

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025

incluant le Rapport financier annuel
et le Rapport intégré



1	RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ	1		
2	ACTIVITÉ ET PATRIMOINE RFA	41	6	ÉTATS FINANCIERS RFA 209
2.1	Activité de l'année	42	6.1	Comptes consolidés annuels au 31 décembre 2025
2.2	Faits marquants et perspectives	47	6.2	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
2.3	Patrimoine et évaluation	48	6.3	Comptes annuels au 31 décembre 2025
2.4	Performance financière	53	6.4	Rapport de gestion
2.5	Politique financière	63	6.5	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
2.6	Annexe	66	6.6	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
3	ORGANISATION, FACTEURS ET GESTION DES RISQUES RFA	73	7	CAPITAL ET ACTIONNARIAT 293
3.1	Organisation du Groupe et relations avec le groupe Carrefour	74	7.1	Capital social
3.2	Évaluer les facteurs de risques	81	7.2	Actionnariat
3.3	Définir la politique d'assurance	94	8	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 303
3.4	Maîtriser les risques et le contrôle interne	95	8.1	Informations sur la Société
3.5	Gérer les procédures judiciaires et d'arbitrage	101	8.2	Actes constitutifs et statuts
3.6	Détailler nos contrats importants	101	8.3	Personne responsable du Document d'enregistrement universel et attestation RFA
3.7	Favoriser l'innovation et protéger la propriété intellectuelle	101	8.4	Contrôleurs légaux des comptes
4	RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE DPEF RFA	103	8.5	Responsable de l'information financière
4.1	Démarche RSE	104	8.6	Documents accessibles au public
4.2	Ici On Agit pour la Planète	120	8.7	Tables de concordance
4.3	Ici On Agit pour les Territoires	131	8.8	Glossaire
4.4	Ici On Agit pour nos Collaborateurs	137	8.9	Informations incorporées par référence
4.5	Finance durable : Sustainability-Linked Loans	142		
4.6	Tables de correspondance, notes méthodologiques et avis du commissaire aux comptes	145		
5	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE RFA	161		
5.1	La gouvernance de Carmila	163		
5.2	Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	194		
5.3	Conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants et L. 225-42-1 du Code de commerce	207		
5.4	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	208		

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025

**incluant le Rapport financier annuel
et le Rapport intégré**

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 31 mars 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Ce Document d'enregistrement universel intégrant le Rapport financier annuel est une reproduction en PDF de la version officielle qui a été établie en format ESEF, déposé auprès de l'AMF le 31 mars 2026 et est disponible sur le site www.carmila.com



Entretien

avec Marie Cheval,
Présidente-Directrice Générale
et Sébastien Vanhoove,
Directeur Général Délégué



Que reprenez-vous de 2025 ?

Marie Cheval : L'année 2025 s'inscrit comme une nouvelle année de croissance record pour Carmila, dans un environnement économique et commercial pourtant exigeant et difficile. Elle confirme la pertinence et la force de la stratégie Building Sustainable Growth, qui donne un cadre clair à notre développement et à nos priorités.

Nous tenons nos engagements, portés par une plateforme efficace que nous avons su faire évoluer, renforcer et déployer à grande échelle. Cette performance repose également sur une exigence opérationnelle élevée et une discipline financière qui constituent les fondements de notre modèle. Année après année, Carmila délivre ce qu'elle promet.

Quels sont les leviers de cette croissance ?

Sébastien Vanhooze : Cette croissance repose sur la transformation continue de nos sites. Sur l'ensemble des territoires où Carmila est présente, nous avons poursuivi une politique active d'investissement et de renouvellement de l'offre. Tout en accueillant des enseignes attractives au cœur des besoins quotidiens, nous déployons des solutions agiles et durables pour chacune - bail classique, boutiques éphémères, specialty leasing.

Notre culture du partenariat, au service des enseignes nationales, des réseaux de franchise et des acteurs locaux indépendants, illustre notre capacité à proposer la plateforme idéale sur les sites les plus pertinents et conforte notre position de leader et de partenaire de référence.

En 2025, cette relation de confiance s'est traduite par la reconnaissance de Carmila en tant que Bailleur préféré des enseignes, distinction décernée par le magazine Sites Commerciaux. En Espagne, nos succès illustrent parfaitement le savoir-faire du Groupe. En alliant expertise locale et stratégie européenne, Carmila s'affirme désormais comme le troisième acteur majeur du commerce en Europe.

Quels autres leviers ont contribué à la performance du Groupe ?

Marie Cheval : Trois autres leviers ont soutenu la croissance en 2025. D'abord, l'intégration de Galimmo qui constitue une étape clé de notre développement. En étendant le modèle Carmila à ce nouveau portefeuille, nous avons prouvé l'efficacité de notre plateforme et sa capacité à valoriser des actifs diversifiés à travers une gestion locale sur-mesure. En généralisant nos standards, nos outils et nos méthodes sur l'ensemble de nos 250 sites, nous avons confirmé la solidité de notre modèle.

Ensuite, la solidité de notre bilan et notre discipline capitalistique nous permettent de mener une politique active de rotation d'actifs. En 2025, la cession de 69 millions d'euros d'actifs confirme l'attractivité de notre portefeuille et nous donne les moyens de poursuivre notre stratégie d'acquisitions ciblées : nous sommes acheteur net.

“

Nous tenons nos engagements, portés par une plateforme efficace que nous avons su faire évoluer, renforcer et déployer à grande échelle. ”

Marie Cheval

Enfin, l'innovation est une priorité centrale de notre développement. Le déploiement de Next Tower, l'essor du retail media, l'utilisation croissante de la data et de l'intelligence artificielle traduisent notre volonté d'anticiper les évolutions du secteur et d'accompagner nos partenaires dans leur transformation. Innover n'est pas une option : c'est une exigence permanente lorsque l'on opère la plateforme la plus étendue du marché en nombre de sites.

Justement, qu'est-ce qui fait la spécificité des sites Carmila ?

Sébastien Vanhooze : Au-delà des chiffres, Carmila puise sa force dans un ancrage territorial profond. Nos centres sont de véritables pôles de vie, de services et d'emploi, accueillant chaque année plus de 600 millions de visiteurs. Avec une moyenne de 400 emplois par site, ils constituent un moteur économique local essentiel. Cette proximité est le socle de notre croissance : aujourd'hui, un Français et un Espagnol sur trois résident à moins de 20 minutes d'un centre Carmila.

Sur le terrain, nos collaborateurs transforment la vision stratégique en résultats opérationnels concrets. C'est cette culture de l'engagement et de l'agilité, partagée à tous les échelons du Groupe, qui donne à Carmila sa capacité d'exécution et lui permet de tenir ses objectifs avec constance.

