

RAPPORT SEMESTRIEL

30 JUIN 2021



SOMMAIRE

1. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	4
1.1. <i>Personne responsable du Rapport Financier Semestriel</i>	4
1.2. <i>Attestation du responsable du Rapport Financier Semestriel</i>	4
2. Contexte général et crise sanitaire liée au Covid 19	4
2.1. <i>Performance opérationnelle</i>	4
2.2. <i>Résultats financiers</i>	7
2.3. <i>Valorisation du portefeuille</i>	7
2.4. <i>Endettement et structure financière</i>	8
3. Patrimoine et évaluation	9
3.1. <i>Chiffres clés du patrimoine</i>	9
3.1.1. <i>Description du patrimoine</i>	9
3.1.2. <i>Présentation des actifs les plus importants du patrimoine Carmila</i>	9
3.1.3. <i>Typologie d'actifs par genre</i>	9
3.2. <i>Evaluation du patrimoine</i>	11
3.2.1. <i>Expertise et méthodologie</i>	11
3.2.2. <i>Evolution de la valorisation du patrimoine</i>	12
3.2.3. <i>Evolution des taux de capitalisation</i>	12
3.2.4. <i>Répartition de la valeur d'expertise par typologie CNCC</i>	13
3.2.5. <i>Réconciliation de la valorisation du patrimoine avec la valeur des immeubles de placement au bilan</i>	13
3.3. <i>Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de Carmila</i>	13
3.3.1. <i>Contexte général de la mission d'expertise</i>	13
3.3.2. <i>Conditions de réalisation</i>	14
3.3.3. <i>Confidentialité et publication</i>	15
3.4. <i>Pipeline d'extension au 30 juin 2021</i>	16
3.4.1. <i>Pipeline</i>	16
3.4.2. <i>Principes de développements</i>	16
3.4.3. <i>Pipeline de développement</i>	16
3.4.4. <i>Projets mixité</i>	17
3.4.5. <i>Projets 2021</i>	17
4. Activité du semestre	18
4.1. <i>Informations financières sélectionnées</i>	18
4.2. <i>Etats financiers</i>	19
4.2.1. <i>Etats du résultat global consolidé</i>	19
4.2.2. <i>Etat de la situation financière consolidée</i>	20
4.2.3. <i>Tableau de flux de trésorerie consolidé</i>	22
4.2.4. <i>Tableau de variation des capitaux propres consolidés</i>	23
4.3. <i>Analyse de l'activité</i>	24
4.3.1. <i>Environnement économique</i>	24
4.3.2. <i>Ouverture des centres commerciaux, fréquentation et chiffre d'affaires</i>	24
4.3.3. <i>Activité locative</i>	25
4.3.4. <i>Structure des baux</i>	28
4.3.5. <i>Taux d'occupation financier</i>	29
4.3.6. <i>Taux d'effort des commerçants</i>	29
4.4. <i>Responsabilité sociétale et environnementale</i>	29

4.4.1. Pilier 1 : Ici, on agit pour la planète.....	29
4.4.2. Pilier 2 : Ici, on agit pour les territoires	29
4.4.3. Pilier 3 : Ici, on agit pour les collaborateurs	30
4.5. Marketing digital	30
4.6. Leviers de croissance.....	30
4.6.1. Carmila Retail Development	30
4.6.2. Stratégie Santé	31
4.6.3. Lou5G	31
4.7. Commentaires sur les résultats de l'année	31
4.7.1. Traitement comptable des impacts de la crise sanitaire.....	31
4.7.2. Revenus locatifs et loyers nets.....	32
4.7.3. Recouvrement.....	33
4.7.4. Coûts de structure.....	34
4.7.5. EBITDA.....	35
4.7.6. Résultat financier	35
4.8. Indicateurs de performance EPRA.....	36
4.8.1. Tableau récapitulatif EPRA.....	36
4.8.2. EPRA Earnings et Résultat récurrent	37
4.8.3. Ratio de coûts de l'EPRA (EPRA Cost Ratio)	38
4.8.4. EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV.....	39
Nouveaux indicateurs EPRA NAV au 30 juin 2021	39
Nouveaux indicateurs EPRA NAV au 31 décembre 2020	39
4.8.5. Taux de vacance EPRA.....	40
4.8.6. Taux de rendement EPRA : EPRA NIY et EPRA « Topped-Up » NIY	40
4.8.7. Investissements EPRA	41
5. Politique financière	42
5.1. Ressources financières	42
5.2. Instruments de couverture.....	43
5.3. Trésorerie.....	44
5.4. Rating.....	44
5.5. Politique de distribution de dividendes.....	44
5.6. Capitaux propres et actionnariat	45
6. Informations Complémentaires	46
6.1. Evolution de la gouvernance.....	46
6.2. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives.....	46

1. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1.1. Personne responsable du Rapport Financier Semestriel

Madame Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale de la Société.

1.2. Attestation du responsable du Rapport Financier Semestriel

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

Madame Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale de la Société.

2. CONTEXTE GENERAL ET CRISE SANITAIRE LIEE AU COVID 19

2.1. Performance opérationnelle

Le premier semestre 2021 a été marqué par la poursuite de restrictions sanitaires au niveau national (en France) ou au niveau régional (en Espagne et Italie), qui ont évolué durant cette période selon les territoires et les surfaces des

centres. Sur le premier semestre 2021, les commerces des centres commerciaux Carmila sont restés fermés en moyenne 2,2 mois. En comparaison, ils étaient fermés deux mois sur le premier semestre 2020.

Des périodes de réouverture dynamiques

Sur les trois pays, les fréquentations cumulées sont en retrait de -22% en moyenne par rapport au premier semestre 2019 (-20,4% en France, -23,8% en Espagne et -25,7% en Italie).

Les périodes de réouverture affichent un réel rebond : les fréquentations de juin 2021 reviennent

à des niveaux proches de juin 2019 à 90% en France, à 80% en Espagne et 85% en Italie.

Sur les périodes de réouverture en France, les chiffres d'affaires des commerçants surperforment les niveaux de 2020 ainsi que ceux de 2019 avec +5% en juin 2021 par rapport à juin 2019.

Une commercialisation très dynamique

541 baux ont été signés sur le premier semestre (soit 9,0% de la base locative) pour un loyer minimum garanti total de 27,6 M€ et des niveaux de loyers supérieurs de 3,9% par rapport aux valeurs d'expertise du portefeuille.

Ce nombre de signatures est supérieur de 40% par rapport à celui du premier semestre 2019 et de 140% par rapport à celui du premier semestre 2020.

Ces 541 baux signés se décomposent en 266 signatures de lots vacants et 275 renouvellements.

La réversion enregistrée au titre des renouvellements de ce premier semestre est en moyenne de +3,0%.

Carmila poursuit l'évolution du mix-merchandising des centres en signant avec des enseignes leaders, ou futures leaders, dans leur secteur d'activité, avec par exemple la prochaine implantation en France de deux magasins de l'enseigne New Yorker, deux magasins Action, huit magasins Hubsid Store, deux magasins Normal, ou en Espagne trois restaurants Popeye's.

Fort de sa présence régionale et de son ADN commerçant, Carmila recherche en permanence de

nouveaux concepts comme Miniso, Happy Cash Eco (spécialisé dans l'achat, vente et réparation de produits), ou le caviste Les Canons, ainsi que des commerçants locaux.

Les revenus issus du Specialty Leasing et des Boutiques Éphémères sont en progression de +3% sur le premier semestre 2021 par rapport à la même

Une base locative solide

Au 30 juin 2021, la base locative est stable à -0,6% par rapport au 31 décembre 2020.

Le nombre de procédures collectives ainsi que le nombre de congés n'ont pas augmenté. L'impact

période en 2020 dans les trois pays. Le mois de juin 2021 témoigne d'une bonne reprise du specialty leasing (+38% par rapport au mois de juin 2020).

A date, les bonnes perspectives commerciales se maintiennent sur le second semestre 2021, notamment mises en évidence à travers le niveau élevé de Bons Pour Accord avec les enseignes.

des sorties des procédures collectives au premier semestre 2021 représente -0,5% de la base locative de Carmila et l'impact des congés reçus représente -1,3%.

Succès des actions omnicanales

Carmila développe une stratégie omnicanale dont la priorité est d'accompagner les commerçants dans leur transition digitale, notamment les 40% d'indépendants et de franchisés locaux partenaires.

Pour réussir les enjeux de réouverture des commerçants, Carmila a renforcé leur présence omnicanale, par exemple en les intégrant à la marketplace Carrefour en Espagne, en leur proposant la solution de paiement en ligne ShoppingPay ou en renforçant le drive-to-store grâce à l'organisation d'événements "live shopping".

Carmila poursuit le développement de l'animation de ses communautés de clients, en s'appuyant

notamment sur un réseau d'influenceurs locaux dont le nombre d'abonnés a augmenté de 300% sur le premier semestre 2021 par rapport au premier semestre 2020.

Dans une démarche drive-to-store, la société a également renforcé sa visibilité en ligne, en mobilisant une base de données clients géolocalisée enrichie à 3,6 millions de contacts opt-in en France, Espagne et Italie, et en développant sa présence sur Google et Facebook. Au premier semestre 2021, les centres Carmila ont généré près de 41 millions de recherches Google (+12% vs S1 2020) et 130 millions de vues des publications des centres sur Facebook (+29% vs S1 2020).

Ouvertures réussies de la restructuration de Cité Europe et de l'extension de Nice Lingostière

Sur le premier semestre 2021, Carmila a livré deux opérations d'extensions-restructurations majeures :

- Cité Europe (Calais - Coquelles) a finalisé sa restructuration. Le centre accueille depuis le 29 janvier 2021 l'enseigne Primark et propose aux clients une Cité Gourmande - espace de loisirs-restauration - entièrement réaménagée. Le centre a accueilli 31 nouvelles ouvertures depuis 2018 dont sept ouvertures sur le premier semestre 2021. Le centre enregistre du 19 mai au 30 juin 2021 une fréquentation de +65% par rapport à la même période en 2020.

- Carmila a ouvert, le 19 mai 2021, l'extension de Nice Lingostière, commercialisée à 100%. Dans le cadre d'un projet conçu en partenariat avec les acteurs locaux, le centre accueille 50 nouvelles boutiques sur 12 000 m² GLA additionnels : des enseignes leaders comme H&M, Kiabi, Cultura, Mango, ainsi que des nouveaux concepts comme Le Repaire des Sorciers, La Barbe de Papa, Even ou Bambino. L'investissement représente 90 millions d'euros. Cette ouverture est un succès, générant une fréquentation à +30% du 19 mai au 30 juin

2021 par rapport à la même période en 2020.

Par ailleurs, Carmila a franchi une nouvelle étape sur le projet d'extension du centre commercial Montesson avec un avis favorable émis par la CNAC

Accélération de Carmila Retail Development

Carmila Retail Development, filiale de Carmila pour investir aux côtés de commerçants innovants, a connu une nette accélération au premier semestre 2021. Les quatre principaux partenaires de Carmila - le coiffeur barbier La Barbe de Papa, le chausseur Indémorable, l'enseigne de cigarette électronique Cigusto, les cliniques esthétiques Centros Ideal en Espagne - ont ouvert 37 points de vente au premier semestre 2021 et prévoient 44 ouvertures de plus sur le second semestre.

Carmila Retail Development noue de nouveaux partenariats comme avec le caviste Les Canons ou

Santé : succès des premières ouvertures

Carmila a ouvert durant le premier semestre 2021 les premiers cabinets dentaires sous la marque Vertuo à Athis-Mons, Sartrouville, Perpignan Clairia et Nantes Beaujoire. Cinq nouvelles ouvertures sont prévues d'ici la fin de l'année. En Espagne, Carmila a ouvert deux centres DentalStar au premier semestre 2021 à Montigala (Barcelone) et Cabrera del Mar.

Accélération des nouvelles activités immobilières

Carmila poursuit les projets de mixité urbaine initiés dans le cadre du partenariat avec Carrefour et Altea. Trois projets sont en cours à Flins-Aubergenville, Nantes Beaujoire et Sartrouville. Une vingtaine de projets est actuellement à l'étude.

Optimisation de l'allocation du capital

Au premier semestre 2021, Carmila a démarré un programme de rotation d'actifs et cédé un retail park situé à Nanteuil-lès-Meaux à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020.

Poursuite d'une stratégie RSE ambitieuse

Carmila continue de déployer sa stratégie RSE autour du programme "Ici on agit". De nombreux projets ont été déployés autour des trois axes : Planète, Territoires et Collaborateurs.

en mai 2021. Attenant au premier hypermarché Carrefour de France, cette extension prévoit 60 nouveaux commerces et restaurants d'ici à 2025 dans le cadre d'un projet de développement urbain visant à renforcer le dynamisme économique du territoire.

le restaurateur Di Capo. De nombreux projets de partenariat sont actuellement en cours.

Le dynamisme de ces partenariats commerciaux se manifeste également à travers le développement des Digital Native Vertical Brands (DNVB). Carmila poursuit le développement de l'enseigne Marquette, conçue avec Digital Native Group, qui distribue dans un concept store ces marques issues du web. Carmila a lancé en juin 2021 le "Prix DNVB Ready", qui permet d'identifier des concepts innovants présents essentiellement sur le web afin de les développer en physique dans ses centres.

Au total, à fin 2021, l'ensemble des partenariats de Carmila Retail Développement représenteront près de 248 points de vente et cabinets dentaires en France et en Espagne dont 118 sur le parc Carmila pour un loyer de 5 M€.

La société renforce également Lou5G, son activité de foncière d'antennes, en investissant dans la construction de pylônes (TowerCompany). A fin 2021, Lou5G atteindra un loyer récurrent de 1,1 M€ représentant 101 baux signés.

Le réemploi des fonds de cette cession servira à initier un programme de share buyback avec un volume de 8 M€.

Les équipes de Carmila ont initié lors du premier semestre 2021 la certification Breeam in Use de 40 nouveaux sites : 21 sites en France, 16 en Espagne et trois en Italie. L'objectif est de certifier 100% du parc d'ici 2025.

Carmila a par ailleurs été reconnue par l'initiative Sciences Based Target pour ses engagements pour

la lutte contre le changement climatique avec une trajectoire 1,5°C, conforme aux accords de Paris.

2.2. Résultats financiers

Loyers nets

Au premier semestre 2021, les loyers nets atteignent 127,9 M€ en variation de -13,2%. Cette variation est liée à des effets temporaires liés à la crise sanitaire pour -12,2%. La variation organique liée à l'évolution de la base locative est de -1,0% incluant +0,2% d'indexation, ce qui illustre la

solidité de la base locative de Carmila. L'extension de Nice Lingostière contribue pour +1,2% à la variation et les autres impacts pour -1,2%. Ils incluent la cession de l'actif de Nanteuil-lès-Meaux et la vacance stratégique mise en place pour permettre les opérations de restructuration.

Impact de la crise sanitaire au premier semestre 2021

Les commerces ont été fermés 2,2 mois sur le premier semestre 2021 (2,8 mois en France). L'impact de la crise sanitaire comptabilisé au premier semestre 2021 est de -33,5 M€ soit 0,9 mois de facturation. De manière prudente, Carmila a provisionné un impact de franchise des preneurs pendant la période de fermeture du premier semestre pour -17,2 M€ en France et -6,5 M€ en Espagne et en Italie. Ces provisions permettront à

Carmila d'émettre des franchises ciblées sur la période de fermeture pour accélérer le recouvrement des loyers 2021 et rétablir le paiement systématique à échoir des loyers.

Tous les impacts estimés des fermetures du premier semestre 2021 ont été comptabilisés au premier semestre 2021.

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement du premier semestre qui s'établit à 69,3% au 19 juillet 2021 (en amélioration de 5,5 points par rapport au 30 juin 2021) est en retrait du fait de l'attente par les preneurs de la

mise en place des mesures d'aides en France. La mise en place annoncée de ces mesures constitue une excellente nouvelle qui va accélérer le recouvrement.

Coûts de structure

Les coûts de structure s'établissent à 24,4 M€, en amélioration de 0,9 M€ sur la période.

Résultat financier

Le résultat financier est une charge de 29,5 M€, en augmentation de 2,3 M€ ; l'augmentation de la charge d'intérêt sur emprunt obligataire (+3,8 M€)

est partiellement compensée par la diminution de la charge d'intérêt sur emprunt bancaire (-1,6 M€).

Résultat récurrent

Le résultat récurrent (hors impact IFRS 16 des franchises Covid 1 étalées sur la période) s'établit à 76,2 M€ en variation de 17,8 M€ soit -18,9% par rapport au premier semestre 2020.

Le résultat récurrent semestriel est de 0,53 € par action (hors impact IFRS 16) en variation de -0,16 € par action soit -22,4%.

2.3. Valorisation du portefeuille

La valorisation du portefeuille, droits inclus, s'établit au 30 juin 2021 à 6 135,2 M€, en variation de -12,7 M€ (-0,2%) par rapport au 31 décembre 2020.

période depuis 2017 permettant de constater une stabilisation des taux de capitalisation.

La variation à périmètre constant s'établit à -9,7 M€ (-0,2%); le premier semestre 2021 est la première

Le taux de capitalisation moyen du portefeuille s'établit à 6,20% au 30 juin 2021, stable par rapport au 31 décembre 2020.

La solidité de la base locative, la dynamique de commercialisation ainsi que la vacance limitée et

stable expliquent la stabilité du patrimoine de Carmila au premier semestre 2021.

2.4. Endettement et structure financière

La structure financière a été renforcée au cours du premier semestre 2021. Un emprunt obligataire d'un montant de 300 M€ à échéance avril 2029 a été émis le 25 mars 2021 avec un coupon de 1,625%. Grâce à cette émission, Carmila a procédé au remboursement partiel de 300 M€ de l'emprunt bancaire arrivant à échéance en juin 2024, ce qui a permis d'allonger la maturité de la dette (4,6 années au 30 juin 2021 vs 4,5 au 31 décembre 2020) en maintenant un taux d'intérêt moyen stable (2,0% au 30 juin 2021 vs 1,9% au 31 décembre 2020).

La dette financière nette est temporairement impactée par la situation du recouvrement du premier semestre. Elle s'établit à 2 379 M€ au 20 juillet 2021, en nette amélioration par rapport 2 419 M€ du 30 juin 2021.

Le ratio d'endettement LTV Droits Inclus est de 39,4% au 30 juin 2021, en hausse de 240 bps, cette variation est la conséquence de la variation temporaire de la dette financière nette. Au 20 juillet 2021, le ratio LTV atteint 38,9% en amélioration de 40 bps par rapport au 30 juin 2021.

3. PATRIMOINE ET EVALUATION

3.1. Chiffres clés du patrimoine

3.1.1. Description du patrimoine

Au 30 juin 2021, Carmila dispose d'un patrimoine de 214 centres commerciaux et « retail park » attenants à des hypermarchés Carrefour situés en France, en Espagne et en Italie, valorisés à plus de 6,1 milliards d'euros droits et travaux inclus pour une surface totale proche de 1,6 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.

3.1.2. Présentation des actifs les plus importants du patrimoine Carmila

Sur les 214 actifs immobiliers commerciaux constituant le patrimoine de Carmila, 15 actifs représentent 39% de la valeur d'expertise (droits

inclus) et 26% de la surface locative brute au 30 juin 2021. Le tableau suivant présente des informations sur ces 15 actifs :

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila (m ²)	Participation Groupe Carmila / Site (%)
France					
BAB 2 - Anglet	1967	2014	129	28 229	52,4%
Bay 2	2003	2014	105	21 018	37,0%
Calais - Coquelles	1995	2014	153	51 206	77,6%
Chambourcy	1973	2014	73	21 389	44,0%
Evreux	1974	2014	78	37 813	57,0%
Montesson	1970	2014	62	13 220	32,8%
Nice Lingostière	1978	2014	103	21 536	53,6%
Orleans Place D'Arc	1972	2015	68	13 568	14,5%
Perpignan Clairia	1983	2014	79	21 045	52,1%
Saran	1971	2014	91	38 864	64,2%
Thionville	1971	2016	159	30 337	62,9%
Toulouse Labege	1983	2014	128	24 082	44,9%
Vitrolles	1971	2018	85	24 281	55,2%
Total France (top 13)			1 313	346 586	
Espagne					
Fan Mallorca	2016	2016	106	38 141	75,0%
Huelva	2013	2014	94	34 151	82,4%
Total Espagne (top 2)			200	72 292	
Total (top 15)			1 513	418 878	

3.1.3. Typologie d'actifs par genre

Au 30 juin 2021, Carmila détient 150 centres commerciaux « leaders » ou « co-leaders » (tels que définis ci-dessous) dans leurs zones de chalandise représentant 70% du nombre total de centres commerciaux de Carmila et 90% de son portefeuille quant à la valeur d'expertise, droits inclus.

Un centre commercial est défini comme « leader » si (i) le centre est leader dans sa zone commerciale en nombre d'unités commerciales dans son agglomération (Source : bases de données Codata) ou (ii) le centre comprend plus de 80 unités

commerciales en France ou 60 unités commerciales en Espagne et Italie.

Un centre commercial est défini comme « co-leader » si (i) le centre n'est pas un centre « leader » et (ii) (x) l'hypermarché attenant au centre est leader sur sa zone commerciale quant au chiffre d'affaires en

France et en Italie ou quant à la superficie en Espagne (Source : bases de données Nielsen) ou (y) le chiffre d'affaires annuel TTC de l'hypermarché attenant au centre est supérieur à 100 millions d'euros en France ou 60 millions d'euros en Espagne et Italie.

Valeur vénale DI du patrimoine	Valeur vénale DI (m€) 30/06/21	% Valeur vénale	Nombre de sites
Leader	3 039,1	69%	40
Co-Leader	962,8	22%	39
Autre*	412,6	9%	49
France	4 414,5	100%	128
Leader	776,0	57%	23
Co-Leader	450,8	33%	40
Autre*	141,3	10%	15
Espagne	1 368,2	100%	78
Leader	167,0	47%	5
Co-Leader	97,3	28%	3
Autre*	88,1	25%	0
Italie	352,4	100%	8
Leader	3 982,1	65%	68
Co-Leader	1 511,0	25%	82
Autre*	642,0	10%	64
Total	6 135,2	100%	214

* Centres de proximité, lots isolés

3.2. Evaluation du patrimoine

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 ont porté une attention particulière à l'impact de la crise sur la valeur vénale des actifs, la

clause d'incertitude matérielle est maintenue par Catella en Espagne alors que cette clause a été levée partout ailleurs.

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 au premier semestre 2021, tous les sites ayant fait l'objet d'un changement d'expert lors des exercices 2019 à 2020
- 23% des actifs en Espagne (en valeur vénale droits inclus) ont fait l'objet d'une rotation entre les experts Cushman & Wakefield et Catella au premier semestre 2021
- Au premier semestre 2021, Carmila a livré l'extension de Nice Lingostière
- Carmila n'a acquis aucun nouveau centre commercial au cours du premier semestre 2021
- Carmila a cédé en juin 2021 le retail park de Nanteuil les Meaux

Segmentation géographique du portefeuille

La valorisation du portefeuille (part du groupe) s'établit à 6 135,2 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2021 et se répartit de la manière suivante :

Valeur vénale droits inclus (DI) du patrimoine	30/06/2021		
	millions d'euros	%	Nombre d'actifs
Pays			
France	4 414,5	72,0%	128
Espagne	1 368,2	22,3%	78
Italie	352,4	5,7%	8
Total	6 135,2	100%	214

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 20,0 millions d'euros au 30 juin 2021.

