse des fournisseurs d'immobilisation s'explique par la diminution des projets en cours.

Note 7.11 Autres dettes courantes

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fiscales et sociales	49 736	47 044
Dettes fiscales hors impôt sur les sociétés	34 969	33 968
Dettes fiscales d'impôt sur les sociétés	855	1 049
Dettes sociales	13 912	12 027
Dettes diverses	87 279	85 433
Autres dettes diverses	7 470	9 078
Produits constatés d'avance	79 809	76 355
AUTRES DETTES COURANTES	137 015	132 477

Le poste de dettes fiscales et sociales est en légère hausse par rapport à 2022 (+2,7 millions d'euros). Cela s'explique principalement par la légère augmentation de la TVA collectée dont le solde s'élève à 33,4 millions d'euros.

Les Produits constatés d'avance se décomposent comme suit : 74,0 millions d'euros en France liés à la facturation du mois du premier trimestre 2024 et 5,8 millions d'euros en Italie relatifs à la facturation du premier trimestre 2024. La hausse de ce poste s'explique par la hausse des loyers entre 2023 et 2024.

NOTE 8 DÉTAIL DES COMPTES DU RÉSULTAT NET

Note 8.1 Loyers nets

PRINCIPES COMPTABLES

Revenus locatifs

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Tous les avantages consentis par un bailleur pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat de location simple doivent être comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages :

- les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs sur la durée ferme du bail ;
- les travaux pris en charge pour le compte du preneur sont étalés linéairement sur la durée ferme du bail ;
- les indemnités de transfert correspondant aux indemnités versées à un preneur dans le cas d'une relocation dans un autre local du même immeuble peuvent faire l'objet d'un étalement sur la durée du bail ou, dans le cas d'une rénovation d'immeuble, d'une incorporation dans le coût de revient de l'actif ;

- les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail ;

Refacturations aux locataires

Les charges locatives refacturées sont comptabilisées comme un revenu de la période. Elles correspondent aux charges refacturées aux locataires.

Charges du foncier

Elles correspondent à la charge et à la refacturation de la taxe foncière.

Charges locatives non récupérées

Ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants et aux charges non refacturables.

2. Comptes consolidés au 31 décembre 2023

Notes aux états financiers consolidés

Charges sur immeubles

Elles se composent de charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses, des frais liés à la gestion immobilière, des allègements temporaires de loyers accordés exceptionnellement à un preneur afin de

soutenir son activité ainsi que des opérations ponctuelles de promotion commerciale ou marketing engagées pour le compte d'un locataire.

Les loyers nets sont calculés par différence entre les revenus locatifs et ces différentes charges nettes des refacturations.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	368 655	357 012
Droits d'entrée et autres indemnités	-51	-46
Revenus locatifs	368 604	356 966
Impôts fonciers	-26 786	-25 035
Refacturations aux locataires	21 030	20 292
Charges du foncier	-5 756	-4 743
Charges locatives	-85 528	-80 522
Refacturations aux locataires	72 413	68 506
Charges locatives non récupérées	-13 115	-12 016
Honoraires de gestion	-453	-31
Refacturations aux locataires	4	21
Pertes et dépréciations sur créances	-5 288	15 240
Autres charges	-1 594	-20 242
Charges sur immeuble (propriétaire)	-7 331	-5 012
LOYERS NETS	342 402	335 195

Note 8.1.1 Revenus locatifs et loyers nets

Revenus locatifs

(en milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2022
	Variation vs. 31/12/2022		
	Revenus locatifs	Périmètre courant	Revenus locatifs
France	250 401	2,8%	243 505
Espagne	93 654	3,5%	90 486
Italie	24 549	6,9%	22 975
TOTAL	368 604	3,3%	356 966

Loyers nets

(en milliers d'euros)	31/12/2023			31/12/2022
	Variation vs. 31/12/2022			
	Loyers nets	Périmètre constant	Périmètre courant	Loyers nets
France	235 422	4,4%	1,6%	231 622
Espagne	84 363	4,8%	2,2%	82 544
Italie	22 617	7,6%	7,6%	21 029
TOTAL	342 402	4,7%	2,2%	335 195

Les loyers nets s'élèvent à 342,4 millions d'euros en hausse de +7,2 millions d'euros soit +2,2% en 2023. Cette variation se décompose de la manière suivante :

- l'impact des acquisitions et cessions s'élève à -8,6 millions d'euros soit -2,6% (cession actifs Magnirayas, Tarnos, Montélimar et Torcy BAY 1 en France, cession de quatre actifs andalous en Espagne, acquisition centre commercial Rosaleda à Malaga en Espagne) ;

- la croissance organique retraitée de ces impacts est de +15,8 millions d'euros soit +4,7%. La part de l'indexation incluse dans la croissance à périmètre constant est de +4,1%.