Quelles sont les perspectives et priorités du Groupe pour 2026 ?

Marie Cheval : À l'aube de 2026, malgré un contexte qui reste incertain, nous maintenons notre cap avec confiance. Nous nous appuyons sur l'expertise de notre plateforme, notre capacité d'innovation et une exécution opérationnelle rigoureuse pour poursuivre la transformation de nos actifs. En déployant de nouveaux relais de croissance, nous continuons de créer de la valeur pour nos clients, nos partenaires et nos actionnaires.

Des lieux de vie

ancrés au cœur des territoires

Troisième foncière cotée en immobilier commercial en Europe*, Carmila détient des centres commerciaux implantés autour d'hypermarchés Carrefour**. Pratiques, accessibles, proches des lieux de vie, ils jouent un rôle clé dans le dynamisme des territoires et des communautés locales.

96,5 %

taux d'occupation financier

> 6 400

baux

299

collaborateurs
dans 3 pays

6,7 Mds €

valeur du patrimoine ⁽¹⁾

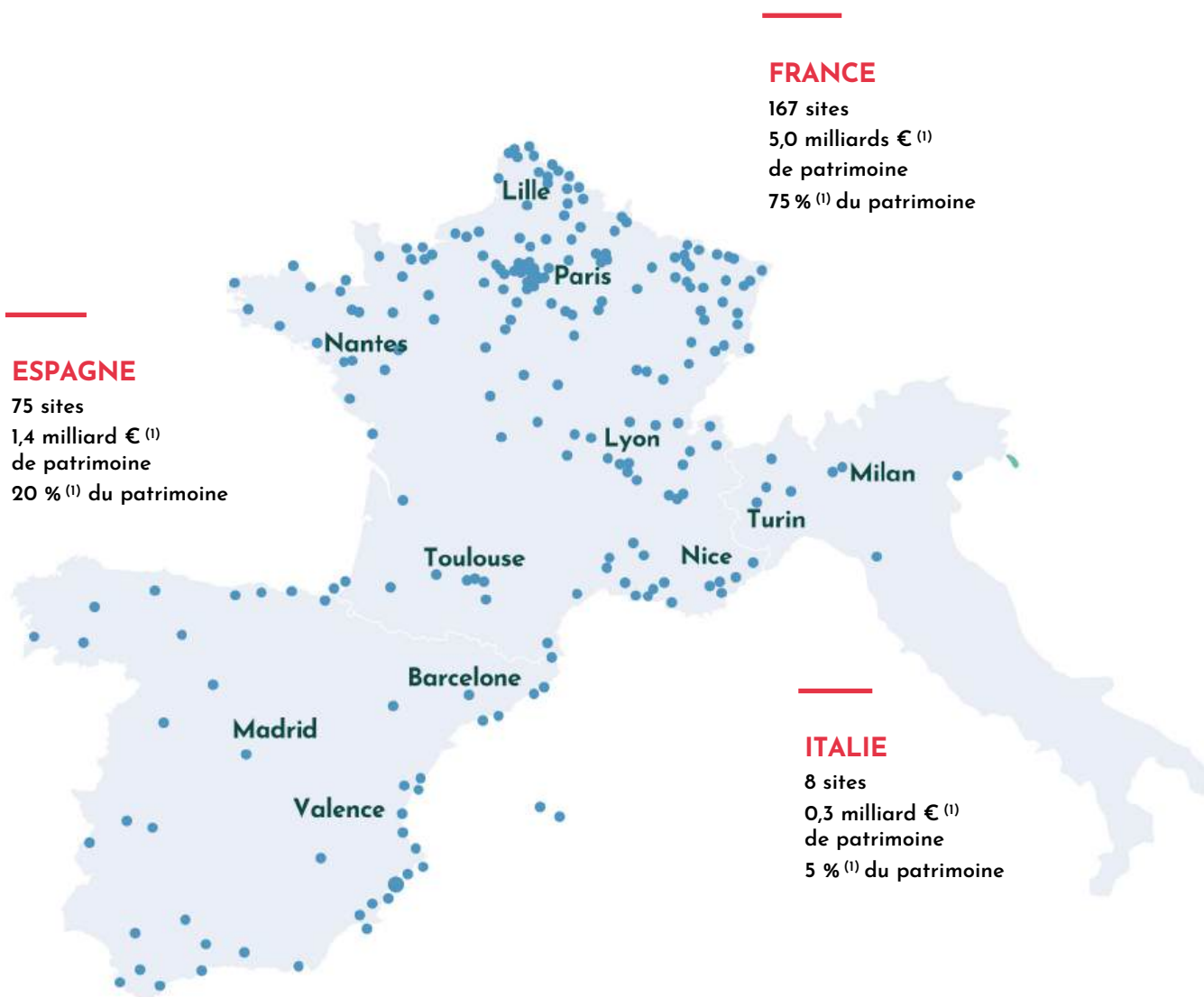


1 FRANÇAIS ET 1 ESPAGNOL SUR 3
À MOINS DE 20 MIN
D'UN CENTRE CARMILA

* par la valeur vénale de son patrimoine au 31 décembre 2025.

** excepté en Italie.

(1) En valeur d'expertise droits inclus au 31/12/2025.



Des centres leaders sur leur territoire



92 %
de satisfaction
client ⁽²⁾



40 %
de commerçants
indépendants
et franchisés



85 %
de centres
leaders
ou co-leaders sur
leur territoire ⁽³⁾



**620
millions**
de visites par an
dans 250 sites

(1) En valeur d'expertise droits inclus au 31/12/2025. - (2) Baromètre Clients France, Espagne, Italie 2025.

(3) Leaders : centre commercial leader dans sa zone en nombre d'unités commerciales dans son agglomération (Codata) ou centre commercial de plus de 80 unités commerciales en France et 60 en Espagne et en Italie. Co-leader : centre commercial non leader appartenant à un hypermarché leader dans sa zone commerciale en termes de CA en France et en Italie ou en termes de superficie en Espagne (Nielsen) ou réalisant un CA supérieur à 100 M€ en France et 60 M€ en Espagne et en Italie.

