

# **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2022, INTEGRANT LES COMPTES CONSOLIDES CONDENSES**



# SOMMAIRE

<b>1. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL</b> .....	<b>6</b>
1.1. <i>Personne responsable du rapport financier semestriel</i> .....	6
1.2. <i>Attestation du responsable du Rapport Financier Semestriel</i> .....	6
<b>2. ACTIVITE DU SEMESTRE</b> .....	<b>6</b>
2.1. <i>Fréquentation et chiffre d'affaires</i> .....	6
2.2. <i>Activité locative</i> .....	7
2.2.1. <i>Synthèse</i> .....	7
2.2.2. <i>Commerce éphémère</i> .....	8
2.2.3. <i>Structure des baux</i> .....	9
2.2.4. <i>Taux d'occupation financier</i> .....	11
2.2.5. <i>Taux d'effort des commerçants</i> .....	11
2.3. <i>Événements marquants du premier semestre 2022 et autres informations</i> .....	12
2.3.1. <i>Cession d'un portefeuille de six actifs en France pour 150M€</i> .....	12
2.3.2. <i>Acquisition du centre commercial Rosaleda à Malaga en Espagne pour 24,3 M€</i> .....	12
2.3.3. <i>Rachat d'actions pour un montant total de 30M€</i> .....	12
2.3.4. <i>« Building sustainable growth » : En bonne voie sur les initiatives de croissance</i> .....	13
2.3.5. <i>Inclusion de l'action Carmila au sein des indices SBF 120</i> .....	13
2.3.6. <i>Carmila gagne le Grand Prix de la transparence (Hors SBF 120)</i> .....	13
2.4. <i>Pipeline de développement</i> .....	13
2.4.1. <i>Cinq projets d'extension majeurs</i> .....	13
2.4.2. <i>Projets de mixité urbaine</i> .....	14
<b>3. PATRIMOINE ET EVALUATION</b> .....	<b>14</b>
3.1. <i>Chiffres clés du patrimoine</i> .....	14
3.1.1. <i>Description du patrimoine</i> .....	14
3.1.2. <i>Présentation des actifs les plus importants du patrimoine Carmila</i> .....	15
3.2. <i>Evaluation du patrimoine</i> .....	15
3.2.1. <i>Expertise et méthodologie</i> .....	15
3.2.2. <i>Evolution de la valorisation du patrimoine</i> .....	17
3.2.3. <i>Evolution des taux de capitalisation</i> .....	17
3.2.4. <i>Répartition de la valeur d'expertise par typologie CNCC</i> .....	18
3.2.5. <i>Réconciliation de la valorisation du patrimoine avec la valeur des immeubles de placement au bilan</i> .....	18
3.3. <i>Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de Carmila</i> .....	19
3.3.1. <i>Contexte général de la mission d'expertise</i> .....	19
3.3.2. <i>Conditions de réalisation</i> .....	19
3.3.3. <i>Confidentialité et publication</i> .....	21
<b>4. PERFORMANCE FINANCIERE</b> .....	<b>22</b>
4.1. <i>Informations financières du compte de résultat</i> .....	22
4.2. <i>Etats financiers</i> .....	23
4.2.1. <i>Etats du résultat global consolidé</i> .....	23
4.2.2. <i>Etat de la situation financière consolidée</i> .....	24
4.2.3. <i>Tableau de flux de trésorerie consolidé</i> .....	26
4.2.4. <i>Tableau de variation des capitaux propres consolidés</i> .....	27
4.3. <i>Commentaires sur les résultats de l'année</i> .....	28
4.3.1. <i>Revenus locatifs et loyers nets</i> .....	28
4.3.2. <i>Recouvrement</i> .....	28
4.3.3. <i>Frais de structure</i> .....	29

4.3.4. EBITDA .....	30
4.3.5. Résultat financier .....	30
<b>4.4. Indicateurs de performance EPRA .....</b>	<b>31</b>
4.4.1. Tableau récapitulatif EPRA.....	31
4.4.2. EPRA Earnings et Résultat récurrent.....	32
4.4.3. Ratio de coûts de l'EPRA (EPRA Cost Ratio) .....	33
4.4.4. EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV .....	34
4.4.5. Taux de vacance EPRA .....	35
4.4.6. Taux de rendement EPRA : EPRA NIY et EPRA « Topped-Up » NIY .....	35
4.4.7. Investissements EPRA .....	35
<b>5. POLITIQUE FINANCIERE.....</b>	<b>36</b>
5.1. Ressources financières.....	36
5.2. Instruments de couverture .....	38
5.3. Trésorerie.....	39
5.4. Rating .....	39
5.5. Politique de distribution de dividendes.....	39
5.6. Capitaux propres et actionariat.....	40
<b>6. Présentation détaillée du patrimoine en exploitation de Carmila au 30 juin 2022.....</b>	<b>41</b>

## COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2022

<b>1. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2022 .....</b>	<b>48</b>
1.1. Etat du Résultat Global consolidé.....	48
1.2. Etat de la situation financière consolidée.....	49
1.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé .....	50
1.4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....	51
<b>2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2022 .....</b>	<b>52</b>
2.1. Investissements réalisés .....	53
2.2. Cessions .....	53
2.3. Distribution de dividendes.....	53
<b>3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES .....</b>	<b>54</b>
3.1. Présentation du Groupe .....	54
3.2. Actionariat, cotation boursière et partenariat stratégique.....	54
3.3. Référentiel comptable .....	55
3.4. Principales estimations et jugements du management .....	55
3.5. Autres principes de présentation des états financiers.....	56
<b>4. PERIMETRE ET MODALITES DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>56</b>
4.1. Périmètre et méthodes de consolidation.....	56
4.2. Principaux évènements du semestre .....	57
4.3. Description des principaux partenariats.....	57

<b>5. INFORMATIONS SECTORIELLES.....</b>	<b>58</b>
5.1. Définition des secteurs et des indicateurs retenus .....	58
5.2. Résultat opérationnel par secteur opérationnel.....	59
5.3. Ventilation des immeubles de placement par secteur opérationnel .....	59
5.4. Investissements ventilés par secteur opérationnel.....	59
<b>6. IMMEUBLES DE PLACEMENT .....</b>	<b>60</b>
6.1. Détail des immeubles de placement évalués à la juste valeur et au coût .....	63
6.2. Hypothèses de valorisation et sensibilités .....	64
6.3. Immeubles de placement destinés à la vente.....	65
<b>7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....</b>	<b>66</b>
7.1. Résultat financier .....	67
7.2. Passifs financiers courants et non courants .....	68
7.3. Gestion des risques financiers et stratégie de couverture .....	71
<b>8. DETAIL DES AUTRES COMPTES DU BILAN.....</b>	<b>73</b>
8.1. Immobilisations incorporelles.....	73
8.2. Immobilisations corporelles.....	73
8.3. Participations dans les entreprises mises en équivalence .....	74
8.4. Autres créances non courantes .....	74
8.5. Clients et comptes rattachés .....	76
8.6. Autres créances courantes .....	77
8.7. Trésorerie nette .....	78
8.8. Capitaux propres .....	78
8.9. Provisions .....	79
8.10. Dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.....	80
8.11. Autres dettes courantes .....	80
<b>9. DETAIL DES COMPTES DU RESULTAT NET.....</b>	<b>81</b>
9.1. Loyers nets.....	81
9.2. Frais de structure.....	83
9.3. Amortissements, provisions et dépréciations .....	85
9.4. Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres cédés .....	85
<b>10. IMPÔTS .....</b>	<b>86</b>
10.1. Charge d'impôt.....	87
10.2. Preuve d'impôt .....	88
10.3. Créances et dettes d'impôts exigibles .....	89
10.4. Impôts différés actifs et passifs .....	89
<b>11. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET RISQUES ASSOCIES .....</b>	<b>89</b>

11.1. Passifs éventuels.....	90
11.2. Engagements reçus .....	90
11.3. Engagements donnés .....	90
11.4. Engagements réciproques .....	91
<b>12. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES .....</b>	<b>92</b>
<b>13. REMUNERATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL .....</b>	<b>93</b>
13.1. Frais de personnel.....	93
13.2. Effectif .....	93
13.3. Avantages accordés au personnel.....	93
<b>14. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>94</b>
14.1. Evénements postérieurs à la clôture .....	94
<b>15. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES.....</b>	<b>95</b>
<b>Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2022.....</b>	<b>96</b>

## 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. ACTIVITE DU SEMESTRE

### 2.1. Fréquentation et chiffre d'affaires

Sur le premier semestre 2022, les chiffres d'affaires des commerçants sont revenus à 100% du niveau de 2019, malgré un premier trimestre encore marqué par des restrictions sanitaires. Au deuxième trimestre 2022 les chiffres d'affaires des commerçants ont atteint 105% du niveau de la même période en 2019.

Cette hausse des chiffres d'affaires des commerçants est intervenue malgré une fréquentation à 91% en moyenne de son niveau du premier semestre 2019, confirmant une évolution des habitudes des clients en faveur d'un panier moyen plus important à chaque visite. Il est à noter qu'en Espagne la fréquentation des centres s'est progressivement améliorée entre janvier et juin

2022, soutenue en partie par la reprise du tourisme dans le pays.

Par rapport au premier semestre 2021, la fréquentation est en forte hausse (+17%), en raison des fermetures administratives au premier semestre 2021. Les chiffres d'affaires des commerçants sont également en forte hausse par rapport au premier semestre 2021 (+51%).

Soutenus notamment par l'attractivité des hypermarchés Carrefour, les centres Carmila continuent de surperformer par rapport au secteur en termes fréquentation (de +7 points en France et de +1 point en Espagne, en évolution de la fréquentation par rapport au premier semestre 2019).

**Evolution de la fréquentation et du CA des commerçants  
au premier semestre 2022**

<b>France</b>	T1	T2	S1 2022
Fréquentation en % de 2021	120%	118%	119%
Fréquentation en % de 2019	92%	93%	93%
CA en % de 2021	167%	157%	162%
CA en % de 2019	94%	104%	99%
<b>Espagne</b>	T1	T2	S1 2022
Fréquentation en % de 2021	114%	108%	112%
Fréquentation en % de 2019	82%	88%	86%
CA en % de 2021	143%	118%	122%
CA en % de 2019	93%	107%	103%
<b>Italie</b>	T1	T2	S1 2022
Fréquentation en % de 2021	117%	112%	115%
Fréquentation en % de 2019	83%	87%	85%
CA en % de 2021	136%	118%	126%
CA en % de 2019	96%	104%	101%
<b>Total</b>	T1	T2	S1 2022
Fréquentation en % de 2021	118%	115%	117%
Fréquentation en % de 2019	89%	92%	91%
CA en % de 2021	160%	146%	151%
CA en % de 2019	94%	105%	100%

## 2.2. Activité locative

### 2.2.1. Synthèse

Au premier semestre 2022, l'activité locative de Carmila a été dynamique, avec la signature de 517 baux pour un loyer minimum garanti total de 23,2 millions d'euros, en baisse de 15,9 % par rapport au premier semestre 2021 mais en hausse de 102,6

% par rapport au premier semestre 2020 et en hausse de 17,1% par rapport au premier semestre 2019. Les niveaux de loyers des baux signés ont été supérieurs de +2,8% par rapport aux anciens loyers.

	30/06/2022				
	Locaux vacants commercialisés		Renouvellements		Total
	Nombre de baux	LMG annuel	Nombre de baux	LMG annuel	Réversion
<i>(en milliers d'euros)</i>					
France	134	6 440	99	6 082	3,6%
Espagne	72	2 206	194	7 437	1,7%
Italie	8	388	10	624	3,3%
<b>Total</b>	<b>214</b>	<b>9 034</b>	<b>303</b>	<b>14 143</b>	<b>2,8%</b>

	30/06/2022		30/06/2021		30/06/2020	
	Total		Total		Total	
(en milliers d'euros)	Nombre de baux	LMG annuel	Nombre de baux	LMG annuel	Nombre de baux	LMG annuel
France	233	12 522	291	18 396	138	7 942
Espagne	266	9 643	219	7 506	86	2 870
Italie	18	1 012	31	1 653	12	628
<b>Total</b>	<b>517</b>	<b>23 177</b>	<b>541</b>	<b>27 555</b>	<b>236</b>	<b>11 440</b>

Carmila poursuit une stratégie de renouvellement du mix-merchandising de ses centres, notamment autour de la santé, et diversifie sa base locative en commercialisant ses locaux à des enseignes représentatives des secteurs d'activité variés, réduisant ainsi, de façon progressive, l'importance de son exposition à l'équipement de la personne.

A noter la signature au premier semestre 2022 des enseignes suivantes, sur une grande variété de secteurs du commerce de détail :

- Santé : We audition, Vertuo, Krya, Alain Afflelou, Optic 2000, ainsi que plusieurs pharmacies qui s'implantent ou qui s'agrandissent

- Restauration : Sushi Shop, KFC, Crêpe Touch, Subway, Buffalo Grill, Factory & Co, La Tapa de Sabores
- Habillement : JD Sports, Sports Direct, JOTT, Project X Paris, Even, Jennyfer, Pepco
- Pouvoir d'achat : Action, Normal
- Services, beauté et loisirs : Fitness Park, Yelmo Cinemas, Body Minute, Qipao Beauty, Beauty Success, Esthetic Centre
- Equipement de la maison et cadeaux : Jysk, Dormitorium, le Repaire des sorciers, Nature et Découvertes, le Comptoir de Mathilde, le Palais des thés

## 2.2.2. Commerce éphémère

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

innovante. Elle s'articule autour de deux axes :

- le Specialty Leasing
- les Boutiques Ephémères

	30/06/2022			30/06/2021			Var
(en milliers d'euros)	Specialty Leasing	Boutiques éphémères	Total SL+BE	Specialty Leasing	Boutiques éphémères	Total SL+BE	%
France	2 460	1 126	3 586	1 679	913	2 592	38,3%
Espagne	2 334	142	2 476	2 412	125	2 537	-2,4%
Italie	597	63	660	484	28	512	28,9%
<b>Total</b>	<b>5 391</b>	<b>1 331</b>	<b>6 722</b>	<b>4 575</b>	<b>1 066</b>	<b>5 641</b>	<b>19,2%</b>

### Specialty Leasing

Le Specialty Leasing permet de dynamiser les centres commerciaux en enrichissant le parcours client. 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.

Pendant le premier semestre 2022 l'activité de Specialty Leasing a été très dynamique, grâce au

nombre important d'animations dans les domaines de l'habitat et de l'efficacité énergétique.

### Boutiques éphémères

Carmila propose aux locataires commerçants d'ouvrir des boutiques éphémères pour une durée de 4 à 34 mois. Ce format, aussi connu sous le nom de Pop-Up Store, est en plein essor. Il permet de dynamiser les centres Carmila et se prête en particulier aux nouveaux concepts innovants,

comme les premières implantations physiques des DNVB. Carmila propose également des formats ultra éphémères, à savoir des ventes événementielles d'un jour à une semaine.

L'activité de boutiques éphémères a été très dynamique au premier semestre 2022, en raison du nombre d'événements ultra éphémères sur la période, 53 au total, notamment avec Le Hangar (basquette), Plantes Addict, Le Goût des Plantes et Oh My Fripe (seconde main).

### 2.2.3. Structure des baux

Avec 6 125 baux sous gestion au 30 juin 2022, Carmila dispose d'une base de locataires solide et diversifiée. Carrefour représente moins de 1% des loyers nets en 2022. Les loyers en base annualisée s'élèvent à 357,6 millions d'euros. L'évolution de la

### Revenus du commerce éphémère

Les revenus de l'activité de commerce éphémère sont en forte hausse de +19,2% par rapport au premier semestre 2021, en raison de la fermeture administrative des commerces pendant une partie du premier semestre 2021, mais ils sont également en hausse de +5,1% par rapport au premier semestre 2019.

base locative est en hausse de +4,1% par rapport au 31 décembre 2021 à périmètre constant ; la base locative est également en hausse à périmètre courant (+2,3%).

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

Pays	Au 30/06/2022			Au 31/12/2021		
	Nombre de baux	Loyers contractuels en base annualisée (M€)	%/Total	Nombre de baux*	Loyers contractuels en base annualisée (M€)*	%/Total
France	3 478	242,0	26,1%	3 580	243,0	69,5%
Espagne	2 288	93,4	67,7%	2 286	85,3	24,4%
Italie	359	22,1	6,2%	356	21,3	6,1%
<b>Total</b>	<b>6 125</b>	<b>357,6</b>	<b>100%</b>	<b>6 222</b>	<b>349,6</b>	<b>100%</b>

\*Hors As Cancelas mis en équivalence (soit 124 baux et 8,8 M€ de loyers)

Au 30 juin 2022, les données ci-dessus tiennent compte de la cession de 6 actifs en France soit une diminution de 109 baux pour une perte de loyers

de 8,9 M€ et de l'acquisition de Rosaleda en Espagne soit 55 baux pour 2,8 M€ de loyers complémentaires.

### Principaux locataires-commerçants

Au 30 juin 2022, les 15 premiers locataires représentent 18,5 % des loyers en base annualisée, et aucun commerçant ne représente à lui seul plus de 2% du revenu locatif.

Le tableau suivant présente les loyers en base annualisée et le secteur d'activité des 15 locataires les plus importants au 30 juin 2022.

Au 30/06/2022			
	Secteur d'activité	Loyers contractuels en base annualisée (M€)	%/Total
<i>Locataire</i>			
Alain Afflelou	Beauté & Santé	6,3	1,8%
Feu Vert	Beauté & Santé	6,1	1,7%
Orange	Culture, Cadeaux & Loisirs	5,6	1,6%
Inditex	Equipement de la personne	5,4	1,5%
Mcdonald'S	Alimentation & Restauration	4,9	1,4%
H&M	Equipement de la personne	4,9	1,4%
Jules Brice Bizzbee	Equipement de la personne	4,7	1,3%
Nocibe	Beauté & Santé	4,1	1,1%
Micromania	Culture, Cadeaux & Loisirs	4,0	1,1%
Yves Rocher	Beauté & Santé	3,6	1,0%
Camaieu	Equipement de la personne	3,4	1,0%
Flunch	Alimentation & Restauration	3,4	1,0%
Kiabi	Equipement de la personne	3,3	0,9%
Burger King	Alimentation & Restauration	3,3	0,9%
Histoire d'Or	Culture, Cadeaux & Loisirs	3,0	0,8%
		<b>66,1</b>	<b>18,5%</b>

### 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 2022 :

Secteur d'activité	Au 30/06/2022			Au 31/12/2021		
	Nombre de baux	Loyers contractuels en base annualisée (M€)	%/Total	Nombre de baux*	Loyers contractuels en base annualisée (M€)*	%/Total
Equipement de la personne	1 296	110,4	31%	1 349	109,7	31%
Culture, cadeaux et loisirs	1 045	71,8	20%	1 032	68,2	20%
Beauté et santé	1 213	69,9	20%	1 212	67,2	19%
Alimentation et restauration	850	45,9	13%	876	45,0	13%
Equipement du ménage	278	30,0	8%	298	31,0	9%
Services	1 333	28,8	8%	1 346	27,6	8%
Autre	110	0,9	0%	109	0,9	0%
<b>Total</b>	<b>6 125</b>	<b>357,6</b>	<b>100%</b>	<b>6 222</b>	<b>349,6</b>	<b>100%</b>

\*Hors As Cancelas mis en équivalence (soit 124 baux et 8,8 M€ de loyers)

La diminution du poids de l'Equipement de la personne dans le total des loyers (-49 bps) et de l'Equipement du ménage (-48 bps) a bénéficié au secteur de la Culture, cadeaux et loisirs (+58 bps)

et de la Beauté et santé (+31 bps). Tandis que les autres secteurs conservent des proportions stables en loyer dans la base locative.

#### 2.2.4. Taux d'occupation financier

Pays	Taux d'occupation financier (hors vacance stratégique)		
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
France	96,3%	96,4%	95,6%
Espagne	95,4%	95,5%	95,2%
Italie	98,9%	98,7%	99,2%
<b>Total</b>	<b>96,2%</b>	<b>96,3%</b>	<b>95,7%</b>

Au 30 juin 2022, le taux d'occupation financier consolidé des actifs de Carmila s'élève à 96,2%, soit au-dessus du niveau d'avant la crise sanitaire, dont 96,3% en France, 95,4% en Espagne, et 98,9% 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 0,6% en France, 3,1% en Espagne et 2,1% en Italie, ce qui représente un impact consolidé pour Carmila de 1,3% au 30 juin 2022.

#### 2.2.5. Taux d'effort des commerçants

Le tableau suivant présente le taux d'effort moyen des locataires de Carmila ventilé par pays au 30 juin 2022 (12 mois glissant) et au 31 décembre 2019 (avant crise sanitaire) :

Pays	Taux d'effort	
	30/06/2022	31/12/2019
	<b>12M glissant</b>	
France	10,5%	10,9%
Espagne	11,3%	11,1%
Italie	11,9%	12,0%
<b>Total</b>	<b>10,8%</b>	<b>11,0%</b>

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

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

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

## 2.3. Evénements marquants du premier semestre 2022 et autres informations

### 2.3.1. Cession d'un portefeuille de six actifs en France pour 150M€

Le 30 juin 2022, Carmila a finalisé la cession d'un portefeuille de six actifs situés en France avec Batipart et ATLAND Voisin, via une structure de partenariat.