Note 8.1.2 Échéancier des baux

Au 31 décembre 2023, la maturité moyenne des baux est de 4,5 années, dont 4,8 années en France, 4,2 années en Espagne et 3,3 années en Italie. Le tableau suivant présente les dates d'expiration des baux commerciaux relatifs au portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux pour la période courant de 2024 à 2033 (données au 31 décembre 2023) :

Échéancier des baux	Au 31/12/2023		
	Nombre de baux	Maturité *	Loyers contractuels en base annualisée (en millions d'euros)
Échus au 31/12/2023	489		32,3
2024	610	0,5	32,3
2025	427	1,6	22,2
2026	547	2,6	32,8
2027	609	3,6	42,7
2028	529	4,6	35,6
2029	410	5,6	28,4
2030	561	6,7	40,6
2031	491	7,5	33,4
2032	388	8,6	27,0
2033	275	9,5	19,7
Au-delà de 2033	224	11,0	27,0
TOTAL	5 560	4,5	374,0

* Maturité moyenne restant à courir en année(s).

Note 8.2 Frais de structure

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	12 541	11 704
Autres produits de prestations et services	11 476	7 683
Frais de personnel	-32 814	-30 051
Autres charges externes	-44 128	-41 098
FRAIS DE STRUCTURE	-52 925	-51 762

Les frais de structure sont en légère hausse par rapport à l'exercice 2022 2022 (+2,3%) mais largement maîtrisés dans un environnement d'inflation élevée.

Note 8.2.1 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Le montant total de ces revenus est de 12,5 millions d'euros en 2023, en hausse de +0,8 million d'euros soit +7,2% par rapport à 2022. Cette hausse s'explique principalement par les honoraires de gestion dans le cadre des prestations à Magnirayas et pour le portefeuille des actifs Andalous cédés pour lequel Carmila a conservé la gestion pour un montant de 0,8 million d'euros sur l'exercice.

Le poste Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités est constitué des refacturations de la mission de direction de centre, des honoraires techniques et des honoraires de commercialisation.

Note 8.2.2 Autres produits de prestations de service

Le poste « Autres produits de prestations et services » est en hausse de +3,8 millions d'euros en raison de la hausse des refacturations marketing aux associations de commerçants.

Note 8.2.3 Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à -32,8 millions d'euros en 2023, en hausse de +2,8 millions d'euros (+9,2%) par rapport à 2022. Cette hausse s'explique principalement par la revalorisation des salaires annuels et par une indemnité transactionnelle de 0,8 million d'euros. Retraités de cette indemnité, les frais de personnel sont en hausse de +1,9 million d'euros (+6,4%) et cela s'explique principalement par la revalorisation des salaires annuels.

Note 8.2.4 Autres charges externes

Le montant des autres charges externes s'élève à -44,1 millions d'euros en 2023, en hausse +3,0 millions d'euros (+7,4%). Cette augmentation s'explique principalement par la centralisation des coûts marketing (auparavant portés par les associations de commerçants). Cette hausse est compensée par une augmentation des refacturations de ces prestations aux associations de commerçants.

Hors frais de personnel, les frais de structure sont en baisse de 1,6 million d'euros malgré la hausse des coûts liés à l'inflation grâce à des économies réalisées sur les coûts de structure et à la hausse des refacturations marketing aux associations de commerçants.

Note 8.3 Amortissements, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dotations aux amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-1 890	-991
Reprises / dotations aux provisions pour risques et charges et actifs circulants	4 271	-1 200
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES ET AUX PROVISIONS	2 381	-2 191

Les dotations aux amortissements et dépréciations concernent principalement les logiciels et les aménagements et mobiliers des immeubles d'exploitation pour les sièges du Groupe.

La reprise nette de provisions pour risques et charges porte principalement sur des litiges immobiliers avec des locataires, sur actifs circulants.

Note 8.4 Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres cédés

Le résultat de cession d'immeubles de placement est lié à la cession de trois actifs en France et d'un portefeuille de quatre actifs situés en Espagne. Voir § 1.2.