Stratégie

Building Sustainable Growth

RESSOURCES

STRATÉGIE

FINANCE

- Structure actionnariale stable
- Portefeuille valorisé à **6,7 milliards €** ⁽¹⁾
- Capitaux propres part du Groupe de **3 394,5 millions €**
- Dette financière nette de **2 527,2 millions €**
- LTV ⁽²⁾ s'élevant à **38,8 %**

INFRASTRUCTURES & PATRIMOINE

- **250** centres dans 3 pays
- **99 %** des centres, à moins de 500 mètres d'une solution d'écomobilité

ÉCONOMIE & SOCIAL

Enseignes et commerçants

- Une base locative stable et diversifiée
- **6 416** baux
- **40 %** de commerçants franchisés ou indépendants en France

Clients

- **620 millions** de visites par an dans 250 sites

Partenaires locaux

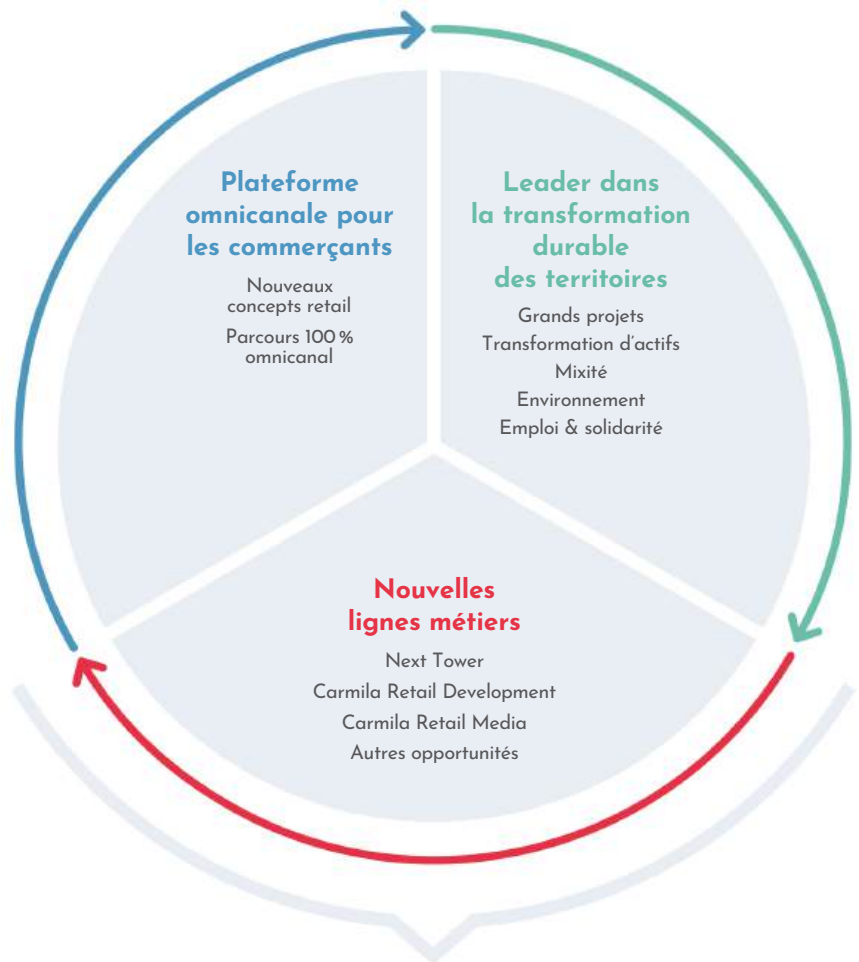
- Présence dans **près de 250** communes
- Pour chaque centre, un tissu d'associations locales partenaires

TALENTS

- **299** collaborateurs
- **60 %** de femmes et **40 %** d'hommes
- **59,9 %** des effectifs sur le terrain, au plus proche des sites

ENVIRONNEMENT

- Consommation énergétique de nos centres : **133 kWh/m²**
- **33 %** d'électricité d'origine renouvelable



EN RÉSONANCE AVEC LES TENDANCES DU MARCHÉ

Démographie

Essor villes moyennes
Génération Z

Attentes clients

RSE
Pouvoir d'achat
Services et Santé

Transformation du retail

Omnicanalité
Expérience client

(1) Valeur d'expertise droits inclus au 31/12/2025.

(2) Loan to value.

RAISON D'ÊTRE

“ Par notre proximité, simplifier la vie et améliorer le quotidien des commerçants et des clients au cœur de tous les territoires. ”

SPÉCIFICITÉS

VALEUR CRÉÉE



ATOUTS CONCURRENTIELS

Partenariat unique
avec Carrefour

Centres leaders dans
les villes moyennes

Sites pratiques,
accessibles, intégrés
dans leur environnement

Relais de croissance
robustes

Équipes expertes, agiles
et dynamiques

PROGRAMME D'INITIATIVES RESPONSABLES



Planète
Territoires
Collaborateurs

FINANCE

- LMG ⁽³⁾ en base annualisée
434,1 millions €
- Versement d'un dividende régulier depuis la création de la Société

INFRASTRUCTURES & PATRIMOINE

- **100 %** des centres significatifs certifiés BREEAM ⁽⁴⁾
- **243** sites équipés en antennes 5G
- **0** artificialisation nette des territoires

TALENTS

Nos collaborateurs

- **12,4 %** d'alternants dans les effectifs totaux
- Carmila labellisée Employees par Choose My Company
- **93 %** des collaborateurs ont bénéficié d'une formation
- Index d'Égalité Professionnelle : **95/100**

ENVIRONNEMENT

- **-51 %** de consommations énergétiques ⁽⁵⁾
- **-78 %** d'émissions de gaz à effet de serre scopes 1 & 2 (market based) ⁽⁵⁾
- **72 %** de déchets valorisés

ÉCONOMIE & SOCIAL

Enseignes et commerçants

- **283** boutiques ouvertes par les partenaires de Carmila Retail Development dont **106** dans les centres Carmila
- **90 %** des directions de centre ont proposé une offre de seconde main
- **65 %** des commerçants satisfaits de leur centre ⁽⁶⁾

Clients

- **92 %** des visiteurs satisfaits de leur visite ⁽⁷⁾
- NPS Clients : **+1 pt** ⁽⁷⁾

Partenaires locaux

- **1 881** animations RSE (3 pays)
- Un dispositif en faveur de l'emploi dans **97 %** des directions de centre
- **99 %** des centres ont mis en place une action de sensibilisation à la RSE dans l'année

PARTIES PRENANTES

Visiteurs, enseignes et commerçants, fournisseurs, investisseurs, communautés locales, organismes publics et collaborateurs, Carmila co-construit en permanence le dialogue avec ses parties prenantes et les place au cœur de sa stratégie. Comprendre leurs attentes est essentiel à la réussite de l'entreprise, qui a développé des méthodes efficaces (enquêtes de satisfaction, roadshows, visites de sites...) pour favoriser un dialogue enrichissant et permanent autour de ses engagements.



Visiteurs



Enseignes & commerçants



Fournisseurs



Investisseurs



Organismes publics



Communautés locales



Collaborateurs

(3) Loyer minimum garanti. – (4) Centres de plus de 30 boutiques. – (5) vs 2019. – (6) Enquête Carmila France, Espagne, Italie, 2025. – (7) Baromètre Clients France, Espagne, Italie 2025.