Par ailleurs cette évaluation inclut la quote-part de Carmila dans les immeubles de placement évalués

en juste valeur détenue dans des filiales consolidées par mise en équivalence (centre commercial de As Cancelas à Saint-Jacques-de-Compostelle en Espagne pris en compte à 50%), qui représente 64,4 millions d'euros.

3.2.2. Evolution de la valorisation du patrimoine

Valeur vénale DI du patrimoine (en millions d'euros)	30/06/2021					31/12/2020		30/06/2020	
	Variation vs. 31/12/2020					Valeur vénale DI m€	%	Valeur vénale DI m€	%
	Valeur vénale DI m€	%	Nombre d'actifs	à périmètre courant	à périmètre constant				
France	4 414,5	72,0%	128	-0,4%	-0,4%	4 433,8	72,1%	4 455,4	71,6%
Espagne	1 368,2	22,3%	78	0,5%	0,5%	1 362,0	22,2%	1 406,0	22,6%
Italie	352,4	5,7%	8	0,1%	0,1%	352,0	5,7%	358,1	5,8%
Total	6 135,2	100%	214	-0,2%	-0,2%	6 147,9	100%	6 219,4	100%

Au cours du premier semestre 2021, le patrimoine total de Carmila s'est déprécié de -12,7 millions d'euros ; cette variation s'analyse de la manière suivante:

- La valeur des actifs, à périmètre constant, se déprécie de -0,2% soit -9,7 millions 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:
 - à la cession du retail park de Nanteuil les Meaux (-8,6 millions d'euros) soit un impact de -0,1%
 - à la livraison de l'extension de Nice Lingostière (+85,0 millions d'euros) en partie compensée par la baisse des immobilisations en cours (-80,0M€) pour un effet net de +5,0M€ soit un impact net de +0,1%
 - à l'augmentation de valeur de Lou5G (+0,6 million d'euros) soit un impact de 0,0%

3.2.3. Evolution des taux de capitalisation

	NIY			NPY		
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
France	5,63%	5,59%	5,54%	6,00%	5,99%	5,90%
Espagne	6,64%	6,64%	6,60%	6,84%	6,89%	6,74%
Italie	6,04%	6,03%	6,02%	6,11%	6,10%	6,16%
Total	5,88%	5,85%	5,81%	6,20%	6,20%	6,11%

Au premier semestre 2021, le NPY est stable sur le portefeuille global ; les décompressions en France et en Italie (+1bp) sont faibles, tandis que le NPY de l'Espagne est compressé de 5bps.

En France, le NIY augmente davantage que le NPY (+4bps), le NIY de l'Italie évolue identiquement à son NPY (+1bp), tandis que le NIY en Espagne est stable.

3.2.4. Répartition de la valeur d'expertise par typologie CNCC

Conformément à la typologie CNCC, 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 30 juin 2021, les centres régionaux et les grands centres commerciaux représentent 79% du portefeuille de Carmila en valeur vénale.

Expertises 30/06/21					
	Valeur vénale DI		NRI		NIY
	(m€)	% de valeur	moyen €/m ²	ERV vacant moyen	
Centres Régionaux	1 581,2	36%	303	266	5,3%
Grands Centres Commerciaux	1 916,9	43%	290	237	5,6%
Centres Locaux de Proximité	905,1	21%	174	130	6,3%
Autres*	11,2	0%	nd	nd	6,8%
France	4 414,5	100%	255	192	5,6%
Centres Régionaux	347,1	25%	204	355	5,6%
Grands Centres Commerciaux	645,0	47%	195	226	6,8%
Centres Locaux de Proximité	376,0	27%	255	238	7,3%
Espagne	1 368,2	100%	212	236	6,6%
Centres Régionaux	17,9	5%	214	nd	5,1%
Grands Centres Commerciaux	313,3	89%	238	404	6,0%
Centres Locaux de Proximité	21,2	6%	275	nd	6,8%
Italie	352,4	100%	239	404	6,0%
Centres Régionaux	1 946,3	32%	277	273	5,3%
Grands Centres Commerciaux	2 875,3	47%	252	237	5,9%
Centres Locaux de Proximité	1 302,4	21%	195	161	6,6%
Autres*	11,2	0%	nd	nd	6,8%
Total général	6 135,2	100%	242	207	5,9%

*Lou5G

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

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Valeur vénale droits inclus	6 135,2	6 147,9
Immobilisations en cours	-20,0	-100,0
Valorisation de la quote part des immeubles MeQ	-64,4	-61,3
Droits et enregistrements (hors MeQ)	-297,5	-303,0
Autres reclassements		0,0
Valeur vénale hors droits (IPUC inclus) (A)	5 753,3	5 683,6
IPUC	0,0	0,0
Valeur vénale hors droits (hors IPUC)	5 753,3	5 683,6
Juste valeur des BAC (IFRS 16) (B)	33,1	33,4
Immeuble de placement à la valeur d'expertise (bilan, IPUC inclus) (A+B)	5 786,4	5 717,0

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

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

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 2019 (effective à compter du 31 janvier 2020) du RICS Valuation – Global Standards 2020 (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

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

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

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 30 juin 2021.

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.

mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

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.

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.

Note explicative sur les conditions du marché : nouveau coronavirus (COVID-19)

L'épidémie de COVID-19, déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, et certains marchés immobiliers ont connu une diminution de leurs niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité. Des restrictions de voyage ont été mises en place par de nombreux pays et des confinements ont été appliqués à des degrés divers. Bien que les restrictions aient été levées dans certains cas, des mesures de confinement locales peuvent continuer à être appliquées si nécessaire et l'apparition d'autres foyers importants est possible.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, certains marchés immobiliers ont recommencé à fonctionner et les volumes de transactions et autres éléments pertinents reviennent à des niveaux où il existe un nombre suffisant d'éléments de marché sur lesquels fonder des opinions de valeur. En conséquence, et pour éviter tout doute, notre évaluation n'est pas signalée comme étant sujette à une "incertitude matérielle de l'évaluation" telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards.

3.3.3. 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

Ana Flores
Head of Valuation
Catella Property Spain S.A.

3.4. Pipeline d'extension au 30 juin 2021

3.4.1. Pipeline

En raison des effets de la crise sanitaire ayant touché chacun de ses marchés, Carmila rationalise la mise en œuvre du programme d'extensions de centres commerciaux.

Le pipeline, à l'exception des principaux projets en cours, est mis en suspens et reste flexible. Il pourra être mis en œuvre quand les conditions seront à

nouveau favorables. Tous les projets sont contrôlés, l'assiette des extensions étant constituée des parkings contrôlés par Carrefour et Carmila

Carmila se concentrera sur les projets aux plus forts potentiels, pour accroître le rendement des centres concernés, et renforcer leur leadership.

3.4.2. Principes de développements

Selon les termes de la Convention Rénovations et Développements, les projets d'extension sont co-développés par Carmila et Carrefour. Dans un premier temps, les projets d'extension sont étudiés et définis conjointement dans le cadre d'un comité de partenariat. Dès lors que la pré-commercialisation du projet d'extension considéré est jugée satisfaisante (environ 60%), un dossier final du projet est soumis aux instances

décisionnelles de Carmila et de Carrefour pour validation et, le cas échéant, lancement des travaux. Afin de renforcer l'alignement des intérêts communs des deux groupes, la Convention Rénovations et Développements prévoit que les coûts de financement comme la marge réalisée sur chaque projet de développement soient partagés à parts égales (50/50) entre Carmila et Carrefour.

3.4.3. Pipeline de développement

Le pipeline d'extensions 2021-2024 au 30 juin 2021 intègre 5 projets phares pour un montant d'investissement prévisionnel de 636 millions d'euros et un yield on cost moyen de 5,9%¹ :

Barcelone – Tarrassa : un des hypermarchés structurants de l'agglomération de Barcelone qui présente un fort potentiel pour devenir un centre régional.

Montesson : la galerie marchande, attenante au 2^{ème} hypermarché Carrefour en France, est située dans une zone de chalandise très dense et peu concurrentielle. La CNAC a émis un avis favorable en mai 2021.

Antibes : le centre jouxtant le 1^{er} hypermarché Carrefour en France compte renforcer son leadership en tirant profit d'une localisation exceptionnelle au bord de l'autoroute A8 et du prolongement de la ligne de tramway. Carmila

souhaite développer ici un projet mixte qui s'inscrit dans les nouveaux usages de consommation.

Toulouse Labège : le site bénéficiera de l'arrivée du métro toulousain en 2025 et présente un hypermarché leader au sud de l'agglomération de Toulouse.

Vénissieux : Le site en front urbain constitue une opportunité pour développer un projet de mixité de bureaux. Le 5^{ème} hypermarché Carrefour de France dispose d'un fort leadership au sud de Lyon.

Enfin, dix projets de food park sont à l'étude afin de compléter l'offre de restauration des centres commerciaux sur des surfaces de parkings non exploités et permettre l'intégration d'enseignes à forte notoriété (Mc Donald, KFC, Burger King, ...).

Le tableau suivant présente les informations clés des projets d'extension de Carmila.

¹ Investissement et Yield on Cost intégrant la quote-part d'investissement de Carmila pour les 50% du projet dont il est

promoteur et le prix de rachat à la valeur de marché des 50% que le groupe Carrefour détient.

	Pays	Surface projet (m ²)	Date d'ouverture prévue	Coût estimé (1) (M€)	Valeur locative additionnelle en année pleine (M€) (2)	Taux de rendement (3)	Taux de rendement (part Carmila) (4)
Projets de développement							
Projets livrés en 2021							
	France	14 800	2021				
	France	6 000	2021				
	France	472	2021				
Total projets 2021		21 272		121,0	6,9	5,7%	5,7%
Projets phares							
	Espagne	35 105	2025				
	France	31 128	2025				
	France	22 000	2026				
	France	14 700	2025				
	France	nc	nc				
Total projets phares		102 933		636,0	37,5	6,7%	5,9%
Total des projets contrôlés (5)		124 205		757,0	44,4	6,6%	5,9%

- (1) L'investissement total correspond à la part prévisionnelle de Carmila (50 % de l'investissement) plus la part de Carrefour (50 % de l'investissement et 50% de la marge) devant être acquise lors de la livraison à une valeur de marché (hors restructurations)
- (2) Inclus les projets de promotion d'extensions hors restructurations
- (3) Loyers annualisés nets attendus, divisés par le montant de l'investissement total estimé (hors restructurations)
- (4) Loyers annualisés nets attendus, divisés par le montant total de l'investissement droits inclus comprenant la part de Carrefour devant être acquise à la livraison (hors restructurations)
- (5) Projets contrôlés: projets post 2020 pour lesquels les études sont très avancées et Carmila contrôle le foncier ou les droits à construire, mais où toutes les autorisations administratives n'ont pas nécessairement été obtenues

3.4.4. Projets mixité

Dans le but de redynamiser certains actifs, Carrefour s'est associé à un expert du secteur, Altarea, afin de transformer trois sites situés à Flins, Sartouville et Nantes, en nouveaux quartiers mixtes, qui insuffleront une nouvelle dynamique à ces territoires et renforceront l'attractivité des sites. Ces trois sites sont en copropriété avec Carmila qui

jouera son rôle dans ces trois projets de développement. Une vingtaine d'autres sites ont été identifiés sur le parc Carmila et sont à l'étude dans le cadre du partenariat avec Carrefour.

3.4.5. Projets 2021

- Nice Lingostière (06) – Projet d'extension sur un pôle de loisirs historique de la 5^{ème} ville de France

Carmila a inauguré en mai 2021 l'extension de la galerie marchande du centre commercial Carrefour Nice Lingostière. Le centre situé dans un pôle commercial historique et référent propose une offre commerciale attractive: restauration, textiles ainsi que de nombreux services. L'extension est un succès commercial avec un taux de commercialisation de 100% et des enseignes de premier plan comme Cultura et H&M. L'extension a porté la surface GLA du centre de 7 811 m² à 20 602 m² pour un total de 92 boutiques.

- Calais-Coquelles (62) – Restructuration majeure pour renforcer la dynamique commerciale de ce centre historique leader

Le projet a consisté en la restructuration de la galerie commerciale du centre commercial Carrefour Cité Europe, situé à Coquelles dans l'agglomération de Calais. Plus d'une trentaine d'enseignes se sont implantées ou se sont agrandies en 2020 et en 2021. Primark a ouvert en janvier 2021 sur une surface de vente de plus de 4 000 m² sur deux niveaux. Le parcours client a été optimisé, achevant ainsi la transformation et la relance de la dynamique commerciale de ce site leader.

4. ACTIVITE DU SEMESTRE

4.1. Informations financières sélectionnées

Information financière du compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs	172,9	163,6
Loyers nets	127,9	147,5
EBITDA (hors juste valeur) ¹	104,7	121,5
Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement	- 42,7	- 214,8
Résultat opérationnel	61,5	- 95,0
Résultat financier	- 39,8	- 29,7
Résultat net (part du Groupe)	18,8	- 126,7
Résultat net par action ³	0,13	- 0,93
Résultat net EPRA ²	72,6	91,2
Résultat net EPRA par action ³	0,51	0,67
Résultat net récurrent ⁴	74,1	93,9
Résultat net récurrent par action ³	0,52	0,69

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 : 142 490 436 au 30 juin 2021 et 136 390 591 au 30 juin 2020

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

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement (valeur d'expertise hors droits)	5 786,4	5 717,0
Trésorerie et valeurs mobilières de placement	191,7	311,5
Dettes financières (courantes et non courantes)	2 679,8	2 646,7
Capitaux propres (part du groupe)	3 205,0	3 262,7

Informations financières relatives aux indicateurs et ratios clés

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Dettes financières nettes	2 419,3	2 274,6
Ratio Loan-to-value DI (LTV) ¹	39,4%	37,0%
Interest Coverage Ratio (ICR) ²	3,4x	3,9x
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	3 470,4	3 525,2
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) par action ³	23,69	24,72
Valeur d'expertises (droits inclus y compris travaux en cours)	6 135,2	6 147,9

¹ LTV droits inclus y compris travaux en cours : ratio entre la valeur des immeubles de placement droits et travaux en cours inclus, et la dette financière nette.

² Ratio EBITDA (hors juste valeur)/ frais financiers nets.

³ Fin de période dilué, sur la base de 146 319 524 actions au 30 juin 2021 et 142 616 879 actions au 31 décembre 2020

4.2. Etats financiers

4.2.1. Etats du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs	172 866	163 578
Refacturations aux locataires	49 260	50 348
Total Revenus de l'activité locative	222 126	213 926
Charges du foncier	(23 276)	(22 736)
Charges locatives	(37 199)	(36 690)
Charges sur immeuble (propriétaire)	(33 706)	(7 043)
Loyers nets	127 945	147 457
Frais de structure	(24 428)	(25 282)
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	5 592	2 959
Autres produits	765	2 475
Frais de personnel	(13 665)	(12 970)
Autres charges externes	(17 120)	(17 746)
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	(884)	(1 439)
Autres charges et produits opérationnels	83	(128)
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres cédés	78	4
Solde net des ajustements de valeurs	(42 712)	(214 814)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	1 467	(800)
Résultat opérationnel	61 549	(95 002)
Produits financiers	423	334
Charges financières	(31 074)	(27 516)
Coût de l'endettement financier net	(30 651)	(27 182)
Autres produits et charges financiers	(9 171)	(2 470)
Résultat financier	(39 822)	(29 652)
Résultat avant impôts	21 727	(124 654)
Impôts sur les sociétés	(2 882)	(2 188)
Résultat net consolidé	18 845	(126 842)
Part du groupe	18 759	(126 700)
Participations ne donnant pas le contrôle	85	(143)
Nombre moyen d'actions composant le capital social de Carmila	142 490 436	136 390 591
Résultat par action, en euro (part du Groupe)	0,13	- 0,93
Nombre moyen d'actions dilué composant le capital social de Carmila	142 737 623	136 795 792
Résultat dilué par action, en euro (part du Groupe)	0,13	- 0,93

Etat du résultat global consolidé (en milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net consolidé	18 845	(126 842)
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net	11 552	(8 288)
Couverture des flux de trésorerie (partie efficace)	11 552	(8 216)
Juste valeur des autres actifs financiers		(72)
Impôts correspondants		-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net	-	-
Ecart actuariels sur régimes à prestations définies		-
Impôts correspondants		-
Résultat net global consolidé	30 397	(135 130)

4.2.2. Etat de la situation financière consolidée

ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	4 796	4 581
Immobilisations corporelles	2 833	3 205
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 786 374	5 717 046
Immeubles de placement évalués au coût	24 615	100 010
Participations dans les entreprises mises en équivalence	48 707	48 061
Autres créances non courantes	17 383	12 623
Impôts différés actifs	11 114	11 113
Actifs non courants	5 895 822	5 896 638
Créances clients et comptes rattachés	127 547	148 532
Autres créances courantes	104 669	86 415
Trésorerie et équivalents de trésorerie	191 654	320 263
Actifs courants	423 870	555 210
Total Actif	6 319 692	6 451 848

PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Capital social	879 044	855 701
Primes liées au capital	1 990 332	2 039 818
Actions propres	- 2 781	(2 541)
Autres éléments du résultat global	- 37 340	(48 892)
Réserves consolidées	351 197	617 412
Résultat consolidé	18 759	(198 755)
Capitaux propres, part du groupe	3 199 209	3 262 744
Participations ne donnant pas le contrôle	5 760	5 727
Capitaux propres	3 204 970	3 268 471
Provisions non courantes	9 022	6 732
Dettes financières non courantes	2 398 796	2 401 478
Dépôts et cautionnements	77 787	76 267
Dettes non courantes d'impôts et Impôts différés passifs	179 219	177 316
Autres passifs non courants	3	14
Passifs non courants	2 664 827	2 661 807
Dettes financières courantes	281 026	245 250
Concours bancaires	109	8 934
Provisions courantes	-	1 758
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 917	27 773
Dettes sur immobilisations	25 664	86 231
Dettes fiscales et sociales	67 761	56 004
Autres dettes courantes	54 418	95 620
Passifs courants	449 895	521 570
Total Passifs et Capitaux propres	6 319 692	6 451 848

4.2.3. Tableau de flux de trésorerie consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net total consolidé	18 845	(126 842)
Résultat des sociétés mises en équivalence	-1 467	800
Elimination des amortissements et provisions	2 444	1 455
Elimination de la variation de juste valeur au résultat	45 688	213 483
Elimination des résultats de cession et des pertes et profits de dilution	-1 723	(7)
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	7 422	3 620
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et d'impôt	71 209	92 509
Elimination de la charge (produit) d'impôt	2 882	2 188
Elimination du coût de l'endettement financier net	30 650	27 182
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	104 741	121 879
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation	-21 961	(71 860)
Variation des dépôts et cautionnements	1 510	(869)
Impôts payés	-775	(663)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	83 515	48 487
Variation des dettes sur fournisseurs d'immobilisations	-77 667	8 632
Acquisition d'immeubles de placement	-38 220	(28 587)
Acquisitions d'autres immobilisations	-675	(426)
Variation des prêts et avances consentis	-4 755	(179)
Cession d'immeubles de placements et autres immobilisations	8 034	94
Dividendes reçus	820	1 210
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	-112 463	(19 257)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	-240	278
Emission d'emprunts obligataires	300 000	100 000
Emission d'emprunts bancaires	250 000	302 000
Remboursement d'emprunts	-524 671	(113 535)
Présentation des VMP en autres créances financières courantes	118	-
Intérêts versés	-22 128	(15 021)
Intérêts encaissés	423	334
Dividendes et primes distribuées aux actionnaires	-94 338	(180)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	-90 836	273 877
Variation de trésorerie	(119 784)	303 107

4.2.4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

en milliers d'euros	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 2019	820 091	2 129 169	(2 676)	(42 906)	528 543	108 213	3 540 434	5 612	3 546 046
Opérations sur capital	836	(836)					-		-
Paiement en actions							-		-
Opérations sur titres auto-détenus			278		(84)		194		194
Dividende versé		(117 531)			(19 032)		(136 563)	(180)	(136 743)
Affectation du résultat 2019					108 213	(108 213)			
Résultat net de la période						(126 700)	(126 700)	(143)	(126 843)
Recyclage des OCI en résultat				2 216			2 216		2 216
Variation de juste valeur des autres actif financiers				(72)			(72)		(72)
Variation de juste valeur sur instruments de couverture				(10 432)			(10 432)		(10 432)
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite				-			-		-
Autres éléments du résultat global				(8 288)			(8 288)		(8 288)
Autres variations					(250)		(250)		(250)
Situation au 30 juin 2020	820 927	2 010 802	(2 398)	(51 194)	617 390	(126 700)	3 268 827	5 289	3 274 116
Opérations sur capital									
Paiement en actions	34 774	29 016			23		63 813		63 813
Opérations sur titres auto-détenus			(143)		478		335		335
Dividende versé								(174)	(174)
Affectation du résultat 2019						(72 055)			
Résultat net de la période						(72 055)	(72 055)	612	(71 443)
Recyclage des OCI en résultat				1 742			1 742		1 742
Variation de juste valeur des autres actif financiers									
Variation de juste valeur sur instruments de couverture				530			530		530
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite				30			30		30
Autres éléments du résultat global				2 302			2 302		2 302
Autres variations					(479)		(479)		(479)
Situation au 31 décembre 2020	855 701	2 039 818	(2 541)	(48 892)	617 412	(198 755)	3 262 743	5 728	3 268 471
Opérations sur capital	382	(382)							
Paiement en actions	22 961	25 064					48 025		48 025
Opérations sur titres auto-détenus			(240)		559		319		319
Dividende versé		(74 169)			(68 077)		(142 246)	(118)	(142 364)
Affectation du résultat 2020					(198 755)	198 755			
Résultat net de la période						18 759	18 759	85	18 844
Recyclage des OCI en résultat				1 968			1 968		1 968
Variation de juste valeur des autres actif financiers									
Variation de juste valeur sur instruments de couverture				9 584			9 584		9 584
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite									
Autres éléments du résultat global				11 552			11 552		11 552
Autres variations					57		57	65	122
Situation au 30 juin 2021	879 044	1 990 331	(2 781)	(37 340)	351 196	18 759	3 199 210	5 760	3 204 970

4.3. Analyse de l'activité

4.3.1. Environnement économique

	Croissance du PIB			Taux de chômage			Inflation		
	2020	2021E	2022E	2020	2021E	2022E	2020	2021E	2022E
France	-8,2%	5,8%	4,0%	8,0%	8,8%	8,7%	0,6%	1,1%	0,8%
Italie	-8,9%	4,5%	4,4%	9,1%	9,8%	9,7%	0,5%	1,2%	0,8%
Espagne	-10,8%	5,9%	6,3%	15,5%	15,4%	14,7%	0,5%	0,4%	0,9%
Zone Euro	-6,7%	4,3%	4,4%	7,9%	8,2%	7,9%	0,7%	1,2%	1,1%

* Source : Perspectives Economiques OCDE N°109 - Mai 2021

D'après l'OCDE, dans la Zone Euro, le PIB devrait croître en 2021 et 2022 (4,3% puis 4,4%) tout comme l'inflation (1,2% puis 1,1%), le taux de chômage devrait augmenter en 2021 (+30bps) puis baisser en 2022 (-30bps).

Les trois pays d'activité de Carmila devraient bénéficier de la reprise consécutive aux stratégies vaccinales entreprises, avec une augmentation du PIB en 2021 de 5,8% en France, 5,9% en Espagne et 4,5% en Italie.