NOTE 9 IMPÔTS

PRINCIPES COMPTABLES

Les sociétés du Groupe sont soumises aux règles fiscales applicables dans leur État d'implantation. L'impôt sur le revenu est calculé selon les règles et taux d'imposition locaux.

En France, le Groupe bénéficie du régime spécifique pour les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC »).

Les filiales du Groupe en Italie sont soumises à l'impôt de droit commun dans leur juridiction.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les sociétés espagnoles du Groupe bénéficient du régime spécifique SOCIMI.

Depuis fin décembre 2021, Carmila Puerto et Carmila Cordoba ont opté pour une sortie du régime SOCIMI et ne bénéficient donc plus du régime SOCIMI.

Régime fiscal français pour les Sociétés d'investissement immobilier cotées

Le 1^{er} juin 2014, Carmila et ses filiales françaises soumises à l'IS ont opté pour le régime fiscal SIIC qui leur est applicable à compter de cette date.

Caractéristiques du régime

Le régime spécifique d'exonération d'impôts sur les sociétés institué en faveur des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à au moins 95% peuvent également opter pour ce régime.

En contrepartie de cette exonération, les sociétés d'investissements immobiliers cotées sont tenues de distribuer 95% de leurs résultats de location, 70% de leurs résultats de cession et 100% des dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC.

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'*exit tax* (« impôt de sortie ») est payable sur une période de quatre ans commençant au moment où l'entité concernée adopte le statut SIIC.

Actualisation de la dette d'*exit tax*

La dette d'*exit tax* est actualisée en fonction de son échéancier. La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée à chaque arrêté au compte de résultat en « Autres charges financières » permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté.

Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime au 1^{er} juin 2014, Carmila détermine un secteur SIIC exonéré d'impôt sur les opérations de location d'immeubles et plus-values de cession, et un secteur taxable pour les autres activités.

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC, exclues du régime SOCIMI et pour les sociétés italiennes est calculé selon les conditions de droit commun.

Régime SOCIMI

Les revenus immobiliers des sociétés SOCIMI sont exonérés d'impôt à condition que les exigences du régime SOCIMI soient respectées. La plus-value latente constatée à la date d'entrée dans le régime SOCIMI est fixée et sera taxée lorsque l'actif sera cédé. La plus-value réalisée après l'entrée dans le régime sera quant à elle exemptée d'impôt à condition que des critères de distribution soient respectés.

Les distributions minimales obligatoires des sociétés ayant opté pour le régime SOCIMI sont les suivantes :

- 100% du bénéfice résultant de dividendes reçus ;
- 80% du bénéfice résultant de la location d'immeubles et d'activités annexes ; et
- 50% des bénéfices résultant du transfert de biens immobiliers et d'actions liées à l'activité de l'entreprise, à condition que les bénéfices restants soient réinvestis dans d'autres biens immobiliers ou participations dans un délai maximum de trois ans à compter de la date du transfert.

Les sociétés espagnoles SOCIMI font l'objet d'un prélèvement de 19% sur le montant des dividendes distribués aux actionnaires sauf s'il peut être démontré que les actionnaires dont la participation est supérieure ou égale à 5% du capital social sont imposés à un taux supérieur à 10%.

Régime de droit commun et impôts différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés ou quasi adoptés à la fin de l'exercice dans chaque pays sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé, après imputation sur les passifs existants, est constaté s'il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces actifs d'impôts différés pourront être imputés.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux approuvés à la date de clôture. Les taux appliqués au 31 décembre 2023 sont de 28% en Italie et 25% en Espagne.

En France, le taux d'impôt est de 25%.

Note 9.1 Charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Impôt différé	237	-1 582
Impôt exigible	-6 968	-878
TOTAL CHARGE D'IMPÔT	-6 731	-2 460

La charge d'impôt exigible du Groupe s'établit à 7,0 millions d'euros et est principalement constituée de l'impôt sur la plus-value de cession des actifs espagnols. Cette charge d'impôt exigible est compensée par la reprise d'impôt différé passif et actifs qui avait été comptabilisé lors de l'entrée dans le régime SOCIMI.

Par ailleurs, des impôts différés passifs ont été comptabilisés au titre de la variation de la valeur fiscale des actifs en Italie et en Espagne (deux sociétés n'étant plus dans le régime SOCIMI).