Performance opérationnelle

2025

Loyers nets en
croissance à

403,1 M€
(+8,8 %)

Excellence opérationnelle

> Taux d'occupation financier

96,5 %
(+30 pb)

Croissance organique des
loyers nets

+3,5 %
(+110 pb au-dessus de l'indexation)

> Taux de recouvrement
record

97,8 %
(+80 pb)

Croissance par l'investissement
des loyers nets

+5,3 %

> Réversion soutenue des
baux signés

+3,8 %

Croissance par l'innovation

27 millions d'euros
de contribution au résultat récurrent
(+14%)

> Chiffre d'affaires
des commerçants

+0,9 %

Performance extra-financière

2025

Stratégie bas carbone

-78% des émissions
de GES scopes 1 & 2 (market
based) vs 2019

Intensité énergétique

-51%
de consommations énergétiques

Certifications

100% des centres
en valeur du patrimoine certifiés
BREEAM et 71 % avec un niveau
Very Good ou supérieur
au 31/12/2025

Valorisation des déchets

72%
des déchets valorisés

Index d'égalité professionnelle

95/100

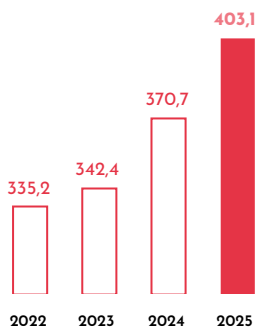
Animations RSE

1 881
animations RSE dans les 3 pays

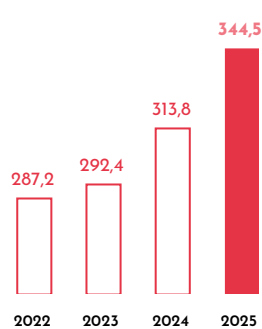
Performance financière

2025

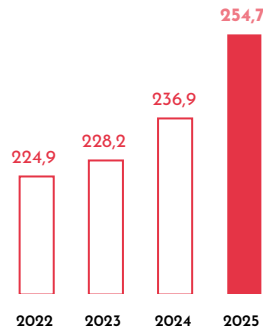
Loyers nets
en millions d'euros



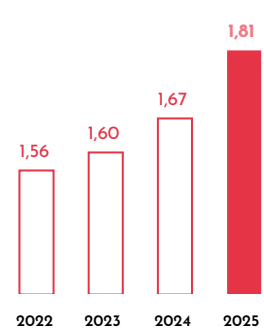
EBITDA
en millions d'euros



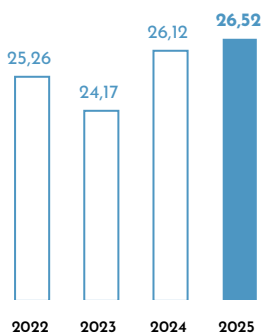
Résultat net récurrent ⁽¹⁾
en millions d'euros



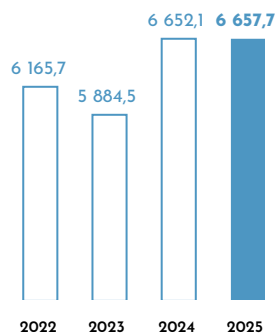
Résultat net récurrent / action
en euros



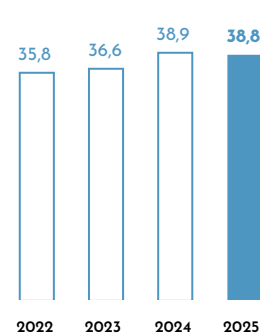
EPRA NTA
en euros par action



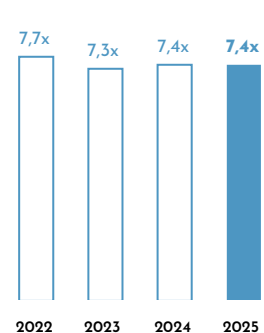
Valeur vénale du patrimoine droits inclus ⁽²⁾
en millions d'euros



LTV ⁽³⁾
(droits inclus)
en pourcentage



Dette nette / EBITDA



Bourse et actionariat

2 384 millions €
Capitalisation
au 31 décembre 2025

17,00 €
Cours de l'action
au 31 décembre 2025

140 220 866
Nombre d'actions
au 31 décembre 2025

(1) Résultat net EPRA hors éléments non récurrents.

(2) En valeur d'expertise droits inclus.

(3) Loan to value : dette financière nette/valeur vénale (droits inclus) des actifs au 31/12/2025.

Entretien

avec Pierre-Yves Thirion,
Directeur financier de Carmila



“

Notre modèle a prouvé son efficacité : la forte progression de notre chiffre d'affaires a directement nourri notre rentabilité.”

Quel regard portez-vous sur l'exercice 2025 ?

2025 s'inscrit comme une année de croissance rentable. Notre modèle a prouvé son efficacité : la forte progression de notre chiffre d'affaires a directement nourri notre rentabilité. Parallèlement, nous avons su préserver une excellente structure financière dans un environnement en pleine évolution.

Boosté par les gains d'efficacité et des outils digitaux optimisés, le dynamisme de notre modèle se confirme : nos loyers nets progressent de 8,8 % (403,1 M€) et notre EBITDA croît de 9,8 % (344,5 M€), portant notre marge à 79,3 % (+160 pb). Le résultat net récurrent par action (EPS) dépasse notre objectif initial pour s'établir à 1,81 € (+8,7 %). Enfin, la valeur de notre patrimoine atteint 6,7 Mds€ (+1,3 % à périmètre constant). Le rendement net immédiat, à 6,56 %, s'inscrit en baisse pour la première fois en sept ans, ce qui signale un véritable point d'inflexion dans la valorisation de nos actifs.

Quels ont été les faits marquants ?

L'intégration réussie de Galimmo a été un catalyseur majeur, contribuant à la hausse de nos revenus (+5,8 %). Dans la continuité de cette dynamique, nous avons accéléré notre transformation digitale et environnementale, deux leviers structurels qui renforcent durablement notre rentabilité et la valeur de nos actifs.

L'année a également été marquée par la poursuite de notre programme de rotation d'actifs lancé en 2021. Depuis le début du programme, plus de 350 millions d'euros

de cessions ont été réalisées, soit 6 % du patrimoine de Carmila, et 300 millions d'euros ont d'ores et déjà été réinvestis dans Galimmo.

Pour 2026, nous confirmons notre stratégie d'acheteur net avec un objectif de 100 millions d'euros d'acquisitions.

Quels sont les principaux moteurs de croissance ?