Le portefeuille est constitué de six actifs situés en France : Mondevillage, Meylan, Mont St Aignan, Nantes St Herblain, Rambouillet et St Jean de Vedas. Le prix de cession du portefeuille est de 150 millions d'euros, droits inclus. Il est en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2021.

Carmila conserve une participation minoritaire de 20% dans la joint-venture et assure pour le compte de la joint-venture des missions de gestion locative et de commercialisation.

Cette opération rentre dans le cadre du programme de rotation d'actifs, d'un montant cible de 200 millions d'euros en 2022 et 2023, annoncé lors du Capital Markets Day de décembre 2021.

### 2.3.2. Acquisition du centre commercial Rosaleda à Malaga en Espagne pour 24,3 M€

Le 24 mai 2022, Carmila a annoncé l'acquisition de Rosaleda, un centre commercial situé à Malaga, dans le sud de l'Espagne, pour un prix de 24,3 millions d'euros droits inclus.

Le centre de 73 boutiques, attenant à un hypermarché Carrefour, couvre une surface de 15 500 m<sup>2</sup> et comprend deux moyennes surfaces

(Decathlon et Lefties, l'enseigne de prêt à porter du Groupe Inditex). Il bénéficie d'un leadership important dans sa zone de chalandise, ainsi que d'un pôle loisirs avec un cinéma, permettant de générer une fréquentation importante (5,8 millions de visiteurs par an). Son prix d'acquisition offre un potentiel important de création de valeur pour Carmila.

### 2.3.3. Rachat d'actions pour un montant total de 30M€

Au premier semestre 2022, Carmila a réalisé deux programmes de rachat d'actions. Le premier d'un

montant de 20M€, annoncé le 18 février et lancé le 21 février, s'est finalisé le 24 mars 2022.

Le second d'une enveloppe de 10M€, a été annoncé le 24 mars 2022 et lancé le 25 mars pour

être finalisé 28 avril 2022.

#### 2.3.4. « Building sustainable growth » : En bonne voie sur les initiatives de croissance

Les trois initiatives de croissance du plan stratégique « Building sustainable growth », l'incubateur omnicanal, Next Tower et Carmila Retail Development, contribueront à hauteur de 30 millions d'euros additionnels par an au résultat récurrent à horizon 2026.

En 2022 l'incubateur et la plateforme de services omnicanaux devraient contribuer pour 2 millions d'euros au résultat récurrent.

Les loyers sécurisés des actifs de Next Tower signés à fin 2022 seront de l'ordre de 2 millions d'euros.

Enfin, la quote part de Carmila de l'EBITDA des principales sociétés partenaires de Carmila Retail Development prévu en 2022 est d'environ 2 millions d'euros.

#### 2.3.5. Inclusion de l'action Carmila au sein des indices SBF 120

Le 20 juin, Carmila est entré dans l'indice dans l'indice SBF 120, l'un des principaux indices de la Bourse de Paris regroupant les 120 premières

valeurs cotées sur Euronext Paris en termes de liquidité et de capitalisation boursière.

#### 2.3.6. Carmila gagne le Grand Prix de la transparence (Hors SBF 120)

Lors des Transparency Awards 2022, Carmila a été récompensé pour la transparence de sa communication financière pour l'exercice 2021 en

obtenant le Grand Prix Hors SBF 120 de la transparence.

### 2.4. Pipeline de développement

#### 2.4.1. Cinq projets d'extension majeurs

Les 5 projets d'extension majeurs sont les suivants :

Montesson : la galerie marchande, attenante au 2ème 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.

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

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.

Antibes : le centre jouxtant le 1er 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.

Orléans Place d'Arc : Unique centre commercial du cœur de ville implanté à l'intersection d'un nœud intermodal (réseau routier, bus, tramway, gare SNCF), ce projet a pour objectif de renforcer l'attractivité du centre-ville grâce à des aménagements urbains, l'extension du centre commercial et des créations de logement.

Aucun projet n'est actuellement en travaux, le début des travaux sur le premier projet débiteront par Montesson en 2023. D'un montant

d'investissement de 150 millions d'euros, ce projet sera financé par la rotation d'actifs.

Au-delà de ces cinq projets d'extension majeurs, Carmila dispose d'un pipeline d'une soixantaine de projets de restructurations et de pôles restaurations par an, pour un coût d'environ 25 millions d'euros et un rendement de plus de 10%.

Compte tenu du contexte macroéconomique incertain et des hausses des prix de l'énergie et des matières premières, ces projets pourront faire l'objet d'adaptations.

	Pays	Surface projet (m <sup>2</sup> )	Date d'ouverture prévue	Coût estimé (1) (M€)	Valeur locative additionnelle en année pleine (M€)	Taux de rendement (2)
<b>Projets de développement</b>						
<b>Projets phares</b>						
	Tarrassa	Espagne	35 105	2025		
	Montesson	France	29 167	2025		
	Toulouse Labège	France	15 981	2027		
	Antibes	France	10 000	2027		
	Orléans Place d'Arc	France	7 247	2027		
	<b>Total projets phares</b>		<b>97 500</b>	<b>550,0</b>	<b>33,0</b>	<b>6,6%</b>

- (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) Loyers annualisés nets attendus, divisés par le montant de l'investissement total estimé

#### 2.4.2. Projets de mixité urbaine

Carmila, en partenariat avec Carrefour, a identifié plusieurs sites adaptés aux projets de mixité urbaine à grande échelle, qui redéfiniront totalement la place du centre commercial dans la ville. Les sites en question, actuellement 100% retail, deviendront de nouveaux quartiers pensés autour de l'habitation, du travail, des services et des espaces verts.

Concernant deux sites en particulier, à Sartrouville et à Nantes, Carmila et Carrefour se sont associés à un expert du secteur, Altarea, afin de transformer les sites en question en nouveaux quartiers mixtes, qui insuffleront une nouvelle dynamique à ces territoires et renforceront l'attractivité des sites. Les travaux débuteront à partir de 2025, pour des livraisons à partir de 2030.

### 3. PATRIMOINE ET EVALUATION

#### 3.1. Chiffres clés du patrimoine

##### 3.1.1. Description du patrimoine

Au 30 juin 2022, Carmila dispose d'un patrimoine de 208 centres commerciaux et « retail park » attenants à des hypermarchés Carrefour situés en France, en Espagne et en Italie, valorisés à 6,2 milliards d'euros droits 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 208 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 2022. 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 <sup>2</sup> )	Participation Groupe Carmila / Site (%)
<b>France</b>					
BAB 2 - Anglet	1967	2014	129	26 938	58,9%
Toulouse Labège	1983	2014	129	24 117	56,5%
Calais - Coquelles	1995	2014	154	54 583	77,1%
Thionville	1971	2016	150	31 681	46,7%
Bay 2	2003	2014	105	20 819	53,7%
Nice Lingostière	1978	2014	98	21 515	43,1%
Vitrolles	1971	2018	85	24 405	42,9%
Montesson	1970	2014	65	13 282	34,1%
Saran - Orléans	1971	2014	91	38 731	64,2%
Chambourcy	1973	2014	73	21 336	43,5%
Evreux	1974	2014	78	37 811	70,4%
Orléans Place D'Arc	1988	2015	64	13 524	57,4%
Perpignan Clair	1983	2014	79	21 153	60,5%
<b>Total France (top 13)</b>			<b>1 300</b>	<b>349 894</b>	
<b>Espagne</b>					
Fan Mallorca	2016	2016	105	38 141	75,0%
Huelva	2013	2014	93	33 478	78,3%
<b>Total Espagne (top 2)</b>			<b>198</b>	<b>71 619</b>	
<b>Total (top 15)</b>			<b>1 498</b>	<b>421 512</b>	

## 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 mandatés par Carmila sont les suivants:

- En France, Cushman & Wakefield et Catella
- En Espagne, Cushman & Wakefield et Catella
- En Italie, BNP Paribas Real Estate

## Commentaires sur le périmètre

- Aucun site en France n'a fait l'objet d'une rotation entre les experts Cushman & Wakefield et Catella sur le premier semestre 2022, tous les sites ayant fait l'objet d'un changement d'expert lors des exercices 2019 à 2020
- Le derniers tiers du portefeuille en Espagne a fait l'objet d'une rotation entre les experts Cushman & Wakefield et Catella au premier semestre 2022
- Au premier semestre 2022, Carmila a cédé 6 centres commerciaux situés en France (Mondevillage, Meylan, Mont St Aignan, Nantes St Herblain, Rambouillet et St Jean de Vedas)
- Carmila a acquis au premier semestre un nouveau centre commercial à Malaga en Espagne, ce centre a été valorisé en juste valeur dans les comptes
- Les immeubles détenus dans les sociétés mises en équivalences sont comptabilisés à la juste valeur des titres de ces sociétés

## Segmentation géographique du portefeuille

La valorisation du portefeuille (part du groupe) s'établit à 6 164,8 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2022 et se répartit de la manière suivante :

Valeur vénale droits inclus (DI) du patrimoine	30/06/2022		
	millions d'euros	%	Nombre d'actifs
Pays			
France	4 393,3	71,3%	121
Espagne	1 417,9	23,0%	79
Italie	353,6	5,7%	8
<b>Total</b>	<b>6 164,8</b>	<b>100%</b>	<b>208</b>

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 27,7 millions d'euros au 30 juin 2022.

Par ailleurs cette évaluation inclut la quote-part des titres des sociétés mise en équivalences :

- centre commercial d'As Cancelas à Saint-Jacques-de-Compostelle en Espagne (détenu à 50%), qui représente 51,7 millions d'euros,
- portefeuille de 6 actifs en France (Mondevillage, Mont St Aignan, St Jean de Vedas, Meylan, Rambouillet, Nantes St Herblain) détenu à 20% et qui représente 12,7 millions d'euros.

### 3.2.2. Evolution de la valorisation du patrimoine

Valeur vénale DI du patrimoine  (en millions d'euros)	30/06/2022					31/12/2021		30/06/2021	
	Variation vs. 31/12/2021					Valeur vénale DI m€	%	Valeur vénale DI m€	%
	Valeur vénale DI m€	%	Nombre d'actifs	à périmètre courant	à périmètre constant*				
France	4 393,3	71,3%	121	-2,1%	1,3%	4 487,7	72,2%	4 414,5	72,0%
Espagne	1 417,9	23,0%	79	3,2%	0,9%	1 374,5	22,1%	1 368,2	22,3%
Italie	353,6	5,7%	8	0,4%	0,1%	352,1	5,7%	352,4	5,7%
<b>Total</b>	<b>6 164,8</b>	<b>100%</b>	<b>208</b>	<b>-0,8%</b>	<b>1,1%</b>	<b>6 214,4</b>	<b>100%</b>	<b>6 135,2</b>	<b>100%</b>

\*Hors cession portefeuille RAYAS + Epinay sur Orge + acquisition Rosaleda

Au cours de l'année 2022, le patrimoine total de Carmila a diminué de -49,6 millions d'euros (-0,8%); cette variation s'analyse de la manière suivante :

- La valeur des actifs, à périmètre constant, augmente de +1,1% soit +69,0 millions. 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 d'un portefeuille de 6 actifs en France au 30 juin 2022 (-155,9 millions d'euros), la quote-part

de détention restante dans cette participation (20%) étant comptabilisée à la juste valeur des titres (+12,8 millions d'euros), soit un impact net de -2,3%

- à l'acquisition du site Malaga – Rosaleda en Espagne (+29,7 millions d'euros) soit un impact de +0,5%
- à la baisse des immobilisations en cours (-5,5 millions d'euros) soit un impact de -0,1%
- à l'augmentation de valeur de Next Tower (+0,3 million d'euros) soit un impact de +0,0%

### 3.2.3. Evolution des taux de capitalisation

	NIY			NPY		
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
France	5,73%	5,64%	5,63%	6,00%	5,95%	6,00%
Espagne	6,87%	6,67%	6,64%	7,09%	6,93%	6,84%
Italie	6,18%	6,04%	6,04%	6,26%	6,18%	6,11%
<b>Total</b>	<b>6,02%</b>	<b>5,89%</b>	<b>5,88%</b>	<b>6,26%</b>	<b>6,18%</b>	<b>6,20%</b>

Le taux de capitalisation des loyers futurs du portefeuille (Net Potential Yield) est en hausse de 8 points de base par rapport à fin 2021 à 6,26%, correspondant à un écart par rapport au taux de swap EUR 10 ans d'environ 450 points de base<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Au 26 juillet 2022

### 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 2022, les centres régionaux et les grands centres commerciaux représentent 78% du portefeuille de Carmila en valeur vénale.

Expertises 30/06/22					
	Valeur vénale DI		NRI moyen €/m <sup>2</sup>	ERV vacant moyen	NIY
	(m€)	% de valeur			
Centres Régionaux	1 552,6	35%	327	200	5,4%
Grands Centres Commerciaux	1 921,2	44%	290	243	5,7%
Centres Locaux de Proximité	906,2	21%	181	107	6,5%
Autres*	13,3	0%	424	N/A	7,0%
<b>France</b>	<b>4 393,3</b>	<b>100%</b>	<b>264</b>	<b>158</b>	<b>5,7%</b>
Centres Régionaux	345,2	24%	241	N/A	5,9%
Grands Centres Commerciaux	684,1	48%	203	257	7,0%
Centres Locaux de Proximité	388,6	27%	265	277	7,4%
<b>Espagne</b>	<b>1 417,9</b>	<b>100%</b>	<b>226</b>	<b>266</b>	<b>6,9%</b>
Centres Régionaux	19,0	5%	244	N/A	5,6%
Grands Centres Commerciaux	312,8	88%	247	204	6,2%
Centres Locaux de Proximité	21,8	6%	269	750	6,5%
<b>Italie</b>	<b>353,6</b>	<b>100%</b>	<b>248</b>	<b>225</b>	<b>6,2%</b>
Centres Régionaux	1 916,8	31%	307	200	5,5%
Grands Centres Commerciaux	2 918,0	47%	256	249	6,1%
Centres Locaux de Proximité	1 316,6	21%	203	156	6,7%
Autres*	13,3	0%	424	N/A	7,0%
<b>Total général</b>	<b>6 164,8</b>	<b>100%</b>	<b>252</b>	<b>195</b>	<b>6,0%</b>

\*Next Tower

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

(en millions d'euros)

	30/06/2022	31/12/2021
Valeur vénale droits inclus	6 164,8	6 214,4
Immobilisations en cours	-27,7	-33,2
Valorisation de la quote part des titres MeQ	-64,5	-64,7
Droits et enregistrements (hors MeQ)	-303,0	-302,7
<b>Valeur vénale hors droits (A)</b>	<b>5 769,6</b>	<b>5 813,7</b>
Juste valeur des BAC (IFRS 16) (B)	32,3	32,6
<b>Immeuble de placement à la valeur d'expertise (bilan) (A+B)</b>	<b>5 801,9</b>	<b>5 846,3</b>

### 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 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 2022.

##### Référentiels et principes généraux

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de l'édition de novembre 2021 (effective à compter du 31 janvier 2022) du RICS Valuation – Global Standards (le "Red Book"). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF

sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000.

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

##### Valeur recherchée

Nos évaluations correspondent à des valeurs vénales de marché ("Market Value") et sont reportées à la Société en valeur hors droits (après

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

#### 3.3.2. Conditions de réalisation

##### Informations

Nous avons demandé au management de la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations

connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mis à notre

disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

### **Surfaces des actifs**

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

### **Analyses environnementales et conditions des sols**

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

### **Urbanisme**

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

### **Titres de propriété et états locatifs**

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des "business plans" qui nous ont été fournis. Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leurs ventes, 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.

### **Etat des actifs**

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

### **Durabilité et ESG**

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

### **Taxation**

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

### **Note explicative sur les conditions du marché : conflit en Ukraine**

En dépit de la reprise économique suite à la pandémie, la France, l'Espagne et l'Italie connaissent actuellement une incertitude accrue en raison des impacts mondiaux majeurs découlant

de la guerre en Ukraine et d'une pression inflationniste forte, l'inflation ayant augmenté de manière significative par rapport à son niveau historique. Par ailleurs, les employés de certains secteurs menacent de mener des actions de grève en réponse à la hausse du coût de la vie. Nous constatons dans les pays Européens une augmentation des taux d'intérêt directs en réponse à la montée de l'inflation, ce qui entraîne une hausse des coûts d'emprunt.

Ces facteurs ont un impact sur la croissance et la confiance des consommateurs. Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse aux changements économiques et politiques en cours, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation et le contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparé.

### 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.

## 4. PERFORMANCE FINANCIERE

### 4.1. Informations financières du compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs	182,8	172,9
Loyers nets	172,2	127,9
EBITDA (hors juste valeur) <sup>1</sup>	149,5	104,7
Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement	52,7	- 42,7
Résultat opérationnel	196,7	61,5
Résultat financier	- 37,2	- 39,8
Résultat net (part du Groupe)	156,6	18,8
Résultat net par action <sup>3</sup>	1,08	0,13
Résultat net EPRA <sup>2</sup>	114,5	72,6
Résultat net EPRA par action <sup>3</sup>	0,79	0,51
Résultat net récurrent <sup>4</sup>	120,1	74,1
Résultat net récurrent par action <sup>3</sup>	0,83	0,52

<sup>1</sup> 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 »

<sup>2</sup> Pour une définition de « Résultat net EPRA », voir la Section « Indicateurs de performances EPRA »

<sup>3</sup> Nombre de titres moyen : 144 936 550 au 30 juin 2022 et 142 490 436 au 30 juin 2021

<sup>4</sup> 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>	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement (valeur d'expertise hors droits)	5 801,9	5 846,3
Trésorerie et valeurs mobilières de placement	234,1	238,3
Dettes financières (courantes et non courantes)	2 555,9	2 613,0
Capitaux propres (part du groupe)	3 410,2	3 374,9

### Informations financières relatives aux indicateurs et ratios clés

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	31/12/2021
Dettes financières nettes	2 272,0	2 322,9
Ratio Loan-to-value DI (LTV) <sup>1</sup>	36,9%	37,4%
Interest Coverage Ratio (ICR) <sup>2</sup>	4,6x	3,9x
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	3 566,6	3 575,8
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) par action <sup>3</sup>	24,82	24,54
Valeur d'expertises (droits inclus y compris travaux en cours)	6 164,8	6 214,4

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Fin de période dilué, sur la base de 145 204 340 actions au 30 juin 2022 et 145 736 217 actions au 31 décembre 2021

## 4.2. Etats financiers

### 4.2.1. Etats du résultat global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>182 806</b>	<b>172 866</b>
Refacturations aux locataires	54 671	49 260
<b>Total Revenus de l'activité locative</b>	<b>237 477</b>	<b>222 126</b>
Charges du foncier	(24 894)	(23 276)
Charges locatives	(39 116)	(37 199)
Charges sur immeuble (propriétaire)	(1 248)	(33 706)
<b>Loyers nets</b>	<b>172 219</b>	<b>127 945</b>
Frais de structure	(23 909)	(24 428)
<i>Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités</i>	5 247	5 592
<i>Autres produits</i>	2 360	765
<i>Frais de personnel</i>	(13 385)	(13 665)
<i>Autres charges externes</i>	(18 131)	(17 120)
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	(124)	(884)
Autres charges et produits opérationnels	(238)	83
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres cédés	(2 888)	78
Solde net des ajustements de valeurs	52 675	(42 712)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(1 011)	1 467
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>196 724</b>	<b>61 549</b>
Produits financiers	653	423
Charges financières	(30 854)	(31 074)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(30 201)</b>	<b>(30 651)</b>
Autres produits et charges financiers	(7 017)	(9 171)
<b>Résultat financier</b>	<b>(37 218)</b>	<b>(39 822)</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>159 506</b>	<b>21 727</b>
Impôts sur les sociétés	(2 611)	(2 882)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>156 895</b>	<b>18 845</b>
<b>Part du groupe</b>	<b>156 626</b>	<b>18 759</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>269</b>	<b>85</b>
Nombre moyen d'actions composant le capital social de Carmila	144 936 550	142 490 436
Résultat par action, en euro (part du Groupe)	1,08	0,13
Nombre moyen d'actions dilué composant le capital social de Carmila	145 204 340	142 737 623
<b>Résultat dilué par action, en euro (part du Groupe)</b>	<b>1,08</b>	<b>0,13</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>156 895</b>	<b>18 845</b>
<b>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</b>	<b>51 081</b>	<b>11 552</b>
Couverture des flux de trésorerie (partie efficace)	51 081	11 552
Juste valeur des autres actifs financiers	-	-
Impôts correspondants	-	-
<b>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ecart actuariels sur régimes à prestations définies	-	-
Impôts correspondants	-	-
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>207 976</b>	<b>30 397</b>