Selon l'OCDE, le taux de chômage devrait croître à 8,8% en France et 9,8% en Italie, et rester stable à 15,4% en Espagne en 2021, pour ensuite baisser dans les 3 pays en 2022.

L'OCDE prévoit une inflation en 2021 à 1,1% en France, 0,4% en Espagne et 1,2% en Italie.

4.3.2. Ouverture des centres commerciaux, fréquentation et chiffre d'affaires

Commerces ouverts en pourcentage des loyers contractuels, fréquentations et chiffres d'affaires en pourcentage de 2019

Evolution de la fréquentation et du CA des commerçants 2021							
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	Cumul S1
France							
Ratio commerces ouverts	100%	62%	31%	10%	41%	98%	57%
Fréquentation en % de 2019	84%	76%	74%	69%	80%	89%	80%
CA en % de 2019	82%	45%	39%	18%	69%	105%	60%
Espagne							
Ratio commerces ouverts	69%	80%	84%	90%	95%	100%	86%
Fréquentation en % de 2019	60%	59%	77%	77%	81%	80%	76%
CA en % de 2019	60%	65%	85%	83%	80%	93%	82%
Italie							
Ratio commerces ouverts	65%	76%	44%	56%	83%	100%	71%
Fréquentation en % de 2019	69%	78%	65%	68%	82%	85%	74%
CA en % de 2019	70%	86%	58%	67%	92%	101%	79%
Total 3 pays							
Ratio commerces ouverts	89%	67%	46%	34%	58%	98%	66%
Fréquentation en % de 2019	78%	72%	75%	71%	80%	86%	78%
CA en % de 2019	76%	52%	51%	37%	73%	102%	66%

Périodes de restriction

Au 1^{er} semestre 2021, les centres commerciaux Carmila ont été soumis aux restrictions mises en place par les gouvernements nationaux et régionaux en France, en Espagne et en Italie.

En France, un couvre feu a été décrété à partir de 18h00 dès le début du mois de janvier et les centres de plus de 20 000 m² ont dû fermer à partir du 31 janvier, soit 39 centres chez Carmila. Ces mesures ont été durcies le 06 mars avec l'obligation de fermeture pour les centres de plus de 10 000 m² dans 23 départements. Enfin le 3 avril un troisième confinement est entré en vigueur, limitant

l'ouverture aux seuls commerces qualifiés d'essentiels. Les restrictions ont eu cours jusqu'au 19 mai, date à laquelle tous les centres ont pu rouvrir dans le respect des normes sanitaires. Seul le mois de juin a constitué une période d'ouverture normale au cours du semestre.

En Espagne, des mesures localisées étaient appliquées dès le mois de janvier dans les diverses provinces, avec des couvre-feux, notamment dans les régions d'Andalousie, Castille Léon et la Catalogne, des restrictions à la mobilité des personnes et la fermeture d'activités dites non essentielles. Ces mesures ont été progressivement assouplies à partir du mois de mars tout au long du deuxième trimestre 2021. Presque la totalité des restrictions ont été levées après la fin de l'état d'alerte le 9 mai.

En Italie, les centres commerciaux devaient rester fermés tous les week-ends et jours fériés dès le mois de janvier. A partir du 15 mars, s'est ajoutée la fermeture de tous les magasins considérés comme non essentiels. Les magasins non essentiels ont pu rouvrir à partir du 12 avril, et les centres commerciaux ont pu accueillir leurs clients les week-ends à partir du 1^{er} juin.

Chiffres d'affaires et fréquentation

Lors de chaque nouvelle phase de restrictions dues à la crise sanitaire, les commerçants des centres commerciaux Carmila ont fermé conformément aux règles en vigueur dans chaque pays, générant une baisse conjoncturelle des fréquentations et des chiffres d'affaires des commerçants. Néanmoins on observe que les flux et chiffres d'affaires rejoignent, voir dépassent les niveaux habituels dès la réouverture.

En France, la réouverture est dynamique. Pour les deux premières semaines de réouverture fin mai, la fréquentation s'est établie à 97% du niveau de la même période de 2019. En juin 2021, les chiffres d'affaire des commerçants atteignent 105% du niveau de 2019 et les fréquentations sont proches de 90% des niveaux 2019.

En Espagne, les mois de janvier à mai ont été marqués par des restrictions qui ont impactées les chiffre d'affaire et les fréquentations des preneurs. La reprise est en accélération en juin où les chiffres d'affaires des preneurs s'établissent à 93% du niveau de 2019.

En Italie, la tendance du mois de juin est également dynamique, les chiffres d'affaire des commerçants atteignent 102% du niveau de 2019.

4.3.3. Activité locative

Synthèse

Au premier semestre 2021, l'activité locative de Carmila a été dynamique, avec la signature de 541 baux (9% de la base locative) pour un loyer minimum garanti total de 27,6 millions d'euros, en hausse de 140 % par rapport à 2020 et de 40 % par rapport à 2019.

L'activité très soutenue s'est réalisée à des niveaux de loyers supérieurs aux valeurs d'expertise, associée à des réversions sur renouvellements positives, permettent à Carmila de maintenir une base locative stable.

	30/06/2021								
	Locaux vacants commercialisés			Locaux des extensions commercialisés		Renouvellements			
	Nombre de baux	LMG annuel	LMG vs valeurs locatives expertises	Nombre de baux	LMG annuel	Nombre de baux	LMG annuel	Réversion	
<i>(en milliers d'euros)</i>									
France	143	9 255	4,0%	3	329	145	8 812	3,6%	
Espagne	93	2 913	6,0%	6	279	120	4 314	2,1%	
Italie	21	1 546	0,4%			10	107	1,5%	
Total	257	13 714	3,9%	9	608	275	13 233	3,0%	

	30/06/2021		30/06/2020		30/06/2019	
	Total		Total		Total	
(en milliers d'euros)	Nombre de baux	LMG annuel	Nombre de baux	LMG annuel	Nombre de baux	LMG annuel
France	291	18 396	138	7 942	200	13 260
Espagne	219	7 506	86	2 870	180	5 803
Italie	31	1 653	12	628	13	736
Total	541	27 555	236	11 440	393	19 799

France

Carmila diversifie sa base locative en commercialisant ses locaux à des enseignes représentatives de secteurs d'activité variés :

- 23% des baux signés au cours du semestre 2020 (en loyer) concernent la Beauté – Santé.

Carmila développe notamment les activités médicales et paramédicales dans ses centres avec la signature ce semestre de 3 pharmacies, 4 cabinets dentaires Vertuo, 5 opticiens et 3 centres d'auditions.

- Le secteur de la Culture – Cadeaux – Loisirs représente 27% des baux signés, principalement avec des acteurs nationaux de la téléphonie mobile comme Free, Orange et Générale de téléphonie, ainsi que des acteurs de la fourniture et réparation d'équipements électroniques comme Hubsid ou Mobilax.
- 31% des commercialisations du semestre concernent le secteur de l'Équipement de la personne.

Les centres Carmila continuent d'attirer des acteurs majeurs du secteur, aussi bien des acteurs du prêt à porter mixte comme New-Yorker, des spécialistes de la femme comme Calzedonia, Bershka et Morgan ou de l'homme comme Jules, ou des enseignes de prêt à porter enfant comme IKKS Junior.

- L'Alimentation – Restauration représente 10% des baux signés au cours du premier semestre 2021.

Carmila attire autant les cafés et enseignes de restaurations internationales comme Starbucks Pitaya ou Big Fernand, que les acteurs thématiques avec la signature ce semestre d'une épicerie italienne ou d'une fromagerie.

- Les commercialisations restantes concernent l'Équipement du ménage ainsi que les Services avec l'implantation de 2 magasins Action,

d'une animalerie Maxi Zoo, du cuisiniste Cuisinella ou de l'équipementier en électroménager Ubaldi.

Espagne

Carmila diversifie aussi son mix-commercial en Espagne :

- Le secteur le plus représenté est l'équipement de la personne avec 25% des baux signés, avec de nombreuses marques locales mais aussi des enseignes internationales telles que Mango ou Sprinter
- Le secteur de la Beauté – Santé continue de se développer avec 23% des baux signés ce semestre, avec notamment des coiffeurs et des barbiers, l'opticien Soloptical, ou le parfumeur Druni. Enfin Centros Ideal a signé un nouveau centre de médecine esthétique.
- L'Alimentation – Restauration avec 22% des signatures du semestre. La moitié des signatures contribue au développement de la restauration avec des acteurs locaux tandis que l'autre moitié permet l'installation d'enseignes comme Popeyes, Pizza Hot N Ready ou encore Ben&Jerry's.
- 12% des baux signés concernent l'équipement du ménage
- 10% des commercialisations concerne les services, notamment les services liés à la téléphonie mobile comme Finetwork et Vodafone.
- Les commercialisations restantes concernent le secteur de la Culture – Cadeaux – Loisirs avec des animaleries comme Tiendanimal ou des magasins de jeu comme Toy Planet.

Italie

En Italie, 58% des signatures concerne l'Équipement de la personne, et ces commercialisations ont été principalement effectuées auprès d'enseignes du Prêt-à-porter, comme Pico's ou Original Marines, ou des magasins multimarques tel Martin's.

l'Alimentation – Restauration concentre 16% des baux signés avec des enseignes d'envergure internationale comme Domino's pizza ou des acteurs locaux de restauration.

15% des signatures concernent La Culture-Cadeaux-Loisirs avec des enseignes de jeux tels Il Mattoncino Colorato ou des librairies comme Giunti Al Punto.

Enfin les baux restants ont été commercialisés auprès d'enseignes d'équipement du ménage comme le magasin d'ameublement Re Sole ou de la Beauté-Santé, tels des instituts de beauté.

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 (un an au plus). 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 Ephémères.

Après une année 2020 en recul, les revenus issus du Specialty Leasing et des Boutiques Ephémères augmentent à nouveau de 3,0% par rapport au premier semestre 2020.

(en milliers d'euros)	30/06/2021			30/06/2020			Var
	Specialty Leasing	Boutiques éphémères	Total SL+BE	Specialty Leasing	Boutiques éphémères	Total SL+BE	%
France	1 679	913	2 592	1 666	927	2 593	0,0%
Espagne	2 412	125	2 537	2 353	101	2 454	3,4%
Italie	484	28	512	436	-	436	17,4%
Total	4 575	1 066	5 641	4 455	1 028	5 483	2,9%

Specialty Leasing

Le Specialty Leasing est dédié au développement de l'événementiel et aux animations commerciales et publicitaires. Cette activité permet de dynamiser les centres commerciaux en enrichissant le parcours client et ainsi génère du revenu additionnel. Elle 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.

Le Specialty Leasing permet de diversifier l'offre au bénéfice des clients, grâce à une politique qualitative de renouvellement des concepts et une stratégie de commercialisation adaptée à chaque centre en matière de durée, typologie ou thématique.

Le premier semestre 2021 a été marqué par le développement de l'activité événementielle grâce à des journées d'animations et des roadshows ; la reprise des salons de l'automobile et de l'habitat ; ainsi que par l'installation de concepts innovants de foodstrucks.

Boutiques éphémères

Carmila propose aux locataires commerçants d'ouvrir des boutiques éphémères de 50 à 3 000 m², pour une durée de 4 à 34 mois avec une offre « clé en main ». En assurant le suivi administratif d'ouverture avec un haut niveau de service, Carmila leur permet de se consacrer exclusivement à leur activité commerciale.

Cet axe de développement complémentaire à la commercialisation traditionnelle permet à Carmila de renouveler son mix-merchandising, mais aussi de poursuivre une mise à disposition opportuniste d'espaces vacants, en profitant des saisonnalités pour installer des preneurs dans ses locaux sur une durée limitée.

4.3.4. Structure des baux

Avec 6 233 baux sous gestion au 30 juin 2021, Carmila dispose d'une base de locataires solide et diversifiée, Carrefour représentant moins de 1% des loyers nets au premier semestre 2021. Les loyers en base annualisée s'élèvent à 358,8 millions d'euros.

L'activité locative, à des niveaux de loyers supérieurs aux valeurs d'expertise, associée à des reversions sur renouvellements positives, permettent à Carmila de maintenir une base locative stable.

Répartition du nombre de baux et des loyers contractuels par pays en base annualisée

Pays	Au 30/06/2021			Au 31/12/2020		
	Nombre de baux	Loyers contractuels en base annualisée (M€)	% du Total	Nombre de baux	Loyers contractuels en base annualisée (M€)	% du Total
France	3 504	239,6	67,4%	3 489	239,5	66,7%
Espagne	2 385	97,8	26,6%	2 434	97,8	27,3%
Italie	344	21,4	6,0%	359	21,7	6,0%
Total	6 233	358,8	100%	6 282	359,0	100%

L'évolution de la base locative est de -0,6% par rapport au 31 décembre 2020 à périmètre

constant ; la base locative est stable à périmètre courant.

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 30 juin 2021 :

Secteur d'activité	Au 30/06/2021			Au 31/12/2020		
	Nombre de baux	Loyers contractuels en base annualisée (M€)	%/Total	Nombre de baux	Loyers contractuels en base annualisée (M€)	%/Total
Equipement de la personne	1 383	116,2	32,4%	1 404	117,9	32,8%
Culture, cadeaux et loisirs	1 013	68,0	18,9%	1 021	67,7	18,9%
Beauté et santé	1 212	67,9	18,9%	1 199	66,9	18,6%
Alimentation et restauration	866	46,5	13,0%	866	46,9	13,1%
Equipement du ménage	301	30,7	8,6%	289	30,2	8,4%
Services	1 367	28,6	8,0%	1 393	28,9	8,0%
Autre	91	0,9	0,2%	110	0,5	0,1%
Total	6 233	358,8	100%	6 282	359,0	100%

La diminution du poids de l'Equipement de la personne dans le total des loyers (-45 bps) a majoritairement bénéficié au secteur de la Beauté et santé (+29 bps), et de l'équipement du ménage

(+14 bps) tandis que les autres secteurs conservent des proportions stables en loyer dans la base locative.

4.3.5. Taux d'occupation financier

Taux d'occupation financier (hors vacance stratégique)			
Pays	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
France	95,6%	95,8%	95,6%
Espagne	95,2%	95,0%	95,8%
Italie	99,2%	96,9%	97,9%
Total	95,7%	95,7%	95,8%

Au 30 juin 2021, le taux d'occupation financier consolidé des actifs de Carmila s'élève à 95,7%, dont 95,6% en France, 95,2 % en Espagne, et 99,2% en Italie.

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 loué (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 1,8% en France, 3,4% en Espagne et 2,4% en Italie, ce qui représente un impact consolidé pour Carmila de 2,2% au 30 juin 2021, en baisse par rapport au 31 décembre 2020 où l'impact consolidé était de 2,5%.

4.3.6. Taux d'effort des commerçants

En raison des effets de la crise sanitaire ayant entraîné une cessation d'activité de trois mois ou plus pour la majorité des commerçants des centres

Carmila, les taux d'effort ne sont pas représentatifs sur le premier semestre 2021.

4.4. Responsabilité sociétale et environnementale

Carmila a continué à mettre en œuvre sa stratégie RSE. De nouveaux projets ont ainsi été déployés sur les 3 axes de la stratégie Ici on agit : pour la Planète, pour les Territoires et pour les Collaborateurs.

4.4.1. Pilier 1 : Ici, on agit pour la planète

Dans la continuité des audits menés en 2020 sur les actifs français, des audits de performance environnementale ont été initiés en Espagne et en Italie pour valoriser les bonnes pratiques et identifier les plans d'actions à mettre en place pour l'atteinte des objectifs en matière de : consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, écomobilité, consommation d'eau, gestion des déchets.

Avec l'objectif de certifier 100% du parc d'ici 2025, les équipes de Carmila ont initié lors du premier semestre 2021 la certification Breeam in Use de 42 nouveaux sites : 23 sites en France, 16 en Espagne et 3 en Italie d'ici fin d'année. Au 30 juin 2021, 87,9% du parc a obtenu une certification.

4.4.2. Pilier 2 : Ici, on agit pour les territoires

En France, Carmila s'est associé à la Fondation Carrefour pour lancer un appel à projets destiné à soutenir des associations qui œuvrent pour la transition alimentaire. 60 candidatures ont été

reçues et le jury final a sélectionné 10 associations lauréates qui viendront présenter leur projet au sein du centre commercial Carmila de leur région. Ce nouveau partenariat avec Carrefour sur le volet de

la solidarité a permis de mettre en valeur les synergies entre la notoriété nationale de la Fondation Carrefour et le maillage régional des centres Carmila ancrés dans leur territoire.

Dans le contexte de la crise sanitaire, les Directions de Centre ont continué à déployer différents

4.4.3. Pilier 3 : Ici, on agit pour les collaborateurs

Engagé pour la diversité, Carmila a signé un partenariat avec la plateforme Welcome to the jungle, le média de référence dédié à l'emploi, ayant pour mission d'accompagner chaque personne dans son développement professionnel.

4.5. Marketing digital

Carmila déploie une stratégie de marketing omnicanal en dotant chaque centre commercial des meilleurs outils marketing-numériques et omnicanaux du marché, afin notamment d'animer les communautés de clients et d'accompagner les commerçants dans leur transformation omnicanale.

Carmila dispose notamment :

- d'une base de données clients géolocalisée de 3,6 millions de contacts (+14,3% par rapport au S1 2020) dans la zone de chalandise des centres.
- d'une visibilité digitale pour chaque centre :
Des sites internet, des pages Google My Business riches et actualisées régulièrement. Au premier semestre, elles ont été recherchées plus de 40,8 millions de fois (+12% vs. la même période en 2020).

4.6. Leviers de croissance

4.6.1. Carmila Retail Development

Carmila accélère le développement de Carmila Retail Development dont la vocation est d'accompagner le développement de nouveaux concepts prometteurs. Carmila soutient ainsi financièrement des entrepreneurs talentueux et dynamiques qui souhaitent s'implanter dans nos centres, à l'instar du coiffeur barbier La Barbe de Papa, du chasseur Indémodable, la cigarette

dispositifs pour permettre le dépistage et la vaccination des visiteurs. 24 centres de dépistages ont été créés, 4 centres ont proposé un accompagnement pour la vaccination en pharmacie et 3 centres ont proposé une prise de rendez-vous pour la vaccination ou la distribution d'auto-tests.

Une grande campagne de recrutement des alternants a également été lancée lors du premier semestre : 36 alternants vont rejoindre les équipes Carmila en 2021.

Des réseaux sociaux dynamiques. Sur Facebook, les pages des centres Carmila comptent plus de 1,2 million de fans. Les impressions (nombre d'affichages d'un post sur l'écran d'un utilisateur) ont augmenté de 29,4% par rapport au S1 2020, passant de 100 à 130 millions.

Les comptes Instagram des centres ont quant à eux vu leur nombre de followers croître de 177 000 au premier semestre 2020 à 258 000 au 30 juin 2021,

L'omnicanal pour Carmila c'est aussi :

- accueillir au sein des centres, des DNVB et des pures player qui souhaitent une présence physique pour plusieurs mois (Cabaia, My jolie candle, Faguo...) ou pour quelques jours dans le cadre de ventes événementielles (Le goût des plantes)
- accompagner les commerçants dans leur transformation digitale, en s'appuyant sur les meilleures start up du marché .

électronique Cigusto, ou encore les cliniques esthétiques Centros Ideal en Espagne.

Au 30 juin 2021, ces quatre enseignes partenaires représentent 82 boutiques ouvertes au sein du parc Carmila en France et en Espagne, pour un loyer annuel total de 3,3 millions d'euros. Ces enseignes ont également ouvert 98 boutiques en dehors du

parc Carmila. Ainsi les partenariats représentent un total de 180 boutiques en France et en Espagne.

Au premier semestre 2021, Carmila Retail Development a conclu de nouveaux partenariats avec le caviste « Les Canons » ainsi qu'avec le restaurateur « DICAPO » déjà présente dans le centre Carmila de Labège.

4.6.2. Stratégie Santé

Afin d'accélérer la transformation de ses centres, Carmila poursuit le déploiement d'une offre de santé.

Carmila s'est notamment associé à deux spécialistes du secteur dentaire Vertuo en France et Dental Star

4.6.3. Lou5G

A travers sa filiale Lou5G, Carmila répond à une ambition importante des opérateurs de télécommunications qui souhaitent améliorer le maillage des territoires en infrastructure de télécommunication.

Ce début d'année a aussi permis à Carmila Retail Development de renforcer ses partenariats avec « Cigusto » en vue d'accélérer le développement de l'enseigne et se positionner en leader national et avec Marquette, concept store DNVB qui vise d'ouvrir son deuxième point de vente au deuxième semestre 2021.

en Espagne. Vertuo a ouvert 4 cabinets dentaires à Athis Mons, Sartrouville, Nantes Beaujoire et Perpignan Claire et 5 ouvertures sont prévues au deuxième semestre. DentalStar a ouvert deux centres au premier semestre 2021 à Montigala (Barcelone) et Cabrera del Mar.

Au 30 juin 2021, Lou5G compte 75 baux signés pour un loyer total de 769 K€, un pipeline complémentaire est en cours pour atteindre à la fin de l'année un loyer récurrent de 1,1 M€ représentant 101 baux signés.

4.7. Commentaires sur les résultats de l'année

4.7.1. Traitement comptable des impacts de la crise sanitaire

Les impacts spécifiques à la crise sanitaire sont décrits dans le tableau ci-dessous :

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	Espagne	Italie	GRUPE
Impact P&L du 1er semestre 2021 de la crise sanitaire	-22 725	-8 814	-1 976	-33 515
- dont impact des abandons de loyers et charges (Covid 3)	-17 251	-4 476	-2 058	-23 785
- dont impact des dépréciations clients (Covid 3)	-3 047	-2 839	82	-5 804
- dont ajustement loyers variables (Covid 3)	-1 244	0	0	-1 244
- dont impact IFRS16 (Covid 1)	-537	-1 499	0	-2 036
- dont reprise crédit d'impôt (Covid 2)	-646	0	0	-646
Impact P&L postérieur à juin 2021 (impact IFRS 16: franchises Covid 1 restant à étaler)	-7 111	-5 323	0	-12 434
Impact de la crise sanitaire P&L 2021	- 22 725	- 8 814	- 1 976	- 33 515
Impact de la vague 3	- 21 542	- 7 315	- 1 976	- 30 833
Impact (en mois loyers)	0,9	0,8	0,9	0,9

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	Espagne	Italie	GROUPE
Impact GRI	-1 781	-1 499	0	-3 280
Ajustement loyers variables	-1 244	0	0	-1 244
Impact IFRS16 (lissage franchises accordées)	-537	-1 499	0	-2 036
Impact NRI	-20 944	-7 315	-1 976	-30 235
Abandons de loyers sans contrepartie	-17 251	-4 476	-2 058	-23 785
Dépréciations clients	-3 047	-2 839	82	-5 804
Crédit d'impôt	-646	0	0	-646
Impact total 2021	- 22 725	- 8 814	- 1 976	- 33 515

Carmila a provisionné un impact de franchise correspondant à 30% des loyers et charges des preneurs pendant la période de fermeture du premier semestre en France pour -17,3 m€. Ces provisions permettront à Carmila d'émettre des avoirs ciblés sur la période de fermeture pour accélérer le recouvrement des loyers 2021 et rétablir le paiement systématique à échoir des loyers.

Carmila a consenti au premier semestre 4,5 m€ d'abandons en Espagne et 2,1 m€ d'abandons de loyers en Italie pour aider les preneurs à faire face à la troisième vague de la crise sanitaire.