Notre modèle repose sur trois leviers complémentaires qui s'auto-alimentent :

- La croissance organique, au cœur du modèle : en maximisant la valeur intrinsèque de nos sites grâce à une commercialisation dynamique et des projets agiles, nous optimisons les actifs afin de les adapter aux évolutions du commerce. En 2025, cette croissance s'établit à +3,5 % (110 pb au-dessus de l'indexation).
- La croissance par l'investissement : le capital issu des cessions est réalloué vers des actifs offrant un rendement supérieur d'au moins 100 pb au taux moyen du portefeuille, garantissant une croissance relative. Cette capacité à transformer, céder puis réinvestir confirme la liquidité de notre portefeuille et la pertinence de notre discipline d'allocation du capital.
- La croissance par l'innovation : le Specialty Leasing, le Retail Media, les services marketing, Next Tower et notre incubateur de marques (Carmila Retail Development) contribuent à hauteur de 27 millions d'euros au résultat récurrent (+14 %). Ces revenus, à forte marge et peu intensifs en capital, renforcent la rentabilité globale du Groupe.

Comment pilotez-vous les performances financières et opérationnelles ?

Le pilotage de la performance financière et opérationnelle repose sur trois axes principaux : la mesure rigoureuse de la performance, l'anticipation, et l'alignement des équipes autour d'objectifs communs.

Tout d'abord, nous nous appuyons sur un ensemble d'indicateurs financiers et opérationnels très précis. Sur le plan financier, nous suivons notamment la croissance des loyers nets, l'EBITDA, le résultat récurrent par action et le niveau d'endettement. Pour une foncière comme Carmila, des indicateurs spécifiques comme le taux d'occupation, la performance des commerçants, le taux de recouvrement des loyers ou encore l'évolution de la valeur du patrimoine sont également déterminants.

Le pilotage s'inscrit dans une logique de prévision et d'anticipation. Nous construisons des budgets et des analyses régulières qui nous permettent d'optimiser la trajectoire.

Nous travaillons en étroite collaboration avec les équipes asset management, leasing et exploitation afin d'aligner les décisions financières avec la réalité du terrain. Cela permet de transformer les indicateurs financiers en leviers d'action concrets pour améliorer la fréquentation des centres, soutenir l'activité des commerçants et créer de la valeur durable pour nos actionnaires.

Comment articulez-vous création de valeur et rémunération des actionnaires ?

Notre politique d'allocation du capital vise un équilibre entre rendement immédiat et rentabilité durable. Cet équilibre repose sur la prévisibilité de notre modèle et une gestion financière rigoureuse qui nous permettent d'offrir un retour attractif à nos actionnaires, année après année.

Nous proposons un dividende attractif de 1,36 € (+9 %, avec un taux de distribution de 75 %), des rachats d'actions récurrents (30 M€, soit 1,2 % du capital en 2025) et nous réinvestissons dans la croissance au travers d'acquisitions ciblées répondant à une exigence stricte de rendement.



Quelles sont vos perspectives pour 2026 ?

Nous visons une croissance de l'EPS de +2 %, hors effet acquisitions, reposant sur trois moteurs de croissance distincts.

Le premier moteur est une trajectoire organique robuste, avec des revenus locatifs attendus à 100 pb au-dessus de l'indexation.

Le deuxième est l'innovation : le Specialty Leasing, le Retail Media et nos autres relais de croissance à forte marge continueront d'accélérer leur contribution au résultat récurrent.

Le troisième est le déploiement de notre stratégie d'investissement, avec environ 100 millions d'euros d'acquisitions ciblées qui contribueront à de la croissance supplémentaire.

Nos perspectives 2026 intègrent l'effet dilutif des cessions réalisées en 2025 (-1 %). Retraitées de ces effets, les perspectives de croissance de l'EPS auraient été de +3 % en 2026.



LES ACTIONS DE CARMILA POUR TRANSFORMER SES SITES

Commerce	14
Territoires	19
Espagne & Italie	24
Initiatives de croissance	26
Feuille de route RSE	28
Collaborateurs	31

Commerce & omnicanalité

Des lieux de vie connectés et ancrés dans les usages du quotidien

Les attentes en matière de commerce évoluent, les usages aussi. Dans ce paysage en mouvement, Carmila s'appuie sur une plateforme solide et évolutive, capable d'accompagner ces mutations. Les centres se transforment, devenant des lieux où l'on partage un moment et des souvenirs. Des espaces vivants, connectés à leur environnement, où se croisent commerces, services, restauration, loisirs et expériences, au rythme de la vie de tous les jours.



UN MIX COMMERCIAL EN ÉVOLUTION

Définir l'offre commerciale exige une compréhension fine de chaque territoire, de ses flux et des attentes de ses visiteurs. Chaque centre a une identité propre que le mix commercial doit refléter et valoriser.

Jamais figé, le mix évolue, se renforce, se réinvente et les sites Carmila évoluent.

Le pouvoir d'achat demeure une priorité, marquée par l'arrivée d'enseignes « réflexes » telles qu'Action, Normal, Easy Cash ou Saga des Marques, qui s'imposent désormais comme des piliers du quotidien.

La santé gagne en visibilité avec l'agrandissement et la création de pharmacies et parapharmacies, dont la pharmacie historique de Chambourcy, qui double sa surface.

Le sport et les loisirs insufflent une nouvelle énergie et rajeunissent la clientèle : Fitness Park, On Air, Appart Fitness et le projet emblématique de Speed Park de 3 500 m² à Grand Vitrolles.

L'offre de restauration se modernise à travers des formats variés, allant des partenariats avec Burger King, KFC et Quick sur les parkings, à l'intégration d'enseignes tendances en galerie comme Pokawa, Volfoni, Crêpe Touch, Eat Salad ou Dreams Donuts. Cette dynamique s'illustre également par des projets d'envergure tels que le Food Park de Grand Vitrolles ou le concept hybride inédit associant O'Tacos et G la Dalle à Cité Europe.

Les services et le bien-être simplifient le quotidien des clients et favorisent une fréquentation régulière. En complément, Carmila déploie des solutions concrètes pour soutenir le pouvoir d'achat (opérations Carte PASS avec Carrefour) et les nouveaux modes de consommation, à l'instar des lockers Vinted Go.

Et parce que l'expérience compte autant que l'offre, tout est pensé dans le détail : parcours clients fluides, espaces accueillants, services accessibles, animations... En coulisses, les équipes pilotent le quotidien pour que chaque visite soit simple, agréable, évidente.

L'exigence opérationnelle se reflète dans les résultats des études clients : 92 % des clients sont satisfaits de leur visite.