#### 4.2.2. Etat de la situation financière consolidée

<b>ACTIFS</b>		
<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Immobilisations incorporelles	3 705	4 664
Immobilisations corporelles	3 275	3 369
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 801 886	5 846 327
Immeubles de placement évalués au coût	27 674	33 213
Participations dans les entreprises mises en équivalence	64 041	50 309
Autres créances non courantes	17 432	19 539
Impôts différés actifs	9 856	9 855
<b>Actifs non courants</b>	<b>5 927 869</b>	<b>5 967 275</b>
Créances clients et comptes rattachés	116 442	75 489
Autres créances courantes	127 687	90 439
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234 142	238 268
<b>Actifs courants</b>	<b>478 271</b>	<b>404 196</b>
<b>Total Actif</b>	<b>6 406 140</b>	<b>6 371 471</b>

## PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Capital social	863 094	875 389
Primes liées au capital	1 825 226	1 985 987
Actions propres	(2 352)	(2 351)
Autres éléments du résultat global	22 612	(28 469)
Réserves consolidées	544 958	352 177
Résultat consolidé	156 626	192 121
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>	<b>3 410 163</b>	<b>3 374 853</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	5 905	5 776
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 416 068</b>	<b>3 380 629</b>
Provisions non courantes	7 474	6 867
Dettes financières non courantes	2 384 540	2 384 895
Dépôts et cautionnements	80 315	79 812
Dettes non courantes d'impôts et Impôts différés passifs	141 796	139 445
Autres passifs non courants	-	2
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 614 125</b>	<b>2 611 021</b>
Dettes financières courantes	171 360	228 071
Concours bancaires	35	82
Provisions courantes	84	1 039
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 847	20 984
Dettes sur immobilisations	10 405	22 067
Dettes fiscales et sociales	81 108	54 179
Autres dettes courantes	92 108	53 399
<b>Passifs courants</b>	<b>375 947</b>	<b>379 821</b>
<b>Total Passifs et Capitaux propres</b>	<b>6 406 140</b>	<b>6 371 471</b>

#### 4.2.3. Tableau de flux de trésorerie consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
<b>Résultat net total consolidé</b>	<b>156 895</b>	<b>18 845</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence	1 011	(1 467)
Elimination des amortissements et provisions	4 428	2 444
Elimination de la variation de juste valeur au résultat	-47 909	45 688
Elimination des résultats de cession et des pertes et profits de dilution	2 888	(1 723)
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	1 145	7 422
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et d'impôt</b>	<b>118 458</b>	<b>71 209</b>
Elimination de la charge (produit) d'impôt	2 611	2 882
Elimination du coût de l'endettement financier net	30 201	30 650
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>151 270</b>	<b>104 741</b>
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation	26 268	(21 961)
Variation des dépôts et cautionnements	27	1 510
Impôts payés	3 432	(775)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>180 997</b>	<b>83 515</b>
Variation des dettes sur fournisseurs d'immobilisations	(13 120)	(77 667)
Acquisition d'immeubles de placement	(44 973)	(38 220)
Acquisitions d'autres immobilisations	(15 295)	(675)
Variation des prêts et avances consentis	(2 215)	(4 755)
Cession d'immeubles de placements et autres immobilisations	143 662	8 034
Dividendes reçus	1 217	820
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>69 276</b>	<b>(112 463)</b>
Augmentation de capital	(29 500)	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(1)	(240)
Emission d'emprunts obligataires	-	300 000
Emission d'emprunts bancaires	-	250 000
Remboursement d'emprunts	(55 063)	(524 671)
Présentation des VMP en autres créances financières courantes	(155)	118
Intérêts versés	(26 590)	(22 128)
Intérêts encaissés	653	423
Dividendes et primes distribués aux actionnaires	(143 696)	(94 338)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>(254 352)</b>	<b>(90 836)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(4 079)</b>	<b>(119 784)</b>

#### 4.2.4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	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
<b>Situation au 31 décembre 2021</b>	<b>875 389</b>	<b>1 985 986</b>	<b>(2 351)</b>	<b>(28 469)</b>	<b>352 177</b>	<b>192 121</b>	<b>3 374 854</b>	<b>5 776</b>	<b>3 380 630</b>
Opérations sur capital	(12 295)	(17 204)					(29 499)		(29 499)
Paiement en actions							-		-
Opérations sur titres auto-détenus			(1)		659		658		658
Dividende versé		(143 556)					(143 556)	(140)	(143 696)
Affectation du résultat 2021					192 121	(192 121)	-		-
<b>Résultat net de la période</b>						<b>156 626</b>	<b>156 626</b>	<b>269</b>	<b>156 895</b>
Recyclage des OCI en résultat				2 488			2 488		2 488
Variation de juste valeur des autres actif financiers							-		-
Variation de juste valeur sur instruments de couverture				48 593			48 593		48 593
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite							-		-
<b>Autres éléments du résultat global</b>				<b>51 081</b>			<b>51 081</b>		<b>51 081</b>
Autres variations							-		-
<b>Situation au 30 juin 2022</b>	<b>863 094</b>	<b>1 825 226</b>	<b>(2 352)</b>	<b>22 612</b>	<b>544 957</b>	<b>156 626</b>	<b>3 410 163</b>	<b>5 905</b>	<b>3 416 068</b>

### 4.3. Commentaires sur les résultats de l'année

#### 4.3.1. Revenus locatifs et loyers nets

##### Revenus locatifs

Revenus locatifs	30/06/2022		30/06/2021
	Revenus locatifs	Variation vs. 30/06/2021	Revenus locatifs
(en milliers d'euros)	périmètre courant		
France	125 533	6,4%	117 948
Espagne	45 767	4,1%	43 978
Italie	11 506	5,2%	10 940
<b>Total</b>	<b>182 806</b>	<b>5,8%</b>	<b>172 866</b>

Loyers nets	30/06/2022					30/06/2021
	Loyers nets	périmètre constant (total)	Périmètre constant (impact spécifique covid)	périmètre constant (hors impact spécifique covid)	périmètre courant	Loyers nets
(en milliers d'euros)	Variation vs. 30/06/2021					
France	117 830	34,0%	29,4%	4,7%	33,9%	87 987
Espagne	43 834	40,4%	35,3%	5,1%	40,9%	31 115
Italie	10 555	20,5%	16,1%	4,4%	19,4%	8 843
<b>Total</b>	<b>172 219</b>	<b>34,6%</b>	<b>29,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>34,6%</b>	<b>127 945</b>

Les loyers nets s'élèvent à 172 millions d'euros en hausse de +44,3 millions d'euros soit +34,6% au cours du premier semestre 2022. Cette variation se décompose de la manière suivante :

La variation liée aux impacts spécifiques Covid atteint +38,2 millions d'euros soit +29,9%. Les impacts spécifiques Covid comptabilisés à fin juin 2021 représentaient -33,5 millions d'euros (vs +4,7 millions d'euros à fin juin 2022).

La croissance organique retraitée de ces impacts spécifiques est de +4,8%. La part de l'indexation incluse dans la croissance à périmètre constant est de +3,0%.

La croissance générée par les acquisitions et cessions est de -0,1 million d'euros soit -0,1% et s'explique par l'acquisition du centre commercial

de Rosaleda (+0,3 million d'euros soit +0,2%) réalisée en date du 24 mai 2022 et la cession de Nanteuil-les-Meaux, réalisée en date du 23 juin 2021 (-0,4 million d'euros soit -0,3%).

La cession d'un portefeuille de 6 actifs en France n'a pas d'impact sur la période puisqu'elle a été réalisée en date du 30 juin 2022.

Les autres effets contribuent pour +0,1 million d'euros soit +0,1%. Ces autres effets comprennent notamment l'impact de la vacance stratégique qui permet les opérations de restructurations et d'extensions.

#### 4.3.2. Recouvrement

	30/06/2022							
	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	FY 2021	T1 2022	T2 2022	HY 2022
Taux de recouvrement brut (base facturé totale)	84,5%	85,3%	93,8%	94,8%	89,7%	95,9%	94,9%	95,4%
Taux d'abandon / provisions Covid-19	15,5%	14,7%	5,7%	5,2%	10,3%	3,0%	2,8%	2,9%
A collecter	0,0%	0,0%	0,5%	0,1%	0,0%	1,2%	2,3%	1,7%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>							

Au 30 juin 2022, sur 100% de charges et loyers facturés au cours de l'exercice 2021, 89,7% sont recouverts à fin décembre, 10,3% sont abandonnés ou provisionnés pour abandons (et comptabilisés en perte dans les comptes) et 0,0% restent à recouvrer.

Pour les loyers facturés sur le 1er semestre 2022, 95,4% ont été recouverts au 30 juin 2022.

Au 22 juillet 2022, 95,8% ont été recouverts et 1,3% restent à recouvrer.

### 4.3.3. Frais de structure

<b>Frais de structure</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	5 247	5 592
Autres produits de prestations et services	2 360	765
Frais de personnel	- 13 385	-13 665
Autres charges externes	- 18 131	-17 120
<b>Frais de structure</b>	<b>-23 909</b>	<b>-24 428</b>

Les frais de structure sont en baisse de -2,1% par rapport au premier semestre 2021.

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

Le montant total de ces revenus est de 5,2 millions d'euros au premier semestre 2022, en baisse de -0,3 million d'euros soit -6,2% par rapport au premier semestre 2021.

Le poste Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se décompose comme suit :

- Refacturation de la mission de direction de centre pour 3,1 millions d'euros (stable par rapport au premier semestre 2021).
- Honoraires dont honoraires techniques et honoraires de commercialisation pour 1,7 million d'euros, stable par rapport au premier semestre 2021.

Le poste **Autres produits de prestations et services** est principalement constitué de prestations marketing dédiées au développement et à l'attractivité des centres (associations de commerçants) pour 2,4 millions d'euros. La hausse de ces produits s'explique par la mise en place de la stratégie d'incubateur omnicanal de Carmila, des

prestations digitales étant refacturées aux commerçants.

#### **Frais de personnel**

Le montant des frais de personnel s'élève à -13,4 millions d'euros au premier semestre 2022, en légère baisse par rapport au premier semestre 2021.

#### **Autres charges externes**

Le montant des autres charges externes est de -18,1 millions d'euros au premier semestre 2022, en hausse de +5,9%, soit 1,0 million d'euros. Cette augmentation est expliquée principalement par le contexte sanitaire du premier semestre 2021 qui avait 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.

#### 4.3.4. EBITDA

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>196 724</b>	<b>234 209</b>	<b>61 549</b>
Annulation variation juste valeur	- 52 675	4 674	42 712
Annulation de la variation de juste valeur dans la quote-part de sociétés consolidées par mise en équivalence	2 194	- 1 354	- 317
Annulation de la (plus-value) moins-value	2 750	829	- 161
Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	500	400	884
Ajustements d'éléments non récurrents			
<b>EBITDA</b>	<b>149 493</b>	<b>238 758</b>	<b>104 667</b>

#### 4.3.5. Résultat financier

<i>Frais financiers (en milliers d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2021
Produits financiers	653	423
Charges financières	- 30 854	- 31 074
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-30 201</b>	<b>-30 651</b>
Autres produits et charges financiers	- 7 017	- 9 171
<b>Résultat financier</b>	<b>-37 218</b>	<b>-39 822</b>

Le résultat financier est une charge de 37,2 millions d'euros au 30 juin 2022.

##### Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net est de 30,2 millions d'euros au 30 juin 2022, en baisse de 0,5 million d'euros par rapport au 30 juin 2021.

La variation du coût de l'endettement financier net se décompose de la façon suivante :

- Une hausse des intérêts sur emprunts obligataires (tirage d'un nouvel emprunt de 300 millions en mars 2021) qui s'élève à +1,2 million d'euros.
- Une baisse de la charge d'intérêts sur emprunts bancaires (remboursement de 300 millions d'euros en avril 2021) pour - 0,5 million d'euros.
- Une diminution de la charge d'intérêts sur instruments de couverture pour -0,8 million d'euros

- Une baisse des amortissements sur prime et frais d'émission pour 0,7 million d'euros principalement (liée au remboursement de l'emprunt bancaire en avril 2021).
- Le produit d'intérêts de frais financiers capitalisés diminue de 0,4 million d'euros en raison de la livraison de l'extension de Nice-Lingostière en juin 2021.
- Une hausse des produits d'intérêts sur les prêts accordés pour +0,1 m€

##### Autres produits et autres charges financières

Le poste des Autres produits et charges financières présente une variation positive de 2,2 millions d'euros. Cette variation se décompose de la façon suivante :

- Un produit de 2,6 millions d'euros lié au débouclage d'un SWAP souscrit en mars 2022 dans le cadre de l'opération de cession de 6 actifs en France.

- Une baisse de la charge liée à l'application de la norme IFRS 9 : En 2021, le remboursement de 300 millions a entraîné une reprise de la quote-part de remboursement de l'emprunt bancaire qui avait un effet net de -6,9 millions d'euros sur la période.
- Une hausse du risque de crédit des instruments financiers conduisant à une charge de 1,6 million d'euros et par une dépréciation de 4,8 millions d'euros d'un compte-courant envers une participation non consolidée.
- Une charge de 0,5 m€ liée à des provisions sur créances dans le cadre de l'opération de cession de 6 actifs en France
- Une hausse des charges d'intérêts sur dépôt bancaire de 0,2 m€

#### 4.4. Indicateurs de performance EPRA

##### 4.4.1. Tableau récapitulatif EPRA

	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Résultat net EPRA (en millions d'euros)	114,5	172,0	72,6
Résultat net EPRA par action (en euros)	0,79	1,19	0,51
EPRA NRV (en milliers d'euros)	3 819 246	3 829 620	3 701 591
EPRA NRV par action (en euros)	26,58	26,28	25,27
EPRA NTA (en milliers d'euros)	3 566 580	3 575 785	3 470 445
EPRA NTA par action (en euros)	24,82	24,54	23,69
EPRA NDV (en milliers d'euros)	3 533 663	3 350 159	3 148 946
EPRA NDV par action (en euros)	24,59	22,99	21,49
Rendement initial net EPRA Centres Commerciaux	6,0%	5,8%	5,7%
Rendement initial net EPRA hors aménagements de loyers (centres commerciaux)	6,1%	5,9%	5,9%
Taux de vacance EPRA	5,1%	5,5%	6,5%
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance inclus)	18,7%	23,9%	28,1%
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance exclus)	16,6%	20,7%	24,7%

#### 4.4.2. EPRA Earnings et Résultat récurrent

EPRA EARNINGS (en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
<b>Résultat net consolidé (part du groupe)</b>	<b>156 626</b>	<b>18 759</b>
<b>Ajustements pour calculer le Résultat net EPRA</b>	<b>- 42 125</b>	<b>53 886</b>
(i) Solde net des ajustements de valeur des actifs	- 52 675	42 712
(ii) Gains ou pertes sur cessions d'immeubles de placements	3 094	- 78
(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	2 643	9 666
(vii) Coût d'acquisition sur acquisition de sociétés	-	-
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	2 350	1 903
(ix) Ajustements (i) à (iv) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	2 194	- 317
(x) Participations ne donnant pas contrôle sur les ajustements EPRA	269	-
<b>Résultat net EPRA</b>	<b>114 501</b>	<b>72 645</b>
<i>Evolution vs N-1</i>	<b>57,6%</b>	
Nombre moyen d'actions	144 936 550	142 530 036
<b>Résultat net EPRA par action</b>	<b>0,79</b>	<b>0,51</b>
<i>Evolution vs N-1</i>	<b>55,0%</b>	
Nombre d'actions diluées	145 204 340	142 777 223
<b>Résultat net EPRA par action (dilué)</b>	<b>0,79</b>	<b>0,51</b>
<b>Autres ajustements</b>	<b>6 013</b>	<b>1 502</b>
Frais d'émission d'emprunts	-	700
Autres charges ou (produits) non récurrents <sup>1</sup>	5 567	802
<b>Résultat récurrent</b>	<b>120 068</b>	<b>74 147</b>
<i>Evolution vs N-1</i>	<b>61,9%</b>	
<b>Résultat récurrent par action</b>	<b>0,83</b>	<b>0,52</b>
<i>Evolution vs N-1</i>	<b>59,2%</b>	<b>-24,5%</b>
Impact IFRS 16 <sup>2</sup>	1 996	2 036
<b>Résultat récurrent hors IFRS 16 covid</b>	<b>122 064</b>	<b>76 183</b>
<i>Evolution vs N-1</i>	<b>60,2%</b>	<b>-18,9%</b>
<b>Résultat récurrent par action hors IFRS 16 covid</b>	<b>0,84</b>	<b>0,53</b>
<i>Evolution vs N-1</i>	<b>57,6%</b>	

Commentaires sur les autres ajustements :

(1) Les Autres charges non récurrentes sont composées des dotations aux amortissements, des dotations et reprises de provisions pour risques et charges, et de la dépréciation des titres et du compte courant de la participation dans la société Loicar.

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

#### 4.4.3. Ratio de coûts de l'EPRA (EPRA Cost Ratio)

<b>EPRA cost ratio</b>		<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
<i>(en millions d'euros)</i>			
(i)	Coûts opérationnels	32,4	34,8
	<i>Frais de structure</i>	31,1	31,3
	<i>Charges sur immeuble</i>	1,2	3,5
(ii)	Charges locatives nettes	9,3	11,2
(iii)	Frais de gestions nettés des bénéfices	-5,2	-5,6
(iv)	Autres frais couvrant des frais administratifs	-2,4	-0,8
(v)	Part des coûts des Sociétés Mises en Equivalence	0,4	0,7
(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	0,0	-0,9
<b>Coûts EPRA (coûts de la vacance inclus)</b>		<b>34,6</b>	<b>39,5</b>
(viii)	Coûts de la vacance directe	3,8	4,8
<b>Coûts EPRA (coûts de la vacance exclus) (A)</b>		<b>30,8</b>	<b>34,7</b>
(ix)	Loyer brut moins charges du foncier	182,8	139,4
(x)	Moins : charges et coûts inclus dans le loyer brut	0,0	-0,9
(xi)	Plus : Parts de loyers bruts SME	2,3	1,9
	Revenus locatifs bruts (B)	185,1	140,4
<b>Ratio Coûts EPRA (vacance inclus)</b>		<b>18,7%</b>	<b>28,1%</b>
<b>Ratio Coûts EPRA (vacance exclus)</b>		<b>16,6%</b>	<b>24,7%</b>
Impacts Covid (C)			33,5
<b>Ratio Coûts EPRA hors covid (vacance exclus) (A)/(B+C)</b>		<b>16,6%</b>	<b>20,0%</b>

Les frais de structure comprennent les Autres Charges externes et les Frais de Personnel.

Les charges sur immeubles comprennent les pertes sur créances irrécouvrables, les frais d'entretien et réparations non refacturables et les dépréciations clients.

Au 30 juin 2021, les impacts liés à la crise sanitaire ont été déduits du montant des loyers bruts et des charges sur immeubles.