Les créances clients de l'exercice 2021 ont fait l'objet de dépréciations complémentaires à hauteur de 5,8 millions d'euros. Les clients en contentieux ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% de leurs créances.

Par ailleurs un ajustement de la provision pour loyers variables a été enregistré à hauteur de 1,2 millions d'euros.

Pour les négociations ayant fait l'objet de contrepartie d'allongement de la durée ferme lors de la vague 1 de la Covid, l'impact d'abandon de loyer est lissé sur la durée ferme des baux suivant la norme IFRS 16. Cet impact est comptabilisé en déduction des loyers bruts dont 2,0 millions d'euros sur le premier semestre 2021. Le stock de franchises à date restant à étaler est de 12,4 millions d'euros dont environ 3,0 millions d'euros d'impact attendu sur le second semestre 2021.

Le crédit d'impôt au titre de l'abandon de loyers de la vague 2 de la Covid a été ajusté à la baisse pour 0,6 million d'euros suite aux résultats des négociations.

4.7.2. Revenus locatifs et loyers nets

Revenus locatifs

Revenus locatifs <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	Variation vs. 30/06/2020 périmètre courant	30/06/2020
	Revenus locatifs		Revenus locatifs
France	117 948	11,6%	105 678
Espagne	43 978	-5,4%	46 499
Italie	10 940	-4,0%	11 401
Total	172 866	5,7%	163 578

La variation des Revenus locatifs atteint +5,7% sur le premier semestre 2021. A fin juin 2020, un abandon de loyers des TPE avait été comptabilisé en moins des revenus locatifs pour un montant de 13,2

millions d'euros. Les abandons de loyers 2021 sont traités en moins des loyers nets.

Retraités de ces impacts, les revenus locatifs seraient en baisse de -1,8%, ce qui illustre la résilience de la base locative dans un contexte sanitaire difficile.

Cette variation tient compte de l'impact IFRS 16 des franchises de loyers accordées dans le cadre de la crise sanitaire (Covid 1) en contrepartie

d'allongements de la durée des baux (impact de -2,0 million d'euros sur le premier semestre 2021) et de l'ajustement des provisions pour loyers variables pour tenir compte des mois de fermeture (-1,2 millions d'euros). Les franchises négociées sans contrepartie sont traitées en Loyers nets.

Loyers nets

Loyers nets	30/06/2021					30/06/2020
	Variation vs. 30/06/2020					
	Loyers nets	périmètre constant (total)	périmètre constant (impact spécifique covid)	périmètre constant (hors impact spécifique covid)	périmètre courant	Loyers nets
<i>(en milliers d'euros)</i>						
France	87 987	-9,1%	-8,5%	-0,6%	-8,2%	95 898
Espagne	31 115	-22,9%	-21,1%	-1,8%	-25,5%	41 765
Italie	8 843	-11,8%	-10,0%	-1,8%	-9,7%	9 794
Total	127 945	-13,2%	-12,2%	-1,0%	-13,2%	147 457

La variation des loyers nets atteint -19,5 millions d'euros au cours du premier semestre 2021. Cette variation se décompose de la manière suivante :

La variation à périmètre constant totale représente -19,4 millions d'euros soit -13,2% sur le premier semestre. Les impacts spécifiques Covid représentent -33,5 millions d'euros comme détaillé dans la section « Traitement comptable des impacts de la crise sanitaire ». La variation liée aux impacts spécifiques Covid atteint -17,9 millions d'euros soit -12,2%. La croissance organique retraitée de ces impacts spécifiques est de -1,0%.

La croissance générée par les extensions est de +1,7 million d'euros soit +1,2%. L'extension de Nice Lingostière livrée en mai 2021 est prise en compte dans cette ligne.

4.7.3. Recouvrement

	30/06/2021					30/06/2020		
	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	FY 2020	T1 2020	T2 2020	HY 2021
Taux de recouvrement brut (base facturé totale)	96,1%	61,4%	88,8%	81,4%	82,3%	68,2%	58,5%	63,6%
Taux d'abandon / provisions Covid-19	3,7%	36,5%	10,0%	18,4%	16,8%	11,7%	18,0%	14,6%
A collecter	0,2%	2,1%	1,2%	0,2%	0,9%	20,1%	23,5%	21,8%
Total	100,0%							
Taux de recouvrement brut (France)	96,2%	55,9%	92,7%	83,2%	82,4%	65,8%	51,8%	59,0%
Taux de recouvrement net (base corrigée des abandons / provisions Covid-19)	99,8%	97,9%	98,8%	99,8%	99,1%	79,9%	76,5%	78,2%

	19/07/2021		
	T1 2021	T2 2021	HY 2021
Taux de recouvrement brut (base facturé totale)	71,3%	67,3%	69,3%
Taux d'abandon / provisions Covid-19	11,2%	17,0%	14,1%
A collecter	17,5%	15,7%	16,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Au 30 juin 2021, sur 100% de charges et loyers facturés au cours de l'année 2020, 82,3% sont recouverts à fin juin, 16,8% sont abandonnés ou provisionnés pour abandons (et comptabilisés en perte dans les comptes) et 0,9% restent à recouvrer.

Pour les loyers facturés sur le 1^{er} semestre 2021, 63,6% ont été recouverts au 30 juin 2021, 14,6% sont abandonnés ou provisionnés pour abandon et 21,8% restent à recouvrer.

Au 19 juillet 2021, 69,3% ont été recouverts et 16,6% restent à recouvrer.

4.7.4. Coûts de structure

Frais de structure

(en milliers d'euros)

	30/06/2021	30/06/2020
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	5 592	2 959
Autres produits de prestations et services	765	2 475
Frais de personnel	-13 665	-12 970
Autres charges externes	-17 120	-17 746
Frais de structure	- 24 428	-25 282

Les coûts de structure sont en baisse de -3,4% au 30 juin 2021 par rapport au premier semestre 2020. Cette diminution de 0,9 million d'euros est principalement due à des économies réalisées suite à la crise sanitaire.

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

Ces revenus correspondent aux honoraires de première commercialisation, à des prestations du fonds marketing dédié au développement et à l'attractivité des centres (associations de commerçants), à la refacturation au groupe Carrefour de la quote part des frais de personnel de direction de centre et aux honoraires de LouWifi.

Le montant total de ces revenus est de 6,4 millions d'euros au premier semestre 2021, en hausse de 0,9 million d'euros soit +17,0% par rapport au premier semestre 2020. La hausse est principalement liée à

la refacturation des directeurs de centres en Espagne.

Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à -13,7 millions d'euros au 30 juin 2021; l'augmentation de 5,4% est liée à la hausse des effectifs moyens de la période par rapport à l'année dernière, notamment suite à l'intégration des directeurs de centre dans les effectifs espagnols.

Carmila n'a pas eu recours au chômage partiel pendant les périodes de confinement.

Autres charges externes

Le montant des autres charges externes est de -17,1 millions d'euros au premier semestre 2021, en baisse de -3,5%, soit 0,6 millions d'euros d'économies sur les frais de structure. Cette diminution est expliquée par le contexte sanitaire qui a engendré une baisse des honoraires de gestion locative induits par les aménagements de loyer

accordés aux preneurs, ainsi que par des économies réalisées sur certaines dépenses de communication et marketing (salons, conventions, évènements).

Les autres charges externes regroupent principalement les frais de marketing, mais aussi les

dépenses d'expertise du parc immobilier, les honoraires juridiques et fiscaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les honoraires de communication financière et de publicité, les frais de mission.

4.7.5. EBITDA

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat opérationnel	61 549	- 95 002
Annulation variation juste valeur	42 712	214 814
Annulation de la variation de juste valeur dans la quote-part de sociétés consolidées par mise en équivalence	- 317	1 732
Annulation de la (plus-value) moins-value	- 161	- 5
Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	884	-
Ajustements d'éléments non récurrents		
EBITDA	104 667	121 539

L'EBITDA atteint 104,7 millions d'euros au 30 juin 2021 en baisse de -16,1% par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse représente 16,8 millions

d'euros, essentiellement en raison des impacts de la crise sanitaire.

4.7.6. Résultat financier

<i>Frais financiers (en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Produits financiers	423	334
Charges financières	- 31 074	- 27 516
Coût de l'endettement financier net	-30 651	-27 182
Autres produits et charges financiers	- 9 171	- 2 470
Résultat financier	-39 822	-29 652

Le résultat financier est une charge de 39,8 millions d'euros au 30 juin 2021.

Le coût de l'endettement financier net est de 30,7 millions d'euros au 30 juin 2021, en baisse de 3,5 millions d'euros par rapport à l'année dernière. Cette variation se décompose de la façon suivante :

Une hausse des intérêts sur emprunts obligataires (tirage de deux nouveaux emprunts de 300 millions d'euros en novembre 2020 et de 300 millions en mars 2021) qui s'élève à +3,8 millions d'euros.

Cette hausse est partiellement compensée par une baisse de la charge d'intérêts sur emprunts bancaires (remboursement de 200 millions d'euros en décembre 2020 et de 300 millions d'euros en avril 2021) pour -1,6 million d'euros.

Une hausse des amortissements sur prime et frais d'émission liée aux nouveaux emprunts obligataires pour +1,1 million d'euros.

La charge d'intérêts sur SWAPS augmente de 0,2 million d'euros.

Le poste des Autres produits et charges financiers présente une variation fortement négative, en raison de l'ajustement lié à l'application de la norme IFRS 9 : Ces renégociations successives n'ont apporté aucune modification substantielle au sens d'IFRS 9 au contrat d'origine. Par conséquent, il a été comptabilisé par capitaux propres la valeur comptable de la dette avec son taux d'intérêt effectif (TIE) d'origine conduisant à une diminution de la valeur de la dette de 19 754 milliers d'euros et une augmentation des capitaux propres pour le

même montant. Cette remise au TIE d'origine de la dette est étalée sur la durée résiduelle du sous-jacent. La charge 2021 liée à l'ajustement du taux effectif de la dette correspondant à la reprise de la

quote-part de remboursement de l'emprunt bancaire qui a un effet de -6,4 millions d'euros sur l'exercice.

4.8. Indicateurs de performance EPRA

4.8.1. Tableau récapitulatif EPRA

Les fermetures imposées dans le cadre de la crise sanitaire ont entraîné des évolutions importantes des indicateurs EPRA, rendant dans certains cas les comparaisons d'une année sur l'autre non pertinentes.

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Résultat net EPRA (en millions d'euros)	72,6	161,0	91,2
Résultat net EPRA par action (en euros)	0,51	1,15	0,67
EPRA NRV (en millions d'euros)	3 701 591	3 777 204	3 785 380
EPRA NRV par action (en euros)	25,27	26,48	27,67
EPRA NTA (en millions d'euros)	3 470 445	3 525 224	3 531 867
EPRA NTA par action (en euros)	23,69	24,72	25,82
EPRA NDV (en millions d'euros)	3 148 946	3 183 311	3 185 392
EPRA NDV par action (en euros)	21,49	22,32	23,29
Rendement initial net EPRA Centres Commerciaux	5,7%	5,7%	5,7%
Rendement initial net EPRA hors aménagements de loyers (centres commerciaux)	5,9%	5,8%	5,8%
Taux de vacance EPRA	6,5%	6,8%	6,0%
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance inclus)	28,1%	24,8%	22,1%
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance exclus)	24,7%	21,5%	19,5%

4.8.2. EPRA Earnings et Résultat récurrent

EPRA EARNINGS (en milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net consolidé (part du groupe)	18 759	- 126 700
Ajustements pour calculer le Résultat net EPRA	53 886	217 921
(i) Solde net des ajustements de valeur des actifs	42 712	214 814
(ii) Gains ou pertes sur cessions d'immeubles de placements	- 78	- 4
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'immeubles destinés à la vente	-	-
(iv) Impôts sur les plus ou moins values de cession	-	-
(v) Dépréciation d'écarts d'acquisition / Ecart d'acquisition négatifs	-	-
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation de la dette	9 666	- 369
(vii) Coût d'acquisition sur acquisition de sociétés	-	-
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	1 903	1 748
(ix) Ajustements (i) à (iv) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	- 317	1 732
(x) Participations ne donnant pas contrôle sur les ajustements EPRA	-	-
(y) Autres ajustements	-	-
Résultat net EPRA	72 645	91 222
<i>Evolution vs N-1</i>	-20,4%	
Nombre moyen d'actions	142 530 036	136 390 591
Résultat net EPRA par action	0,51	0,67
<i>Evolution vs N-1</i>	-23,7%	
Nombre d'actions diluées	142 777 223	136 795 792
Résultat net EPRA par action (dilué)	0,51	0,67
Autres ajustements	1 502	2 726
Ajustements IFRS 9		2 728
Frais d'émission d'emprunts payés dans l'année nets des frais d'émission d'emprunt étalés ¹	700	- 2
Autres charges ou (produits) non récurrents ²	802	
Résultat récurrent	74 147	93 948
<i>Evolution vs N-1</i>	-21,1%	-15,9%
Résultat récurrent par action	0,52	0,69
<i>Evolution vs N-1</i>	-24,5%	-15,7%
Impact IFRS 16 ³	2 036	
Résultat récurrent hors IFRS 16 covid	76 183	93 948
<i>Evolution vs N-1</i>	-18,9%	
Résultat récurrent par action hors IFRS 16 covid	0,53	0,69
<i>Evolution vs N-1</i>	-22,4%	

Le résultat récurrent s'établit à 74,1 millions d'euros au 30 juin 2021, en diminution de -21,1% sur l'exercice. Le résultat par action est de 0,52 euros en décroissance de -24,5% par rapport à l'exercice précédent. Retraité de l'impact IFRS 16 lié au covid, le résultat récurrent ressort à 76,2 millions d'euros, soit 0,53 euros par action.

Commentaires sur les autres ajustements

(1) Les frais d'émission d'emprunt amortis linéairement sur la durée de l'emprunt sont retraités; les frais d'émission d'emprunt payés dans l'année sont

réintégrés dans le résultat récurrent.

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

(3) Les impacts IFRS 16 covid sont liés à l'étalement des abandons de loyers accordées lors de la 1^{ère} vague lorsque des contreparties ont été négociées (ex : allongement de la durée du bail).

4.8.3. Ratio de coûts de l'EPRA (EPRA Cost Ratio)

EPRA cost ratio		30/06/2021	30/06/2020
<i>(en millions d'euros)</i>			
(i)	Coûts opérationnels	40,8	36,6
	<i>Frais de structure</i>	37,3	34,9
	<i>Charges sur immeuble</i>	3,5	1,7
(ii)	Charges locatives nettes	5,2	5,0
(iii)	Frais de gestions nettés des bénéfiques	-5,6	-3,0
(iv)	Autres frais couvrant des frais administratifs	-0,8	-2,5
(v)	Part des coûts des Sociétés Mises en Equivalence	0,7	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
(vii)	Frais locatifs inclus dans le loyer brut	-0,9	-0,9
Coûts EPRA (coûts de la vacance inclus)		39,5	36,5
(viii)	Coûts de la vacance directe	4,8	4,4
Coûts EPRA (coûts de la vacance exclus)		34,7	32,1
(ix)	Loyer brut moins charges du foncier	139,4	163,6
(x)	Moins : charges et coûts inclus dans le loyer brut	-0,9	-0,9
(xi)	Plus : Parts de loyers bruts SME	1,9	2,2
	Revenus locatifs bruts	140,4	164,9
Ratio Coûts EPRA (vacance inclus)		28,1%	22,1%
Ratio Coûts EPRA (vacance exclus)		24,7%	19,5%

Le ratio de coûts de l'EPRA se dégrade de 520 bps au 30 juin 2021 par rapport au 30 juin 2020 (coûts de la vacance exclus).

Les frais de structure comprennent les Autres Charges externes, les Frais de Personnel ainsi que les Autres charges et produits opérationnels.

Les charges sur immeubles comprennent les pertes sur créances irrécouvrables et les frais d'entretien et réparations non refacturables mais n'incluent pas les impacts liés à la crise sanitaire (franchises et dépréciations clients).

Les impacts liés à la crise sanitaire ont été déduits du montant les loyers bruts.

4.8.4. EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

Nouveaux indicateurs EPRA NAV au 30 juin 2021

<i>(en milliers d'euros)</i>		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS		3 199 209	3 199 209	3 199 209
<i>Inclure / Exclure*:</i>				
(i)	Instruments hybrides			
	Actif Net Réévalué dilué	3 199 209	3 199 209	3 199 209
<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	3 199 209	3 199 209	3 199 209
<i>Exclure*:</i>				
(v)	Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur ⁵	-179 219	-179 219	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-25 582	-25 582	
(vii)	Goodwill résultant des impôts différés	-	-	
(viii.a)	Goodwill selon le bilan IFRS	-	-	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	4 624	
<i>Inclure*:</i>				
(ix)	Juste valeur de la dette à taux fixe			-50 264
(x)	Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	-		
(xi)	Droits de mutation	297 581	61 811	
	NAV	3 701 591	3 470 445	3 148 946
	Nombre d'actions dilué	146 319 524	146 319 524	146 319 524
	NAV par action	25,27	23,69	21,49

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

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

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

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

5Ajustement 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.

Nouveaux indicateurs EPRA NAV au 31 décembre 2020

<i>(en milliers d'euros)</i>		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS		3 262 743	3 262 743	3 262 743
<i>Inclure / Exclure*:</i>				
(i)	Instruments hybrides	-	-	-
	Actif Net Réévalué dilué	3 262 743	3 262 743	3 262 743
<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	3 262 743	3 262 743	3 262 743
<i>Exclure*:</i>				
(v)	Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur ⁵	-177 316	-177 316	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-34 158	-34 158	
(vii)	Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
(viii.a)	Goodwill selon le bilan IFRS	-	-	-
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		4 470	
<i>Inclure*:</i>				
(ix)	Juste valeur de la dette à taux fixe			-79 432
(x)	Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	-		
(xi)	Droits de mutation	302 987	55 304	
	NAV	3 777 204	3 525 224	3 183 311
	Nombre d'actions dilué	142 616 879	142 616 879	142 616 879
	NAV par action	26,48	24,72	22,32

4.8.5. Taux de vacance EPRA

	France	Espagne	Italie	Total
Valeur locative des lots vacants (m€)	16,7	8,8	0,5	26,1
Valeur locative totale du portefeuille (m€)	271,5	107,8	23,9	403,3
Taux de vacance EPRA	6,2%	8,2%	3,2%	6,5%
Impact de la vacance stratégique	1,8%	3,4%	2,4%	2,2%
Taux de vacance financier	4,4%	4,8%	0,8%	4,3%

Le taux de vacance EPRA au 30 juin 2021 est de 6,5%, en baisse par rapport au 31 décembre 2020 (-30 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.

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

EPRA NIY et "Topped-Up" NIY

(en millions d'euros)

	30/06/2021	31/12/2020
Valeur du portefeuille total (hors droits)	5 837,6	5 844,9
(-) Actifs en développements et autres	20,0	100,0
Valeur du portefeuille en exploitation (hors droits)	5 817,6	5 744,9
Droits de mutation	297,6	303,0
Valeur du portefeuille en exploitation (droits inclus) (A)	6 115,1	6 047,9
Revenus locatifs nets annualisés (B)	347,8	345,2
Effet des aménagements de loyers	11,8	8,2
Revenus locatifs nets annualisés hors aménagements des loyers (C)	359,6	353,4
Taux de rendement initial Net Epra (B) / (A)	5,7%	5,7%
Taux de rendement initial Net Epra hors aménagements des loyers (C) / (A)	5,9%	5,8%

La durée moyenne résiduelle pondérée des aménagements de loyers est de 1,5 année.

4.8.7. 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	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Acquisitions	18 189	397	0	0	0	0	16 689	397
Développements	0	0	0	0	0	0	0	0
Portefeuille à périmètre constant	16 861	26 257	2 844	1 854	326	79	21 531	28 190
<i>Extensions</i>	2 644	17 330	0	0	156	10	2 800	17 340
<i>Restructurations</i>	7 666	4 929	0	0	0	0	7 665	4 929
<i>Avantages consentis aux preneurs</i>	1 786	365	2 173	1 854	0	0	3 959	2 219
<i>Rénovation</i>	361	535	12	0	159	63	532	598
<i>Capex de maintenance</i>	4 405	3 098	659	0	11	6	5 075	3 104
Autres								
Total investissements	35 050	26 654	2 844	1 854	326	79	38 220	28 587

Le poste acquisitions comprend principalement l'acquisition de lots à Labège (8,6 millions d'euros), à Bourges (2,5 millions d'euros), à Angers Saint Serge (2,0 millions d'euros), à Rennes Cesson (1,5 millions d'euros), à Laval (1,4 million d'euros) et à Port de Bouc (1,1 million d'euros).

Le poste extensions concerne essentiellement le paiement d'un complément de prix pour l'extension de la galerie d'Athis-Mons pour 1,1 million d'euro et de Nice Lingostière pour 0,4 million d'euros. Les

investissements relatifs à l'extension de Nice Lingostière avaient déjà été comptabilisés à fin décembre 2020 en immobilisation en cours en fonction de l'avancement effectif des travaux. Le décaissement de 74,7 m€ TTC réalisé en mai 2021 n'a donc pas d'impact sur le total des investissements.

Le poste restructurations concerne principalement les opérations de restructuration de Cité Europe à Coquelles (3,0 millions d'euros).

5. POLITIQUE FINANCIERE

5.1. Ressources financières

Emprunts obligataires

Dans le cadre de son programme EMTN (Euro Medium Term Note Program), visé par l'AMF en juillet 2019, Carmila a émis une nouvelle émission obligataire le 1^{er} avril 2021 d'un montant de 300 millions d'euros, avec une maturité de 8 années et un coupon de 1,625%.

L'encours de dette obligataire de 1 891 millions d'euros au 31 décembre 2020 a ainsi été porté à 2 191 millions d'euros au 30 juin 2021.

Emprunts auprès des établissements de crédits

Carmila détient une Convention de Crédit syndiquée auprès d'un pool de banques; l'échéance de cette convention est en juin 2024. Le 9 avril 2021, Carmila a procédé au remboursement de 300 millions d'euros de cette convention de crédit portant l'encours de 470 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 170 millions d'euros au 30 juin 2021.

Respect des ratios prudentiels au 30 juin 2021

Interest Cover Ratio

(en milliers d'euros)

		30/06/2021	31/12/2020
		6 mois	12 mois
EBITDA	(A)	104 667	220 205
Frais financiers nets	(B)	30 651	56 717
Interest Cover Ratio	(A)/(B)	3,4	3,9

Loan-to-Value Ratio

(en milliers d'euros)

		30/06/2021	31/12/2020
Dettes financières nettes	(A)	2 419 494	2 274 560
Dettes financières brutes		2 611 039	2 586 039
Trésorerie nette		- 191 545	- 311 329
Valeur mobilière de placement		-	- 150
Patrimoine immobilier droits inclus	(B)	6 135 154	6 147 872
Ratio Loan-to-value droits inclus	(A)/(B)	39,4%	37,0%
Patrimoine immobilier hors droits	(C)	5 835 457	5 844 892
Ratio Loan-to-value hors droits	(A)/(C)	41,5%	38,9%

Les dettes financières brutes n'incluent pas les frais d'émission d'emprunts et obligataires, les Instruments dérivés passifs – courant et non

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 30 juin 2021, les ratios prudentiels sont respectés.

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 4,6 années au 30 juin 2021.

courant, les concours bancaires et les dettes financières IFRS16.