Enfin, les centres se réinventent en continu. Plus verts, plus confortables, plus modernes, toujours fidèles à leur identité locale. La promesse est claire : faire des centres Carmila des lieux vivants, inspirants et où l'on aime revenir.

Des ouvertures exclusives

- Aroma-Zone à BAB2 (Anglet)
- Le Petit Souk à Cité Europe (Coquelles) et Geric (Thionville)
- Miramira à Labège 2 et Shop'in Witty (Wittenheim)
- The North Face à Labège 2
- G La Dalle et O'Tacos en bi-store à Cité Europe
- Legami à Cité Europe, et deux ouvertures prévues en 2026, rendues possibles grâce au succès rencontré par Legami dans les centres commerciaux italiens de Carmila



LA DYNAMIQUE COMMERCIALE : PREUVE DE L'ATTRACTIVITÉ DES ACTIFS

Avec près de 900 baux signés en 2025, Carmila démontre qu'elle est un partenaire stratégique pour les enseignes qui lui accordent une confiance durable.

Ce chiffre reflète l'arrivée de nouvelles marques, telles qu'Aroma-Zone et Legami, et l'expansion continue des locataires existants au sein de son réseau, soutenue par un taux de fidélisation très élevé.

De plus en plus d'enseignes, qu'il s'agisse de locataires existants ou non, choisissent par ailleurs de s'implanter dans plusieurs centres Carmila.

Des enseignes comme Rituals ou Jack & Jones utilisent Carmila comme tremplin pour accélérer leur expansion européenne, tirant parti de son réseau dense pour se développer plus rapidement.



CARMILA FRANCHISE : METTRE EN RELATION FRANCHISEURS ET FRANCHISÉS

Autre pilier différenciant du modèle : Carmila Franchise, service sur-mesure de mise en relation franchiseurs et franchisés. Unique en Europe et présent en France et en Espagne, les experts de Carmila Franchise identifient les besoins, analysent les business model et proposent des locaux aux franchiseurs et franchisés, selon le principe du « bon commerçant, au bon emplacement ».

Des résultats concrets

Taux d'occupation
financier

96,5 %

Nombre de baux
signés

893

Taux d'effort

10,9 %

Réversion

+3,8 %
au-dessus de l'effet d'indexation



Éric Robert
Directeur Commercial France

“ Dans un marché en mutation, notre réactivité a permis de sécuriser la valeur du patrimoine. Les résultats 2025 montrent que le travail de terrain et l'innovation commerciale – notamment via l'éphémère et la franchise – font la différence. En 2026, nous poursuivrons cette dynamique en renforçant la diversification de l'offre, l'intégration territoriale et l'accompagnement des enseignes sur le long terme. ”



L'AGILITÉ DE L'ÉPHÉMÈRE

Chez Carmila, la stratégie commerciale mise sur la flexibilité et le multi-format pour surprendre, capter l'attention et renouveler sans cesse l'expérience : boutiques, pop-up stores, ventes éphémères, kiosques Specialty leasing... Carmila teste, ajuste et réinvente au rythme des besoins des enseignes et des attentes clients.

L'offre éphémère incarne l'agilité du modèle Carmila. Elle anime les centres, crée du mouvement et transforme le parcours client en expérience grâce à la diversité des formats proposés :

- Les kiosques de Specialty Leasing, implantés au cœur des flux de visites, accueillent des marques émergentes et des concepts innovants qui attirent la curiosité.
En 2025, Carmila a adopté ClickStand, une plateforme 100 % digitale pensée pour simplifier la location d'espaces éphémères. En quelques clics, les commerçants peuvent choisir un centre commercial, consulter les photos, plans, tarifs et visites virtuelles. Ils peuvent réserver et régler leur location directement en ligne.
Chacun peut alors tester un concept, lancer un produit ou renforcer sa visibilité locale, sans lourdeur administrative ni engagement à long terme. Une solution qui rend le commerce plus agile et plus accessible, au service de chacun.
- Les ventes ultra-éphémères (de 1 à 3 jours) créent des temps forts rares et insolites. Elles génèrent un buzz local et digital et accélèrent le trafic.
- Les boutiques éphémères s'inscrivent dans une logique d'innovation et de diversification de l'offre. Elles donnent naissance à de véritables concepts stores, comme la Boutique des Artisans dédiée aux savoir-faire locaux ou encore Japan Geek, porté par la vague manga, mêlant produits culinaires et objets inspirés de la culture nippone.





Sandrine Mercier
Directrice Réseau et
Marketing, Clients, Digital

DES TEMPS FORTS QUI RASSEMBLENT

Carmila multiplie les rendez-vous, notamment pensés pour les enfants, les parents, les familles au sens large. Plus de 600 animations sont organisées chaque année, principalement les mercredis, samedis et pendant les vacances scolaires. Autant de rituels qui jalonnent l'année et la vie des familles : le Père Noël qu'on retrouve chaque hiver, les animations de rentrée, ces petits moments accessibles et joyeux qui s'ancrent dans le quotidien, créent des souvenirs et donnent envie de revenir.

Ces temps forts s'appuient sur des partenariats qui parlent à toutes les générations : Gabby et la Maison Magique, Pat'Patrouille, Miraculous, les héros de Gulli, Miss France, mais aussi des influenceurs tels Michou ou Nicocapone.

En parallèle, Carmila collabore étroitement avec les enseignes pour transformer les centres en lieux d'expérience. Des marques comme Adopt', Kiko ou Celio investissent les galeries lors de lancements de collections, avec des dispositifs relayés sur les réseaux sociaux.

Les opérations locales portent un engagement sociétal affirmé. Actions solidaires, rendez-vous sportifs, partenariats avec les villes et les associations : les centres s'inscrivent dans le quotidien des territoires. En 2025, le tournoi de basket à Troyes, le trail urbain à Cité Europe (près de Calais) ou les compétitions d'e-sport en galerie ont illustré cette ambition : fédérer des publics variés et faire des sites des lieux utiles, accessibles et créateurs de lien.

OMNISCANALITÉ : LA DATA ET LE DIGITAL AU SERVICE DE L'EXPÉRIENCE CLIENT

Le digital ne remplace pas ce qui se vit en centre : avant la visite, il donne envie ; après, il fait durer l'expérience. La data permet à Carmila de capter les usages, d'affiner ses décisions et de mettre en lumière les temps forts pour créer une expérience plus désirable.

Carmila s'appuie sur des outils de pilotage de la performance et sur l'IA générative pour faciliter la création de contenus. Des formats digitaux innovants viennent aussi renforcer la visibilité des centres et des opérations commerciales, en mettant en scène les temps forts et les enseignes à travers des dispositifs visuels immersifs, comme le Fake Out Of Home (FOOH).