Note 9.2 Preuve d'impôt

Le rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique est le suivant :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	2 725	219 673
(Charge)/Produit d'impôt	-6 731	-2 460
Quote-part de résultat net des entreprises associées	3 736	4 954
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	5 720	217 178
Taux d'impôt normal de la société mère	25,00%	25,00%
PRODUIT/(CHARGE) D'IMPÔT THÉORIQUE	-1 430	-54 295
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	-6 717	30 734
Exonération du résultat sur le secteur SOCIMI	11 825	24 182
Différences temporelles	-	-427
Quote-part de frais et charges sur dividendes	-27	-29
Différences permanentes	-6 942	1 021
Impôt sans base	-	110
Effets des différences de taux d'imposition	-385	-109
Effets des déficits non activés	-3 054	-3 648
PRODUIT/(CHARGE) D'IMPÔT EFFECTIF	-6 731	-2 459
TAUX D'IMPÔT EFFECTIF	117,67%	1,13%

Note 9.3 Créances et dettes d'impôts exigibles

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créances d'impôts	1 376	3 150
TOTAL CRÉANCES D'IMPÔTS	1 376	3 150
Dettes d'impôts - courant	854	1 007
Dettes liées à l'intégration fiscale	10	42
TOTAL DETTES D'IMPÔTS	864	1 049

Au 31 décembre 2023, les créances d'impôt se répartissent à hauteur de 1,0 million d'euros d'acompte d'impôt pour la France et de 0,4 million d'euros d'acomptes d'impôt pour l'Italie.

La dette d'impôt correspond à 854 milliers d'euros d'impôt sur les bénéfices en France.

Note 9.4 Impôts différés actifs et passifs

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Incidence résultat	Autres	31/12/2023
Impôts différés - actif	9 851	-3 740	-	6 111
Impôts différés - passif	-141 179	3 977	-	-137 202
SOLDE NET DE L'IMPÔT DIFFÉRÉ	-131 328	237	-	-131 091
VENTILATION DE L'IMPÔT DIFFÉRÉ PAR NATURE				
Immeubles	-141 179	3 977		-137 202
Déficits fiscaux	8 935	-3 594	353	5 694
Instruments financiers	-	-	-	-
Autres éléments	917	-146	-353	418
SOLDE NET D'IMPÔT DIFFÉRÉ	-131 327	237	-	-131 090

NOTE 10 ENGAGEMENTS HORS BILAN ET RISQUES ASSOCIÉS

PRINCIPES COMPTABLES

Engagement hors-bilan

Les engagements hors-bilan peuvent être toute transaction ou tout accord entre une société et une ou plusieurs entités et qui n'est pas inscrite au bilan. Ces engagements, reçus, donnés ou réciproques, présentent les risques et les avantages dont la connaissance peut être utile à l'appréciation de la situation financière du Groupe.

Passif éventuel

Est considérée comme passif éventuel une obligation potentielle de l'entité à l'égard d'un tiers résultant d'événements dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance, ou non, d'un ou plusieurs événements futurs incertains qui ne sont pas sous le contrôle de l'entité.

Note 10.1 Passifs éventuels

Au 31 décembre 2023, aucun litige autre que ceux déjà comptabilisés dans les comptes du Groupe n'est à signaler.

Note 10.2 Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Accords de financement obtenus, non utilisés	540 000	540 000
Engagements liés au financement du Groupe	540 000	540 000
Garanties bancaires reçues des locataires	22 499	22 213
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	22 499	22 213
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	562 499	562 213

Note 10.2.1 Accords de financement obtenus, non utilisés

Le Groupe se finance par fonds propres et par dettes financières contractées essentiellement par la société mère. Au 31 décembre 2023, le Groupe bénéficie d'une ligne de crédit renouvelable de 540 millions d'euros négociés dans le cadre de son programme de refinancement en octobre 2021. Cette ligne de crédit n'a pas été tirée sur l'exercice.

Note 10.2.2 Garanties bancaires reçues des locataires

Dans le cadre de son activité de gestionnaire de galeries marchandes, certains baux prévoient que le Groupe reçoive une garantie bancaire à première demande garantissant les sommes dues par les locataires.

Note 10.3 Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Cautions d'indemnités d'immobilisation	1 102	1 102
Engagement d'achat d'actifs	-	3 981
Garanties locatives et cautions	420	3 572
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	1 522	8 655
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1 522	8 655

Note 10.3.1 Engagements sous conditions suspensives

Les engagements sous conditions suspensives correspondent à des promesses d'acquisitions de terrains, d'actifs ou de titres, ainsi qu'à des compléments de prix sur des acquisitions antérieures, insuffisamment certains pour être comptabilisés dans les états financiers.

Au 31 décembre 2023, le Groupe n'a signé aucune promesse d'acquisition.