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 600 millions d'euros, enregistré auprès de la Banque de France le 29 juin 2017, et mis à jour chaque année. L'encours au 30 juin 2021 s'élève à 250 millions d'euros avec principalement des échéances de 1 à 12 mois.

Répartition des dettes financières par échéances et taux moyen

<i>en milliers d'euros</i>	Montant brut	Date de départ	Maturité
Emission obligataire I - Notionnel 600 m€, coupon 2,375%	547 900	18/09/2015	18/09/2023
Emission obligataire II - Notionnel 588 m€, coupon 2,375%	543 200	24/03/2016	16/09/2024
Emission obligataire III - Notionnel 350 m€, coupon 2,125%	350 000	07/03/2018	07/03/2028
Emission obligataire IV - Notionnel 300 M€, coupon 1,625%	300 000	30/11/2020	30/05/2027
Emission obligataire V - Notionnel 300 M€, coupon 1,625%	300 000	01/04/2021	01/04/2029
Private Placement I - Notionnel 50 m€, coupon 1,89%	50 000	06/11/2019	06/11/2031
Private Placement II - Notionnel 100 m€, coupon 3,000%	100 000	26/06/2020	26/06/2029
Convention de crédit	170 000	16/06/2017	16/06/2024
Billets de trésorerie	250 000	31/12/2016	16/06/2024
Total	2 611 100		

La maturité de la dette s'élève à 4,6 années au 30 juin 2021 pour un taux moyen de 2,0% incluant les instruments de couverture (hors amortissements des primes d'émissions, hors frais d'annulation des instruments financiers capitalisés et hors

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.

Au 30 juin 2021, le portefeuille d'instruments dérivés de Carmila mis en place auprès de partenaires bancaires de premier rang est constitué de :

- 5 swaps payeur de taux fixe contre Euribor 3 mois pour un notionnel de 385 millions d'euros couvrant une période jusqu'à décembre 2030 pour le plus long d'entre eux ;

Revolving Credit Facility

Carmila détient une ligne de crédit confirmée auprès de banques de premier rang de 759 millions d'euros sous le format d'une « revolving credit facility » dont l'échéance est au 16 juin 2024.

Au cours du 1^{er} semestre 2021, Carmila n'a pas tiré sur la ligne de RCF.

commissions de non utilisation des lignes non tirées). Le taux moyen hors instruments de couverture est de 1,9%.

- 1 floor de taux fixe pour Euribor 3 mois pour un notionnel de 25 millions couvrant une période jusqu'à 2022

- 1 cap pour un nominal de 100 millions d'euros à échéance 2023

Ces 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 99% de la dette brute au 31 décembre 2020 (avec Swap et tunnel de swaption) et 103% en incluant les Caps.

5.3. Trésorerie

(en milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Trésorerie	141 654	180 228
Equivalents de trésorerie	50 000	140 035
Trésorerie brute	191 654	320 263
Concours bancaires	-109	-8 934
Trésorerie nette	191 545	311 329

5.4. Rating

Le 22 mars 2021, S&P a confirmé la notation « BBB » de Carmila avec perspective « négative ».

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 ; et
- 100% des dividendes en provenance de filiales soumises au régime SIIC

Le 18 mai 2021, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,00 euro par action au titre de l'exercice 2020. Il a été proposé aux actionnaires une option pour le paiement en action de ce dividende qui a été souscrite à hauteur de 33,8%.

5.6. Capitaux propres et actionnariat

<i>en milliers d'euros</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes d'émission	Primes de fusion
Au 1er janvier 2021	142 616 879	855 701	548 637	1 491 181
Dividendes AG du 18/05/2021	3 826 562	22 959	25 064	- 74 168
Conversion d'actions	- 80 761	- 485	485	
Création de nouvelles actions	144 647	868	- 868	
Au 30 juin 2021	146 507 327	879 044	573 318	1 417 013

Le capital social au 30 juin 2021 est constitué de 146 507 327 actions de six euros (6€) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées. Ces actions sont réparties en 146 215 837 actions de catégorie A, 7 537 actions de catégorie B, 139 306 actions de catégorie C et 144 647 actions de catégorie D.

Le 18 mai 2021, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,00 euro par action au titre de l'exercice 2020 pour un montant de 142 389 milliers d'euros. 74 245 milliers d'euros sont imputés sur la prime de fusion et 68 144 milliers d'euros sur les réserves consolidées distribuables. Il a été proposé aux actionnaires une option pour le paiement en action de ce dividende. 94 238 milliers d'euros ont été payés en numéraire et 48 023 milliers d'euros en actions, soit l'émission de 3 826 562 actions de catégorie A pour une valeur unitaire de 12,55 euros.

Conformément au règlement du Plan du 16 mai 2018, les actions de catégorie B 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 16 mai 2021 conduisant à la conversion de 112 611 actions de catégorie B en 31 850 actions de

catégorie A, émises le 9 juin 2021. Cette réduction de capital s'est faite par imputation sur la prime d'émission pour un montant de 485 milliers d'euros.

Les actions de catégorie D ont été émises le 29 juin 2021 dans le cadre du plan d'attribution d'actions de préférence aux salariés clés et aux mandataires sociaux de Carmila. Cette augmentation de capital s'est faite par imputation sur la prime d'émission pour un montant de 868 milliers d'euros.

Le capital de Carmila est réparti entre les mains d'associés stables. Au 30 juin 2021, le premier d'entre eux est le groupe Carrefour qui détient une participation de 35,4% 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 – 64,6% – est essentiellement détenu par des investisseurs à long terme émanant d'importantes compagnies d'assurance ou d'acteurs financiers de premier rang. Le second actionnaire de référence est le groupe Predica qui détient 9,6% du capital de Carmila.

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

6. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

6.1. Evolution de la gouvernance

Nomination d'Elodie Perthuisot comme administratrice de Carmila

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 18 mai 2021 a approuvé la nomination de Madame Elodie Perthuisot en qualité d'Administratrice pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'Assemblée générale des actionnaires a également approuvé les renouvellements des mandats des sociétés Sogecap, Predica et Cardif Assurance Vie

pour une durée de quatre ans, et constaté l'arrivée à échéance des mandats d'Administrateurs de Monsieur Alexandre de Palmas et de la société AXA Reim France, ainsi que des mandats de Censeurs de Messieurs Laurent Fléchet et Pedro Arias.

A la suite de ces changements, le Conseil d'administration de Carmila est composé de 13 administrateurs, dont 62 % sont indépendants et 46% sont des femmes.

6.2. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives

Les incertitudes persistantes liées à l'environnement sanitaire, les impacts de la quatrième vague de l'épidémie de Covid en particulier en Espagne, le maintien de l'état d'urgence en France et les dispositions autour du pass sanitaire incitent à la prudence en matière de prévision financière pour l'ensemble de l'année et conduisent Carmila à ne pas donner de guidance de résultat en 2021.

Carmila présente des caractéristiques de forte résilience et des perspectives de croissance solides. Si l'environnement actuel reste préoccupant, la capacité de rebond et la soutenabilité du développement de Carmila permet d'avoir confiance dans le modèle.

**COMPTES SEMESTRIELS
CONSOLIDÉS CONDENSÉS
AU 30 JUIN 2021**



Sommaire.

1. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2021	4
1.1. <i>Etat du Résultat Global consolidé.....</i>	4
1.2. <i>Etat de la situation financière consolidée.....</i>	6
1.3. <i>Tableau des flux de trésorerie consolidé.....</i>	7
1.4. <i>Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....</i>	8
2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2021	9
2.1. <i>Investissements réalisés.....</i>	10
2.2. <i>Cessions</i>	10
2.3. <i>Distribution de dividendes</i>	10
2.4. <i>Evolution de la dette et financement.....</i>	10
3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES.....	11
3.1. <i>Présentation du Groupe.....</i>	11
3.2. <i>Actionnariat, cotation boursière et partenariat stratégique.....</i>	11
3.3. <i>Référentiel comptable</i>	12
3.4. <i>Principales estimations et jugements du management</i>	12
3.5. <i>Autres principes de présentation des états financiers.....</i>	13
4. PERIMETRE ET MODALITES DE CONSOLIDATION.....	13
4.1. <i>Périmètre et méthodes de consolidation</i>	13
4.2. <i>Principaux évènements du semestre</i>	14
4.3. <i>Description des principaux partenariats.....</i>	14
5. INFORMATIONS SECTORIELLES.....	14
5.1. <i>Définition des secteurs et des indicateurs retenus.....</i>	14
5.2. <i>Résultat opérationnel par secteur opérationnel.....</i>	15
5.3. <i>Ventilation des immeubles de placement par secteur opérationnel</i>	15
5.4. <i>Investissements ventilés par secteur opérationnel</i>	16
6. IMMEUBLES DE PLACEMENT	16
6.1. <i>Détail des immeubles de placement évalués à la juste valeur et au coût</i>	19
6.2. <i>Hypothèses de valorisation et sensibilités.....</i>	21
6.3. <i>Immeubles de placement destinés à la vente.....</i>	22
7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	23
7.1. <i>Résultat financier.....</i>	24
7.2. <i>Passifs financiers courants et non courants</i>	25
7.3. <i>Gestion des risques financiers et stratégie de couverture</i>	28

8. DETAIL DES AUTRES COMPTES DU BILAN.....	30
8.1. Immobilisations incorporelles	30
8.2. Immobilisations corporelles	30
8.3. Participations dans les entreprises mises en équivalence	31
8.4. Autres créances non courante	32
8.5. Clients et comptes rattachés	32
8.6. Autres créances courantes	34
8.7. Trésorerie nette	34
8.8. Capitaux propres	35
8.9. Provisions.....	36
8.10. Dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.....	36
8.11. Autres dettes courantes.....	37
9. DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT NET.....	37
9.1. Loyers nets.....	37
9.2. Frais de structure	41
9.3. Amortissements, provisions et dépréciations.....	42
9.4. Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres cédés.....	42
10. IMPÔTS.....	43
10.1. Charge d'impôt	43
10.2. Preuve d'impôt.....	44
10.3. Créances et dettes d'impôts exigibles	45
10.4. Impôts différés actifs et passifs	45
11. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET RISQUES ASSOCIES.....	45
11.1. Passifs éventuels	46
11.2. Engagements reçus	46
11.3. Engagements donnés	46
12. TRANSACTION DES PARTIES LIEES	48
13. REMUNERATION ET AVANTAGES AU PERSONNEL	48
13.1. Frais de personnel.....	48
13.2. Effectif	48
13.3. Avantages accordés au personnel.....	48
14. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	50
14.1. Evénements postérieurs à la clôture	50
15. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES	51

1. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2021

1.1. Etat du Résultat Global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs		172 866	163 578
Refacturations aux locataires		49 260	50 348
Total Revenus de l'activité locative		222 126	213 926
Charges du foncier		(23 276)	(22 736)
Charges locatives		(37 199)	(36 690)
Charges sur immeuble (propriétaire)		(33 706)	(7 043)
Loyers nets	9.1	127 945	147 457
Frais de structure	9.2	(24 428)	(25 282)
<i>Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités</i>		5 592	2 959
<i>Autres produits</i>		765	2 475
<i>Frais de personnel</i>		(13 665)	(12 970)
<i>Autres charges externes</i>		(17 120)	(17 746)
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	9.3	(884)	(1 439)
Autres charges et produits opérationnels		83	(128)
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres	9.4	78	4
Solde net des ajustements de valeurs	6.2	(42 712)	(214 814)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	8.3	1 467	(800)
Résultat opérationnel		61 549	(95 002)
Produits financiers		423	334
Charges financières		(31 074)	(27 516)
Coût de l'endettement financier net		(30 651)	(27 182)
Autres produits et charges financiers		(9 171)	(2 470)
Résultat financier	7.1	(39 822)	(29 652)
Résultat avant impôts		21 727	(124 654)
Impôts sur les sociétés	10.1	(2 882)	(2 188)
Résultat net consolidé		18 845	(126 842)
Part du groupe		18 759	(126 700)
Participations ne donnant pas le contrôle		85	(143)
Nombre moyen d'actions composant le capital social de Carmila	8.8.4	142 490 436	136 390 591
Résultat par action, en euro (part du Groupe)		0,13	(0,93)
Nombre moyen d'actions dilué composant le capital social de Carmila	8.8.4	142 737 623	136 795 792
Résultat dilué par action, en euro (part du Groupe)		0,13	(0,93)

Etat du résultat global consolidé <i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net consolidé		18 845	(126 842)
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		11 552	(8 288)
Couverture des flux de trésorerie (partie efficace)		11 552	(8 216)
Juste valeur des autres actifs financiers		-	(72)
Impôts correspondants		-	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net		-	-
Ecart actuariel sur régimes à prestations définies		-	-
Impôts correspondants		-	-
Résultat net global consolidé		30 397	(135 130)

1.2. Etat de la situation financière consolidée

ACTIF

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	8.1	4 796	4 581
Immobilisations corporelles	8.2	2 833	3 205
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6.1	5 786 374	5 717 046
Immeubles de placement évalués au coût	6.1	24 615	100 010
Participations dans les entreprises mises en équivalence	8.3	48 707	48 061
Autres créances non courantes	8.4	17 383	12 623
Impôts différés actifs	10.4	11 114	11 113
Actifs non courants		5 895 822	5 896 638
Créances clients et comptes rattachés	8.5	127 547	148 532
Autres créances courantes	8.6	104 669	86 415
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.7	191 654	320 263
Autres actifs courants		423 870	555 210
Total Actif		6 319 692	6 451 848

PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2021	31/12/2020
Capital social		879 044	855 701
Primes liées au capital		1 990 332	2 039 818
Actions propres		(2 781)	(2 541)
Autres éléments du résultat global		(37 340)	(48 892)
Réserves consolidées		351 197	617 412
Résultat consolidé		18 759	(198 755)
Capitaux propres, part du groupe		3 199 209	3 262 744
Participations ne donnant pas le contrôle		5 760	5 727
Capitaux propres	8.8	3 204 970	3 268 471
Provisions non courantes	8.9	9 022	6 732
Dettes financières non courantes	7.2	2 398 796	2 401 478
Dépôts et cautionnements		77 787	76 267
Dettes non courantes d'impôts et Impôts différés passifs	10.3 & 10.4	179 219	177 316
Autres passifs non courants	8.10	3	14
Passifs non courants		2 664 827	2 661 807
Dettes financières courantes	7.2	281 026	245 250
Concours bancaires	7.2 & 8.7	109	8 934
Provisions courantes		-	1 758
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8.11	20 917	27 773
Dettes sur immobilisations	8.11	25 664	86 231
Dettes fiscales et sociales	8.12	67 761	56 004
Autres dettes courantes	8.12	54 418	95 620
Passifs courants		449 895	521 570
Total Passifs et Capitaux propres		6 319 692	6 451 848

1.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé

	Note	30/06/2021	30/06/2020
<i>en milliers d'euros</i>			
Résultat net total consolidé		18 845	(126 842)
Résultat des sociétés mises en équivalence	8.3	(1 467)	800
Elimination des amortissements et provisions		2 444	1 455
Elimination de la variation de juste valeur au résultat	6.1 & 7.2.1	45 688	213 483
Elimination des résultats de cession et des pertes et profits de dilution		(1 723)	(7)
Autres produits et charges sans incidence trésorerie		7 422	3 620
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et d'impôt		71 209	92 509
Elimination de la charge (produit) d'impôt	10.1	2 882	2 188
Elimination du coût de l'endettement financier net		30 650	27 182
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		104 741	121 879
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation		(21 961)	(71 860)
Variation des dépôts et cautionnements		1 510	(869)
Impôts payés		(775)	(663)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		83 515	48 487
Variation des dettes sur fournisseurs d'immobilisations		(77 667)	8 632
Acquisition d'immeubles de placement	6.1	(38 220)	(28 587)
Acquisitions d'autres immobilisations		(675)	(426)
Variation des prêts et avances consentis		(4 755)	(179)
Cession d'immeubles de placements et autres immobilisations		8 034	94
Dividendes reçus		820	1 210
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(112 463)	(19 257)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(240)	278
Emission d'emprunts obligataires		300 000	100 000
Emission d'emprunts bancaires	7.2	250 000	302 000
Remboursement d'emprunts	7.2	(524 671)	(113 535)
Variation des VMP présentées en autres créances financières courantes		118	-
Intérêts versés		(22 128)	(15 021)
Intérêts encaissés		423	334
Dividendes et primes distribuées aux actionnaires		(94 338)	(180)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(90 836)	273 877
Variation de trésorerie		(119 784)	303 107
Trésorerie d'ouverture		311 329	174 031
Trésorerie de clôture	8.7	191 545	477 138

1.4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

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
<i>en milliers d'euros</i>									
Situation au 31 décembre 2019	820 091	2 129 169	(2 676)	(42 906)	528 543	108 213	3 540 434	5 612	3 546 046
Opérations sur capital	836	(836)					-		-
Paiement en actions							-		-
Opérations sur titres auto-détenus			278		(84)		194		194
Dividende versé		(117 531)			(19 032)		(136 563)	(180)	(136 743)
Affectation du résultat 2018					108 213	(108 213)	-		-
Résultat net de la période						(126 700)	(126 700)	(143)	(126 843)
Recyclage des OCI en résultat				2 216			2 216		2 216
Variation de juste valeur sur autres actifs financiers				(72)			(72)		(72)
Variation de juste valeur sur instruments de couverture				(10 432)			(10 432)		(10 432)
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite				-			-		-
Autres éléments du résultat global				(8 288)			(8 288)	-	(8 288)
Autres variations					(250)		(250)		(250)
Situation au 30 juin 2020	820 927	2 010 802	(2 398)	(51 194)	617 390	(126 700)	3 268 827	5 289	3 274 116
Opérations sur capital							-		-
Paiement en actions	34 774	29 016			23		63 813		63 813
Opérations sur titres auto-détenus			(143)		478		335		335
Dividende versé							-	(174)	(174)
Affectation du résultat 2019						(72 055)	(72 055)	612	(71 443)
Résultat net de la période						(72 055)	(72 055)	612	(71 443)
Recyclage des OCI en résultat				1 742			1 742		1 742
Variation de juste valeur sur autres actifs financiers				-			-		-
Variation de juste valeur sur instruments de couverture				530			530		530
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite				30			30		30
Autres éléments du résultat global				2 302			2 302		2 302
Autres variations					(479)		(479)		(479)
Situation au 31 décembre 2020	855 701	2 039 818	(2 541)	(48 892)	617 412	(198 755)	3 262 743	5 728	3 268 471
Opérations sur capital	8.8	382	(382)				-		-
Paiement en actions	13.3.2	22 961	25 064				48 025		48 025
Opérations sur titres auto-détenus	8.8.3			(240)	559		319		319
Dividende versé	2.3		(74 169)		(68 077)		(142 246)	(118)	(142 364)
Affectation du résultat 2020					(198 755)	198 755			
Résultat net de la période						18 759	18 759	85	18 844
Recyclage des OCI en résultat	7.2.8			1 968			1 968		1 968
Variation de juste valeur des autres actifs financiers				-			-		-
Variation de juste valeur sur instruments de couverture	7.2.8			9 584			9 584		9 584
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite	13.3.1			-			-		-
Autres éléments du résultat global				11 552			11 552		11 552
Autres variations					57		57	65	122
Situation au 30 juin 2021	879 044	1 990 331	(2 781)	(37 340)	351 196	18 759	3 199 210	5 760	3 204 970

La ligne « opérations sur capital » de 2021 reflète d'une part (i) la conversion de 112 611 actions de catégorie B en 31 850 actions de catégorie A et d'autre part (ii) la création de 144 647 actions de catégorie D, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions de préférence aux salariés-clés et aux mandataires sociaux du Groupe.

La ligne « paiement en actions » reflète la création de 3 826 562 actions de catégorie A dans le cadre du paiement des dividendes 2020 en actions (note 2.3).

2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2021

Contexte général et crise sanitaire liée au COVID 19

Au cours du premier semestre 2021, les trois pays dans lesquels Carmila opère, la France, l'Espagne et l'Italie, ont fait l'objet de plusieurs périodes de restrictions liées à la crise sanitaire.

Les centres commerciaux de Carmila ont gardé une fonction essentielle pour la population dans cette période de crise. L'hypermarché Carrefour a affirmé une nouvelle fois son caractère indispensable et stratégique dans ces trois géographies et la proximité caractérisant les centres commerciaux Carmila s'est révélée être un atout important.

Le premier semestre 2021 est marqué par 3 périodes :

1/ Une première période d'ouverture de janvier à début février ou début mars selon les centres commerciaux au cours de laquelle les indicateurs de performance ont été dynamiques

2/ Une période de confinement de début février/mi-mars à mi-mai où 100% des centres sont restés accessibles et les commerces ont fait l'objet de restriction d'ouverture aux seuls commerces essentiels.

3/ Une période de réouverture de mi-mai à fin juin. Les indicateurs de reprise ont été encourageants notamment en France avec un impact limité sur la fréquentation (-10,8% sur la période de réouverture mai – juin en surperformance de 6 points par rapport aux panels nationaux) par rapport à la même période en 2019.

Carmila a connu une dynamique de commercialisation très soutenue avec 545 baux signés sur le premier semestre 2021 représentant 9% du portefeuille total de Carmila à des niveaux de loyers supérieurs aux valeurs locatives du portefeuille.

Au total, l'impact des abandons de loyers pour Carmila s'élève à 23,8 millions d'euros au titre de la 3^{ème} vague. Le coût des impacts Covid représente 0,9 mois de la facturation du premier semestre 2021. Le détail des impacts est expliqué dans la section « 9.1 Loyers Nets ».

Les loyers nets du premier semestre 2021 atteignent 127,9 m€ et marquent une baisse de -13,2% par rapport au premier semestre 2020 : cette baisse est majoritairement la conséquence directe et indirecte

des restrictions sanitaires 2021, la base locative est relativement stable sur la période (-0,6% par rapport au 31 décembre 2020).

Au 30 juin 2021, le taux de recouvrement net se situe à 78,2% (loyers recouverts sur loyers facturés après déduction des abandons). En vision brute sur les 100% de loyers facturés au premier semestre 2021, 63,6% ont été recouverts, 14,6% sont abandonnés (et comptabilisés en perte dans les comptes) et 21,8% restent à recouvrer au 30 juin 2021, dont 5,7% ont été recouverts au 19 juillet 2021, ce qui porte le taux de recouvrement brut à 69,3%.

La valorisation du patrimoine droits inclus atteint 6,1 milliards d'euros au 30 juin 2021. Les experts ont porté une attention particulière à l'impact de la crise sur la valeur vénale des actifs, la clause d'incertitude matérielle est maintenue par Catella en Espagne alors que cette clause a été levée par C&W en Espagne et par BNP en Italie. Pour tenir compte de la crise sanitaire, les experts ont intégrés dans leur modélisation des valeurs locatives en ligne avec les commercialisations 2021, des indexations revues et nulles sur les deux premières années et des franchises de 1 à 3 mois de loyers pour 2021 en fonction des secteurs. Les taux de capitalisation se sont maintenus sur la période à 6,20% au 30 juin 2021 alors que la base locative est restée stable. La variation à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de -0,2%.

Carmila dispose au 30 juin 2021 d'une trésorerie nette de 192 millions d'euros et ne dispose pas d'échéances de dette importante avant 2023.

Indépendamment du contexte Covid, Carmila a démontré sa capacité d'accès au financement obligataire à des conditions attractives. Un emprunt obligataire d'un montant de 300 m€ à échéance mai 2027 a été levé en avril 2021 avec un coupon de 1,625%. La structure financière de Carmila est solide avec un ratio LTV DI de 39,4%.