#### 4.4.4. EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

##### Indicateurs EPRA NAV au 30 juin 2022

(en milliers d'euros)		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS</b>		<b>3 410 163</b>	<b>3 410 163</b>	<b>3 410 163</b>
<i>Inclure / Exclure*:</i>				
(i)	Instruments hybrides	-	-	-
<b>Actif Net Réévalué dilué</b>		<b>3 410 163</b>	<b>3 410 163</b>	<b>3 410 163</b>
<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 <sup>1</sup> (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)			
(ii.c)	Réévaluation des autres investissements non-courants <sup>2</sup>			
(iii)	Réévaluation des créances de location-financement <sup>3</sup>			
(iv)	Réévaluation des immeubles destinés à la vente <sup>4</sup>			
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>		<b>3 410 163</b>	<b>3 410 163</b>	<b>3 410 163</b>
<i>Exclure*:</i>				
(v)	Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur <sup>5</sup>	141 796	141 796	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-35 699	-35 699	
(vii)	Goodwill résultant des impôts différés			
(viii.a)	Goodwill selon le bilan IFRS			
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	4 447	
<i>Inclure*:</i>				
(ix)	Juste valeur de la dette à taux fixe			123 500
(x)	Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur			
(xi)	Droits de mutation	302 986	54 767	
<b>NAV</b>		<b>3 819 246</b>	<b>3 566 580</b>	<b>3 533 663</b>
Nombre d'actions dilué		143 697 140	143 697 140	143 697 140
<b>NAV par action</b>		<b>26,58</b>	<b>24,82</b>	<b>24,59</b>

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

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

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

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

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

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

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

##### Indicateurs EPRA NAV au 31 décembre 2021

(en milliers d'euros)		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS</b>		<b>3 374 853</b>	<b>3 374 853</b>	<b>3 374 853</b>
<i>Inclure / Exclure*:</i>				
(i)	Instruments hybrides			
<b>Actif Net Réévalué dilué</b>		<b>3 374 853</b>	<b>3 374 853</b>	<b>3 374 853</b>
<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 <sup>1</sup> (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)			
(ii.c)	Réévaluation des autres investissements non-courants <sup>2</sup>			
(iii)	Réévaluation des créances de location-financement <sup>3</sup>			
(iv)	Réévaluation des immeubles destinés à la vente <sup>4</sup>			
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>		<b>3 374 853</b>	<b>3 374 853</b>	<b>3 374 853</b>
<i>Exclure*:</i>				
(v)	Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur <sup>5</sup>	139 445	139 445	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	12 624	12 624	
(vii)	Goodwill résultant des impôts différés			
(viii.a)	Goodwill selon le bilan IFRS			
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	4 492	
<i>Inclure*:</i>				
(ix)	Juste valeur de la dette à taux fixe			-24 695
(x)	Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur			
(xi)	Droits de mutation	302 698	53 355	
<b>NAV</b>		<b>3 829 620</b>	<b>3 575 785</b>	<b>3 350 159</b>
Nombre d'actions dilué		145 736 217	145 736 217	145 736 217
<b>NAV par action</b>		<b>26,28</b>	<b>24,54</b>	<b>22,99</b>

#### 4.4.5. Taux de vacance EPRA

	France	Espagne	Italie	Total
Valeur locative des lots vacants (m€)	11,7	9,0	0,3	21,1
Valeur locative totale du portefeuille (m€)	270,2	117,1	24,4	411,7
<b>Taux de vacance EPRA</b>	<b>4,3%</b>	<b>7,7%</b>	<b>3,2%</b>	<b>5,1%</b>
Impact de la vacance stratégique	0,6%	3,1%	2,1%	1,3%
<b>Taux de vacance financier</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,6%</b>	<b>1,1%</b>	<b>3,8%</b>

Le taux de vacance EPRA au 30 juin 2022 est de 5,1%, en baisse par rapport au 31 décembre 2021 (-40 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.

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

**EPRA NIY et "Topped-Up" NIY**  
(en millions d'euros)

	30/06/2022	31/12/2021
<b>Valeur du portefeuille total (hors droits)</b>	<b>5 894,3</b>	<b>5 911,7</b>
(-) Actifs en développements et autres	27,7	33,2
<b>Valeur du portefeuille en exploitation (hors droits)</b>	<b>5 866,6</b>	<b>5 878,4</b>
Droits de mutation	303,0	302,7
<b>Valeur du portefeuille en exploitation (droits inclus) (A)</b>	<b>6 169,6</b>	<b>6 181,1</b>
<b>Revenus locatifs nets annualisés (B)</b>	<b>368,9</b>	<b>355,8</b>
Effet des aménagements de loyers	8,5	7,7
<b>Revenus locatifs nets annualisés hors aménagements des loyers (C)</b>	<b>377,4</b>	<b>363,5</b>
<b>Taux de rendement initial Net Epra (B) / (A)</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,8%</b>
<b>Taux de rendement initial Net Epra hors aménagements des loyers (C) / (A)</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,9%</b>

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

#### 4.4.7. 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	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Acquisitions	2 289	18 189	24 287	0	0	0	26 576	18 189
Portefeuille à périmètre constant	13 800	16 861	3 479	2 844	1 118	326	18 397	20 031
Extensions	1 727	2 644	0	0	1 097	156	2 824	2 800
Restructurations	5 315	7 665	0	0	0	0	5 315	7 665
Avantages consentis aux preneurs	3 297	1 786	2 077	2 173	0	0	5 374	3 959
Rénovation	1 889	361	580	12	3	159	2 472	532
Capex de maintenance	1 572	4 405	822	659	18	11	2 412	5 075
<b>Total investissements</b>	<b>16 089</b>	<b>35 050</b>	<b>27 766</b>	<b>2 844</b>	<b>1 118</b>	<b>326</b>	<b>44 973</b>	<b>38 220</b>

En France, le poste acquisitions comprend principalement l'acquisition de lots à Labège (1,2 m€) et à Vannes (0,4 m€).

Le poste extensions concerne essentiellement un projet d'implantation à Toulouse Purpan pour 1,2 million d'euros.

Le poste restructurations concerne principalement les centres commerciaux de Cité Europe à Calais Coquelles (1,1 m€) et de Flins (1,3 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 Laval (1,1m€), Ormesson (0,3 m€) et Grenoble Echirrolles (0,3 m€). Les investissements à périmètre constant incluent également les avantages consentis aux preneurs.

En Espagne, le poste acquisitions comprend l'acquisition du centre Rosaleda à Malaga.

En Italie, les investissements correspondent essentiellement à l'extension de la galerie de Paderno.

## 5. POLITIQUE FINANCIERE

### 5.1. Ressources financières

#### Emprunts obligataires

Aucune nouvelle émission obligataire n'a été réalisée sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022.

L'encours de dette obligataire reste inchangé par rapport au 31 décembre 2021 à 2 191 millions d'euros.

#### 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 pour un encours de 170 millions d'euros au 30 juin 2022.

Carmila a signé le 21 juillet 2022, postérieurement à la clôture, une nouvelle ligne de crédit bancaire de 550 millions d'euros, arrivant à maturité en 2027, avec deux options d'extension d'un an chacune. Le coût du nouveau crédit est fixé au taux EURIBOR 3 mois plus une marge de 180 points de base.

Aucune garantie spécifique n'a été consentie dans le cadre de ce contrat de crédit, qui est

conditionné au respect des mêmes ratios financiers que les autres crédits bancaires de Carmila, à savoir un ratio de dette nette financière consolidée sur juste valeur des actifs de 0,55, un ratio d'EBITDA sur coût net de l'endettement financier de 2,0 et une valeur des immeubles supérieure ou égale à 2,5 milliards d'euros.

Ce nouveau crédit refinance un crédit bancaire existant d'un montant de 170 millions d'euros arrivant à échéance en 2024, dont le coût était fixé au taux EURIBOR 3 mois plus une marge de 115 points de base. Il remplace également la première tranche, non-tirée, du crédit renouvelable de 270 millions d'euros, arrivant à échéance en 2024, dont le coût en cas de tirage aurait été égal au taux EURIBOR 3 mois plus une marge de 95 points de base.

La position de trésorerie de Carmila suite à cette opération permet de couvrir intégralement le remboursement de l'émission obligataire arrivant à maturité en septembre 2023. La prochaine échéance obligataire après celle de septembre 2023 est en septembre 2024.

Cette nouvelle ligne inclut deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie ambitieuse de Carmila de réduction de 90% de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100% de son patrimoine d'ici 2025. Si ces critères sont respectés, Carmila bénéficiera d'une réduction de la marge sur crédit de 3 points de base.

#### Ratio d'endettement LTV

Le ratio d'endettement LTV Droits Inclus est de 36,9% au 30 juin 2022, en baisse de 50 bps par rapport au 31 décembre 2021, essentiellement lié à la cession de 6 actifs en France. Carmila s'engage à maintenir un bilan solide et a pour objectif un niveau d'endettement compatible avec sa notation financière BBB (perspective stable) de S&P.

Carmila cible un ratio d'endettement LTV inférieur à 40% (droits inclus) sur la période 2022-2026.

#### Respect des ratios prudentiels au 30 juin 2022

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 2022, les ratios prudentiels sont respectés.

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

#### ICR

Le ratio EBITDA / Coût net de l'endettement financier doit être supérieur à 2,0 aux dates de test. Il s'élève à 4,6 au 30 juin 2022.

#### LTV

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. Il s'élève à 36,9% au 30 juin 2022.

#### Maturité de la dette

La maturité de la dette s'élève à 3,9 années au 30 juin 2022.

Cependant, depuis le 21 juillet 2022 et le refinancement du term loan (remboursement du term loan de 170 m€ et souscription d'un nouveau term loan de 550 m€ à échéance 2027 (incluant deux options d'extension d'un an chacune), la maturité de la dette s'élève à 4,2 années.

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/2022	31/12/2021
		12 mois	12 mois
<b>EBITDA</b>	<b>(A)</b>	<b>283 584</b>	<b>238 758</b>
<b>Frais financiers nets</b>	<b>(B)</b>	<b>61 496</b>	<b>61 946</b>
<b>Interest Cover Ratio</b>	<b>(A)/(B)</b>	<b>4,6</b>	<b>3,9</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/2022	31/12/2021
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>(A)</b>	<b>2 271 993</b>	<b>2 322 914</b>
Dettes financières brutes		2 506 100	2 561 100
Trésorerie nette		- 234 107	- 238 186
Valeur mobilière de placement		-	-
<b>Patrimoine immobilier droits inclus</b>	<b>(B)</b>	<b>6 164 756</b>	<b>6 214 371</b>
<b>Ratio Loan-to-value droits inclus</b>	<b>(A)/(B)</b>	<b>36,9%</b>	<b>37,4%</b>
Patrimoine immobilier hors droits	(C)	5 860 985	5 910 743
<b>Ratio Loan-to-value hors droits</b>	<b>(A)/(C)</b>	<b>38,8%</b>	<b>39,3%</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/2022	31/12/2021
<b>Dette nette</b>	<b>(A)</b>	<b>2 271 993</b>	<b>2 322 914</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(B)</b>	<b>283 584</b>	<b>238 758</b>
<b>Dette nette / EBITDA</b>	<b>(A)/(B)</b>	<b>8,0</b>	<b>9,7</b>

Les dettes financières brutes n'incluent pas les frais d'émission d'emprunts et obligataires, les Instruments dérivés passifs – courant et non courant, les concours bancaires et les dettes financières IFRS 16.

### Autres financements

Carmila est attentif à diversifier ses sources de financement et ses échéances, et a mis en place un programme de titres de créances à court terme (NEU CP) pour un montant maximum de 540 millions d'euros, enregistré auprès de la Banque de France le 29 juin 2017, et mis à jour chaque année. L'encours au 30 juin 2022 s'élève à 145 millions d'euros avec principalement des échéances de 1 à 5 mois.

### Revolving Credit Facility

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, Carmila disposait de deux lignes de crédit renouvelable de 270 et 540 millions d'euros, de maturité 3 ans et 5 ans (incluant deux options d'extension d'un an chacune). Ces deux lignes incluaient deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie de Carmila de réduction de 50% de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100% de son patrimoine d'ici 2025.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, Carmila n'a pas tiré sur sa ligne de RCF.

Le 21 juillet 2022, postérieurement à la clôture, Carmila a annulé la 1<sup>ère</sup> tranche de sa ligne de RCF de 270 m€ afin de la convertir en un nouveau term loan (cf. ci-dessus). La ligne de crédit renouvelable restante s'élève ainsi à 540 m€.

### 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	145 000	31/12/2016	21/10/2028
<b>Total</b>	<b>2 506 100</b>		

La maturité de la dette s'élève à 3,9 années au 30 juin 2022 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 commissions de non-utilisation des lignes non tirées). Le taux moyen hors instruments de couverture est de 1,8%.

Cependant, depuis le 21 juillet 2022 et le refinancement du term loan (remboursement du term loan de 170 m€ et souscription d'un nouveau term loan de 550 m€ à échéance 2027 incluant deux options d'extension d'un an chacune), la maturité de la dette s'élève à 4,2 années pour un taux moyen de 2,3%.

### 5.2. Instruments de couverture

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

Carmila a mis en place une politique de couverture de sa dette à taux variable avec l'objectif de

sécuriser les cash-flows futurs en figeant ou plafonnant le taux d'intérêt payé. Cette politique s'appuie sur la mise en place de produits simples, swaps de taux d'intérêts ou options, éligibles à la comptabilité de couverture.

Afin d'optimiser sa couverture, le 18 mars 2022, Carmila a allongé de respectivement 4 et 3 ans deux swaps d'un notionnel de 25 et 100 millions d'euros repoussant les échéances à 2031 et 2030. Carmila a également souscrit à un swap forward (départ juin 2024, échéance juin 2031) et un swaption (départ juin 2031, échéance juin 2034), le 31 mars 2022, d'un nominal de 125 millions d'euros. Enfin, le 13 avril 2022, Carmila a à nouveau souscrit à un swap forward (départ juin 2025, échéance juin 2031) et un swaption (départ juin 2031, échéance juin 2035) d'un nominal de 100 millions d'euros.

Au 30 juin 2022, le portefeuille d'instruments dérivés de Carmila mis en place auprès de partenaires bancaires de premier rang est constitué de :

- 4 swaps payeurs de taux fixe contre Euribor 3 mois pour un notionnel de 260 millions d'euros couvrant une période jusqu'à décembre 2030 pour le plus long d'entre eux ;

- 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 98% de la dette brute au 30 juin 2022 (avec Swap et tunnel de swaption) et 102% en incluant les Caps.

### 5.3. Trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Trésorerie	234 142	238 268
Equivalents de trésorerie	-	-
<b>Trésorerie brute</b>	<b>234 142</b>	<b>238 268</b>
Concours bancaires	-35	-82
<b>Trésorerie nette</b>	<b>234 107</b>	<b>238 186</b>

### 5.4. Rating

Le 13 juillet 2022, S&P a confirmé la notation BBB de Carmila avec une perspective « stable ».

### 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 12 mai 2022, 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 2021. Ce dividende a été payé en numéraire.

Carmila a l'intention de proposer un dividende annuel d'au moins 1 euro par action, payé en numéraire, pour les dividendes versés entre 2023 et 2026, avec une cible de taux de distribution de 75% du résultat net récurrent.

## 5.6. Capitaux propres et actionnariat

<i>en milliers d'euros</i>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Capital social</b>	<b>Primes d'émission</b>	<b>Primes de fusion</b>
Au 1er janvier 2022	<b>145 898 168</b>	875 389	568 973	1 417 013
Dividendes AG du 12/05/2022	-			- 143 556
Annulation actions propres	<b>- 2 039 146</b>	- 12 235	- 17 265	
Conversion d'actions	<b>- 9 980</b>	- 60	60	
<b>Au 30 juin 2022</b>	<b>143 849 042</b>	<b>863 094</b>	<b>551 768</b>	<b>1 273 457</b>

Le capital social au 30 juin 2022 est constitué de 143 849 042 actions de six euros (6€) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées. Ces actions sont réparties en 143 704 395 actions de catégorie A et 144 647 actions de catégorie D.

Le 12 mai 2022, 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 2021 pour un montant de 143 556 milliers d'euros imputés en totalité sur la prime de fusion. Ce montant a été payé intégralement en numéraire.

Dans le cadre des programmes de rachats d'actions initiés par la Société les 16 février 2022 et le 24 mars 2022, 2 039 146 actions ont été rachetées, puis annulées en date du 13 mai 2022, sur décision de la Présidente-Directrice Générale, agissant sur délégation du Conseil d'administration, et

entraînant par conséquent la réduction du capital social pour un montant de 12 234 876 euros.

Conformément au règlement du Plan du 16 mai 2019, les actions de catégorie C 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 2022 conduisant à la conversion de 139 306 actions de catégorie C en 129 326 actions de catégorie A. A l'issue du délai d'opposition des créanciers de vingt jours, la Présidente-Directrice Générale a constaté le 9 juin 2022, la réalisation des opérations de conversion à la date du 16 mai 2022, et la réduction du capital social corrélative. Cette réduction de capital s'est faite par imputation sur la prime d'émission pour un montant de 60 milliers d'euros.

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

## 6. Présentation détaillée du patrimoine en exploitation de Carmila au 30 juin 2022

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Année de rénovation	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila (m <sup>2</sup> )	Participation Groupe Carmila / Site (%)
<b>France</b>						
Aix en Provence	1971	2014	2015	40	8 422	24,1%
Amiens	1973	2014	2014	19	4 442	22,9%
Angers - Saint Serge	1969	2014	2015	28	7 172	34,4%
Angoulins	1973	2014	2015	34	4 833	23,0%
Annecy Brogny	1968	2014	2015	22	4 900	22,9%
Antibes	1973	2014	2014	33	4 829	22,1%
Athis Mons	1971	2014	2014	53	10 241	35,6%
Auch	1976	2014	2014	13	928	16,3%
Auchy les Mines	1993	2014	2015	27	2 750	26,2%
Auterive	2011	2014	-	19	6 674	36,8%
Bab 2 - Anglet	1967	2014	2017	129	27 057	58,9%
Barentin	1973	2016	-	17	7 424	19,0%
Bassens (Chambéry)	1969	2014	2014	20	2 757	18,2%
Bay 1	2004	2014	-	27	8 881	38,5%
Bay 2	2003	2014	-	105	20 870	53,7%
Bayeux Besneville	1974	2014	2014	9	597	11,0%
Beaucaire	1989	2014	2015	30	6 841	21,4%
Beaurains 2	2011	2014	-	10	4 372	52,7%
Beauvais	1969	2014	2016	16	3 986	59,8%
Berck sur Mer	1995	2014	2014	30	11 225	58,1%
Besançon - Chalezeule	1976	2014	2018	30	16 959	41,3%
Bourg-en-Bresse	1977	2014	2019	24	6 215	22,2%
Bourges	1969	2014	2016	51	8 984	36,7%
Brest Hyper	1969	2014	2014	48	17 683	67,7%
Calais - Beau Marais	1973	2014	2015	21	5 128	36,5%
Calais - Coquelles	1995	2014	2019	155	52 538	77,1%
Chambourcy	1973	2014	2015	73	21 333	43,5%
Champs Sur Marne	1967	2014	2014	17	1 791	16,5%
Charleville-Mézières	1985	2014	2014	24	2 465	17,7%
Château Thierry	1972	2014	2015	9	660	8,8%
Châteauneuf-les-Martigues	1973	2014	2016	21	10 752	35,8%
Châteauroux	1969	2014	2014	24	6 976	20,3%
Cholet	1970	2014	2014	32	5 372	26,0%
Condé Sur L'Escaut	1987	2014	2015	6	529	9,6%
Conde Sur Sarthe	1972	2014	2014	32	9 425	34,3%
Crèches sur Saone	1981	2014	2015	59	19 096	48,9%
Denain	1979	2014	2016	7	617	6,0%
Dinan Quevert	1970	2016	-	19	3 269	36,4%
Douai Flers	1983	2014	2015	48	7 388	19,8%
Draguignan	1992	2014	2017	24	4 794	39,1%
Échirolles (Grenoble)	1969	2014	2014	32	4 768	20,1%
Epernay	1970	2014	2016	10	1 064	45,8%
Epinal	1983	2014	2016	23	20 227	37,5%
Etampes	1983	2014	2015	3	875	7,7%
Evreux	1974	2014	2017	78	37 811	70,4%
Feurs	1981	2014	2019	6	1 027	12,1%
Flers Saint-Georges-des-Groseillers	1998	2016	-	14	1 890	31,1%
Flins Sur Seine	1973	2014	2014	21	6 593	12,6%
Fourmies	1985	2014	2016	14	1 905	16,1%
Francheville	1989	2014	2015	21	2 865	16,5%

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Année de rénovation	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila (m²)	Participation Groupe Carmila / Site (%)
Gennevilliers	1976	2014	2015	18	2 431	14,1%
Goussainville	1989	2014	2015	24	3 349	38,1%
Gruchet	1974	2014	2015	29	11 837	38,2%
Gueret	1987	2014	2019	14	3 418	18,4%
Hazebrouck	1983	2014	2014	13	1 304	8,4%
Herouville St Clair	1976	2014	2016	50	14 273	66,4%
La Chapelle St Luc	2012	2014	2015	45	21 799	56,5%
La Ciotat	1998	2014	2015	12	588	5,1%
La Roche Sur Yon	1973	2014	2015	14	1 377	17,6%
Laon	1990	2014	2015	39	8 045	62,3%
Laval	1986	2014	-	43	7 707	27,7%
Le Mans	1968	2014	2014	21	1 923	11,9%
L'Hay Les Roses	1981	2014	2016	14	577	2,8%
Libourne	1973	2014	2014	25	4 304	16,6%
Liévin	1973	2014	2014	22	3 111	7,4%
Limay	1998	2014	-	9	327	4,8%
Lorient	1981	2014	2014	33	12 424	66,4%
Mably	1972	2014	2017	29	31 085	33,6%
Mondeville	1995	2014	-	5	2 401	6,5%
Montélimar	1985	2014	2016	6	7 689	34,0%
Montereau	1970	2014	2015	11	876	10,7%
Montesson	1970	2014	-	64	13 263	34,1%
Montluçon	1988	2015	2016	36	3 600	71,3%
Nantes Beaujoire	1972	2014	2015	35	4 669	19,8%
Nanteuil-Les-Meaux (GM)	2014	2015	-	8	811	12,4%
Nevers-Marzy	1969	2014	2016	58	20 124	40,9%
Nice Lingostière	1978	2014	2014	101	21 128	43,1%
Nîmes Sud	1969	2014	2015	18	2 962	14,4%
Orange	1988	2014	2014	36	5 262	28,4%
Orléans Place d'Arc	1988	2014	2018	67	13 575	57,4%
Ormesson	1972	2015	2018	118	29 418	30,2%
Paimpol	1964	2014	2016	14	2 656	18,6%
Pau Lescar	1973	2014	2017	76	11 984	38,2%
Perpignan Clair	1983	2014	2015	78	21 040	60,5%
Port De Bouc	1973	2014	2015	25	7 093	34,1%
Pré-Saint-Gervais	1979	2016	-	19	1 620	26,5%
Puget-sur-Argens	1991	2015	2017	51	4 639	31,9%
Quetigny	2014	2014	-	5	7 365	100,0%
Quimper - Le Kerdrezec	1978	2014	2016	40	8 586	27,6%
Reims - Cernay	1981	2014	2016	21	3 532	24,6%
Rennes Cesson	1981	2014	2014	78	13 500	48,1%
Rethel	1994	2016	2017	18	3 397	35,7%
Saint-Jean-de-Luz	1982	2014	2017	17	2 598	31,9%
Saint-Lô	1973	2016	2016	11	1 089	18,9%
Saint-Martin-au-Laërt	1991	2014	2016	9	858	15,0%
Salaise sur Sanne	1991	2014	2014	44	7 210	42,1%
Sallanches	1973	2014	2016	12	1 917	16,0%
Sannois	1992	2015	2015	33	4 099	27,4%
Saran - Orléans	1971	2014	2017	91	38 731	64,2%
Sartrouville	1977	2014	2014	39	6 738	29,0%
Segny	1980	2014	2017	16	2 196	30,0%