“ Notre rôle est d'anticiper les attentes sans jamais perdre de vue l'essentiel : la proximité, l'efficacité, et toujours plus de moments d'expérience. En 2025, nous avons renforcé nos fondamentaux : répondre aux attentes de nos clients en améliorant leur parcours, renforcer nos animations pour partager des instants plaisirs et se réunir, informer et partager des bonnes affaires. Nous avons également ouvert de nouvelles perspectives, notamment en innovant dans nos formats de communication afin de les rendre encore plus impactants : FOOH, événements avec des influenceurs... En Specialty Leasing, l'innovation a guidé notre année avec le véritable succès de l'installation de distributeurs automatiques, dont ceux de cartes Pokemon.

En 2026, notre priorité est de renforcer l'engagement et la satisfaction de nos clients en travaillant chaque étape du parcours client, avant, pendant et après la visite. Cela passe par une expérience agréable et fluide, des animations et événements qui rassemblent, et une excellence opérationnelle irréprochable. Le digital amplifie ce qui se vit en centre, améliore le pilotage de la performance et renforce la connaissance client. Côté commerçants, la proximité reste essentielle : présence sur le terrain, accompagnement des ouvertures, activations pour favoriser le chiffre d'affaires sont les axes majeurs de notre quotidien dans les centres. ”

Territoire & transformation

Transformer les centres,
créer de la valeur, ancrer durablement
Carmila dans les territoires

Transformer les actifs est au cœur du modèle de Carmila. Cette exigence permet de relier chaque site à son bassin de vie et chaque enseigne à ses clients, en ancrant les projets dans les besoins réels du quotidien.

En 2025, les équipes ont poursuivi une transformation continue du parc pour renforcer l'attractivité des centres, soutenir la performance commerciale et répondre aux attentes des clients.

Rénovations, extensions, restructurations ciblées, nouveaux usages, tout converge vers un même objectif : celui de faire le lien entre le territoire, le centre commercial et les clients.



L'AGILITÉ OPÉRATIONNELLE AU CŒUR DU MODÈLE CARMILA

La force du modèle de Carmila réside dans sa capacité à agir sur tous les fronts : avec des grands chantiers structurants, mais aussi des projets agiles, rapides à déployer, parfaitement adaptés aux réalités locales.

Extensions de pharmacies, reconfigurations, créations de nouvelles surfaces, restaurants sur les parkings : ces opérations agiles permettent d'accroître l'attractivité et d'accompagner le développement des enseignes.

En 2025, cette réactivité a garanti le maintien d'une performance opérationnelle élevée, avec un taux d'occupation et une valorisation du patrimoine en progression, malgré un contexte exigeant.



50 projets de restructuration / rénovation livrés en 2025



FAIRE ÉVOLUER LES CENTRES AU RYTHME DES USAGES

Tout commence par une question simple : qu'est-ce qui fera revenir les clients ?

À Grand Vitrolles, la réponse prend la forme d'un Food Park de plus de 1 600 m², ouvert en 2025 sur le parking du centre. Ce projet, pensé comme une destination à part entière, rassemble quatre enseignes nationales de restauration : Pitaya, Crêpe Touch, Au Bureau et Volfoni. Il génère plus de trafic, des temps de visite allongés, et a un impact direct sur les commerces environnants.

À Rennes Cesson, l'arrivée prévue en 2026 de Speed Park et Fort Boyard Aventures sur 7 000 m², complexe de loisirs indoor unique dans l'agglomération rennaise, transformera radicalement la dynamique du site. Speed Park y déploiera une offre massive – 20 pistes de bowling, karting de 205 mètres, laser game et karaoké – permettant d'animer le centre sur des plages horaires étendues et de capter une clientèle de jeunes adultes et de familles. En complément, Fort Boyard Aventures proposera une expérience immersive unique de 1 000 m². À travers 30 salles d'épreuves physiques et mentales, ce concept renforce l'attractivité nationale du site et soutient directement le pôle restauration. Cette diversification stratégique permet d'ancrer le centre comme une destination incontournable, tout en rajeunissant durablement sa clientèle.

MODERNISER POUR DURER

Tandis que certains centres s'animent, d'autres se réinventent en profondeur. En 2025, Carmila a poursuivi un programme actif de rénovation de ses centres, avec des projets emblématiques comme la rénovation complète du centre commercial Geric à Thionville. Modernisation du parcours client, végétalisation, espaces détente, bibliothèque participative, espace de jeux, viennent transformer l'expérience clients.

Ces projets répondent à un même objectif : rendre les lieux plus agréables, plus clairs, plus confortables, pour les clients comme pour les enseignes.



ADAPTER LES ACTIFS AUX NOUVEAUX FORMATS COMMERCIAUX

Les attentes des enseignes évoluent, les centres aussi.

À Labège 2, les ouvertures du plus grand Zara de l'agglomération toulousaine sur 2 200 m² et de Miramira, l'enseigne espagnole de bijoux au succès international, marquent une nouvelle étape dans la transformation du site.

Derrière ces projets, une logique claire : reconfigurer l'existant, créer des surfaces en phase avec les nouveaux standards commerciaux et renforcer l'attractivité globale du centre. Une approche pragmatique, orientée vers une performance long terme.



DES CENTRES ANCRÉS DANS LEUR TERRITOIRE

Au-delà de leur vocation commerciale, les centres Carmila sont des acteurs engagés de la vie locale. Chaque projet de transformation mobilise des entreprises régionales et stimule l'activité, participant ainsi directement à la vitalité des bassins d'emploi.

Cette approche s'inscrit dans une trajectoire de transformation durable. Dès leur conception, les opérations de transformation intègrent des impératifs de sobriété énergétique, d'optimisation des équipements et d'investissements responsables.

Véritables lieux d'échanges, les sites Carmila agissent comme des catalyseurs de lien social. Ils accueillent des initiatives solidaires, des actions de sensibilisation ainsi que des dispositifs dédiés à l'emploi et à la santé.

En 2025, cette utilité territoriale s'est illustrée de manière exemplaire au centre Carrefour Creil - Saint-Maximin. Ce site est devenu un pôle de solidarité locale avec l'inauguration d'une boutique de la Croix-Rouge française et de l'atelier « Les Fringues Store Associatif », un chantier d'insertion dédié au retail. Le centre s'engage également pour l'insertion et la culture locale, à travers l'organisation d'un forum pour l'emploi et la réalisation d'une fresque avec les Apprentis d'Auteuil valorisant le patrimoine régional.

Les centres Carmila s'affirment ainsi comme des lieux de services et de rencontres, engagés au cœur du quotidien.