Carmila suit une stratégie prudente dans la gestion de ses fonds propres ; le dividende 2020 s'élève à 1€ / action avec option de souscription d'action réalisée à hauteur de 33,8%.

2.1. Investissements réalisés

Au cours de la période, les investissements ont porté principalement sur des extensions et des restructurations du patrimoine français existant.

2.1.1 Acquisitions

Le Groupe a poursuivi ses acquisitions de parcelles de terrain auprès du Groupe Carrefour pour le

développement de son projet d'antennes Lou5G (3 acquisitions sur la période).

2.1.2 Développements et extensions

Au cours de la période, le Groupe a également poursuivi le redéveloppement de ses actifs existants au travers de projets de rénovations, d'extensions et de restructurations créateurs de valeur. Les acquisitions de la période s'élèvent à 38 millions d'euros.

Ainsi, le Groupe a poursuivi la restructuration sur le site de Calais Coquelles (3,0 millions d'euros sur la période, investissement cumulé à date de 27,6 millions d'euros).

Par ailleurs, le Groupe a livré l'extension de Nice Lingostière en 2021.

2.2. Cessions

La cession du retail park de Nanteuil-les-Meaux a été réalisée en date du 23 juin 2021.

2.3. Distribution de dividendes

Le 18 mai 2021, l'Assemblée générale des actionnaires a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,00 euro par action au titre de l'exercice 2020. Il a été proposé aux actionnaires une option pour le paiement en action de ce dividende qui a été souscrite à hauteur de 33,8%.

Le prix d'émission de ces actions ordinaires nouvelles a été fixé à 12,55 euros.

Pour les besoins du paiement du dividende en actions, 3 826 562 actions nouvelles ont été émises,

représentant 2,61% du capital, sur la base du capital et des droits de vote au 30 juin 2021.

Le règlement-livraison des actions et leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris est intervenu à compter du 15 juin 2021.

Le dividende global en numéraire versé aux actionnaires n'ayant pas opté pour le paiement en actions s'élève à environ 94 millions d'euros et a été versé le 15 juillet 2021.

2.4. Evolution de la dette et financement

Dans le cadre de son programme EMTN, Carmila a émis un nouvel emprunt obligataire le 25 mars 2021, pour une valeur nominale de 300 millions d'euros à 8 ans avec un coupon à 1,625%.

Le 9 avril 2021, Carmila a procédé au remboursement anticipé de 300 millions d'euros de sa convention de crédit portant l'encours de 470 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 170 millions d'euros au 30 juin 2021.

Dans le cadre de son refinancement en 2017, le Groupe a négocié un crédit confirmé pour un

montant de 759 millions d'euros sous le format d'une Revolving Credit Facility (RCF) arrivant à échéance le 16 juin 2024. Sur ce RCF, aucune ligne de crédit n'a été tirée sur la période.

Ces financements ont été réalisés indépendamment du contexte Covid afin de rallonger la maturité de la dette.

Après ces opérations, la maturité moyenne de la dette de Carmila s'établit à 4,6 années au 30 juin 2021.

3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Ces comptes consolidés semestriels ont été préparés conformément à IAS 34 « Information financière intermédiaire » et doivent être lus en relation avec les derniers états financiers consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils sont inclus dans le Document de référence déposé par le Groupe auprès de l'AMF le 6 avril 2021. Ils comprennent toutefois une sélection de notes expliquant les événements et opérations significatifs en vue d'appréhender les modifications intervenues dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers annuels.

3.1. 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 30 juin 2021, le Groupe emploie 212 personnes dont 137 en France, 60 en Espagne et 15 en Italie (hors alternants). Le Groupe détient un portefeuille de 214 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

Sauf mention contraire, amendements et normes nouvellement applicables sur la période, les principes comptables utilisés pour ces comptes semestriels condensés sont les mêmes que ceux appliqués pour la préparation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Seuls les principes et méthodes concernant les agrégats les plus significatifs sont rappelés dans ce document.

Les présents comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration qui les a arrêtés le 28 juillet 2021 et a autorisé leur publication pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2021.

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 58, Avenue Emile Zola à Boulogne – Billancourt (92100).

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 SA, 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.

3.2. Actionnariat, cotation boursière et partenariat stratégique

Le capital de Carmila est réparti entre les mains d'associés stables. Au 30 juin 2021, le premier d'entre eux est le groupe Carrefour qui détient une participation de 35,4% 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 – 64,6% – 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 9,6% du capital de Carmila, Cardif Assurance Vie 8,8% et le groupe Colony 8,8%.

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

3.3. Référentiel comptable

Référentiel IFRS appliqué

Les comptes consolidés au 30 juin 2021 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 30 juin 2021 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 2021, ont été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à la norme IFRS 4 relatifs à la prolongation de l'exemption temporaire d'IFRS 9 ;

- Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêts de référence ;
- Amendements et précisions apportées au Cadre Conceptuel de l'information financière et par conséquent les références qui y sont faites dans les normes IFRS ; Amendements aux normes IAS 37 relatifs aux contrats déficitaires ;

Ces amendements n'ont aucun impact dans les comptes au 30 juin 2021.

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

3.4. 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 6 *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 6. 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 décrits dans la Note 7.2.8 ;
- **Le montant des provisions pour risques et autres provisions liées à l'activité** (Note 8.9 *Provisions*) ;
- **Les hypothèses retenues pour le calcul et la reconnaissance des impôts différés** (Note 10 *Impôts*).
- **Les impacts de la crise sanitaire** présentés dans la note 2 - *Faits marquants du premier semestre 2021*, la note 8.5 - *Clients et comptes rattachés* et la note 9.1 - *Loyers nets*.

3.5. Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

Classement au bilan

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze 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 douze mois.

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

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.

4. PERIMETRE ET MODALITES DE CONSOLIDATION

4.1. 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 « *Etats 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 ».

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 ».

4.2. Principaux événements du semestre

Au cours de la période, le groupe n'a procédé à aucune acquisition, cession ni fusion de société.

4.3. Description des principaux partenariats

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 50,01 % 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.

5. INFORMATIONS SECTORIELLES

5.1. Définition des secteurs et des indicateurs retenus

Le Comité de Direction 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 ;
- le résultat opérationnel courant et non courant.

Selon la définition retenue par le Groupe, le résultat opérationnel courant 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.

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 semestres présentés, aucun client individuel ne représente plus de 5% des revenus locatifs du Groupe.

5.2. Résultat opérationnel par secteur opérationnel

en milliers d'euros	France		Espagne		Italie		TOTAL	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs	117 948	105 478	43 978	46 499	10 940	11 401	172 866	163 578
Charges du foncier	(3 926)	(2 362)	(1 612)	(1 266)	(446)	(441)	(5 984)	(4 069)
Charges locatives non récupérées	(3 427)	(2 894)	(1 545)	(1 976)	(259)	(139)	(5 231)	(5 009)
Charges sur immeuble (propriétaire)	(22 608)	(4 524)	(9 706)	(1 492)	(1 392)	(1 027)	(33 706)	(7 043)
Loyers nets	87 987	95 898	31 115	41 765	8 843	9 794	127 945	147 457
Frais de structure	(18 010)	(18 989)	(5 049)	(5 053)	(1 369)	(1 240)	(24 428)	(25 282)
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4 739	2 377	490	222	363	360	5 592	2 959
Autres produits	702	2 398	5	18	58	59	765	2 475
Frais de personnel	(10 838)	(10 696)	(2 180)	(1 725)	(647)	(549)	(13 665)	(12 970)
Autres charges externes	(12 613)	(13 068)	(3 364)	(3 568)	(1 143)	(1 110)	(17 120)	(17 746)
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions des immeubles de placement	(24)	(55)	-	-	(1)	-	(25)	(55)
Dotations aux amortissements et aux provisions des immobilisations corporelles et incorporelles	(430)	(628)	(86)	(96)	278	(44)	(238)	(768)
Reprises/dotations aux provisions pour risques et charges sur actifs circulants	(575)	(631)	(78)	-	32	15	(621)	(616)
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	(1 029)	(1 314)	(1 64)	(96)	309	(29)	(884)	(1 439)
Autres produits opérationnels	280	(78)	7	5	-	-	287	(73)
Autres charges opérationnelles	(179)	(8)	(25)	(48)	-	-	(204)	(56)
Autres charges et produits opérationnels courants	101	(86)	(18)	(43)	-	-	83	(129)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence - courant	-	-	-	1 034	-	(15)	-	1 019
Résultat courant opérationnel	69 049	75 509	25 884	37 607	7 783	8 510	102 716	121 626
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres cédés	78	4	-	-	-	-	78	4
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	1	-	-	-	-	-	-
Solde net des ajustements de valeurs	(43 760)	(174 368)	964	(41 564)	84	1 118	(42 712)	(214 814)
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	22 969	5 818	10 019	2 516	384	1 507	33 372	9 841
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	(66 729)	(180 186)	(9 055)	(44 080)	(300)	(389)	(76 084)	(224 655)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence - non courant	-	-	1 464	(1 822)	3	2	1 467	(1 819)
Résultat opérationnel	25 367	(98 854)	28 312	(5 779)	7 870	9 630	61 549	(95 002)

5.3. 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	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 786 374	5 717 046
France	4 169 381	4 105 879
Espagne	1 268 215	1 262 785
Italie	348 778	348 382
Immeubles de placement évalués au coût	24 615	100 010
France	24 601	100 010
Espagne	-	-
Italie	14	-
TOTAL	5 810 989	5 817 056

Au 30 juin 2021, au regard de la valeur des actifs, 72,1% des immeubles de placement à la juste valeur du Groupe sont implantés en France (contre 71,8% au 31 décembre 2020), 21,9% en Espagne (contre

22,1% au 31 décembre 2020) et 6,0% en Italie (contre 6,1% au 31 décembre 2020).

5.4. Investissements ventilés par secteur opérationnel

Les investissements immobiliers de la période 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	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Acquisitions	18 189	397	0	0	0	0	18 189	397
Portefeuille à périmètre constant	16 861	26 257	2 844	1 854	326	79	20 031	28 190
Extensions	2 644	17 330	0	0	156	10	2 800	17 340
Restructurations	7 665	4 929	0	0	0	0	7 665	4 929
Avantages consentis aux preneurs	1 786	365	2 173	1 854	0	0	3 959	2 219
Rénovation	361	535	12	0	159	63	532	598
Capex de maintenance	4 405	3 098	659	0	11	6	5 075	3 104
Total investissements	35 050	26 654	2 844	1 854	326	79	38 220	28 587

Le poste acquisitions comprend principalement l'acquisition de lots à Labège (8,6 m€), à Bourges (2,5 m€), à Angers Saint Serge (2,0 m€), à Rennes Cesson (1,5 m€) et à Port de Bouc (1,1 m€).

Le poste extensions concerne essentiellement le paiement d'un complément de prix pour l'extension de la galerie d'Athis-Mons pour 1,1 millions d'euro et de Nice Lingostière pour 0,4 million d'euros. Les investissements relatifs à l'extension de Nice Lingostière avaient déjà été comptabilisés à fin décembre 2020 en immobilisation en cours en fonction de l'avancement effectif des travaux. Le décaissement de 74,7 m€ TTC réalisé en mai 2021 n'a donc pas d'impact sur le total des investissements.

Le poste restructurations concerne principalement le centre commercial de Cité Europe à Calais Coquelles (3,0 m€).

Enfin, les autres **investissements à périmètre constant** se concentrent 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 dont les plus significatives sont celles de Collégien (0,7m€), Bourg-en-Bresse (0,4 m€) et Puget (0,2 m€). Les investissements à périmètre constant incluent également les avantages consentis aux preneurs notamment pour 2,2 m€ en Espagne.

6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Principes comptables

Méthode retenue : Juste valeur

Un immeuble de placement est un bien immobilier dévolu 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 de la méthode proposée par la norme IAS 40 et selon les recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), les immeubles de placement sont comptabilisés et évalués individuellement au coût, puis ultérieurement à la juste valeur.

La différence entre la juste valeur d'un immeuble de placement à la date de clôture et sa valeur comptable avant sa mise à la juste valeur à cette même date est enregistrée en compte de résultat en plus ou moins-value.

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 capitalisés.

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 prises 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 3 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.

A 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 pour les locaux occupés et à capitaliser le loyer du marché net pour les locaux vides.

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 net disponibles sur un horizon donné (en général 10 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.

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 juste valeur estimée du projet. La juste valeur du projet est évaluée en interne par les

équipes Développement sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque la juste valeur 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.

Les immeubles de placement acquis depuis plus de six mois font l'objet d'une évaluation par des experts indépendants au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Les acquisitions du semestre courant sont donc comptabilisées à leur valeur d'acquisition.

Contrats de location preneur

Lors de la conclusion de contrats de location longue durée portant notamment sur des actifs immobiliers, le Groupe procède à l'analyse des dispositions contractuelles pour déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location-financement, c'est-à-dire un contrat qui a pour effet de transférer substantiellement les risques et avantages inhérents à la propriété d'un bien au preneur. Lors de la prise à bail d'un ensemble immobilier, le terrain et le bâtiment font l'objet d'une analyse séparée.

La première application d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 a conduit à abandonner la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle a pour effet de comptabiliser au bilan de Carmila un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location sur les baux à construction (3.3 *Référentiel comptable*). 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.

L'application de l'IFRS 16 du côté preneur n'a pas d'impact significatif dans les comptes consolidés.

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. Le profit ou la perte sur cession d'un immeuble de placement (correspondant à la différence entre le produit de cession net et la

valeur comptable de l'immobilisation) est comptabilisé dans le compte de résultat.

Contrat de location bailleur

Cf. Note 9.1 – 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 et des éventuels impôts différés comptabilisés sur la plus-value latente historique constatée sur cet actif.

6.1. 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 - 31/12/2019	6 001 608
Acquisitions	6 696
Entrée de périmètre	-
Investissements	42 598
Intérêts capitalisés	(367)
Cessions et sorties de périmètre	
Autres mouvements, reclassements	250
Changements de méthode	528
Variation de juste valeur	(334 267)
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2020	5 717 046
Acquisitions	18 189
Entrée de périmètre	-
Investissements	18 058
Intérêts capitalisés	-
Cessions et sorties de périmètre	(7 982)
Autres mouvements, reclassements	83 260
Application IFRS 16	515
Variation de juste valeur	(42 712)
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 30/06/2021	5 786 374

en milliers d'euros

Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2019		68 785
Acquisitions		29 538
Entrée de périmètre		-
Investissements		
Intérêts capitalisés		1 127
Cessions et sorties de périmètre		(309)
Autres mouvements, reclassements		869
Changements de méthode		-
Variation de juste valeur		-
Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2020		100 010
Acquisitions		-
Entrée de périmètre		-
Investissements		1 482
Intérêts capitalisés		491
Cessions et sorties de périmètre		
Autres mouvements, reclassements		(77 368)
Droits d'utilisation (IFRS 16)		
Variation de juste valeur		-
Immeubles de placement évalués au coût - 30/06/2021		24 615

6.1.1 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 la période et du passage d'actifs évalués au coût au 31 décembre 2020 et à présent évalués à la juste

valeur. Il s'agit principalement des immobilisations relatives à l'extension de Nice Lingostière.

Enfin, la ligne « *Variation de juste valeur* » enregistre les plus ou moins-values de la valeur des actifs à partir des évaluations réalisées par les experts immobiliers indépendants. La variation de juste valeur est analysée par pays dans la Note 6.2 Hypothèses de valorisation et sensibilité.

6.1.2 Immeubles de placement évalués au coût

La ligne « *autres mouvements, reclassements* » représente le solde net des mises en services de la période et du passage d'actifs évalués au coût au 31 décembre 2020 et à présent évalués à la juste valeur. Au 31 décembre 2020, ce poste était

constitué principalement des immobilisations en cours relatives à l'extension de Nice Lingostière.

Au 30 juin 2021, 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 5.4 *Investissements ventilés par secteur opérationnel*) et les données ci-dessus se fait de la manière suivante :

en milliers d'euros		30/06/2021
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Acquisitions	6.1	18 189
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - entrée de périmètre	6.1	0
Immeubles de placement évalués au coût - Acquisitions	6.1	0
Immeubles de placement évalués au coût - entrée de périmètre	6.1	0
TOTAL acquisitions et entrée de périmètre		18 189
TOTAL acquisitions - investissements ventilés par pays	5.4	18 189

en milliers d'euros		30/06/2021
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Investissements	6.1	18 058
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Intérêts capitalisés	6.1	0
Immeubles de placement évalués au coût - Investissements	6.1	1 482
Immeubles de placement évalués au coût - Intérêts capitalisés	6.1	491
TOTAL investissements et intérêts capitalisés		20 031
Développements	5.4	2 800
Portefeuille à périmètre constant (extensions, rénovations restructurations)	5.4	17 231
TOTAL acquisitions - développements et extensions & portefeuille à périmètre constant	5.4	20 031

6.2. Hypothèses de valorisation et sensibilités

Au 30 juin 2021, la totalité du patrimoine du Groupe évalué en juste valeur a fait l'objet d'une expertise. Les évaluations de Catella en Espagne sont fondées sur une incertitude matérielle de marché à cause des effets potentiels de la crise sanitaire en Espagne.

Cette clause a été levée par C&W en Espagne ainsi que par la BNP en Italie au premier semestre 2021. Aucune incertitude matérielle n'a été identifiée en France.

Le tableau ci-dessous présente l'information quantitative utilisée pour déterminer les justes valeurs des immeubles de placement :

30/06/2021 - 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	5,6%	257	6,2%	6,0%	1,4%
Espagne	6,6%	217	9,3%	6,5%	1,6%
Italie	6,0%	289	7,4%	6,4%	0,0%

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

(1) le loyer est un loyer annuel moyen égal à (loyer minimum garanti + le loyer variable) par actif et 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 10 ans utilisé par les experts.

Ces données sont stables par rapport au 31 décembre 2020.

31/12/2020 - 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	5,6%	261	6,2%	6,0%	1,3%
Espagne	6,6%	222	9,0%	6,5%	1,7%
Italie	6,0%	292	7,4%	6,4%	1,5%

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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Solde net des ajustements de valeur	(43 760)	(238 679)	964	(90 084)	84	(5 504)	(42 712)	(334 267)
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	22 969	33 835	10 019	1 184	384	1 377	33 372	36 396
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	(66 729)	(272 514)	(9 055)	(91 268)	(300)	(6 881)	(76 084)	(370 663)

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

⁽¹⁾ le loyer est un loyer annuel moyen égal à (loyer minimum garanti + le loyer variable) par actif et 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 10 ans utilisé par les experts.

Sur la base de la valeur du patrimoine incluant les droits de mutation et frais estimés, le taux de rendement moyen des actifs est stable et s'établit à 6,20% au 30 juin 2021 (identique au 31 décembre 2020).

Toute chose égale par ailleurs, une augmentation de 15 points de base des taux de rendement ferait diminuer de 139,4 millions d'euros (ou -2,3%) la valeur du patrimoine droits de mutation et frais inclus (hors actifs en développement ou comptabilisés par mise en équivalence et hors effet d'évolution des loyers

corrélative à la baisse du rendement). Une augmentation de 25 points de base des taux de rendement ferait diminuer de 228,7 millions d'euros (ou -3,8%) la valeur du patrimoine. Une augmentation de 50 points de base des taux de rendement ferait diminuer de 440,7 millions d'euros (ou -7,3%) la valeur du patrimoine.

6.3. Immeubles de placement destinés à la vente

Au 30 juin 2021, il n'y a aucun immeuble de placement destiné à être cédé.

7. 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 »).

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).

Application d'IFRS 9 – renégociation de dette

Carmila se finance par le biais d'un emprunt bancaire d'une valeur nominale de 770 millions d'euros, souscrit en 2013 et renégocié à plusieurs reprises. Les renégociations successives n'ont apporté aucune modification substantielle au sens d'IFRS9 au contrat d'origine. Par conséquent, il a été comptabilisé par capitaux propres la valeur comptable de la dette avec son taux d'intérêt effectif (TIE) d'origine conduisant à une diminution de la valeur de la dette de 19 754 milliers d'euros et une augmentation des capitaux propres pour le même montant. Cette remise au TIE d'origine de la dette est étalée sur la durée résiduelle du sous-jacent.

Au cours du mois de juin 2018, cette même dette a été renégociée. L'échéance de la dette a été prolongée d'un an, pour arriver à maturité en 2023. Aucun autre terme de l'emprunt n'a été modifié.

Au cours du mois de mai 2019, cette même dette a été renégociée. L'échéance de la dette a été prolongée d'un an, pour arriver à maturité en 2024.

Aucun autre terme de l'emprunt n'a été modifié. La remise de la dette à son TIE d'origine a conduit à comptabiliser en 2019 un produit de 4 707 milliers d'euros comptabilisé dans les autres produits financiers, étalé sur la durée résiduelle de la dette sous-jacente.

Au cours du mois de décembre 2020, cette dette a été remboursée à hauteur de 200 millions d'euros. La quote-part correspondante à l'allongement de la maturité de la dette et à l'application de l'IFRS 9 a été reprise pour un montant de 5 095 milliers d'euros. Ce montant s'ajoute à la charge totale liée à l'étalement de la remise au TIE d'origine et à

l'étalement de la maturité de la dette qui s'élève à 5 395 milliers d'euros et est comptabilisé dans les autres charges financières.

Courant avril 2021, cette même dette a été remboursée à hauteur de 300 millions d'euros. La quote-part correspondante à l'allongement de la maturité de la dette et à l'application de l'IFRS 9 a été reprise pour un montant de 6 379 milliers d'euros. Ce montant s'ajoute à la charge totale liée à l'étalement de la remise au TIE d'origine l'étalement de la dette qui s'élève à 1 055 milliers d'euros et est comptabilisé dans les autres charges financières.

7.1. Résultat financier

7.1.1 Coût de l'endettement financier net

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Produits financiers	423	334
Intérêts sur prêt et compte courant groupe	167	192
Produits financiers sur équivalents de trésorerie	213	142
Autres produits financiers	43	-
Charges financières	(31 074)	(27 516)
Charge d'intérêts sur emprunts obligataires	(22 151)	(18 343)
Charge d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit	(1 017)	(2 626)
Frais financiers capitalisés	491	492
Etalement des frais et primes d'émissions d'emprunt et des soultes	(5 285)	(4 225)
Charge d'intérêt sur swaps	(2 630)	(2 394)
Autre charge d'intérêt d'emprunt et assimilés	(481)	(493)
Autres charges financières	(1)	73
Coût de l'endettement net	(30 651)	(27 182)

Sur la période, le coût de l'endettement net s'analyse comme suit :

- Les intérêts sur emprunts obligataires s'élèvent à 22 151 milliers d'euros contre 18 343 milliers d'euros en juin 2020. Carmila a procédé, depuis le 30 juin 2020 au:
 - Tirage de deux nouveaux emprunts, le 30 novembre 2020 pour une valeur nominale de 300 millions d'euros avec un coupon de 1,625%, à échéance mai 2027 et le 25 Mars 2021 pour une valeur nominale de 300 millions d'euros avec un coupon de 1,625%, à échéance avril 2029.
 - Remboursement partiel d'un obligataire, le 30 novembre 2020 pour 96,7 millions d'euros sur un total de 1 188 millions d'euros à 2,375%,
 - Soit un impact net de -3 808 milliers d'euros sur les frais financiers
- Les intérêts sur emprunts bancaires s'élèvent à 1 017 milliers d'euros, en baisse de 1 609 milliers d'euros, notamment suite aux remboursements effectués de 200 millions d'euros en décembre 2020 et de 300 millions d'euros en avril 2021.
- Une charge relative aux amortissements des primes et frais d'émission des emprunts et obligations s'élèvent à 5 285 milliers d'euros en hausse de 1 060 milliers d'euros en lien avec la souscription de nouveaux emprunts obligataires.
- Les charges nettes sur dérivés de couverture s'élèvent à 2 680 milliers d'euros contre 2 394 milliers d'euros en juin 2020.