Note 10.3.2 Engagements de travaux

Les engagements de travaux correspondent aux travaux votés en Comité d'investissement et/ou déjà contractualisés et non comptabilisés au bilan. Au 31 décembre 2023, il n'y a pas d'engagement de travaux.

Note 10.3.3 Garanties locatives et cautions

Le poste de garanties locatives et cautions est essentiellement constitué de cautions pour les locaux d'exploitation du Groupe

et de ses filiales. Il comprend également, depuis 2018, une garantie donnée à l'administration fiscale par les filiales italiennes pour l'application de son régime de TVA Groupe.

Note 10.3.4 Cautions d'indemnités d'immobilisation

Au titre des promesses unilatérales de vente, le promettant devra verser une indemnité d'immobilisation au vendeur si elle décide de ne pas se porter acquéreur.

Note 10.3.5 Engagements d'achats d'actifs

Dans le cadre de son activité, le Groupe s'engage à acquérir des actifs en VEFA. Au 31 décembre 2023, il n'y a pas d'engagement d'acquisition d'actifs en VEFA.

Note 10.3.6 Hypothèque

Le montant des sûretés réelles (hypothèque) donné dans le cadre de l'emprunt hypothécaire s'élève à 276 millions d'euros.

Note 10.4 Engagements réciproques

Néant.

Au mieux de notre connaissance, il n'y a pas d'omission d'engagements hors bilan significatifs ou qui pourraient le devenir dans le futur selon le référentiel comptable en vigueur.

NOTE 11 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le groupe Carrefour et Carmila ont conclu le 1^{er} janvier 2021 des Conventions donnant mandat à des fonctions ou des services réalisés par Carrefour pour Carmila. La durée de ces Conventions est fixée à 5 années, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Par ailleurs, une Convention portant sur la mise en œuvre de rénovations et de développements des actifs de Carmila a été signée entre les deux parties.

Le 30 juin 2022, Carmila a finalisé la cession d'un portefeuille de six actifs avec Batipart et ATLAND Voisin, via une structure de partenariat, Magnirayas, dans laquelle Carmila détient une participation minoritaire de 20%.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Convention de mise à disposition du personnel	541	584
Mandat exclusif - Carrefour Property Gestion Gestion locative et asset management	6 665	6 866
Contrat de prestations de services - Carrefour Administratif France Assurances, juridique (corporate et contentieux), fiscalité, comptabilité, trésorerie, paie Assurances, fiscalité, comptabilité, trésorerie	954	909
Contrat de prestations de services - Carrefour S.A. Comptabilité, Veille IFRS, fiscalité, assistance juridique, assurance	122	122
Contrat de prestations de services - CPF Asset Management Juridique immobilier, ressources humaines, contrôle de gestion, services généraux	1 845	1 845
Contrat de prestations de services Magnirayas - Carrefour Property Gestion Juridique et gestion locative	537	177
TOTAL FACTURÉ À CARMILA EN FRANCE	10 665	10 503
Sous Mandats de Directeurs de centre avec Carrefour Property Gestion Contrat facturé par Almia Management	-5 384	-5 183
Contrat de prestations de services - Magnirayas	-597	-294
Juridique immobilier, asset management, commercialisation et Specialty leasing Honoraires de commercialisation Prestations facturées par Almia Management	-535	-149
TOTAL FACTURÉ PAR CARMILA EN FRANCE	-6 516	-5 625
NET - FRANCE (CHARGE)	4 149	4 878

2. Comptes consolidés au 31 décembre 2023

Notes aux états financiers consolidés

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Mandat exclusif - Carrefour Property España Gestion locative	1 493	1 383
Contrat de prestations de services - Centros Comerciales Carrefour Assurances, assistance juridique, fiscalité, comptabilité, trésorerie, IT, paie, services généraux	700	700
Contrat de prestations de services - Carrefour Property España Juridique immobilier, gestion, ressources humaines	937	1 032
Support à la commercialisation du Specialty Leasing Travaux de support à la commercialisation des emplacements situés sur des espaces à usage commun (Specialty Leasing) fourni par les managers des 11 centres commerciaux gérés par Carrefour Property		
Total facturé à Carmila en Espagne	3 130	3 115
Mandat exclusif - Carrefour Property España, Carrefour Norte, Carrefour Navarra et tiers Asset Management	-989	-935
Mandats exclusifs - Carrefour Property España, Carrefour Navarra, Carrefour Norte et tiers Commercialisation des locaux des galeries commerciales	-624	-300
Commercialisation des emplacements situés sur des espaces à usage commun	-410	-100
	-214	-200
Total facturé par Carmila en Espagne	-1 613	-1 235
Net - Espagne (charge)	1 517	1 880