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Année de rénovation	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila (m <sup>2</sup> )	Participation Groupe Carmila / Site (%)
Sens Maillot	1970	2014	2016	9	1 848	20,4%
Sens Voulx	1972	2014	2016	9	599	5,7%
St André Les Vergers	1975	2014	2016	9	1 097	4,8%
St Briec - Langueux	1969	2014	2017	52	14 328	41,9%
St Egrève	1986	2014	2014	35	9 391	18,8%
Stains	1972	2014	-	24	2 894	17,4%
Tarnos	1989	2014	2014	27	4 108	29,2%
Thionville	1971	2016	-	157	30 248	46,7%
Tingueux	1969	2014	2015	27	5 946	22,4%
Toulouse Labège	1983	2014	-	129	24 117	56,5%
Toulouse Purpan	1970	2014	2015	49	16 286	31,0%
Tournefeuille	1995	2014	-	20	5 702	39,4%
Trans-en-Provence	1976	2014	2016	28	3 923	32,1%
Uzès	1989	2014	2015	17	1 292	15,3%
Vannes - Le Fourchêne	1969	2014	2014	69	9 001	37,7%
Vaulx en Velin	1988	2014	2016	44	6 606	36,7%
Venette	1974	2014	2015	40	6 787	25,0%
Venissieux	1966	2014	2016	25	4 477	12,3%
Villejuif	1988	2014	2015	33	4 118	9,8%
Vitrolles	1971	2018	-	85	24 405	42,9%
<b>Espagne</b>						
Albacete - Los Llanos	1989	2014	-	24	7 178	25,5%
Alcala de Henares	2007	2014	2016	20	1 667	17,3%
Alcobendas	1981	2014	2016	43	3 515	23,7%
Alfafar	1976	2014	2015	32	7 175	29,7%
Aljarafe	1998	2018	-	42	12 011	35,8%
Almería	1987	2014	2014	21	1 024	10,5%
Alzira	1991	2014	2017	18	7 712	18,3%
Antequera	2004	2018	2017	56	13 436	65,7%
Azabache	1977	2014	2016	31	5 839	24,4%
Cabrera de Mar	1979	2014	2014	26	14 240	17,9%
Caceres	1998	2014	2015	13	1 559	11,7%
Cartagena	1998	2014	2016	15	1 119	14,5%
Castellón	1985	2014	2015	21	2 681	10,3%
Ciudad de la Imagen	1995	2014	2016	22	2 008	14,2%
Córdoba - Zahira	1977	2014	2019	15	957	7,4%
Dos Hermanas (Sevilla)	1993	2014	2017	17	1 411	13,4%
El Alisal	2004	2014	2016	35	15 120	52,5%
El Mirador	1997	2016	-	42	9 845	50,4%
El Paseo	1977	2018	-	53	10 454	53,5%
El Pinar	1981	2014	2014	22	4 341	14,0%
Elche	1983	2014	2015	18	10 134	18,9%
Fan Mallorca	2016	2016	2016	104	38 141	75,0%
Finestrat - Benidorm	1989	2014	2016	23	2 223	17,0%
Gandía	1994	2014	2015	19	2 040	13,3%
Gran Via de Hortaleza	1992	2018	-	66	6 150	27,2%
Granada	1999	2014	2015	26	2 714	16,5%
Huelva	2013	2014	2013	93	34 048	78,3%
Jerez de la Frontera - Norte	1997	2014	2017	42	6 899	37,5%
Jerez de la Frontera, Cádiz - Sur	1989	2014	2016	37	6 813	22,1%
La Granadilla	1990	2014	2014	14	1 029	7,0%
La Línea de la Concepción, Cádiz - Gran Sur	1997	2014	2016	40	9 079	38,0%
La Sierra	1994	2018	-	70	17 611	26,0%
Leon	1990	2014	2016	17	2 473	20,3%
Lérida	1986	2014	2014	11	512	8,8%
Los Angeles	1992	2014	2016	39	6 733	30,6%

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Année de rénovation	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila (m <sup>2</sup> )	Participation Groupe Carmila / Site (%)
Los Barrios Algeciras	1980	2014	2015	25	2 353	17,2%
Lucena	2002	2014	2016	13	1 394	13,8%
Lugo	1993	2014	2017	18	2 022	11,1%
Málaga - Alameda II	1987	2014	2016	31	8 839	37,6%
Málaga - Los Patios	1975	2014	2018	39	6 624	27,5%
Málaga - Rosaleda	1993	2022	-	73	15 528	28,0%
Manresa	1991	2018	-	28	2 301	13,1%
Merida	1992	2014	2017	18	2 601	12,9%
Montigala	1991	2016	2018	55	10 664	43,7%
Mostoles	1992	2014	2016	22	3 291	20,1%
Murcia - Atalayas	1993	2016	-	44	11 296	45,1%
Murcia - Zaraiche	1985	2014	2014	23	2 566	14,1%
Oiartzun	1979	2014	2014	12	721	5,5%
Orense	1995	2014	2016	17	4 131	17,1%
Palma	1977	2014	2014	20	579	5,9%
Paterna	1979	2014	2016	18	1 679	9,2%
Peñacastillo	1992	2014	2014	50	10 196	42,0%
Petrer	1991	2014	2016	27	4 329	23,4%
Plasencia	1998	2014	-	12	1 299	13,1%
Pontevedra	1995	2014	2014	16	1 681	13,0%
Reus	1991	2014	2014	23	2 933	21,2%
Rivas	1997	2014	2016	22	2 158	21,5%
Sagunto	1989	2014	-	10	968	11,9%
Salamanca	1989	2014	2016	13	795	7,6%
San Juan	1977	2018	-	31	7 266	24,5%
San Juan de Aznalfarache, Sevilla	1985	2014	2015	34	4 982	25,0%
San Sebastián de los Reyes	2004	2014	2016	19	2 336	12,7%
Sestao	1994	2014	2016	17	1 317	48,8%
Sevilla - Macarena	1993	2014	2016	23	1 882	14,6%
Sevilla - Montequinto	1999	2014	2016	14	9 995	21,6%
Sevilla - San Pablo	1979	2014	2014	29	3 273	20,4%
Talavera - Los Alfares	2005	2014	2016	56	20 482	75,0%
Tarragona	1975	2014	2017	16	3 420	11,4%
Tarrasa	1978	2018	-	34	7 502	31,6%
Torrelavega	1996	2014	2016	14	2 147	18,2%
Torre vieja	1994	2014	2014	17	1 700	11,5%
Valencia - Campanar	1988	2014	2016	29	3 088	16,7%
Valladolid	1981	2014	2017	22	3 615	17,5%
Valladolid II	1995	2014	2017	17	3 551	21,5%
Valverde Badajoz	1996	2014	2015	25	3 287	23,6%
Villanueva	1995	2014	2016	9	687	10,2%
Villareal de los Infantes	1995	2014	2016	13	939	10,3%
Zaragoza	1989	2014	2015	19	4 301	23,4%
As Cancelas à 100% (détention 50 % de l'actif, mise en équivalence)	2012	2014	2012	119	25 131	-
<b>Italie</b>						
Assago	1988	2015	2019	2	2 380	5,0%
Burolo	1996	2014	2016	10	946	10,9%
Gran Giussano	1997	2014	2016	49	9 338	47,4%
Limbiate	2006	2015	-	1	1 923	4,4%
Massa	1995	2014	2016	44	8 231	45,9%
Nichelino	2017	2017	2017	65	29 194	62,2%
Paderno Dugnano	1975	2014	2022	73	15 322	47,6%
Thiene	1992	2014	2015	39	5 973	44,7%
Turin	1989	2014	2014	12	1 186	12,7%
Vercelli	1987	2014	2016	20	3 125	24,1%

**COMPTES SEMESTRIELS  
CONSOLIDÉS CONDENSÉS  
AU 30 JUIN 2022**



# Sommaire.

<b>1. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2022</b> .....	<b>48</b>
1.1. <i>Etat du Résultat Global consolidé</i> .....	48
1.2. <i>Etat de la situation financière consolidée</i> .....	49
1.3. <i>Tableau des flux de trésorerie consolidé</i> .....	50
1.4. <i>Tableau de variation des capitaux propres consolidés</i> .....	51
<b>2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2022</b> .....	<b>52</b>
2.1. <i>Investissements réalisés</i> .....	53
2.2. <i>Cessions</i> .....	53
2.3. <i>Distribution de dividendes</i> .....	53
<b>3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES</b> .....	<b>54</b>
3.1. <i>Présentation du Groupe</i> .....	54
3.2. <i>Actionnariat, cotation boursière et partenariat stratégique</i> .....	54
3.3. <i>Référentiel comptable</i> .....	55
3.4. <i>Principales estimations et jugements du management</i> .....	55
3.5. <i>Autres principes de présentation des états financiers</i> .....	56
<b>4. PERIMETRE ET MODALITES DE CONSOLIDATION</b> .....	<b>56</b>
4.1. <i>Périmètre et méthodes de consolidation</i> .....	56
4.2. <i>Principaux évènements du semestre</i> .....	57
4.3. <i>Description des principaux partenariats</i> .....	57
<b>5. INFORMATIONS SECTORIELLES</b> .....	<b>58</b>
5.1. <i>Définition des secteurs et des indicateurs retenus</i> .....	58
5.2. <i>Résultat opérationnel par secteur opérationnel</i> .....	59
5.3. <i>Ventilation des immeubles de placement par secteur opérationnel</i> .....	59
5.4. <i>Investissements ventilés par secteur opérationnel</i> .....	59
<b>6. IMMEUBLES DE PLACEMENT</b> .....	<b>60</b>
6.1. <i>Détail des immeubles de placement évalués à la juste valeur et au coût</i> .....	63
6.2. <i>Hypothèses de valorisation et sensibilités</i> .....	64
6.3. <i>Immeubles de placement destinés à la vente</i> .....	65
<b>7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS</b> .....	<b>66</b>
7.1. <i>Résultat financier</i> .....	67
7.2. <i>Passifs financiers courants et non courants</i> .....	68
7.3. <i>Gestion des risques financiers et stratégie de couverture</i> .....	71
<b>8. DETAIL DES AUTRES COMPTES DU BILAN</b> .....	<b>73</b>
8.1. <i>Immobilisations incorporelles</i> .....	73

8.2. Immobilisations corporelles .....	73
8.3. Participations dans les entreprises mises en équivalence .....	74
8.4. Autres créances non courantes .....	74
8.5. Clients et comptes rattachés .....	76
8.6. Autres créances courantes .....	77
8.7. Trésorerie nette .....	78
8.8. Capitaux propres .....	78
8.9. Provisions.....	79
8.10. Dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.....	80
8.11. Autres dettes courantes.....	80
<b>9. DETAIL DES COMPTES DU RESULTAT NET .....</b>	<b>81</b>
9.1. Loyers nets.....	81
9.2. Frais de structure .....	83
9.3. Amortissements, provisions et dépréciations.....	85
9.4. Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres cédés .....	85
<b>10. IMPÔTS.....</b>	<b>86</b>
10.1. Charge d'impôt .....	87
10.2. Preuve d'impôt.....	88
10.3. Créances et dettes d'impôts exigibles .....	89
10.4. Impôts différés actifs et passifs .....	89
<b>11. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET RISQUES ASSOCIES.....</b>	<b>89</b>
11.1. Passifs éventuels .....	90
11.2. Engagements reçus .....	90
11.3. Engagements donnés .....	90
11.4. Engagements réciproques.....	91
<b>12. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES.....</b>	<b>92</b>
<b>13. REMUNERATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL .....</b>	<b>93</b>
13.1. Frais de personnel .....	93
13.2. Effectif .....	93
13.3. Avantages accordés au personnel.....	93
<b>14. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>94</b>
14.1. Evénements postérieurs à la clôture .....	94
<b>15. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES .....</b>	<b>95</b>

# 1. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2022

## 1.1. Etat du Résultat Global consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	Note	30/06/2022	30/06/2021
<b>Revenus localifs</b>		<b>182 806</b>	<b>172 866</b>
Refacturations aux locataires		54 671	49 260
<b>Total Revenus de l'activité locative</b>		<b>237 477</b>	<b>222 126</b>
Charges du foncier		(24 894)	(23 276)
Charges locatives		(39 116)	(37 199)
Charges sur immeuble (propriétaire)		(1 248)	(33 706)
<b>Loyers nets</b>	<b>9.1</b>	<b>172 219</b>	<b>127 945</b>
Frais de structure	9.2	(23 909)	(24 428)
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		5 247	5 592
Autres produits		2 360	765
Frais de personnel		(13 385)	(13 665)
Autres charges externes		(18 131)	(17 120)
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	9.3	(124)	(884)
Autres charges et produits opérationnels		(238)	83
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres	9.4	(2 888)	78
Solde net des ajustements de valeurs	6.2	52 675	(42 712)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	8.3	(1 011)	1 467
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>196 724</b>	<b>61 549</b>
Produits financiers		653	423
Charges financières		(30 854)	(31 074)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(30 201)</b>	<b>(30 651)</b>
Autres produits et charges financiers		(7 017)	(9 171)
<b>Résultat financier</b>	<b>7.1</b>	<b>(37 218)</b>	<b>(39 822)</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>159 506</b>	<b>21 727</b>
Impôts sur les sociétés	10.1	(2 611)	(2 882)
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>156 895</b>	<b>18 845</b>
<b>Part du groupe</b>		<b>156 626</b>	<b>18 759</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>269</b>	<b>85</b>
Nombre moyen d'actions composant le capital social de Camila	8.8.4	144 936 550	142 490 436
Résultat par action, en euro (part du Groupe)		1,08	0,13
Nombre moyen d'actions diluées composant le capital social de Camila	8.8.4	145 204 340	142 737 623
Résultat dilué par action, en euro (part du Groupe)		1,08	0,13

<i>en milliers d'euros</i>	Note	30/06/2022	30/06/2021
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>156 895</b>	<b>18 845</b>
<b>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</b>		<b>51 081</b>	<b>11 552</b>
Couverture des flux de trésorerie (partie efficace)		51 081	11 552
Juste valeur des autres actifs financiers		-	-
Impôts correspondants		-	-
<b>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Ecarts actuariels sur régimes à prestations définies		-	-
Impôts correspondants		-	-
<b>Résultat net global consolidé</b>		<b>207 976</b>	<b>30 397</b>

## 1.2. Etat de la situation financière consolidée

### ACTIF

en milliers d'euros	Note	30/06/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	8.1	3 705	4 664
Immobilisations corporelles	8.2	3 275	3 369
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6.1	5 801 886	5 846 327
Immeubles de placement évalués au coût	6.1	27 674	33 213
Participations dans les entreprises mises en équivalence	8.3	64 041	50 309
Autres créances non courantes	8.4	17 432	19 539
Impôts différés actifs	10.4	9 856	9 855
<b>Actifs non courants</b>		<b>5 927 869</b>	<b>5 967 275</b>
Créances clients et comptes rattachés	8.5	116 442	75 489
Autres créances courantes	8.6	127 687	90 439
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.7	234 142	238 268
<b>Autres actifs courants</b>		<b>478 271</b>	<b>404 196</b>
<b>Total Actif</b>		<b>6 406 140</b>	<b>6 371 471</b>

### PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES

en milliers d'euros	Note	30/06/2022	31/12/2021
Capital social		863 094	875 389
Primes liées au capital		1 825 226	1 985 986
Actions propres		(2 352)	(2 351)
Autres éléments du résultat global		22 612	(28 469)
Réserves consolidées		544 958	352 177
Résultat consolidé		156 626	192 121
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>		<b>3 410 163</b>	<b>3 374 853</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		5 905	5 776
<b>Capitaux propres</b>	<b>8.8</b>	<b>3 416 068</b>	<b>3 380 629</b>
Provisions non courantes	8.9	7 474	6 867
Dettes financières non courantes	7.2	2 384 540	2 384 895
Dépôts et cautionnements		80 315	79 812
Dettes non courantes d'impôts et Impôts différés passifs	10.3 & 10.4	141 796	139 445
Autres passifs non courants		-	2
<b>Passifs non courants</b>		<b>2 614 125</b>	<b>2 611 021</b>
Dettes financières courantes	7.2	171 360	228 071
Concours bancaires	7.2 & 8.7	35	82
Provisions courantes		84	1 039
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8.10	20 847	20 984
Dettes sur immobilisations	8.10	10 405	22 067
Dettes fiscales et sociales	8.11	81 108	54 179
Autres dettes courantes	8.11	92 108	53 399
<b>Passifs courants</b>		<b>375 947</b>	<b>379 821</b>
<b>Total Passifs et Capitaux propres</b>		<b>6 406 140</b>	<b>6 371 471</b>

### 1.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé

	Note	30/06/2022	30/06/2021
<i>en milliers d'euros</i>			
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>156 895</b>	<b>18 845</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence	8.3	1 011	(1 467)
Elimination des amortissements et provisions		4 428	2 444
Elimination de la variation de juste valeur au résultat	6.1 & 7.2.1	(47 909)	45 688
Elimination des résultats de cession et des pertes et profits de dilution		2 888	(1 723)
Autres produits et charges sans incidence trésorerie		1 145	7 422
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et d'impôt</b>		<b>118 458</b>	<b>71 209</b>
Elimination de la charge (produit) d'impôt	10.1	2 611	2 882
Elimination du coût de l'endettement financier net		30 201	30 650
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>151 270</b>	<b>104 741</b>
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation		26 268	(21 961)
Variation des dépôts et cautionnements		27	1 510
Impôts payés		3 432	(775)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>180 997</b>	<b>83 515</b>
Variation des dettes sur fournisseurs d'immobilisations		(13 120)	(77 667)
Acquisition d'immeubles de placement	6.1	(44 973)	(38 220)
Acquisitions d'autres immobilisations		(15 295)	(675)
Variation des prêts et avances consentis		(2 215)	(4 755)
Cession d'immeubles de placements et autres immobilisations		143 662	8 034
Dividendes reçus		1 217	820
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		<b>69 276</b>	<b>(112 463)</b>
Opérations sur le capital	8.8	(29 500)	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(1)	(240)
Emission d'emprunts obligataires		-	300 000
Emission d'emprunts bancaires	7.2	-	250 000
Remboursement d'emprunts	7.2	(55 063)	(524 671)
Variation des VMP présentées en autres créances financières courantes		(155)	118
Intérêts versés		(26 590)	(22 128)
Intérêts encaissés		653	423
Dividendes et primes distribuées aux actionnaires		(143 696)	(94 338)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		<b>(254 352)</b>	<b>(90 836)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(4 079)</b>	<b>(119 784)</b>
Trésorerie d'ouverture		238 186	311 329
Trésorerie de clôture	8.7	234 107	191 545

## 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>										
<b>Situation au 31 décembre 2021</b>		875 389	1 985 986	(2 351)	(28 469)	352 177	192 121	3 374 854	5 776	3 380 630
Opérations sur capital	8.8	(12 295)	(17 204)					(29 499)		(29 499)
Paiement en actions	13.3.2	-	-					-		-
Opérations sur titres auto-détenus	8.8.3			(1)		659		658		658
Dividende versé	2.3		(143 556)					(143 556)	(140)	(143 696)
Affectation du résultat 2021						192 121	(192 121)			
<b>Résultat net de la période</b>							<b>156 626</b>	<b>156 626</b>	<b>269</b>	<b>156 895</b>
Recyclage des OCI en résultat	7.4				2 488			2 488		2 488
Variation de juste valeur des autres actif financiers								-		-
Variation de juste valeur sur instruments de couverture	7.4				48 593			48 593		48 593
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite	13.3.1				-			-		-
<b>Autres éléments du résultat global</b>					<b>51 081</b>			<b>51 081</b>		<b>51 081</b>
Autres variations										
<b>Situation au 30 juin 2022</b>		863 094	1 825 226	(2 352)	22 612	544 957	156 626	3 410 163	5 905	3 416 068

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

## 2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2022

Après un exercice 2021 marqué par la crise sanitaire, le premier semestre 2022 marque le retour à la normale progressif de l'activité locative et de la performance financière. Les centres commerciaux sont restés ouverts pendant l'intégralité du premier semestre 2022, contrairement au premier semestre 2021 où les commerces des centres commerciaux Carmila sont restés fermés en moyenne 2,2 mois en raison des mesures de fermeture administrative et de confinement.