7.1.2 Autres produits et charges financières

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Autres produits financiers	290	2 333
Produits financiers de participation	290	240
Variation de valeur des instruments financiers	-	2 093
Reprise de provision sur valeur mobilière de placement	-	-
Variation de juste valeur des participations	-	-
Autres produits financiers	-	-
Autres charges financières	(9 459)	(4 803)
Variation en juste valeur des instruments de couverture	-	-
Commissions de non utilisation des lignes de crédit	(1 160)	(1 258)
Perte réalisée sur valeur mobilière de placement	-	-
Étalement de la remise de la dette au TIE d'origine IFRS 9	(7 435)	(2 728)
Variation de valeur des instruments financiers	(754)	-
Autres charges financières	(110)	(817)
Autres produits et autres charges financières	(9 171)	(2 470)

Les autres produits financiers sont en baisse 2 043 milliers d'euros. Au 30 juin 2020, le Groupe avait constaté une évolution positive du risque de crédit sur les dérivés pour un montant de 2 093 milliers d'euros. Au 30 juin 2021, l'évolution du risque de crédit sur les dérivés a conduit à constater une charge de 754 milliers d'euros.

Les autres charges financières se composent principalement :

- des commissions de non utilisation sur les lignes de crédit non tirées pour 1 160 milliers d'euros
- de l'étalement de l'impact IFRS 9 de la remise au taux d'intérêt effectif d'origine de la dette, pour 7 435 milliers d'euros, dont une charge de 6 379 milliers d'euros correspondant à la reprise de la quote-part de remboursement du Term Loan à hauteur de 300 millions d'euros effectué le 9 avril 2021.

7.2. Passifs financiers courants et non courants

Carmila bénéficie de la notation S&P BBB, avec perspective négative, attribuée par S&P, inchangée depuis mars 2020 et confirmée le 22 mars 2021.

Au 30 juin 2021, l'*Interest cover ratio* ressort à 3,4x, la *Loan-to-Value* à 39,4% et la maturité de la dette à 4,6 années.

7.2.1 Evolution de l'endettement

en milliers d'euros	31/12/2020	Variation	Souscription	Remboursement	Reclassement	Autres mouvements	Mise à la juste valeur	30/06/2021
Dettes financières non courantes	2 367 042	2 222	296 864	(296 683)	6 622	-	(11 552)	2 364 515
Emprunts obligataires	1 890 978	-	300 000	-	(1)	-	-	2 190 977
Primes d'émission obligataire	(8 844)	-	(576)	1 021	-	-	-	(8 399)
Emprunts auprès des établissements de crédit	470 000	-	-	(300 000)	-	-	-	170 000
Effet du taux d'intérêt effectif	(7 732)	-	-	-	6 623	-	-	(1 109)
Frais d'émission obligataire et d'emprunts	(7 405)	-	(2 560)	2 296	-	-	-	(7 669)
Instruments dérivés passifs	30 046	2 222	-	-	-	-	(11 552)	20 716
Dettes financières courantes	252 820	385	257 435	(225 000)	(6 623)	-	754	279 771
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 043	-	-	-	(1 043)	-	-	-
Effet du taux d'intérêt effectif	(2 832)	-	7 435	-	(5 580)	-	-	(977)
Intérêts courus sur emprunts	16 563	9 210	-	-	-	-	-	25 773
Autres emprunts et dettes assimilées	225 000	-	250 000	(225 000)	-	-	-	250 000
Instruments dérivés passifs	4 112	-	-	-	-	-	754	4 866
Concours bancaires	8 934	(8 825)	-	-	-	-	-	109
Autres dettes financières liées à IFRS 16	35 800	-	-	(692)	-	537	-	35 645
Autres dettes financières IFRS 16 - non courant	34 436	-	-	(692)	-	537	-	34 281
Autres dettes financières IFRS 16 - courant	1 364	-	-	-	-	-	-	1 364
Endettement brut	2 655 662	2 607	554 299	(522 375)	(1)	537	(10 798)	2 679 931

7.2.2 Principaux financements du Groupe

en milliers d'euros	Emprunteur	Devise d'émission	Taux de référence	Échéance finale	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé au 30/06/2021
Emprunts obligataires						2 300 000	2 190 977
	Carmila SA	EUR	2,375%	sept-23	in fine	600 000	547 900
	Carmila SA	EUR	2,375%	sept-24	in fine	600 000	543 077
	Carmila SA	EUR	2,125%	mars-28	in fine	350 000	350 000
	Carmila SA	EUR	1,890%	nov-31	in fine	50 000	50 000
	Carmila SA	EUR	3,000%	juin-29	in fine	100 000	100 000
	Carmila SA	EUR	1,625%	mai-27	in fine	300 000	300 000
	Carmila SA	EUR	1,625%	mars-29	in fine	300 000	300 000
Crédits bancaires						770 000	170 000
	Carmila SA	EUR	Euribor 3M	juin-24	in fine	770 000	170 000
Billets de trésorerie						600 000	250 000
	Carmila SA	EUR				600 000	250 000
Revolving Credit Facility						759 000	0
	Carmila SA	EUR				759 000	0
TOTAL						4 429 000	2 610 977

7.2.3 Emprunts obligataires

Carmila bénéficie de six emprunts obligataires, souscrits en 2015, 2016, 2018, 2019, 2020 et 2021 pour un montant total de 2 191 milliers d'euros. Ceux-ci sont amortissables in fine à des échéances allant de 2023 à 2031.

Le 25 mars 2021, Carmila a procédé à une émission obligataire pour une valeur nominale de 300 millions d'euros et d'une maturité de 8 ans. Après déduction

des frais d'émission, comptabilisés en déduction du nominal de la dette, Carmila a perçu 299 010 milliers d'euros.

Au 30 juin 2021, l'encours de dette obligataire de Carmila atteint donc 2 191 millions d'euros. Le montant des primes et des frais d'émission s'élève à 13 853 milliers d'euros restant à amortir sur la durée résiduelle des dettes sous-jacentes.

7.2.4 Emprunts auprès des établissements de crédit

En juin 2017, Carmila a renégocié l'ensemble de ses emprunts auprès de ses partenaires bancaires et a

signé une nouvelle Convention de crédit de 770 millions d'euros de 5 ans.

Le 16 mai 2018, l'échéance de la ligne de crédit syndiqué tirée dans sa totalité en 2017 a été prolongée d'un an à juin 2023. En mai 2019, l'échéance de cette ligne de crédit tirée à hauteur de 770 millions d'euros a été prolongée d'un an à juin 2024.

Ce crédit a été remboursé par anticipation pour 100 millions d'euros sur l'exercice 2019, pour 200 millions

7.2.5 Respect des covenants bancaires au 30 juin 2021

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 30 juin 2021, ce ratio s'élève à 3,4x (contre 3,9x au 31 décembre 2020).

- 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 30 juin 2021, ce ratio s'établit à 39,4% (contre 37,0% au 31 décembre 2020).

7.2.6 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 600 millions d'euros, enregistré auprès de la Banque de France le 29 juin 2017 et actualisé annuellement.

L'encours à fin juin 2021 s'élève à 250 millions d'euros, à échéance 2021. L'encours maximum tiré sur la période s'est élevé à 250 millions d'euros.

d'euros sur l'exercice 2020 et pour 300 millions d'euros sur le premier semestre 2021 portant ainsi le solde à 170 millions à fin juin.

Au 30 juin 2021, 715 millions d'euros de frais d'émission de ces emprunts restent à amortir sur la durée des dettes sous-jacentes.

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 pour un montant maximal de 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 30 juin 2021, 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.

Dans le cadre de son refinancement en 2017, le Groupe a également négocié un crédit confirmé pour un montant de 759 millions d'euros sous le format d'une Revolving Credit Facility (RCF) arrivant à échéance le 16 juin 2024. Sur ce RCF, aucune ligne de crédit n'a été tirée sur la période.

7.2.7 Répartition des dettes financières par échéances

Au 30 juin 2021, les échéances de dette se répartissent comme suit :

en milliers d'euros	30/06/2021	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Emprunts obligataires	2 202 854	22 497	(3 290)	545 473	541 693	1 096 480
Emprunts obligataires - non courant	2 190 977	-	-	547 900	543 077	1 100 000
Primes d'émission obligataire - non courant	(8 399)	(2 191)	(2 235)	(1 572)	(744)	(1 657)
Frais d'émission d'emprunts obligataires	(5 454)	(1 042)	(1 055)	(854)	(640)	(1 863)
Emprunts bancaires	415 742	248 331	(1 687)	(902)	170 000	-
Emprunts auprès des établissements de crédit - non courant	170 000	-	-	-	170 000	-
Effet du taux d'intérêt effectif	(2 086)	(977)	(944)	(165)	-	-
Frais d'émissions d'emprunt bancaire	(2 215)	(735)	(743)	(737)	-	-
Intrêts courus sur emprunts bancaires	43	43	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit - courant	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	250 000	250 000	-	-	-	-
Autres dettes financières liées à IFRS 16	35 645	1 364	1 345	1 031	444	31 461
Autres dettes financières IFRS 16 - non courant	34 281	-	1 345	1 031	444	31 461
Autres dettes financières IFRS 16 - courant	1 364	1 364	-	-	-	-
Emprunts bancaires et obligataires	2 654 241	272 193	(3 632)	545 602	712 137	1 127 941
Instruments dérivés passif	25 582	4 866	4 842	4 398	3 840	7 636
Concours bancaires	109	109	-	-	-	-
Endettement brut par échéance	2 679 931	277 168	1 210	550 000	715 977	1 135 577

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

Année de remboursement en milliers d'euros	2021	2022	2023	2024	2025	2026+	TOTAL
Principal	250 000	-	547 900	713 077	-	1 100 000	2 610 977
Intérêts	48 267	48 089	44 836	31 580	21 133	21 133	215 038
Total Groupe (Principal + intérêts)	298 267	48 089	592 736	744 657	21 133	1 121 133	2 826 015

7.3. Gestion des risques financiers et stratégie de couverture

7.3.1 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.

L'impact Covid sur les créances est présenté à la note 8.5.

7.3.2 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. A 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.

A fin juin 2021, Carmila dispose d'un crédit revolving confirmé pour un montant de 759 millions d'euros.

Sur ce crédit revolving, aucune ligne de crédit n'a été tirée sur la période.

Le solde de trésorerie et équivalents de trésorerie nette à fin juin 2021 s'élève à 192 millions d'euros.

Au regard de la situation de la trésorerie du groupe, les aménagements et abandons de loyers consentis consécutifs aux mesures prises par l'Etat français dans le contexte de la Covid-19 n'ont pas généré de risque de liquidité spécifique. Le groupe n'anticipe aucun risque significatif dans les mois à venir.

7.3.3 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).

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.

8. DETAIL DES AUTRES COMPTES DU BILAN

8.1. Immobilisations incorporelles

en milliers d'euros	31/12/2020	Acquisitions	Dotations / reprises	Reclassements et mises au rebut	30/06/2021
Logiciels	1 624	9	-	-	1 633
Autres immobilisations incorporelles	17 243	173	-	(112)	17 304
Immobilisations incorporelles en cours	157	-	-	-	157
Immobilisations incorporelles - valeur brute	19 025	182	-	(112)	19 094
Amortissements / dépréciations logiciels	(986)	-	(80)	(297)	(1 363)
Amortissements / dépréciations autres immobilisations incorp.	(13 458)	-	226	296	(12 936)
Immobilisations incorporelles - cumul amortissements	(14 444)	-	146	(1)	(14 299)
Total immobilisations incorporelles - valeur nette	4 581	182	146	(113)	4 796

8.2. Immobilisations corporelles

en milliers d'euros	31/12/2020	Acquisitions	Dotations / reprises	Application IFRS 16	Reclassements et mises au rebut	30/06/2021
Installations technique, matériel et outillage	4 466	-	-	-	13	4 479
Matériel de bureau et informatique	573	2	-	-	-	575
Matériel de transport	643	-	-	-	-	643
Immeubles d'exploitation	2 567	-	-	22	-	2 589
Autres immobilisations corporelles	102	-	-	-	-	102
Immobilisations corporelles - valeur brute	8 351	2	-	22	13	8 388
Amortissements / dépréciations Installations tech., mat. et outillage	(2 812)	-	(152)	-	8	(2 956)
Amortissements / dépréciations matériel de bureau et informatique	(457)	-	(19)	-	-	(476)
Amortissements / dépréciations matériel de transport	(598)	-	-	-	-	(598)
Amortissements / dépréciations immeubles d'exploitation	(1 225)	-	(243)	-	-	(1 468)
Amortissements / dépréciations autres immobilisations corp.	(54)	-	(3)	-	-	(57)
Immobilisations corporelles - cumul amortissements	(5 146)	-	(417)	-	8	(5 555)
Total immobilisations corporelles nettes	3 205	2	(417)	22	21	2 833

Au 30 juin 2021, les immobilisations corporelles comprennent essentiellement des installations et du matériel de bureau des services centraux du Groupe

en France et en Espagne. Aucune acquisition ni mise au rebut notable n'a été effectuée sur la période.

8.3. Participations dans les entreprises mises en équivalence

en milliers d'euros	31/12/2020	Résultat	Distribution	Augmentation de capital	Variation de périmètre	Autres mouvements	30/06/2021
Participations dans les entreprises mises en équivalence	48 061	1 467	(820)	-	-		48 707

Au 30 juin 2021, ce poste comprend exclusivement la société As Cancelas (Espagne), acquise en 2014

et en exploitation, et Carmila Thiene (Italie), destinée à porter un projet.

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):

<i>Sociétés mises en équivalence</i> <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement	128 732	126 702
Autres actifs non courants	1 740	1 776
Impôts différés	(736)	2 436
Actifs non courants	129 736	130 914
Créances clients	-	377
Autres actifs courants	2 290	1 157
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 211	2 406
Actifs courants	4 501	3 940
Total Actif	134 237	134 854

<i>Sociétés mises en équivalence</i> <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres, part du Groupe	99 943	101 071
Capitaux propres	99 943	101 071
Emprunts externes et dettes auprès des associés	28 217	28 247
Autres passifs non courants	2 136	2 143
Passifs non courants	30 353	30 390
Passifs courants	3 945	3 393
Total Passifs et capitaux propres	134 241	134 854

<i>Sociétés mises en équivalence</i> <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	3 768	7 542
Résultat net	2 934	(6 378)
Dividendes distribués	1 640	2 419

8.4. Autres créances non courante

en milliers d'euros	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30/06/2021
Titres de participations non consolidés	929	4 695	-	-	5 624
Avances aux entreprises associées ou non consolidées	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie	12 921	40	(35)	-	12 926
Autres immobilisations financières	68	60	-	-	128
Autres actifs non courants - bruts	13 918	4 795	(35)	-	18 678
Dépréciations sur titres et autres actifs non courants	(1 295)	-	-	-	(1 295)
Autres actifs non courants - nets	12 623	4 795	(35)	-	17 383

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.

L'augmentation des titres de participation sur la période correspond à la prise de participation dans la société HDDB holding pour 4,5 millions d'euros.

8.5. 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. Les comptes clients comprennent également l'effet de l'étalement des avantages accordés aux locataires (franchises et paliers). 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 de 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.

Par ailleurs des dépréciations complémentaires ont été comptabilisées pour tenir compte du contexte actuel de crise sanitaire. Cf. note 2 - *Faits marquants du premier semestre 2021 et note 9.1.1 Traitements des impacts de la crise sanitaire.*

Les créances clients ont une échéance inférieure à un an, à l'exception des franchises et paliers étalés sur la durée ferme du bail.

Enfin, conformément à l'application de la norme IFRIC 21, la totalité de la taxe due au titre de la taxe foncière pour la période 2021 a été provisionnée dès le 1^{er} janvier. En contrepartie, la refacturation aux preneurs de leur quote-part a fait l'objet d'une provision en facture à établir. Ce traitement n'a aucun impact dans les comptes annuels.

en milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Créances clients et comptes rattachés - brutes	200 300	203 047
<i>Dont créances liés à l'activité locative</i>	174 476	179 325
<i>Dont Factures à établir et créances hors activité locative</i>	25 824	23 722
Dépréciations des créances clients	(72 753)	(54 515)
<i>Dont créances liés à l'activité locative</i>	(72 753)	(54 341)
<i>Dont créances hors activité locative</i>	-	(174)
Créances clients et comptes rattachés - nettes	127 547	148 532

Les créances commerciales nettes sont en baisse de 21 millions d'euros à fin juin 2021. Cette baisse s'explique essentiellement par la hausse de la dépréciation clients liée à l'antériorité des

créances ainsi que la hausse de la dépréciation clients pour procédures collectives.

8.6. Autres créances courantes

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Créances fiscales	28 413	37 431
Créances d'impôt sur les sociétés	6 309	7 133
Autres créances fiscales	22 104	30 298
Créances financières	34 490	31 389
Créances rattachées à des participations	34 206	30 962
Instruments dérivés actifs	96	121
Valeurs mobilières de placement - non monétaire	188	306
Autres créances	41 766	17 595
Appels de fonds copropriété	17 429	11 049
Autres créances diverses	24 200	6 426
Charges constatées d'avance	137	120
Total autres créances - brutes	104 669	86 415
Dépréciation des autres créances	0	0
Autres créances courantes - nettes	104 669	86 415

Au 30 juin 2021, les créances d'impôt sur les sociétés incluent 3,4 millions de crédit d'impôt accordé par l'Etat Français au titre des abandons de loyers consentis aux locataires au titre du confinement de novembre 2020. Une reprise de 0,6 million d'euro a été comptabilisée sur la période suite aux dernières négociations.

Les autres créances fiscales sont constituées principalement du crédit de TVA de 12 millions liés au paiement de la VEFA de Nice (vs 3 millions de crédit de TVA au 31 décembre 2020) ainsi que de 9 millions de TVA sur FNP (vs 24 millions de TVA sur FNP au 31 décembre 2020). A fin 2020, ce poste incluait également 2 millions de TVA déductible sur encaissement.

Les créances financières rattachées à des participations se composent principalement de prêts du Groupe aux sociétés mises en équivalence (As Cancelas pour 11 500 milliers d'euros et Carmila Thiene pour 5 126 milliers d'euros) ainsi que des avances de Carmila France et de Carmila Retail Development aux participations minoritaires dans lesquelles les sociétés sont engagées pour 15 729 milliers d'euros. La hausse de ce poste s'explique par l'augmentation des avances de Carmila Retail Development aux participations minoritaires.

Les autres créances diverses sont constituées principalement de la créance relative à l'ajustement de prix de la VEFA de Nice pour 17 millions d'euros.

8.7. Trésorerie nette

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Trésorerie	141 654	180 228
Equivalents de trésorerie	50 000	140 035
Trésorerie brute	191 654	320 263
Concours bancaires	(109)	(8 934)
Trésorerie nette	191 545	311 329

L'équivalent de trésorerie correspond à un dépôt à terme de 50 millions d'euros à échéance novembre 2021. Ces dépôts à terme ont néanmoins été clôturés sur juillet 2021.

L'analyse de la variation de la trésorerie du Groupe est expliquée dans la note 1.3 tableau de flux de trésorerie consolidé.

8.8. Capitaux propres

8.8.1 Capital social et primes sur le capital de Carmila

<i>en milliers d'euros</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes d'émission	Primes de fusion
Au 1er janvier 2021	142 616 879	855 701	548 637	1 491 181
Dividendes AG du 18/05/2021	3 826 562	22 959	25 064	(74 168)
Conversion d'actions	(80 761)	(485)	485	
Création de nouvelles actions	144 647	868	- 868	
Au 30 juin 2021	146 507 327	879 044	573 318	1 417 013

Le capital social au 30 juin 2021 est constitué de 146 507 327 actions de quatre catégories et de six euros (6€) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées. Ces actions sont réparties en 146 215 837 actions de catégorie A et 7 537 actions de catégorie B, 139 306 actions de catégorie C et 144 647 actions de catégorie D.

Le 18 mai 2021, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,00 euro par action au titre de l'exercice 2020 pour un montant de 142 389 milliers d'euros. 74 245 milliers d'euros sont imputés sur la prime de fusion et 68 144 milliers d'euros sur les réserves consolidées distribuables. Il a été proposé aux actionnaires une option pour le paiement en action de ce dividende. 94 238 milliers d'euros ont été payés en numéraire et 48 023 milliers d'euros en actions, soit l'émission de 3 826 562 actions de catégorie A pour une valeur unitaire de 12,55 euros.

8.8.2 Distributions de primes et augmentations de capital

Pour la distribution de primes, se référer à la note 2.3 *Distribution de dividende*.

8.8.3 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

8.8.4 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires 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

Conformément au règlement du Plan du 16 mai 2018, les actions de catégorie B 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 16 mai 2021 conduisant à la conversion de 112 611 actions de catégorie A en 31 850 actions de catégorie A, émises le 9 juin 2021. Cette réduction de capital s'est faite par imputation sur la prime d'émission pour un montant de 485 milliers d'euros.

Les actions de catégorie D ont été émises le 29 juin 2021 dans le cadre du plan d'attribution d'actions de préférence aux salariés clés et aux mandataires sociaux de Carmila. Cette augmentation de capital s'est faite par imputation sur la prime d'émission pour un montant de 868 milliers d'euros.

Pour les opérations sur le capital, se référer à la note 8.8.1 *Capitaux propres ci-dessus*.

net de l'exercice. Suite à sa cotation sur Euronext Paris, la société a mis en place un contrat de liquidité. Au 30 juin 2021, la société détient un total de 187 803 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.

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.

en milliers d'euros

	30/06/2021
Résultat net	18 845
Résultat net attribuable aux participations ne conférant pas le contrôle	85
Numérateur	
Résultat net part du groupe	18 760
Nombre moyen de titres en circulation	142 490 436
Nombre d'actions gratuites et de préférence en circulation au 30 juin 2021	247 188
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions (dilué)	142 737 623
Résultat par action, en euros	0,13
Résultat dilué par action, en euros	0,13

8.9. Provisions

en milliers d'euros

	31/12/2020	Dotations	Reprises	Reclassements	Ecart actuariels (OCI)	30/06/2021
Autres provisions pour risques	5 963	1 267	(747)	1 758	-	8 241
Total provisions pour risques	5 963	1 267	(747)	1 758	-	8 241
Provisions pour pensions et retraites	769	34	(22)	-	-	781
Total provisions pour charges	769	34	(22)	-	-	781
Total provisions non courantes	6 732	1 301	(769)	1 758	-	9 022

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).

8.10. Dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations

en milliers d'euros

	30/06/2021	31/12/2020
Fournisseurs d'immobilisations	25 664	86 231
Fournisseurs divers	1 414	1 094
Fournisseurs, factures non parvenues	19 503	26 679
Dettes fournisseurs	46 581	114 004

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 livraison du projet d'extension de Nice Lingostière et le règlement des fournisseurs associés, notamment le paiement de l'échéance du contrat VEFA. La baisse des fournisseurs d'exploitation est liée à la baisse des factures non parvenues à fin juin 2021.