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Contrat de prestations de services avec GS S.p.A Assistance juridique, fiscalité, comptabilité, technique	473	481
Contrat de prestations de services avec Carrefour Property Italia S.r.l. Contrôle de gestion, services généraux	145	129
Contrat de prestations de services Trésorerie avec Carrefour Italia Finance S.r.l.	50	50
Mandat exclusif avec Carrefour Property Italia S.r.l. Gestion locative, asset management, commercialisation Speciality leasing		181
Fees aux « consorzi » pour la commercialisation et gestion des loyers temporaires (« précaires »)	170	204
Refacturation des coûts d'exploitation (électricité, énergie, sécurité, autres...), rechargés aux locataires	4 286	4 296
TOTAL FACTURÉ À CARMILA EN ITALIE (CHARGE)	5 124	5 341

Le coût de la rémunération des membres du Comité exécutif (Comex) se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Avantages à court terme hors charges patronales	2 647	2 505
Avantages à court terme : charges patronales	1 043	978
Avantages postérieurs à l'emploi	91	17
Rémunération en actions ⁽¹⁾	115	108
TOTAL	3 780	3 500

(1) Correspond à la charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'actions gratuites.

NOTE 12 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL

Note 12.1 Frais de personnel

Voir Note 8.2.3.

Note 12.2 Effectif

Au 31 décembre 2023, le groupe Carmila compte 241 salariés dont 156 en France au travers de sa filiale Almia Management, 67 salariés en Espagne et 18 en Italie (hors prise en compte des alternants).

Note 12.3 Avantages accordés au personnel

Les salariés bénéficient d'avantages au cours de leur période d'emploi (congés payés, congés maladie, participation aux bénéfices, médailles du travail...) et d'avantages postérieurs à leur période d'emploi à cotisations/prestations définies (indemnité de fin de carrière, prestations de retraite...).

Note 12.3.1 Plans de retraite

PRINCIPES COMPTABLES

Régimes à cotisations définies

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements de cotisations périodiques à des organismes extérieurs qui en assurent la gestion administrative et financière. Ces régimes libèrent l'employeur de toute obligation ultérieure, l'organisme se chargeant de verser aux salariés les montants qui leur sont dus (régime vieillesse de base de la Sécurité Sociale en France, régimes complémentaires de retraite, fonds de pension à cotisations définies).

Ces cotisations sont comptabilisées en charge quand elles sont dues.

Régimes à prestations définies et avantages à long terme

Carmila provisionne les différents avantages à prestations définies conditionnés par l'accumulation d'années de service au sein du Groupe.

La méthode actuarielle retenue pour cette évaluation est une méthode prospective avec projection des salaires de fin de carrière et prorata des droits au terme en fonction de l'ancienneté, méthode conforme à celle prescrite par la norme IAS 19. Les calculs sont effectués par un actuair.

Pour chaque participant en activité la prestation susceptible de lui être versée est estimée d'après la Convention collective ou barème en vigueur et à partir de ses données personnelles projetées jusqu'à l'âge normal de versement de la prestation. Le coût total du régime pour la Société envers ce participant (valeur actuarielle des prestations futures) est alors calculé en multipliant la prestation estimée par un facteur actuariel, tenant compte :

- de la probabilité de survie dans l'entreprise du participant jusqu'à l'âge du versement de la prestation (décès ou départ de la Société) ;
- de l'actualisation de la prestation à la date de l'évaluation.

Ce coût total est ensuite réparti sur chacun des exercices, passés et futurs, ayant entraîné une attribution de droits auprès du régime pour le participant :

- la part de ce coût total affectée aux exercices antérieurs à la date de l'évaluation (dette actuarielle ou valeur des engagements) correspond aux engagements de la Société pour services « rendus ». La dette actuarielle correspond au montant des engagements indiqué au bilan ;
- la part du coût total affectée à l'exercice qui suit la date de l'évaluation (coût des services) correspond à l'accroissement probable des engagements du fait de l'année de service supplémentaire qu'aura effectuée le participant à la fin de cet exercice. Les charges relatives au coût des services sont comptabilisées, selon leur nature, en résultat opérationnel ou en autres charges et produits financiers pour la partie relative à la charge d'intérêt.