Carmila a maintenu une bonne dynamique de commercialisation 517 baux signés sur le premier semestre 2022 en ligne avec les valeurs locatives du portefeuille.

Les loyers nets du premier semestre 2022 atteignent 172,2 m€ et marquent une hausse de +34,6% : cette

hausse est principalement la conséquence de l'absence de mesures sanitaires majeures au premier semestre 2022 et d'une croissance organique des loyers de +4,8, dont un effet indexation de +3,0%

Sur les 100% de loyers facturés au premier semestre 2022, 95,4% ont été recouvrés.

La valorisation du patrimoine droits inclus atteint 6,2 milliards d'euros au 30 juin 2022. Les taux de capitalisation sont en hausse sur la période avec un taux de capitalisation global (NPY) de 6,26% au 30 juin 2022 principalement porté par la hausse des loyers. La variation à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de +1,1% par rapport au 31 décembre 2021.

## 2.1. Investissements réalisés

Le 24 mai 2022, Carmila a annoncé l'acquisition de Rosaleda, un centre commercial situé à Malaga, dans le sud de l'Espagne, pour un prix de 24,3 millions d'euros droits inclus.

Le centre de 73 boutiques, attenant à un hypermarché Carrefour, couvre une surface de 15 500 m<sup>2</sup> et comprend deux moyennes surfaces

(Decathlon et Lefties, l'enseigne de prêt à porter du Groupe Inditex). Il bénéficie d'un leadership important dans sa zone de chalandise, ainsi que d'un pôle loisirs avec un cinéma, permettant de générer une fréquentation importante (5,8 millions de visiteurs par an). Son prix d'acquisition offre un potentiel important de création de valeur pour Carmila.

## 2.2. Cessions

Le 30 juin 2022, Carmila a finalisé la cession d'un portefeuille de six actifs situés en France avec Batipart et ATLAND Voisin, via une structure de partenariat.

Le portefeuille est constitué de six actifs situés en France : Mondevillage, Meylan, Mont St Aignan, Nantes St Herblain, Rambouillet et St Jean de Vedas. Le prix de cession du portefeuille est de 150 millions d'euros, droits inclus. Il est en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2021.

Carmila conserve une participation minoritaire de 20% dans la joint-venture et assure pour le compte de la joint-venture des missions de gestion locative et de commercialisation. Cette participation minoritaire est comptabilisée en mise en équivalence dans les comptes du groupe au 30 juin 2022.

Cette opération rentre dans le cadre du programme de rotation d'actifs, d'un montant cible de 200 millions d'euros en 2022 et 2023, annoncé lors du Capital Markets Day de décembre 2021.

## 2.3. Distribution de dividendes

Le 12 mai 2022, 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 2021. Ce dividende a été payé en numéraire.

Le dividende global en numéraire versé aux actionnaires s'élève à environ 144 millions d'euros et a été versé le 25 mai 2022.

### 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 2021 tels qu'ils sont inclus dans le Document de référence déposé par le Groupe auprès de l'AMF le 6 avril 2022. 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.

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 2021. 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 27 juillet 2022 et a autorisé leur publication pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022.

#### 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 2022, le Groupe emploie 228 personnes dont 148 en France, 64 en Espagne et 16 en Italie (hors alternants). Le Groupe détient un portefeuille de 208 galeries commerciales et *retail parks* provenant principalement d'opérations réalisées en 2014. En avril 2014, Carmila a acquis 126 sites en France, en Espagne et en Italie auprès du groupe Klépierre et plus tard dans l'année six galeries commerciales situées en France auprès d'Unibail-Rodamco. La même année, le Groupe a bénéficié de l'apport par le groupe Carrefour de 47 sites en France, ainsi que de divers lots et d'une participation en Espagne.

Carmila S.A. (« la Société »), la maison-mère du Groupe, est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (« SIIC ») de droit français. Son siège social est situé au 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 2022, le premier d'entre eux est le groupe Carrefour qui détient une participation de 36,0% 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 – 64,0% – 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 9,8% du capital de Carmila, Cardif Assurance Vie 9,0% et Sogecap 5,7%.

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

### 3.3. Référentiel comptable

#### Référentiel IFRS appliqué

Les comptes consolidés au 30 juin 2022 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 2022 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<sup>er</sup> janvier 2022, ont été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à la norme IFRS 3 relatifs au cadre conceptuel ;
- Amendements à la norme IAS 37 relatifs aux contrats déficitaires ;
- Amendements à la norme IAS 16 relatifs aux produits antérieurs à l'utilisation prévue ;
- Décision de l'IFRIC de mars 2021 sur les coûts de configuration et d'adaptation des logiciels utilisés en mode SaaS (IAS 38) ;

- Décision de l'IFRIC de novembre 2021 sur les avantages économiques tirés de l'utilisation d'une ferme éolienne ;
- Décision de l'IFRIC de février 2022 sur les transactions TLTRO III ;
- Décision de l'IFRIC de mars 2022 sur les dépôts à vue soumis à des restrictions d'utilisation via un contrat avec un tiers ;
- Décision de l'IFRIC d'avril 2022 sur les revendeurs de logiciel (agent versus principal).

Ces amendements n'ont aucun impact significatif dans les comptes au 30 juin 2022.

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 ;
- **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 coûts de nos engagements RSE** sont inclus dans nos investissements de maintenance qui sont reflétés dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement.

### 3.5. Autres principes de présentation des états financiers

#### Conversion des états financiers des sociétés étrangères

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

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

#### Conversion des opérations réalisées en devises

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

#### 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, quelle 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 évènements du semestre**

Le 30 juin 2022, Carmila a finalisé la cession d'un portefeuille de six actifs situés en France avec Batipart et ATLAND Voisin, via une structure de partenariat.

Carmila conserve une participation minoritaire de 20% dans la joint-venture et assure pour le compte

de la joint-venture des missions de gestion locative et de commercialisation. Cette participation minoritaire est comptabilisée en mise en équivalence dans les comptes du groupe au 30 juin 2022 pour un montant de 12,7 millions d'euros.

## **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 50,0 % des voix.

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

MAGNIRAYAS – France

Carmila détient 20% des parts et les droits de vote de la société française MAGNIRAYAS. Les autres partenaires sont les sociétés Batipart et Atland Voisin.

La plupart des résolutions sont adoptées à la majorité de 50,0% des voix. Quelques décisions dites « Unanimes » requièrent l'unanimité des membres du Comité Stratégique. Les décisions unanimes accordent des droits protecteurs à Carmila sans lui donner le pouvoir de diriger ou de codiriger les activités pertinentes. Cette disposition ne donne en aucun cas un contrôle exclusif sur aucune décision relative aux activités pertinentes. La plupart des décisions portent sur des changements fondamentaux de MAGNIRAYAS.

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

## 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 périodes présentées, 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	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
<b>Revenus localifs</b>	125 533	117 948	45 767	43 978	11 506	10 940	182 806	172 866
Charges du foncier	(2 623)	(3 926)	(1 601)	(1 612)	(453)	(446)	(4 677)	(5 984)
Charges locatives non récupérées	(2 651)	(3 427)	(1 798)	(1 545)	(213)	(259)	(4 662)	(5 231)
Charges sur immeuble (propriétaire)	(2 429)	(22 608)	1 466	(9 706)	(285)	(1 392)	(1 248)	(33 706)
<b>Loyers nets</b>	117 830	87 987	43 834	31 115	10 555	8 843	172 219	127 945
Frais de structure	(17 032)	(18 010)	(5 669)	(5 049)	(1 208)	(1 369)	(23 909)	(24 428)
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4 266	4 739	649	490	332	363	5 247	5 592
Autres produits	2 231	702	9	5	120	58	2 360	765
Frais de personnel	(10 216)	(10 838)	(2 489)	(2 180)	(680)	(647)	(13 385)	(13 665)
Autres charges externes	(13 313)	(12 613)	(3 838)	(3 364)	(980)	(1 143)	(18 131)	(17 120)
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions des immeubles de placement	(10)	(24)	-	-	-	(1)	(10)	(25)
Dotations aux amortissements et aux provisions des immobilisations corporelles et incorporelles	(469)	(430)	22	(86)	(43)	278	(490)	(238)
Reprises/dotations aux provisions pour risques et charges sur actifs circulants	(232)	(575)	655	(78)	(47)	32	376	(621)
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	(711)	(1 029)	677	(164)	(90)	309	(124)	(884)
Autres charges et produits opérationnels courants	130	101	(162)	(18)	-	-	(32)	83
<b>Résultat courant opérationnel</b>	100 217	69 049	38 680	25 884	9 257	7 783	148 154	102 716
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres cédés	(2 888)	78	-	-	-	-	(2 888)	78
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	(206)	-	-	-	-	-	(206)	-
Solde net des ajustements de valeurs	25 132	(43 760)	27 421	964	122	84	52 675	(42 712)
Quote part de résultat net des entreprises mises en équivalence - non courant	(3 211)	-	2 217	1 464	(17)	3	(1 011)	1 467
<b>Résultat opérationnel</b>	119 044	25 367	68 318	28 312	9 362	7 870	196 724	61 549

## 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	30/06/2022	31/12/2021
<b>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</b>	<b>5 801 886</b>	<b>5 846 327</b>
France	4 123 040	4 224 326
Espagne	1 330 504	1 274 065
Italie	348 342	347 936
<b>Immeubles de placement évalués au coût</b>	<b>27 674</b>	<b>33 213</b>
France	25 894	32 645
Espagne	119	-
Italie	1 661	568
<b>TOTAL</b>	<b>5 829 560</b>	<b>5 879 540</b>

Au 30 juin 2022, au regard de la valeur des actifs, 71,1% des immeubles de placement à la juste valeur du Groupe sont implantés en France (contre 72,3%

au 31 décembre 2021), 22,9% en Espagne (contre 21,8% au 31 décembre 2021) et 6,0% en Italie (inchangé par rapport au 31 décembre 2021).

## 5.4. Investissements ventilés par secteur opérationnel

Les investissements immobiliers de l'exercice sont présentés par pays et distinctement qu'il s'agisse d'acquisitions, de développements et d'extensions,

ou d'investissements sur le portefeuille à périmètre constant.

en milliers d'euros	France		Espagne		Italie		TOTAL	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Acquisitions	2 289	18 189	24 287	0	0	0	26 576	18 189
Portefeuille à périmètre constant	13 800	16 861	3 479	2 844	1 118	326	18 397	20 031
Extensions	1 727	2 644	0	0	1 097	156	2 824	2 800
Restructurations	5 315	7 665	0	0	0	0	5 315	7 665
Avantages consentis aux preneurs	3 297	1 786	2 077	2 173	0	0	5 374	3 959
Rénovation	1 889	361	580	12	3	159	2 472	532
Capex de maintenance	1 572	4 405	822	659	18	11	2 412	5 075
<b>Total investissements</b>	<b>16 089</b>	<b>35 050</b>	<b>27 766</b>	<b>2 844</b>	<b>1 118</b>	<b>326</b>	<b>44 973</b>	<b>38 220</b>

Le poste acquisitions comprend principalement l'acquisition du centre commercial de Rosaleda en Espagne (24,3 m€).

Le poste extensions concerne essentiellement un projet d'implantation à Toulouse Purpan pour 1,2 millions d'euros.

Le poste restructurations concerne principalement les centres commerciaux de Cité Europe à Calais Coquelles (1,1 m€) et de Flins (1,3 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 Laval (1,1 m€), Ormesson (0,3 m€) et Grenoble Echirrolles (0,3 m€). Les investissements à périmètre constant incluent également les avantages consentis aux preneurs.

## 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

### Principes comptables

#### Méthode retenue : Juste valeur

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu en vue de la location, ou pour en valoriser le capital, ou les deux. Les galeries commerciales sont considérées par le Groupe comme des immeubles de placement. En application 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 juste valeur exclut les droits et frais de mutation (les droits étant évalués sur la base d'une cession directe de l'actif, même si ces frais peuvent parfois être réduits du fait d'un schéma de cession des titres de la société portant l'actif concerné).

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

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

#### Coût de revient des immeubles de placement – généralités

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

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

Par ailleurs, les droits au bail ou les droits d'exploitation d'espaces communs pour l'activité de *specialty leasing* (*service de location d'un emplacement à fort trafic en centre commercial pour une durée limitée*) sont 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<sup>er</sup> 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.

### **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

<b>Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2020</b>	<b>5 717 046</b>
Acquisitions	26 950
Investissements	37 143
Intérêts capitalisés	491
Cessions et sorties de périmètre	(8 208)
Autres mouvements, reclassements	77 064
Changements de méthode	515
Variation de juste valeur	(4 674)
<b>Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2021</b>	<b>5 846 327</b>
Acquisitions	26 576
Investissements	18 347
Cessions et sorties de périmètre	(146 573)
Autres mouvements, reclassements	4 168
Application IFRS 16	366
Variation de juste valeur	52 675
<b>Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 30/06/2022</b>	<b>5 801 886</b>

en milliers d'euros

<b>Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2020</b>	<b>100 010</b>
Autres mouvements, reclassements	(66 797)
<b>Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2021</b>	<b>33 213</b>
Investissements	50
Autres mouvements, reclassements	(5 589)
<b>Immeubles de placement évalués au coût - 30/06/2022</b>	<b>27 674</b>

#### 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 l'exercice et du passage d'actifs évalués au coût au 31 décembre 2021 et à présent évalués à la juste valeur.

Enfin, la ligne « *Variation de juste valeur* » enregistre les plus ou moins-values de la valeur des actifs 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

Au 30 juin 2022, 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		30/06/2022
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Acquisitions	6.1	26 576
Immeubles de placement évalués au coût - Acquisitions	6.1	0
<b>TOTAL acquisitions et entrée de périmètre</b>		<b>26 576</b>
<b>TOTAL acquisitions - investissements ventilés par pays</b>	5.4	<b>26 576</b>

en milliers d'euros		30/06/2022
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Investissements	6.1	18 347
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Intérêts capitalisés	6.1	0
Immeubles de placement évalués au coût - Investissements	6.1	50
Immeubles de placement évalués au coût - Intérêts capitalisés	6.1	0
<b>TOTAL investissements et intérêts capitalisés</b>		<b>18 397</b>
Développements	5.4	2 824
Portefeuille à périmètre constant (extensions, rénovations restructurations)	5.4	15 573
<b>TOTAL acquisitions - développements et extensions &amp; portefeuille à périmètre constant</b>	5.4	<b>18 397</b>

## 6.2. Hypothèses de valorisation et sensibilités

Au 30 juin 2022, la totalité du patrimoine du Groupe évalué en juste valeur a fait l'objet d'une expertise.

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

30/06/2022 - moyenne pondérée	Loyer en € par m <sup>2</sup>			Exit Capitalisation Rate (3)	TCAM des loyers nets (4)
	Net Initial Yield	(1)	Discount Rate (2)		
France	5,7%	264	6,3%	5,9%	1,7%
Espagne	6,8%	227	9,7%	6,6%	1,9%
Italie	6,2%	298	7,6%	6,3%	1,7%

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

<sup>(1)</sup> Le loyer est un loyer annuel moyen égal à (loyer minimum garanti + le loyer variable) par actif et par m<sup>2</sup> occupé.

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

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

<sup>(4)</sup> Taux de croissance annuel moyen des loyers nets à 10 ans utilisé par les experts.

Pour rappel, données au 31 décembre 2021 :

31/12/2021 - moyenne pondérée	Net Initial Yield	Loyer en € par m <sup>2</sup> (1)	Discount Rate (2)	Exit Capitalisation Rate (3)	TCAM des loyers nets (4)
France	5,6%	257	6,2%	6,0%	1,6%
Espagne	6,7%	222	9,4%	6,6%	1,8%
Italie	6,0%	291	7,4%	6,4%	1,7%

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	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Solde net des ajustements de valeur	25 132	(4 714)	27 421	1 797	122	(1 757)	52 675	(4 674)
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	46 112	52 753	34 729	15 950	1 176	387	82 017	69 090
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	(20 980)	(57 467)	(7 308)	(14 153)	(1 054)	(2 144)	(29 342)	(73 764)

Sur la base de la valeur du patrimoine incluant les droits de mutation et frais estimés, le taux de rendement moyen des actifs a connu une légère hausse et s'établit à 6,25% au 30 juin 2022 (contre 6,18% au 31 décembre 2021).

Toutes choses égales par ailleurs, une augmentation de 15 points de base des taux de rendement ferait diminuer de 153,0 millions d'euros (ou -2,4%) 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 250,9 millions d'euros (ou -4,0%) la valeur du patrimoine. Une augmentation de 50 points de base des taux de rendement ferait diminuer de 482,5 millions d'euros (ou -7,7%) la valeur du patrimoine.

### 6.3. Immeubles de placement destinés à la vente

Au 30 juin 2022, 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* ») à l'exclusion d'un coût résiduel comptabilisé en juste valeur par résultat.

L'application de la comptabilité de couverture de flux de trésorerie a les conséquences suivantes : à la date de clôture, l'instrument dérivé de taux d'intérêt (Swap) est enregistré au bilan pour sa juste valeur, la partie efficace de la variation de juste valeur est enregistrée directement en capitaux propres (« Autres éléments du résultat global ») et en compte de résultat pour la partie inefficace. Le montant comptabilisé en « Autres éléments du résultat global » est par la suite comptabilisé en résultat de manière symétrique aux flux d'intérêts couverts.

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

### Méthode de détermination de la juste valeur des instruments financiers

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

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'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.

Au cours des négociations successives, l'échéance de la dette a été prolongée 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.

Courant 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.

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.

Au 30 juin 2022, la charge liée à l'étalement de la remise au TIE d'origine de la dette s'élève à 488 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>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>653</b>	<b>423</b>
Intérêts sur prêt et compte courant groupe	274	167
Produits financiers sur équivalents de trésorerie	379	213
Autres produits financiers	-	43
<b>Charges financières</b>	<b>(30 854)</b>	<b>(31 074)</b>
Charge d'intérêts sur emprunts obligataires	(23 330)	(22 151)
Charge d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit	(537)	(1 017)
Frais financiers capitalisés	-	491
Etalement des frais et primes d'émissions d'emprunt et des soultes	(4 680)	(5 285)
Charge d'intérêt sur swaps	(1 811)	(2 630)
Autre charge d'intérêt d'emprunt et assimilés	(487)	(481)
Autres charges financières	(9)	(1)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(30 201)</b>	<b>(30 651)</b>

Le coût de l'endettement financier net est de 30,2 millions d'euros au 30 juin 2022, en baisse de 0,5 million d'euros par rapport au 30 juin 2021.

La variation du coût de l'endettement financier net se décompose de la façon suivante :

- Une hausse des intérêts sur emprunts obligataires (tirage d'un nouvel emprunt de 300 millions en mars 2021) qui s'élève à +1,2 million d'euros
- Une diminution de la charge d'intérêts sur instruments de couverture en raison de la hausse des taux

- Une baisse de la charge d'intérêts sur emprunts bancaires (remboursement de 300 millions d'euros en avril 2021) pour -0,5 million d'euros

- Une baisse des amortissements sur prime et frais d'émission pour 0,7 million d'euros principalement liée au remboursement de l'emprunt bancaire en avril 2021

- Le produit d'intérêts de frais financiers capitalisés diminue de 0,4 million d'euros en raison de la livraison de l'extension de Nice-Lingostière en juin 2021.

### 7.1.2 Autres produits et charges financières

en milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
<b>Autres produits financiers</b>	<b>3 037</b>	<b>290</b>
Produits financiers de participation	392	290
Variation de valeur des instruments financiers	2 645	-
<b>Autres charges financières</b>	<b>(10 054)</b>	<b>(9 459)</b>
Commissions de non utilisation des lignes de crédit	(1 266)	(1 160)
Étalement de la remise de la dette au TIE d'origine IFRS 9	(488)	(7 435)
Variation de valeur des instruments financiers	(7 110)	(754)
Autres charges financières	(1 190)	(110)
<b>Autres produits et autres charges financières</b>	<b>(7 017)</b>	<b>(9 171)</b>

Le poste des Autres produits et charges financiers présente une variation positive de 2,2 millions d'euros. Cette variation se décompose de la façon suivante :

- Un produit de 2,6 millions d'euros lié au débouclage d'un SWAP souscrit en mars 2022 dans le cadre de l'opération RAYAS.
- Une baisse de la charge liée à l'application de la norme IFRS 9 : En 2021, le remboursement de 300 millions a entraîné une reprise de la quote-part

de remboursement de l'emprunt bancaire qui avait un effet net de -6,9 millions d'euros sur la période.