8.11. Autres dettes courantes

en milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Dettes fiscales et sociales	67 761	56 004
Dettes fiscales hors impôt sur les sociétés	58 447	43 315
Dettes fiscales d'impôt sur les sociétés	1 624	1 610
Dettes sociales	7 690	11 079
Dettes diverses	54 418	95 620
Autres dettes diverses	17 667	29 071
Produits constatés d'avance	36 751	66 549
Autres dettes courantes	122 179	151 624

La hausse des dettes fiscales et sociales est essentiellement liée à la hausse de la taxe foncière qui est versée à l'administration fiscale en fin d'année.

Les autres dettes diverses incluent notamment un complément de prix relatif à une acquisition de 2016 et dont le règlement est prévu en 2021 pour 7,5 millions d'euros. La baisse de ce poste s'explique par la baisse des avoirs à émettre envers les preneurs

pour 5,9 millions d'euros et un reclassement à l'actif des comptes courants de 4,0 millions d'euros.

La baisse des produits constatés d'avance s'explique principalement par le changement de la périodicité de la facturation. Dans le contexte de la crise sanitaire, Carmila facture la majorité de ces preneurs mensuellement depuis avril 2021 (vs trimestriellement avant).

9. DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT NET

9.1. 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. La période de référence retenue est la première période du bail ;
- Les travaux pris en charge pour le compte du preneur sont étalés linéairement sur la durée du bail;
- Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Lorsque les conditions sont remplies, les

indemnités d'éviction sont enregistrées en immobilisations (Note 6 Immeubles de placement) ;

- 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 ;
- Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées aux contrats résiliés

et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Refacturations aux locataires

Les charges locatives refacturées sont comptabilisées comme un revenu de la période au cours de laquelle il est perçu. Elles correspondent aux charges refacturées aux locataires.

Charges du foncier

Elles correspondent aux redevances versées (ou amortissement des versements initiaux) lorsque le terrain fait l'objet d'un bail à construction ou d'une concession, ainsi que la charge et la refacturation de la taxe foncière.

Charges locatives non récupérées

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

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.

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Loyers	172 872	163 608
Droits d'entrée et autres indemnités	(6)	(30)
Revenus locatifs	172 866	163 578
Impôts fonciers	(23 276)	(22 736)
Refacturations aux locataires	17 292	18 667
Charges du foncier	(5 984)	(4 069)
Charges locatives	(37 199)	(36 690)
Refacturations aux locataires	31 968	31 681
Charges locatives non récupérées	(5 231)	(5 009)
Honoraires de gestion	(151)	(303)
Refacturations aux locataires	195	8
Pertes et dépréciations sur créances	(20 442)	(6 171)
Autres charges	(13 308)	(577)
Charges sur immeuble (propriétaire)	(33 706)	(7 043)
Loyers nets	127 945	147 457

La variation des postes « pertes et dépréciation sur créances » et « autres charges » est liée à la comptabilisation des impacts Covid, présentée en note 9.1.1.

9.1.1 Traitement comptable des impacts de la crise sanitaire

Les impacts spécifiques à la crise sanitaire sont décrits dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	France	Espagne	Italie	GRUPE
Impact P&L du 1er semestre 2021 de la crise sanitaire	-22 725	-8 814	-1 976	-33 515
- dont impact des abandons de loyers et charges (Covid 3)	-17 251	-4 476	-2 058	-23 785
- dont impact des dépréciations clients (Covid 3)	-3 047	-2 839	82	-5 804
- dont ajustement loyers variables (Covid 3)	-1 244	0	0	-1 244
- dont impact IFRS16 (Covid 1)	-537	-1 499	0	-2 036
- dont reprise crédit d'impôt (Covid 2)	-646	0	0	-646
Impact P&L postérieur à juin 2021 (impact IFRS 16: franchises Covid 1 restant à étaler)	-7 111	-5 323	0	-12 434
Impact de la crise sanitaire P&L 2021	- 22 725	- 8 814	- 1 976	- 33 515
Impact de la vague 3	- 21 542	- 7 315	- 1 976	- 30 833
Impact (en mois loyers)	0,9	0,8	0,9	0,9

(en milliers d'euros)	France	Espagne	Italie	GRUPE
Impact GRI	-1 781	-1 499	0	-3 280
Ajustement loyers variables	-1 244	0	0	-1 244
Impact IFRS16 (lissage franchises accordées)	-537	-1 499	0	-2 036
Impact NRI	-20 944	-7 315	-1 976	-30 235
Abandons de loyers sans contrepartie	-17 251	-4 476	-2 058	-23 785
Dépréciations clients	-3 047	-2 839	82	-5 804
Crédit d'impôt	-646	0	0	-646
Impact total 2021	- 22 725	- 8 814	- 1 976	- 33 515

Pour les négociations sans allongement de la durée ferme du bail, les impacts sont pris en perte à 100% conformément à l'application de la norme IFRS 9 et comptabilisés en perte dans les loyers nets.

Carmila a provisionné un impact d'abandons de loyers et charges correspondant à 30% des loyers et charges des preneurs pendant la période de fermeture du premier semestre en France pour - 17,3 m€. Ces provisions permettront à Carmila d'émettre des avoirs ciblés sur la période de fermeture pour accélérer le recouvrement des loyers 2021 et rétablir le paiement systématique à échoir des loyers.

Carmila a consenti au premier semestre 4,5 m€ d'abandons en Espagne et 2,1 m€ d'abandons de loyers en Italie pour aider les preneurs à faire face à la troisième vague de la crise sanitaire.

Les créances clients de du premier semestre 2021 ont fait l'objet de dépréciations complémentaires à hauteur de 5,8 millions d'euros. Les clients en

contentieux ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% de leurs créances.

Par ailleurs un ajustement de la provision pour loyers variables a été enregistré à hauteur de 1,2 millions d'euros.

Pour les négociations ayant fait l'objet de contrepartie d'allongement de la durée ferme lors de la vague 1 de la Covid, l'impact d'abandon de loyer est lissé sur la durée ferme des baux suivant la norme IFRS 16. Cet impact est comptabilisé en déduction des loyers bruts dont 2,0 millions d'euros sur le premier semestre 2021. Le stock de franchises à date restant à étaler est de 12,4 millions d'euros dont environ 3,0 millions d'euros d'impact attendu sur le second semestre 2021.

Le crédit d'impôt au titre de l'abandon de loyers de la vague 2 de la Covid a été ajusté à la baisse pour 0,6 million d'euros suite aux résultats des négociations.

9.1.2 Revenus locatifs et loyers nets

Revenus locatifs <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021		30/06/2020
	Revenus locatifs	Variation vs. 30/06/2020 périmètre courant	Revenus locatifs
France	117 948	11,6%	105 678
Espagne	43 978	-5,4%	46 499
Italie	10 940	-4,0%	11 401
Total	172 866	5,7%	163 578

La variation des Revenus locatifs atteint +5,7% sur le premier semestre 2021. A fin juin 2020, un abandon de loyers des TPE avait été comptabilisé en moins des revenus locatifs pour un montant de 13,2 millions d'euros. Les abandons de loyers 2021 sont traités en moins des loyers nets.

Retraités de ces impacts, les revenus locatifs seraient en baisse de -1,8%, ce qui illustre la résilience de la base locative dans un contexte sanitaire difficile.

Cette variation tient compte de l'impact IFRS 16 des franchises de loyers accordées dans le cadre

de la crise sanitaire (Covid 1) en contrepartie d'allongements de la durée des baux (impact de -2,0 million d'euros sur le premier semestre 2021) et de l'ajustement des provisions pour loyers variables pour tenir compte des mois de fermeture (-1,2 millions d'euros). Les franchises négociées sans contrepartie sont traitées en Loyers nets.

Loyers nets

Loyers nets <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021					30/06/2020
	Loyers nets	périmètre constant (total)	périmètre constant (impact spécifique covid)	périmètre constant (hors impact spécifique covid)	périmètre courant	Loyers nets
France	87 987	-9,1%	-8,5%	-0,6%	-8,2%	95 898
Espagne	31 115	-22,9%	-21,1%	-1,8%	-25,5%	41 765
Italie	8 843	-11,8%	-10,0%	-1,8%	-9,7%	9 794
Total	127 945	-13,2%	-12,2%	-1,0%	-13,2%	147 457

La variation des loyers nets atteint -19,5 millions d'euros au cours du premier semestre 2021. Cette variation se décompose de la manière suivante :

La variation à périmètre constant totale représente -19,4 millions d'euros soit -13,2% sur le premier semestre. Les impacts spécifiques Covid représentent -33,5 millions d'euros comme détaillé dans la section « Traitement comptable des impacts de la crise sanitaire ». La variation liée aux impacts spécifiques Covid atteint -17,9 millions d'euros soit -12,2%. La croissance organique retraitée de ces impacts spécifiques est de -1,0%.

La croissance générée par les extensions est de +1,7 million d'euros soit +1,2%. L'extension de Nice Lingostière livrée en mai 2021 est prise en compte dans cette ligne.

La croissance générée par les acquisitions est nulle en 2020, aucune acquisition n'ayant été effectuée en 2020 ni en 2021.

La cession de Nanteuil-les-Meaux n'a pas d'impact sur la période puisqu'elle a été réalisée en date du 23 juin 2021.

Les autres effets contribuent pour -1,8 millions d'euros soit -1,2%. Ces autres effets comprennent

notamment l'impact de la vacance stratégique qui permet les opérations de restructurations et

d'extensions.

9.2. Frais de structure

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	5 592	2 959
Autres produits de prestations et services	765	2 475
Frais de personnel	(13 665)	(12 970)
Autres charges externes	(17 120)	(17 746)
Frais de structure	(24 428)	(25 282)

Les coûts de structure sont en baisse de -3,4% au 30 juin 2021 par rapport au premier semestre 2020. La diminution de cette charge de 0,9 million

d'euros est principalement due à des économies réalisées suite à la crise sanitaire.

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

Ces revenus correspondent aux honoraires de première commercialisation, à des prestations du fonds marketing dédié au développement et à l'attractivité des centres (associations de commerçants), à la refacturation au groupe Carrefour de la quote part des frais de personnel de direction de centre et aux honoraires de LouWifi.

Le montant total de ces revenus est de 6,4 millions d'euros au premier semestre 2021, en hausse de 0,9 million d'euros soit +17,0% par rapport au premier semestre 2020. La hausse est principalement liée à la refacturation à Carrefour des directeurs de centres en Espagne.

9.2.2 Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à -13,7 millions d'euros au 30 juin 2021; l'augmentation de 5,4% est en liée à la hausse des effectifs moyens de la période par rapport à l'année dernière, notamment suite à l'intégration des directeurs de centre dans les effectifs espagnols.

Carmila n'a pas eu recours au chômage partiel pendant les périodes de confinement pour maintenir le contact avec les preneurs et les clients et préparer la réouverture des centres à la fin de la période de confinement.

9.2.3 Autres charges externes

Le montant des autres charges externes est de -17,1 millions d'euros au premier semestre 2021, en baisse de -3,5%, soit 0,6 millions d'euros d'économies sur les frais de structure. Cette diminution est expliquée par le contexte sanitaire qui a engendré une baisse des honoraires de gestion locative induits par les aménagements de loyer accordés aux preneurs, ainsi que par des économies réalisées sur certaines dépenses de communication et marketing (salons, conventions, événements).

Les autres charges externes regroupent principalement les frais de marketing, mais aussi les dépenses d'expertise du parc immobilier, les honoraires juridiques et fiscaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les honoraires de communication financière et de publicité, les frais de mission.

9.3. Amortissements, provisions et dépréciations

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Dotations aux amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	(263)	(823)
Reprises / dotations aux provisions pour risques et charges et actifs circulants	(621)	(616)
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles et aux provisions	(884)	(1 439)

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 dotation nette de provisions pour risques et charges porte principalement sur des litiges immobiliers avec des locataires, sur actifs circulants, et d'éventuels litiges fiscaux en France.

Il n'y a pas eu de mouvement individuellement significatif sur la période.

9.4. Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres cédés

Le résultat de cession d'immeubles de placement est lié à la cession du retail park de Nanteuil-les-Meaux. Ce résultat s'élève à 78 milliers d'euros.

Aucune autre cession significative n'a été réalisée au cours de la période.

10. IMPÔTS

10.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt comptabilisée est déterminée sur la base des éléments connus au 30 juin 2021

En France, le Groupe bénéficie du régime spécifique pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC »). Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition, entre autres, qu'au moins 95% du résultat issu des revenus locatifs et 70% des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués.

En Espagne, les sociétés du Groupe bénéficient du régime spécifique 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 :

- 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. Dans le cas contraire, 100 % des bénéfices doivent être distribués en dividendes une fois ce délai écoulé.

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 %.

La charge d'impôt différé s'élève à -1,9 milliers d'euros et correspond à l'effet d'impôt en Italie de la différence entre la valeur fiscale et la valeur réelle des immeubles.

Ainsi, aucun impôt différé n'est reconnu sur la variation de juste valeur des actifs espagnols et français, ces deux périmètres bénéficiant respectivement des régimes SOCIMI et SIIC.

La charge d'impôt exigible du Groupe s'établit à 979 milliers d'euros.

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Impôt différé	(1 903)	(1 748)
Retenue à la source	-	(85)
Impôt exigible	(979)	(355)
Total charge d'impôt	(2 882)	(2 188)

10.2. Preuve d'impôt

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net de l'ensemble consolidé	18 845	(126 842)
(Charge)/Produit d'impôt	2 882	(2 187)
Quote-part de résultat net des entreprises associées	(1 467)	(800)
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	20 260	(123 855)
Taux d'impôt normal de la société mère	28,00%	28,00%
Produit/ (Charge) d'impôt théorique	-5 673	34 679
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	-1 450	(33 093)
Exonération du résultat sur le secteur SOCIMI	6 433	(2 740)
Différences temporelles		
QP de frais et charges sur dividendes	(70)	(25)
Différences permanentes	861	1 109
Impôt sans base	(1 017)	4
Effets des différences de taux d'imposition	-	-
Ecart sur le résultat	-	-
Effets des déficits non activés	(1 964)	(2 121)
Produit/(charge) d'impôt effectif	(2 881)	(2 187)
Taux d'impôt effectif	14,22%	-1,77%

10.3. Créances et dettes d'impôts exigibles

en milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Crédits d'impôts	6 309	7 133
Total créances d'impôts	6 309	7 133
Dettes d'impôts - non courant	0	0
Dettes d'impôts - courant	1 582	1 568
Dettes liées à l'intégration fiscale	42	42
Total dettes d'impôts	1 624	1 610

Au 30 juin 2021, les créances d'impôt se répartissent à hauteur de 3 782 milliers d'euro pour la France dont 3,4 millions de crédit d'impôt accordé par l'Etat au titre des abandons de loyers consentis aux

locataires au titre du confinement de novembre 2020 et de 2 491 milliers d'euros d'acomptes d'impôt de l'Italie.

10.4. Impôts différés actifs et passifs

en milliers d'euros	31/12/2020	Incidence résultat	Variation de périmètre	Autres	30/06/2021
Impôts différés - actif	11 113	1	-	-	11 114
Impôts différés - passif	(177 316)	(1 903)	-	-	(179 219)
Solde net de l'impôt différé	(166 203)	(1 902)	-	-	(168 105)
Ventilation de l'impôt différé par nature					
Immeubles	(177 316)	(1 903)	-	-	(179 219)
Déficits fiscaux	8 935	-	-	-	8 935
Autres éléments	2 178	1	-	-	2 179
Solde net d'impôt différé	(166 203)	(1 902)	-	-	(168 105)

11. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET RISQUES ASSOCIES

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 considéré 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.

11.1. Passifs éventuels

Au 30 juin 2021, aucun litige autre que ceux déjà comptabilisés dans les comptes du Groupe n'est à signaler.

11.2. Engagements reçus

ENGAGEMENTS RECUS <i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Accords de financement obtenus, non utilisés	759 000	759 000
Engagements liés au financement du Groupe	759 000	759 000
Garanties bancaires reçues des locataires	21 845	29 185
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	22 073	29 185
Total engagements reçus	781 073	788 185

11.2.1 Accords de financement obtenus, non utilisés

Le Groupe se finance par fonds propres et par dettes financières contractées par la société mère. Au 30 juin 2021, le Groupe bénéficie d'une ligne de crédit de 759 millions d'euros négociés dans le cadre de son programme de refinancement réalisé en juin 2017. Aucune ligne de crédit n'a été tirée sur la période.

11.2.2 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.

11.3. Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNES <i>en milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Engagements de réalisation de travaux	670	12 241
Garanties locatives et cautions	8 563	11 376
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	9 233	23 617
Total engagements donnés	9 233	23 617

11.3.1 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 30 juin 2021, le Groupe n'a signé aucune promesse d'acquisition.

11.3.2 Engagements de travaux

Les engagements de travaux correspondent aux travaux votés en Comité d'investissement et/ou déjà contractualisés et non comptabilisés au bilan. La baisse des engagements s'explique par la livraison du projet de Coquelles et la livraison du projet de Nice Lingostière.

11.3.3 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.

11.3.4 Engagements donnés sur Swaps

Au 30 juin 2021, le Groupe n'a contracté aucun swap ou autre produit dérivé en attente d'exécution

et d'application qui n'aurait pas été valorisé dans ses comptes au 30 juin 2021.

12. TRANSACTION DES PARTIES LIEES

Le groupe Carrefour et Carmila avaient conclu le 16 avril 2014 des conventions donnant mandat à des fonctions ou des services réalisés par Carrefour pour Carmila et réciproquement. La durée de ces conventions avait été fixée à 5 années, soit jusqu'au 15 avril 2019, et avait été prolongée jusqu'au 31 décembre 2020.

Le 18 février 2021, le groupe Carrefour et Carmila ont signé des nouvelles conventions donnant mandat à des fonctions ou des services réalisés par Carrefour

pour Carmila et réciproquement. La durée de ces conventions a été fixée à 4 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.

Aucun changement substantiel n'a eu lieu sur la période dans le cadre des transactions avec les parties liées.

13. REMUNERATION ET AVANTAGES AU PERSONNEL

13.1. Frais de personnel

Voir note 9.2.2.

13.2. Effectif

Au 30 juin 2021, le groupe Carmila compte 212 salariés dont 137 en France au travers de sa filiale Almia Management, 60 salariés en Espagne et 15 en Italie (hors prise en compte des alternants).

13.3. Avantages accordés au personnel

Les salariés bénéficient d'avantages au cours de leur période d'emploi (congrés 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...).

13.3.1 Plans de retraite

Au 31 décembre 2020, le Groupe a appliqué les principales hypothèses actuarielles, telles que détaillées ci-dessous :

- Taux d'actualisation : 0,75
- Evolution des rémunérations : 2%

Ces hypothèses sont restées inchangées au 30 juin 2021.

13.3.2 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 8 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).

La vague 1 du plan octroyé en 2018 (plan 4) est arrivé à échéance le 16 mai 2021 conduisant à la conversion de 112 611 actions de catégorie B en 31 850 actions de catégorie A.

Les plans en vigueur au 30 juin 2021, attribués en 2018, en 2019 et en 2020, sont les suivants :

- En 2018 (plan 5 – deuxième vague) un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence intègre, en plus d'un critère de présence, la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour 1/3 la réalisation de conditions liées à l'évolution du taux de rendement complet (basé sur l'indicateur ANR triple net tel que défini par l'EPRA) versus un panel de foncières comparables ;
 - pour 1/3 la réalisation de conditions liées à la croissance du Résultat récurrent par action entre les exercices clos au 31/12/2017 et 31/12/2020 ;
 - pour 1/3 la réalisation des conditions liées à la comparaison du cours de bourse 2020 à l'ANR au 31 décembre 2019.
- En 2019 (plan 6) un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence intègre en plus d'un critère de présence, la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour 1/4 un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2021 comparé à un panel ;
 - pour 1/4 la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans ;

- pour 1/4 le taux de certification environnementale du patrimoine à fin 2021;

- pour 1/4 le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2021 comparé à un panel.

- En 2020, un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence (plan 7) intègre, en plus d'un critère de présence, la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :

- pour 1/4 un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2022 comparé à un panel ;

- pour 1/4 la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans ;

- pour 1/4 la réalisation de critères RSE à fin 2022;

- pour 1/4 le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2022 comparé à un panel.

- Un nouveau plan d'attribution gratuite (plan 8) a été accordé en mai 2021 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe

- pour 1/4 un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2023 comparé à un panel ;

- pour 1/4 la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans ;

- pour 1/4 la réalisation de critères RSE à fin 2023;

- pour 1/4 le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2023 comparé à un panel.

Les avantages accordés ont été étalés sur la durée de leur attribution et constatés en charges de personnel pour 671 milliers d'euros, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres pour un montant de 559 milliers d'euros (compensé en capitaux propres par les livraisons d'actions sur la période) et des dettes sociales (charges sociales de 20%) pour 112 milliers d'euros.

Le 29 juin 2021, LA Société a procédé à l'émission de 144 647 actions de catégorie D dans le cadre du plan n°7 d'attribution d'actions de préférence aux salariés clés et aux mandataires sociaux de Carmila. Cette augmentation de capital a été réalisée par imputation sur la prime d'émission.

14. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

14.1. Evénements postérieurs à la clôture

Les incertitudes liées à l'environnement sanitaire persistent en particulier en Espagne avec une hausse de l'épidémie. En France l'état d'urgence a été maintenu et les dispositions relatives au pass sanitaire devraient être adoptées définitivement dans les prochains jours. L'amendement

concernant les centres commerciaux prévoit que les préfets puissent mettre en place le pass sanitaire à l'entrée des « grands centres commerciaux, si les conditions l'exigent, en garantissant l'accès aux services essentiels ».

15. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Liste des sociétés consolidées Sociétés en intégration globale	Pays	% intérêt			% contrôle		
		Jun 2021	Décembre 2020	Variation	Jun 2021	Décembre 2020	Variation
FRANCE							
Carmila SA	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila France SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Almia Management SAS	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%	-
Hyparmo Sarl	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Bay1Bay2 SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Financière Géric SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Louwifi SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Crèche sur Saone SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Evreux SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Retail Development	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
KC11 SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Best of the web SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Saran SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Nice SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Lou5G SAS	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%	-
Carmila Milano Nord SRL	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Liste des sociétés consolidées Sociétés mises en équivalence							
	Pays	Jun 2021	Décembre 2020	Variation	Jun 2021	Décembre 2020	Variation
As Cancelas	Espagne	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Carmila Thiene SRL	Italie	50,10%	50,10%	-	50,10%	50,10%	-

KPMG S.A.
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex
France

Carmila

Société Anonyme

58, avenue Emile Zola
92100 Boulogne-Billancourt

Capital social : €. 879.043.962

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2021

Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021

KPMG S.A.
Tour Egho - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
6 place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex
France

Carmila

Société Anonyme

Siège social : 58, avenue Emile Zola 92100 Boulogne-Billancourt
Capital social : € 879.043.962

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2021

Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021

Aux actionnaires de la société Carmila,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Carmila, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport financier semestriel.

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

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

I – Conclusion sur les comptes

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

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

KPMG S.A.
Tour Egho - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
6 place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex
France

d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II – Vérification spécifique

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

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

Paris La Défense, le 28 juillet 2021

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.

DELOITTE & ASSOCIES

Eric Ropert
Associé

Adrien Johner
Associé

Stephane Rimbeuf
Associé