Conformément à la norme IAS 19, les gains et pertes actuariels résultant de la modification des hypothèses sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ».

Par cette méthode, la valeur des engagements ou dette actuarielle à la date de l'évaluation, est obtenue en répartissant le coût total du régime ou valeur actuelle des prestations futures (VAPF) des participants, linéairement sur la période donnant droit à l'attribution des droits.

Le taux d'actualisation reflète le taux de rendement attendu à la date de clôture de l'exercice des obligations zone euro de bonne qualité (AA) et de maturité égale à l'engagement évalué (référence au taux IBoxx € corporates AA de maturité 10 ans et plus).

Au 31 décembre 2023, le Groupe a appliqué les principales hypothèses actuarielles, telles que détaillées ci-dessous :

- taux d'actualisation : 4,25% (contre 3,60% au 31 décembre 2021) ;
- évolution des rémunérations : 3,25% (contre 2,0% au 31 décembre 2022).

Note 12.3.2 Paiements fondés sur des actions

PRINCIPES COMPTABLES

Le Groupe applique les dispositions d'IFRS 2 - *Paiements en actions*. La juste valeur des droits à paiement fondé sur des actions accordés aux membres du personnel est déterminée à leur date d'attribution. Elle est comptabilisée en charges de personnel, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période d'acquisition des droits de manière définitive. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies. Ainsi le montant comptabilisé en charges in fine est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondés sur des actions assorties d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions. Les écarts entre l'estimation initiale et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

Selon les dispositions de la norme IFRS 2.11, les instruments de capitaux propres attribués doivent être évalués à leur juste valeur à leur date d'attribution à partir d'un modèle d'évaluation d'options. Les modèles Black & Scholes et de Monte-Carlo ont été retenus pour simuler la juste valeur unitaire des instruments.

Le Groupe a mis en place dix plans d'actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux et de salariés clés en France, en Espagne et en Italie. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits (période de travail à accomplir par le salarié avant de pouvoir exercer les options qui lui ont été attribuées).

Le plan octroyé en 2020 (plan 7) est arrivé à échéance le 29 juin 2023 et s'est soldé par l'attribution gratuite de 131 658 actions aux salariés clés et mandataires sociaux suite à une conversion d'actions D en actions A.

Les plans en vigueur au 31 décembre 2023, attribués en 2021, en 2022 et en 2023, sont les suivants :

- en 2021, un plan d'attribution gratuite d'actions a été accordé en mai 2021 et intègre, en plus d'un critère de présence, la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour un quart un taux de rendement complet sur trois ans à fin 2023 comparé à un panel,
 - pour un quart la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans,
 - pour un quart la réalisation de critères RSE à fin 2023,
 - pour un quart le taux de rendement complet boursier sur trois ans à fin 2023 comparé à un panel ;
- en 2022, un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence a été accordé en mai 2022 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour un quart un taux de rendement complet sur trois ans à fin 2024 comparé à un panel,
 - pour un quart la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans,
 - pour un quart la réalisation de critères RSE à fin 2024,
 - pour un quart le taux de rendement complet boursier sur trois ans à fin 2024 comparé à un panel ;
- un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été accordé en mai 2023 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour un quart un taux de rendement complet sur trois ans à fin 2025 comparé à un panel,
 - pour un quart la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans,
 - pour un quart la réalisation de critères RSE à fin 2025,
 - pour un quart le taux de rendement complet boursier sur trois ans à fin 2025 comparé à un panel.

Les avantages accordés ont été étalés sur la durée de leur attribution et constatés en charges de personnel pour 2 164 milliers d'euros, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres pour un montant de 1 803 milliers d'euros (compensé en capitaux propres par les livraisons d'actions sur la période) et des dettes sociales (charges sociales de 20%) pour 261 milliers d'euros.