- Ces baisses sont partiellement compensées par une hausse du risque de crédit des instruments financiers conduisant à une charge de 1,6 million d'euros et par une dépréciation de 4,8 millions d'euros d'un compte-courant envers une participation non consolidée.

### 7.2. Passifs financiers courants et non courants

Le 13 juillet 2022, S&P a confirmé la notation BBB de Carmila avec une perspective « stable ».

Au 30 juin 2022, l'*Interest cover ratio* ressort à 4,6x, la *Loan-to-Value* à 36,9% et la maturité de la dette à 3,9 années.

## 7.2.1 Evolution de l'endettement

en milliers d'euros	31/12/2021	Variation	Souscription	Remboursement	Reclassement	Autres mouvements	Mise à la juste valeur	30/06/2022
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>2 351 160</b>	<b>2 453</b>	-	<b>2 192</b>	<b>9 505</b>	-	<b>(15 310)</b>	<b>2 350 000</b>
Emprunts obligataires	2 190 977	-	-	-	-	-	-	2 190 977
Primes d'émission obligataire	(7 301)	-	-	1 093	-	-	-	(6 208)
Emprunts auprès des établissements de crédit	170 000	-	-	-	-	-	-	170 000
Effet du taux d'intérêt effectif	(621)	-	-	-	271	-	-	(350)
Frais d'émission obligataire et d'emprunts	(9 295)	-	-	1 099	-	-	-	(8 196)
Instruments dérivés passifs	7 401	2 453	-	-	9 234	-	(15 310)	3 778
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>226 170</b>	<b>6 896</b>	<b>175 488</b>	<b>(230 000)</b>	<b>(9 505)</b>	-	<b>233</b>	<b>169 282</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	-	-	-	-	-	-	-
Effet du taux d'intérêt effectif	(977)	-	488	-	(271)	-	-	(760)
Intérêts courus sur emprunts	21 842	3 165	-	-	-	-	-	25 007
Autres emprunts et dettes assimilées	200 000	-	175 000	(230 000)	-	-	-	145 000
Instruments dérivés passifs	5 223	3 778	-	-	(9 234)	-	233	-
Concours bancaires	82	(47)	-	-	-	-	-	35
<b>Autres dettes financières liées à IFRS 16</b>	<b>35 718</b>	-	-	<b>(1 156)</b>	-	<b>2 091</b>	-	<b>36 653</b>
Autres dettes financières IFRS 16 - non courant	33 735	-	-	(1 156)	(130)	2 091	-	34 540
Autres dettes financières IFRS 16 - courant	1 983	-	-	-	130	-	-	2 113
<b>Endettement brut</b>	<b>2 613 048</b>	<b>9 349</b>	<b>175 488</b>	<b>(228 964)</b>	-	<b>2 091</b>	<b>(15 077)</b>	<b>2 555 935</b>

## 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 30/06/2022
<b>Emprunts obligataires</b>						<b>2 300 000</b>	<b>2 190 977</b>
	Carmila SA	EUR	2,375%	sept-23	in fine	600 000	<b>547 900</b>
	Carmila SA	EUR	2,375%	sept-24	in fine	600 000	<b>543 077</b>
	Carmila SA	EUR	2,125%	mars-28	in fine	350 000	<b>350 000</b>
	Carmila SA	EUR	1,890%	nov-31	in fine	50 000	<b>50 000</b>
	Carmila SA	EUR	3,000%	juin-29	in fine	100 000	<b>100 000</b>
	Carmila SA	EUR	1,625%	mai-27	in fine	300 000	<b>300 000</b>
	Carmila SA	EUR	1,625%	mars-29	in fine	300 000	<b>300 000</b>
<b>Crédits bancaires</b>						770 000	<b>170 000</b>
	Carmila SA	EUR	Euribor 3M	juin-24	in fine	770 000	<b>170 000</b>
<b>Billets de trésorerie</b>						600 000	<b>145 000</b>
	Carmila SA	EUR				600 000	<b>145 000</b>
<b>Revolving Credit Facility</b>						810 000	<b>0</b>
	Carmila SA	EUR		oct-24		270 000	<b>0</b>
	Carmila SA	EUR		oct-26		540 000	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>						<b>4 480 000</b>	<b>2 505 977</b>

## 7.2.3 Emprunts obligataires

Carmila bénéficie de sept 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.

Au 30 juin 2022, 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 10 620 milliers d'euros restant à amortir sur la durée résiduelle des dettes sous-jacentes.

## 7.2.4 Emprunts auprès des établissements de crédit

Carmila a négocié deux lignes de crédit renouvelable de 270 et 540 millions d'euros, à échéance octobre 2024 et octobre 2026 (incluant

deux options d'extension d'un an chacune). Ces lignes incluent deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie de Carmila

de réduction de 50% de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100% de son patrimoine d'ici 2025. Au cours de la période, Carmila n'a pas tiré sur sa ligne de RCF. L'emprunt bancaire a été remboursé par anticipation pour 100 millions d'euros sur l'exercice 2019, pour 200 millions d'euros sur l'exercice 2020 et

pour 300 millions d'euros sur l'exercice 2021. Le solde s'élève à 170 millions à fin juin 2022.

Au 30 juin 2022, 3 784 milliers d'euros de frais d'émission de ces emprunts restent à amortir sur la durée des dettes sous-jacentes.

#### 7.2.5 Respect des covenants bancaires au 30 juin 2022

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 2022, ce ratio s'élève à 4,6x (contre 3,9x par rapport au 31 décembre 2021).

- 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 2022, ce ratio s'établit à 36,9% (contre 37,4% au 31 décembre 2021).

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 2022, 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.

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

L'encours à fin juin 2022 s'élève à 145 millions d'euros, à échéance 2022. L'encours maximum tiré sur la période s'est élevé à 200 millions d'euros.

Carmila a également négocié deux lignes de crédit renouvelable de 270 et 540 millions d'euros, à échéance octobre 2024 et octobre 2026 (incluant deux options d'extension d'un an chacune). Ces lignes incluent deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie de Carmila de réduction de 50% de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100% de son patrimoine d'ici 2025. Au cours de la période, Carmila n'a pas tiré sur sa ligne de RCF.

## 7.2.7 Répartition des dettes financières par échéances

Au 30 juin 2022, les échéances de dette se répartissent comme suit :

en milliers d'euros	30/06/2022	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>2 205 300</b>	<b>21 653</b>	<b>545 459</b>	<b>541 707</b>	<b>298 831</b>	<b>797 649</b>
Emprunts obligataires - non courant	2 190 977	-	547 900	543 077	300 000	800 000
Primes d'émission obligataire - non courant	(6 208)	(2 235)	(1 586)	(730)	(570)	(1 087)
Intérêts courus sur emprunts obligataires	24 943	24 943	-	-	-	-
Frais d'émission d'emprunts obligataires	(4 412)	(1 055)	(854)	(640)	(599)	(1 264)
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>310 170</b>	<b>143 141</b>	<b>(1 507)</b>	<b>169 285</b>	<b>(575)</b>	<b>(175)</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit - non courant	170 000	-	-	170 000	-	-
Effet du taux d'intérêt effectif	(1 110)	(760)	(350)	-	-	-
Frais d'émissions d'emprunt bancaire	(3 784)	(1 163)	(1 157)	(715)	(575)	(175)
Intérêts courus sur emprunts bancaires	64	64	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit - courant	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	145 000	145 000	-	-	-	-
<b>Autres dettes financières liées à IFRS 16</b>	<b>36 653</b>	<b>2 113</b>	<b>2 121</b>	<b>1 608</b>	<b>1 627</b>	<b>29 184</b>
Autres dettes financières IFRS 16 - non courant	34 540	-	2 121	1 608	1 627	29 184
Autres dettes financières IFRS 16 - courant	2 113	2 113	-	-	-	-
<b>Emprunts bancaires et obligataires</b>	<b>2 552 123</b>	<b>166 907</b>	<b>546 074</b>	<b>712 600</b>	<b>299 884</b>	<b>826 658</b>
Instruments dérivés passif	3 778	331	418	418	418	2 194
Concours bancaires	35	35	-	-	-	-
<b>Endettement brut par échéance</b>	<b>2 555 935</b>	<b>167 273</b>	<b>546 491</b>	<b>713 017</b>	<b>300 301</b>	<b>828 853</b>

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

Année de remboursement en milliers d'euros	2022	2023	2024	2025	2026	2027+	TOTAL
Principal	145 000	547 900	713 077	-	-	1 100 000	2 505 977
Intérêts	48 041	44 836	31 580	21 133	21 133	21 133	187 854
<b>Total Groupe (Principal + intérêts)</b>	<b>193 041</b>	<b>592 736</b>	<b>744 657</b>	<b>21 133</b>	<b>21 133</b>	<b>1 121 133</b>	<b>2 693 831</b>

## 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.

### 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 2022, Carmila dispose de deux lignes de crédit renouvelable (sous forme d'un crédit

### 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).

Afin d'optimiser sa couverture, le 18 mars 2022, Carmila a allongé de respectivement 4 et 3 ans deux swaps d'un nominal de 25 et 100 millions d'euros repoussant les échéances à 2031 et 2030. Carmila a également souscrit à un swap forward (départ 2024, échéance 2031) et un swaption (départ 2031, échéance 2034), le 31 mars 2022, d'un nominal de 125 millions d'euros. Enfin, le 13 avril 2022, Carmila a à nouveau souscrit à un swap forward (départ 2025, échéance 2031) et un swaption (départ 2031, échéance 2035) d'un nominal de 100 millions d'euros.

revolving) de 270 et 540 millions. Cette ligne de crédit n'a pas été tirée sur l'exercice.

Le solde de trésorerie et équivalents de trésorerie nette à fin juin 2022 s'élève à 234 millions d'euros.

Au 30 juin 2022, le portefeuille d'instruments dérivés de Carmila mis en place auprès de partenaires bancaires de premier rang est constitué de :

- 4 swaps payeurs de taux fixe contre Euribor 3 mois pour un nominal de 260 millions d'euros couvrant une période jusqu'à décembre 2031 pour le plus long d'entre eux ;
- 1 floor de taux fixe pour Euribor 3 mois pour un nominal 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 98% de la dette brute au 30 juin 2022 (avec Swap et tunnel de swaption) et 102% en incluant les Caps.

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

#### Principes comptables

Selon la norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles » et la décision IFRIC de mars 2021 relative aux coûts de configuration et de customisation des logiciels utilisés en SaaS, les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité estimée. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie finie ne doivent pas être amorties. Le

caractère indéterminé de la durée de vie est revu chaque année. Ces immobilisations doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36) ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

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

en milliers d'euros	31/12/2021	Acquisitions	Dotations / reprises	Reclassements et mises au rebut	30/06/2022
Logiciels	1 698	37	-	79	1 814
Autres immobilisations incorporelles	17 425	6	(206)	(761)	16 464
Immobilisations incorporelles en cours	44	-	-	-	44
Immobilisations incorporelles - valeur brute	19 167	43	(206)	(682)	18 322
Amortissements / dépréciations logiciels	(1 441)	-	(75)	(1)	(1 517)
Amortissements / dépréciations autres immobilisations incorp.	(13 063)	-	(38)	-	(13 101)
Immobilisations incorporelles - cumul amortissements	(14 504)	-	(113)	(1)	(14 618)
<b>Total immobilisations incorporelles - valeur nette</b>	<b>4 664</b>	<b>43</b>	<b>(319)</b>	<b>(683)</b>	<b>3 705</b>

### 8.2. Immobilisations corporelles

#### Principes comptables

Conformément à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles », les immobilisations corporelles – y compris les terrains, constructions, installations et équipements lorsqu'ils ne sont pas classés en immeubles de placement – sont évalués à leur coût

historique minoré des amortissements et des dépréciations résultant de pertes de valeur.

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

en milliers d'euros	31/12/2021	Acquisitions	Dotations / reprises	Application IFRS 16	Reclassements et mises au rebut	30/06/2022
Installations technique, matériel et outillage	4 639	-	-	-	(4 372)	267
Matériel de bureau et informatique	632	7	-	-	-	639
Matériel de transport	643	-	-	1 725	-	2 368
Immeubles d'exploitation	3 922	-	-	-	-	3 922
Autres immobilisations corporelles	90	-	-	-	-	90
Immobilisations corporelles - valeur brute	9 926	7	-	1 725	(4 372)	7 286
Amortissements / dépréciations Installations tech., mat. et outillage	(3 097)	-	(11)	-	2 912	(196)
Amortissements / dépréciations matériel de bureau et informatique	(511)	-	(17)	-	-	(528)
Amortissements / dépréciations matériel de transport	(598)	-	(177)	-	-	(775)
Amortissements / dépréciations immeubles d'exploitation	(2 293)	-	(159)	-	-	(2 452)
Amortissements / dépréciations autres immobilisations corp.	(58)	-	(2)	-	-	(60)
Immobilisations corporelles - cumul amortissements	(6 557)	-	(366)	-	2 912	(4 011)
<b>Total immobilisations corporelles nettes</b>	<b>3 369</b>	<b>7</b>	<b>(366)</b>	<b>1 725</b>	<b>(1 460)</b>	<b>3 275</b>

Au 30 juin 2022, les immobilisations corporelles comprennent essentiellement des installations et du matériel de bureau des services centraux du Groupe en France et en Espagne. Aucune acquisition notable n'a été effectuée sur la période. Le reclassement de la période correspond à des immeubles de placement qui figuraient à tort dans les immobilisations corporelles et qui ont été reclassés.

### 8.3. Participations dans les entreprises mises en équivalence

en milliers d'euros	31/12/2021	Résultat	Distribution	Augmentation de capital	Variation de périmètre	Autres mouvements	30/06/2022
Participations dans les entreprises mises en équivalence	50 309	(1 011)	(1 217)	-	15 960		64 041

Au 30 juin 2022, ce poste comprend la société As Cancelas (Espagne), acquise en 2014 et en exploitation, Carmila Thiene (Italie), destinée à porter un projet de développement et la société MAGNIRAYAS (France) constituée en juin 2022.

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

### 8.4. Autres créances non courantes

#### Principes comptables

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

- Les prêts et créances ;
- Les actifs détenus jusqu'à échéance ;
- Les actifs disponibles à la vente.

L'application d'IFRS 9 conduit à redéfinir l'évaluation de la méthodologie de classification et d'évaluation des actifs financiers :

- d'une part en fonction des caractéristiques contractuelles des cash-flows ;
- et d'autre part sur le modèle économique de la gestion des actifs.

La définition retenue d'actif financier est élargie : prêts, avances, comptes courants, titres non consolidés, créances clients et produits dérivés actifs. IFRS 9 distingue ensuite deux catégories d'actifs financiers : les instruments de dette, et les instruments de capitaux propres. En fonction des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels et du *business model*, la méthode d'évaluation qui en découle est différente.

Le classement est déterminé par le Groupe à la date de comptabilisation initiale, suivant leur nature

et en fonction de l'objectif suivant lequel ces actifs ont été acquis. Les achats et ventes d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, date à laquelle le Groupe est engagé dans l'achat ou la vente de l'actif. Les autres titres immobilisés correspondent à des prises de participations minoritaires dans de jeunes enseignes développant des concepts de ventes ou de services innovants et prometteurs.

Les prêts et créances sont comptabilisés initialement à la juste valeur, puis au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour les créances à court terme sans taux d'intérêt déclaré, la juste valeur est assimilée au montant de la facture d'origine. Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une dépréciation est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

Cette catégorie inclut les créances rattachées à des participations, les autres prêts et créances et les créances commerciales. Ils figurent au bilan, dans les postes « Autres actifs financiers » ou « Créances commerciales ».

Pour les actifs destinés à la vente, voir note 6. *Immeubles de placements*.

en milliers d'euros	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Reclassements	30/06/2022
Titres de participations non consolidés	7 084	1 015	-	-	8 099
Avances aux entreprises associées ou non consolidées	-	1 200	-	-	1 200
Dépôts de garantie	12 894	481	(5)	-	13 370
Autres immobilisations financières	68	-	-	-	68
Autres actifs non courants - bruts	20 046	2 696	(5)	-	22 737
Dépréciations sur titres et autres actifs non courants	(507)	(4 798)	788	(788)	(5 305)
<b>Autres actifs non courants - nets</b>	<b>19 539</b>	<b>(2 102)</b>	<b>783</b>	<b>(788)</b>	<b>17 432</b>

L'augmentation des titres de participation non consolidés sur la période correspond principalement à l'acquisition des titres de MPH Siège pour 0,3 million d'euros et à la souscription à des obligations convertibles en action de Kairos pour 0,3 million d'euros et de Meilleur Audio Holding pour 0,3 million d'euros.

Le poste Avances aux entreprises associées correspond à un emprunt de 1,2 million d'euros envers la société MAGNIRAYAS consolidée en mise en équivalence dans les comptes de Carmila.

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

L'augmentation des dépréciations correspond au compte courant envers une société non consolidée dans laquelle Carmila détient une participation minoritaire pour un montant de 4,8 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.

Enfin, conformément à l'application de la norme IFRIC 21, la totalité de la taxe due au titre de la taxe foncière pour l'exercice 2022 a été provisionnée dès le 1<sup>er</sup> janvier. En contrepartie, la refacturation aux preneurs de leur quote-part a fait l'objet d'une provision en facture à établir du fait du caractère hautement probable de la présence d'un preneur dans ces lots sur l'ensemble de l'exercice. Ce traitement n'a aucun impact dans les comptes annuels.

en milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
<b>Créances clients et comptes rattachés - brutes</b>	<b>189 965</b>	<b>161 338</b>
<i>Dont créances liés à l'activité locative</i>	171 446	154 320
<i>Dont Factures à établir et créances hors activité locative</i>	18 519	7 018
<b>Dépréciations des créances clients</b>	<b>(73 523)</b>	<b>(85 849)</b>
<i>Dont créances liés à l'activité locative</i>	(72 929)	(85 164)
<i>Dont créances hors activité locative</i>	(594)	(685)
<b>Créances clients et comptes rattachés - nettes</b>	<b>116 442</b>	<b>75 489</b>

Les créances commerciales nettes présentent une hausse de 41 millions d'euros à fin juin 2022. Cette hausse s'explique essentiellement par la reprise de la facturation trimestrielle depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022. Ainsi les créances liées à l'activité locative incluent les créances relatives au troisième trimestre 2022.

Par ailleurs, la baisse des dépréciations s'élève à 12,3 millions d'euros et s'explique par l'amélioration du taux de recouvrement.

	30/06/2022					T1 2022	T2 2022	HY 2022
	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	FY 2021			
Taux de recouvrement brut (base facturé totale)	84,5%	85,3%	93,8%	94,8%	89,7%	95,9%	94,9%	95,4%
Taux d'abandon / provisions Covid-19	15,5%	14,7%	5,7%	5,2%	10,3%	3,0%	2,8%	2,9%
A collecter	0,0%	0,0%	0,5%	0,1%	0,0%	1,2%	2,3%	1,7%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>							

Au 30 juin 2022, sur 100% de charges et loyers facturés au cours de l'exercice 2021, 89,7% sont recouverts à fin décembre, 10,3% sont abandonnés ou provisionnés pour abandons (et comptabilisés

en perte dans les comptes) et 0,0% restent à recouvrer.

Pour les loyers facturés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022, 95,4% ont été recouverts au 30 juin 2022.

en milliers d'euros	Solde comptable	Non échu	échu	< 15 jours	>= 15 jours < 30 jours	>= 30 jours < 60 jours	>= 60 jours < 90 jours	>= 90 jours < 180 jours	>= 180 jours < 360 jours	>= 360 jours	Dépréciation clients
Espagne	18 739		18 739	(735)	202	770	459	792	1 775	15 476	(15 780)
Italie	9 313	5 061	4 252	(13)	317	9	352	259	243	3 087	(3 652)
France	143 393	81 381	62 012	(181)	(600)	(133)	5 604	3 578	8 924	44 820	(53 497)
<b>TOTAL Groupe</b>	<b>171 446</b>	<b>86 442</b>	<b>85 004</b>	<b>(929)</b>	<b>(81)</b>	<b>646</b>	<b>6 415</b>	<b>4 629</b>	<b>10 942</b>	<b>63 384</b>	<b>(72 929)</b>

  

	Dépréciation clients (HT)
<b>TOTAL Groupe</b>	<b>(72 929)</b>

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

## 8.6. Autres créances courantes

en milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Créances fiscales	11 733	19 659
Créances d'impôt sur les sociétés	2 622	6 800
Autres créances fiscales	9 111	12 859
Créances financières	79 205	37 000
Créances rattachées à des participations	41 251	36 729
Instruments dérivés actifs	37 599	71
Valeurs mobilières de placement - non monétaire	355	200
Autres créances	37 192	33 780
Appels de fonds copropriété	13 361	11 433
Autres créances diverses	22 650	22 692
Charges constatées d'avance	1 181	-345
<b>Total autres créances - brutes</b>	<b>128 130</b>	<b>90 439</b>
Dépréciation des autres créances	-443	0
<b>Autres créances courantes - nettes</b>	<b>127 687</b>	<b>90 439</b>

Au 30 juin 2022, les créances fiscales diminuent en raison de l'encaissement du crédit d'impôt accordé par l'Etat Français au titre des abandons de loyers consentis aux locataires au titre du confinement de novembre 2020 pour un montant de 3,5 millions d'euros et de la diminution de la TVA sur les immobilisations pour 4,8 millions d'euros.

Les créances financières rattachées à des participations se composent principalement de prêts du Groupe aux sociétés mises en équivalence (As Cancelas pour 9,7 millions d'euros et Carmila

Thiene pour 5,1 millions d'euros) ainsi que des avances de Carmila Retail Development aux participations minoritaires dans lesquelles la société est engagée pour 25,9 millions d'euros.

Les instruments dérivés actifs correspondent à la mark-to-market des swaps qui a augmenté de 48,6 millions d'euros sur la période en raison de l'environnement de taux.

Les autres créances diverses incluent principalement l'avoir à recevoir relatif à la VEFA de Nice pour 21 millions d'euros.

## 8.7. Trésorerie nette

en milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Trésorerie	234 142	238 268
Trésorerie brute	234 142	238 268
Concours bancaires	(35)	(82)
<b>Trésorerie nette</b>	<b>234 107</b>	<b>238 186</b>

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

en milliers d'euros	Nombre d'actions	Capital social	Primes d'émission	Primes de fusion
Au 1er janvier 2022	145 898 168	875 389	568 973	1 417 013
Dividendes AG du 12/05/2022	-			(143 556)
Annulation actions propres	(2 039 146)	(12 235)	(17 265)	
Conversion d'actions	- 9 980	- 60	60	
<b>Au 30 juin 2022</b>	<b>143 849 042</b>	<b>863 094</b>	<b>551 768</b>	<b>1 273 458</b>

Le capital social au 30 juin 2022 est constitué de 143 849 042 actions de six euros (6€) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées. Ces actions sont réparties en 143 704 395 actions de catégorie A et 144 647 actions de catégorie D.

Le 12 mai 2022, 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 2021 pour un montant de 143 556 milliers d'euros imputés en totalité sur la prime de fusion. Ce montant a été payé intégralement en numéraire.

Dans le cadre des programmes de rachats d'actions initiés par la Société les 16 février 2022 et le 24 mars 2022, 2 039 146 actions ont été rachetées, puis annulées en date du 13 mai 2022, sur décision de la Présidente-Directrice Générale, agissant sur délégation du Conseil d'administration, et entraînant par conséquent la réduction du capital social pour un montant de 12 234 876 euros.

Conformément au règlement du Plan du 16 mai 2019, les actions de catégorie C 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 2022 conduisant à la conversion de 139 306 actions de catégorie C en 129 326 actions de catégorie A. A l'issue du délai d'opposition des créanciers de vingt jours, la Présidente-Directrice Générale a constaté le 9 juin 2022, la réalisation des opérations de conversion à la date du 16 mai 2022, et la réduction du capital social corrélative. Cette réduction de capital s'est faite par imputation sur la prime d'émission pour un montant de 60 milliers d'euros.

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

### 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*.

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

### 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

net de l'exercice. Suite à sa cotation sur Euronext Paris, la société a mis en place un contrat de

liquidité. Au 30 juin 2022, la société détient un total de 151 902 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.

#### 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 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

#### Résultat net

Résultat net attribuable aux participations ne conférant pas le contrôle

#### Numérateur

Résultat net part du groupe

Nombre moyen de titres en circulation

Nombre d'actions de préférence en circulation au 30 juin 2022

#### Dénominateur

Nombre moyen d'actions (dilué)

**Résultat par action, en euros**

**Résultat dilué par action, en euros**

30/06/2022

156 895  
269

**156 626**

144 936 550  
144 647

**145 081 197**

**1,08**  
**1,08**

### 8.9. Provisions

en milliers d'euros

	31/12/2021	Dotations	Reprises	Reclassements	Ecart actuariels (OCI)	30/06/2022
Autres provisions pour risques	6 393	1 918	(1 330)	-	-	6 981
Total provisions pour risques	6 393	1 918	(1 330)	-	-	6 981
Provisions pour pensions et retraites	474	29	(22)	12	-	493
Total provisions pour charges	474	29	(22)	12	-	493
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>6 867</b>	<b>1 947</b>	<b>(1 352)</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>7 474</b>

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

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Fournisseurs d'immobilisations	10 405	22 067
Fournisseurs divers	828	2 385
Fournisseurs, factures non parvenues	20 019	18 599
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>31 252</b>	<b>43 051</b>

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

### 8.11. Autres dettes courantes

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Dettes fiscales et sociales	81 108	54 179
Dettes fiscales hors impôt sur les sociétés	73 411	41 370
Dettes fiscales d'impôt sur les sociétés	285	770
Dettes sociales	7 412	12 039
Dettes diverses	92 108	53 399
Autres dettes diverses	15 008	17 229
Produits constatés d'avance	77 100	36 170
<b>Autres dettes courantes</b>	<b>173 216</b>	<b>107 578</b>

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. L'augmentation s'explique également par la hausse de la TVA à reverser sur les encaissements suite à la reprise de la facturation trimestrielle.

Les Autres dettes diverses incluent le complément de prix relatif à une acquisition de 2016 et dont le règlement est prévu en 2022 pour 7,5 millions d'euros.

Les Produits constatés d'avance se décomposent comme suit : 72,2 millions d'euros en France liés à la facturation du troisième trimestre 2022 et 4,9 millions d'euros en Italie relatifs à la facturation du troisième trimestre 2022. La hausse de ce poste s'explique par la reprise la facturation trimestrielle au 1<sup>er</sup> avril 2022 en France.

## 9. DETAIL DES COMPTES DU 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. 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>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
Loyers	182 812	172 872
Droits d'entrée et autres indemnités	(6)	(6)
<b>Revenus locatifs</b>	<b>182 806</b>	<b>172 866</b>
Impôts fonciers	(24 894)	(23 276)
Refacturations aux locataires	20 217	17 292
<b>Charges du foncier</b>	<b>(4 677)</b>	<b>(5 984)</b>
Charges locatives	(39 116)	(37 199)
Refacturations aux locataires	34 454	31 968
<b>Charges locatives non récupérées</b>	<b>(4 662)</b>	<b>(5 231)</b>
Honoraires de gestion	(7)	(151)
Refacturations aux locataires	6	195
Pertes et dépréciations sur créances	9 977	(20 442)
Autres charges	(11 224)	(13 308)
<b>Charges sur immeuble (propriétaire)</b>	<b>(1 248)</b>	<b>(33 706)</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>172 219</b>	<b>127 945</b>

#### 9.1.1 Revenus locatifs et loyers nets

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30/06/2022</b>		<b>30/06/2021</b>
	<b>Revenus locatifs</b>	Variation vs. 30/06/2021 périmètre courant	<b>Revenus locatifs</b>
France	125 533	6,4%	117 948
Espagne	45 767	4,1%	43 978
Italie	11 506	5,2%	10 940
<b>Total</b>	<b>182 806</b>	<b>5,8%</b>	<b>172 866</b>

Loyers nets	30/06/2022					30/06/2021
	Variation vs. 30/06/2021					
	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	117 830	34,0%	29,4%	4,7%	33,9%	87 987
Espagne	43 834	40,4%	35,3%	5,1%	40,9%	31 115
Italie	10 555	20,5%	16,1%	4,4%	19,4%	8 843
<b>Total</b>	<b>172 219</b>	<b>34,6%</b>	<b>29,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>34,6%</b>	<b>127 945</b>

Les loyers nets s'élèvent à 172 millions d'euros en hausse de +44,3 millions d'euros soit +34,6% au cours du premier semestre 2022. Cette variation se décompose de la manière suivante :

La variation liée aux impacts spécifiques Covid atteint +38,2 millions d'euros soit +29,9%. Les impacts spécifiques Covid comptabilisés à fin juin 2021 représentaient -33,5 millions d'euros (vs +4,7 millions d'euros à fin juin 2022).

La croissance organique retraitée de ces impacts spécifiques est de +4,8%. La part de l'indexation incluse dans la croissance à périmètre constant est de +3,0%.

La croissance générée par les acquisitions et cessions est de -0,1 million d'euros soit -0,1% et

s'explique par l'acquisition du centre commercial de Rosaleda (+0,3 millions d'euros soit +0,2%) réalisée en date du 24 mai 2022 et la cession de Nanteuil-les-Meaux, réalisée en date du 23 juin 2021 (-0,4 million d'euros soit -0,3%).

La cession d'un portefeuille de 6 actifs en France n'a pas d'impact sur la période puisqu'elle a été réalisée en date du 30 juin 2022.

Les autres effets contribuent pour +0,1 million d'euros soit +0,1%. 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>	30/06/2022	30/06/2021
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	5 247	5 592
Autres produits de prestations et services	2 360	765
Frais de personnel	(13 385)	(13 665)
Autres charges externes	(18 131)	(17 120)
<b>Frais de structure</b>	<b>(23 909)</b>	<b>(24 428)</b>

Les frais de structure sont en légère baisse de -2,1% par rapport au premier semestre 2021.

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

Le montant total de ces revenus est de 5,2 millions d'euros au premier semestre 2022, en baisse de -0,3 million d'euros soit -6,2% par rapport au premier semestre 2021.

Le poste Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se décompose comme suit :

- Refacturation de la mission de direction de centre pour 3,1 millions d'euros (stable par rapport au premier semestre 2021).

- Honoraires dont honoraires techniques et honoraires de commercialisation pour 1,7 millions d'euros, stable par rapport au premier semestre 2022.

Le poste Autres produits de prestations et services est principalement constitué de prestations marketing dédiées au développement et à l'attractivité des centres (associations de commerçants) pour 2,4 millions d'euros.

### 9.2.2 Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à -13,4 millions d'euros au premier semestre 2022, en légère baisse par rapport au premier semestre 2021.

### 9.2.3 Autres charges externes

Le montant des autres charges externes est de -18,1 millions d'euros au premier semestre 2022, en hausse de +5,9%, soit 1,0 million d'euros. Cette augmentation est expliquée principalement par le contexte sanitaire du premier semestre 2021 qui avait 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.

### 9.3. Amortissements, provisions et dépréciations

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
Dotations aux amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	(500)	(263)
Reprises / dotations aux provisions pour risques et charges et actifs circulants	376	(621)
<b>Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles et aux provisions</b>	<b>(124)</b>	<b>(884)</b>

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 d'un portefeuille de six actifs situés en France le 30 juin 2022.

Le prix de cession du portefeuille est de 150 millions d'euros, droits inclus, ayant pour conséquence un

résultat de cession de -2,9 m€.

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

## 10. IMPÔTS

### Principes comptables

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

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les sociétés espagnoles du Groupe bénéficient du régime spécifique SOCIMI.

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

### Régime fiscal français pour les Sociétés d'investissement immobilier cotées

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

#### Caractéristiques du régime

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

En contrepartie de cette exonération, les sociétés d'investissements immobiliers cotées sont tenues de distribuer 95 % de leurs résultats de location, 70 % de leurs résultats de cession et 100 % des dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC. L'obligation de distribution sur les plus-values de cession passe à 70% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

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

#### Actualisation de la dette d'exit tax

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

#### Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

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

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC et pour les sociétés étrangères est calculé selon les conditions de droit commun. La société Financière Géric, préalablement soumise à l'impôt sur les sociétés, a opté pour le régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

#### **Régime SOCIMI**

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

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

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

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

### Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

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

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

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux approuvés à la date de clôture. Les taux appliqués au 30 juin 2022 sont de 28% en Italie et 25% en Espagne.

En France, la Loi de Finances pour 2021 a maintenu la contribution sociale de 3,3 % applicable sur l'impôt excédant 763 milliers d'euros mais a institué une baisse progressive du taux d'impôt de 33,33 % à 25 % d'ici 2022. Le taux d'impôt théorique de 25,83% utilisé dans la preuve d'impôt correspond au taux applicable en 2022 aux sociétés réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 250 millions d'euros, hors contribution sociale de 3,3%, non retenue par le groupe du fait de l'absence de charge d'impôt sur les sociétés en France.

#### 10.1. Charge d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
Impôt différé	(2 350)	(1 903)
Retenue à la source	-	-
Impôt exigible	(261)	(979)
<b>Total charge d'impôt</b>	<b>(2 611)</b>	<b>(2 882)</b>

## 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>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
Résultat net de l'ensemble consolidé	156 895	18 845
(Charge)/Produit d'impôt	(2 611)	(2 882)
Quote-part de résultat net des entreprises associées	(1 011)	(1 467)
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	160 517	20 260
Taux d'impôt normal de la société mère	25,00%	28,00%
<b>Produit/ (Charge) d'impôt théorique</b>	<b>(40 129)</b>	<b>(5 673)</b>
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	23 095	(1 450)
Exonération du résultat sur le secteur SOCIMI	15 857	6 433
Différences temporelles	-	
QP de frais et charges sur dividendes	(29)	(70)
Différences permanentes	(50)	861
Impôt sans base	(135)	(1 017)
Effets des différences de taux d'imposition	(237)	-
Ecart sur le résultat	-	-
Effets des déficits non activés	(982)	(1 964)
<b>Produit/(charge) d'impôt effectif</b>	<b>(2 611)</b>	<b>(2 882)</b>
<b>Taux d'impôt effectif</b>	<b>1,63%</b>	<b>14,22%</b>

### 10.3. Créances et dettes d'impôts exigibles

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Crédits d'impôts	2 622	6 800
<b>Total créances d'impôts</b>	<b>2 622</b>	<b>6 800</b>
Dettes d'impôts - non courant	0	0
Dettes d'impôts - courant	243	728
Dettes liées à l'intégration fiscale	42	42
<b>Total dettes d'impôts</b>	<b>285</b>	<b>770</b>

Au 30 juin 2022, les créances d'impôt correspondent principalement aux acomptes d'impôts en Italie pour 2,4 millions d'euros. La baisse de ce poste s'explique par l'encaissement du crédit d'impôt accordé par l'Etat au titre des abandons de loyers

consentis aux locataires au titre du confinement de novembre 2020 pour 3,5 millions d'euros.

La dette d'impôt correspond à 243 milliers d'euros d'impôt sur les bénéfices en France.

### 10.4. Impôts différés actifs et passifs

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>Incidence résultat</b>	<b>30/06/2022</b>
Impôts différés - actif	9 855	1	9 856
Impôts différés - passif	(139 445)	(2 351)	(141 796)
<b>Solde net de l'impôt différé</b>	<b>(129 590)</b>	<b>(2 350)</b>	<b>(131 940)</b>
<b>Ventilation de l'impôt différé par nature</b>			
Immeubles	(139 445)	(2 351)	(141 796)
Déficits fiscaux	8 935	-	7 677
Autres éléments	920	1	2 179
<b>Solde net d'impôt différé</b>	<b>(129 590)</b>	<b>(2 350)</b>	<b>(131 940)</b>

## 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 2022, 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>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Accords de financement obtenus, non utilisés	810 000	810 000
<b>Engagements liés au financement du Groupe</b>	<b>810 000</b>	<b>810 000</b>
Garanties bancaires reçues des locataires	22 958	21 825
Autres garanties reçues	224	228
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe</b>	<b>23 182</b>	<b>22 053</b>
<b>Total engagements reçus</b>	<b>833 182</b>	<b>832 053</b>

#### 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 2022, le Groupe bénéficie de deux lignes de crédit renouvelable de 270 et 540 millions d'euros négociés dans le cadre de son programme de refinancement en octobre 2021. Cette ligne de crédit n'a pas été tirée sur l'exercice.

#### 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.

#### 11.2.3 Autres garanties reçues – garantie de passif

Dans le cadre de l'acquisition d'actifs italiens, Carmila Italia a reçu de l'administration fiscale une notification de redressement. Ce risque fiscal est couvert par une garantie de passif accordée par le cédant. De plus, le montant du redressement a été versé à l'administration fiscale par le cédant à titre conservatoire.

### 11.3. Engagements donnés

#### ENGAGEMENTS DONNES

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Engagements de réalisation de travaux	3 392	1 687
Garanties locatives et cautions	4 937	4 937
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe</b>	<b>8 329</b>	<b>6 624</b>
<b>Total engagements donnés</b>	<b>8 329</b>	<b>6 624</b>

### 11.3.2 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 2022, le Groupe n'a signé aucune promesse d'acquisition.

### 11.3.3 Engagements de travaux

Les engagements de travaux correspondent aux travaux votés en Comité d'investissement et/ou déjà contractualisés et non comptabilisés au bilan. Au 30 juin 2022, il s'agit essentiellement des échéances

restantes de l'extension de Nice Lingostière (acquisition en VEFA) et d'acquisition à Nevers et Langueux (VEFA).

### 11.3.4 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.

### 11.3.5 Engagements donnés sur Swaps

Au 30 juin 2022, 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 2022.

## 11.4. Engagements réciproques

Néant.

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

## 12. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

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

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

Le 30 juin 2022, Carmila a finalisé la cession d'un portefeuille de six actifs avec Batipart et ATLAND Voisin, via une structure de partenariat, Magnirayas, dans laquelle Carmila détient une participation minoritaire de 20%. Cette opération est décrite en 2.2.

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

## 13. REMUNERATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL

### 13.1. Frais de personnel

Voir note 9.2.2.

### 13.2. Effectif

Au 30 juin 2022, le groupe Carmila compte 228 salariés dont 148 en France au travers de sa filiale

Almia Management, 64 salariés en Espagne et 16 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 2021, le Groupe a appliqué les principales hypothèses actuarielles, telles que détaillées ci-dessous :

- Taux d'actualisation : 1,10%
- Evolution des rémunérations : 2%

Ces hypothèses sont restées inchangées au 30 juin 2022.

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

Le plan octroyé en 2019 (plan 5) est arrivé à échéance le 16 mai 2022 et s'est soldé par l'attribution gratuite de 129 326 actions aux salariés clés et mandataires sociaux suite à une conversion d'actions C en actions A.

Les plans en vigueur au 30 juin 2022, attribués en 2020, en 2021 et en 2022, sont les suivants :

- En 2020 un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence a été accordé en juin 2020 et intègre, en plus d'un critère de présence, la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
  - pour ¼ un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2022 comparé à un panel ;
  - pour ¼ la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans ;
  - pour ¼ la réalisation de critères RSE à fin 2022;
  - pour ¼ le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2022 comparé à un panel.
- En 2021 un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence a été accordé en mai 2021 et intègre un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
  - pour ¼ un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2023 comparé à un panel ;
  - pour ¼ la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans ;
  - pour ¼ la réalisation de critères RSE à fin 2023 ;
- Un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été accordé en mai 2022 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
  - pour ¼ le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2023 comparé à un panel.
- Un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été accordé en mai 2022 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
  - pour ¼ un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2024 comparé à un panel ;
  - pour ¼ la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans ;
  - pour ¼ la réalisation de critères RSE à fin 2024 ;
  - pour ¼ le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2024 comparé à un panel.

Les avantages accordés ont été étalés sur la durée de leur attribution et constatés en charges de personnel pour 804 milliers d'euros, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres pour un montant de 657 milliers d'euros (compensé en capitaux propres par les livraisons d'actions sur la période) et des dettes sociales (charges sociales de 20%) pour 147 milliers d'euros.

## 14. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 14.1. Evénements postérieurs à la clôture

Le 21 juillet 2022, Carmila a remboursé la convention de crédit à hauteur de 170 millions d'euros tout en souscrivant une nouvelle ligne de crédit de 550 millions d'euros à maturité 5 ans (incluant deux options d'extension d'un an chacune et deux critères de développement durable) à taux variable. Carmila a également annulé la première tranche de sa ligne de revolving credit facility de 270 millions d'euros. La ligne de crédit renouvelable restante s'élève ainsi à 540 millions d'euros.



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

S.A. au capital de 5 497 100 €  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

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

S.A.S. au capital de 2 188 160 €  
572 028 041 R.C.S. Nanterre  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

## **Carmila**

Société Anonyme

58, avenue Emile Zola  
92100 Boulogne-Billancourt

Capital social : €. 863.094.252

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2022**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022

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 : €.863.094.252

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2022**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022

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<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés 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 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.

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

## **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 27 juillet 2022

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.

DELOITTE & ASSOCIES

Caroline Bruno-Diaz  
*Associée*

Adrien Johner  
*Associé*

Emmanuel Proudhon  
*Associé*