Synthèse des plans	Plan n° 7		Plan n° 8		Plan n° 9		Plan n° 10	
	France	Étranger	France	Étranger	France	Étranger	France	Étranger
Date de l'Assemblée générale	26/06/2020		18/05/2021		12/05/2022		11/05/2023	
Date d'attribution	26/06/2020		18/05/2021		12/05/2022		11/05/2023	
Fin de période d'acquisition	Tranche 1 - 20%: 29/06/2021							
	Tranche 2 - 20%: 29/06/2022		18/05/2024		12/05/2025		11/05/2026	
	Tranche 3 - 60%: 29/06/2023							
Fin de période de rétention	29/06/2023		18/05/2024		12/05/2025		11/05/2026	
Condition de présence	La présence impacte le ratio de conversion des actions D en actions A, par tranches comme décrites dans la période d'acquisition		La présence impacte l'acquisition		La présence impacte l'acquisition		La présence impacte l'acquisition	
Condition de performance	Évolution de l'ANR par rapport à un panel		Évolution de l'ANR par rapport à un panel		Évolution de l'ANR par rapport à un panel		Évolution de l'ANR par rapport à un panel	
	Recurring EPS : croissance moyenne annuelle		Recurring EPS : croissance moyenne annuelle		Recurring EPS : croissance moyenne annuelle		Recurring EPS : croissance moyenne annuelle	
	Évolution du cours de bourse		Évolution du cours de bourse		Évolution du cours de bourse		Évolution du cours de bourse	
	Réalisation de critères RSE		Réalisation de critères RSE		Réalisation de critères RSE		Réalisation de critères RSE	
Actions attribuées initialement	117 247	27 400	188 938	50 000	183 438	52 500	188 848	50 000
Actions annulées / départs	-8 584	-2 400	(23 400)	(4 500)				
Actions annulées / taux d'atteinte - Conversion en action A	-1 630	-375						
Actions définitivement acquise	-107 033	-24 625						
ACTIONS RESTANTES AU 31 DÉCEMBRE 2023	0	0	165 538	45 500	183 438	52 500	188 848	50 000

NOTE 13 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 13.1 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Note 13.2 Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	KPMG				Deloitte				Total	
	Commissaire aux comptes		Réseau		Commissaire aux comptes		Réseau		Commissaire aux comptes	Réseau
	31/12/2023	%	31/12/2023	%	31/12/2023	%	31/12/2023	%	31/12/2023	31/12/2023
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité semestriel	443	71%	-	0%	235	89%	238	95%	678	238
Carmila S.A.	108	17%	-	0%	143	55%	-	0%	252	-
Filiales intégrées globalement	335	54%	-	0%	91	35%	238	95%	426	238
Services autres que la certification des comptes	179	29%	-	0%	28	11%	13	5%	206	13
Carmila S.A. ⁽¹⁾	176	28%	-	0%	25	10%	-	0%	201	-
Filiales intégrées globalement	3	0%	-	0%	3	1%	13	5%	5	13
TOTAL HONORAIRES	622	100%	-	0%	262	100%	251	100%	884	251

(1) En 2023, ces honoraires sont principalement liés à une mission de due diligence, des diligences dans le cadre de l'émission EMTN et à la revue des informations DPEF.

NOTE 14 LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Liste des sociétés consolidées Sociétés en intégration globale	Pays	% intérêt			% contrôle		
		Décembre 2023	Décembre 2022	Variation	Décembre 2023	Décembre 2022	Variation
FRANCE							
Carmila S.A.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila France S.A.S.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Almia Management S.A.S.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI du centre Commercial de Lescar	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI de l'Arche	France	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
SCI des Pontots	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Carmila Anglet	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Carmila Coquelles	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Carmila Labège	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Carmila Orléans	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Carmila Bourges	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Sothima	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Bay1 Bay2 S.A.S.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Financière Géric S.A.S.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Louwifi S.A.S.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Crêches-sur-Saône S.A.S.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Évreux S.A.S.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Retail Development	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Vitrolles	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Best of the web S.A.S.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Saran S.A.S.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Nice S.A.S.	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Next Tower	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Nantes	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Sartrouville	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
ESPAGNE							
Carmila España SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Talavera SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Huelva SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Mallorca SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Puerto SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Cordoba SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
ITALIE							
Carmila Holding Italia SRL	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Italia SRL	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-

Liste des sociétés consolidées Sociétés mises en équivalence	Pays	% intérêt			% contrôle		
		Décembre 2023	Décembre 2022	Variation	Décembre 2023	Décembre 2022	Variation
As Cancelas	Espagne	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Carmila Thiene SRL	Italie	50,10%	50,10%	-	50,10%	50,10%	-
HDDB Holding	France	30,50%	30,50%	-	30,50%	30,50%	-
Magnirayas	France	20,00%	20,00%	-	20,00%	20,00%	-



Réalisation et production

Contact : fr_content_and_design@pwc.com

Crédits photos : Carmila, Greg Gonzales, Guillaume Eymard, Shootin, Thomas Raffoux.



58, avenue Émile-Zola
92100 Boulogne-Billancourt - France

Tél. : +33 (0)1 58 33 63 00

www.carmila.com