Denis Pasco

Directeur du centre commercial
Carrefour Creil - Saint-Maximin

“ À travers ces initiatives, le centre commercial Carrefour Creil - Saint-Maximin affirme sa volonté de conjuguer dynamisme économique, engagement social et responsabilité environnementale au service du territoire. Plus qu'un lieu de consommation, le centre commercial est un véritable acteur du changement au service de la solidarité et du développement local. ”

400

emplois en moyenne
par centre

1 881

événements / initiatives
locales accueillies





Marine Hurpin
Directrice des Opérations
France

“ Notre rôle est de faire en sorte que la stratégie prenne vie sur le terrain. En 2025, nous avons mené des projets très concrets, visibles pour les clients comme pour les commerçants. Ce qui fait la différence, c’est la proximité des équipes, leur capacité à s’adapter à chaque territoire et à travailler main dans la main avec les acteurs locaux.

En 2026, plusieurs chantiers majeurs marqueront l’année : la transformation de Cité Europe notamment avec l’arrivée de Kiabi et l’ouverture de Speed Park à Rennes Cesson. Parallèlement, nous accélérons le déploiement de pôles restauration sur les parkings des centres avec des enseignes référentes comme KFC, Burger King, Volfoni ou Hippopotamus.

Une vingtaine de sites sont déjà identifiés pour renforcer l’attractivité et l’ancrage local de nos centres. ”

L'INTÉGRATION DE GALIMMO : UN NOUVEAU LEVIER DE CROISSANCE OPÉRATIONNELLE

Intégrés en 2024, les anciens sites Galimmo renforcent le maillage territorial de Carmila avec 51 centres, majoritairement situés dans l’Est de la France. Dès 2025, les équipes ont engagé l’alignement de ces actifs sur les standards du Groupe : restructurations ciblées, évolution du mix commercial, création de surfaces, programmes de rénovation. Portée par le partenariat historique entre Carrefour et Carmila, cette dynamique permet d’accélérer concrètement les projets sur le terrain.

La montée en puissance est rapide : les objectifs de performance, initialement prévus sur deux ans, sont déjà en avance. Cette dynamique repose sur une intégration fluide des équipes et une exécution immédiate sur le terrain.

Les résultats sont tangibles : le taux d’occupation financier a progressé, passant de 93 % à 94 %, confirmant ainsi la qualité des sites et leur potentiel de création de valeur.

Ce nouveau patrimoine ouvre aux enseignes des perspectives de développement élargies, sur l’ensemble du territoire et sur toutes les typologies d’actifs, tout en offrant à Carmila de nouveaux relais de performance et de croissance durable.

En Espagne, performance, innovation et création de valeur

Portées par une conjoncture favorable – consommation et tourisme en reprise, inflation maîtrisée – les équipes locales ont su transformer l'opportunité en résultats concrets. À ce titre, 2025 compte parmi les meilleurs exercices.

Les faits parlent d'eux-mêmes : des volumes de loyers record, des taux d'occupation financier et de recouvrement en nette progression.

Des centres vivants, pensés pour l'expérience client

Les centres commerciaux Carmila sont des lieux de vie capables de s'adapter à des consommateurs plus rationnels, exigeants, attentifs au prix, à la santé et au bien-être.

Cette dynamique s'appuie sur une stratégie de remembrement, avec des surfaces agrandies, repensées pour accueillir les nouveaux formats d'enseignes, et sur un mix commercial en constante évolution, répondant à une forte demande de démocratisation de l'offre.

2025, c'est :

- l'ouverture de Mango au centre Rosaleda et de Kiwoko à Azabache ;
- le développement des enseignes accessibles et utiles comme Kiabi, Pepco, Normal, et Primark.



Transition énergétique : des actions concrètes, sur le terrain

La stratégie RSE s'ancre dans l'action locale. Carmila transforme ses centres en acteurs concrets à impact positif, au service des territoires.

Côté environnement, l'Espagne joue un rôle pilote avec six centres équipés en panneaux photovoltaïques permettant ainsi l'autoconsommation.

Côté sociétal, Carmila s'appuie sur des alliances avec des partenaires engagés – Fundación Adsis, Adecco – et des programmes internes de sensibilisation à la durabilité pour favoriser l'emploi et l'accès aux métiers présents dans les centres.

L'exemple de Los Alfares illustre cette stratégie de transformation. Après une rénovation, une recomposition du mix-merchandising et un plan marketing ciblé, l'intégration de Primark comme locomotive de prêt-à-porter a constitué un levier clé de l'évolution du centre. Ce repositionnement a permis de résorber significativement la vacance commerciale et de redonner au site une attractivité nouvelle.

L'expérience se vit aussi au quotidien

Les formats se multiplient pour toucher tous les publics : lancement de neuf clubs enfants, rencontres avec leurs mascottes, programmes dédiés à la silver economy... Ces clubs rassemblent plus de 50 000 membres, créant de véritables communautés et renforçant la fréquentation des centres.

En 2025, plusieurs milliers d'actions commerciales ont été menées, dont 24 événements sous licence (Gabby et la Maison Magique, Patrulla Canina, Bluey, La Granja de Zenón et Pocoyó) générant trafic, visibilité et engagement.



Un ancrage local à impact positif

Carmila fait de ses centres des terrains d'opportunités entrepreneuriales, au service de l'emploi, de l'inclusion et de l'émergence de nouvelles enseignes.

Cette volonté se concrétise notamment à travers le programme *Sale Up!*, un dispositif d'accompagnement dédié aux entrepreneurs du retail, combinant formations et outils pour s'implanter en centre commercial. L'une d'entre eux, fondatrice de Piccola&Brisa, a déjà ouvert deux boutiques dans les centres madrilènes de Gran Vía de Hortaleza et Alcobendas.



Alberto Rodriguez
Directeur Général Espagne

Quel bilan tirez-vous de 2025 ?

2025 a été une très belle année pour Carmila Espagne. Nous avons atteint nos objectifs opérationnels et mené avec succès la transition organisationnelle et le déploiement de notre plan stratégique. Le repositionnement de nos actifs et le dynamisme des centres ont porté leurs fruits : la fréquentation progresse, les ventes comparables des enseignes augmentent et les indicateurs clés sont au vert.

Quelle est votre plus grande fierté cette année ?

Fin 2024, le centre commercial Alfafar, à Valence, a été durement touché par une inondation. En un temps record, les équipes ont permis sa réouverture complète. L'occasion de repenser le mix commercial, d'améliorer l'image du site, permettant de réduire largement la vacance et de restaurer sa performance : un symbole fort de résilience et d'engagement collectif.

Quelles sont les perspectives pour 2026 ?

Nous allons accélérer encore sur la transformation digitale, la durabilité et l'expérience client, avec une même ambition : faire progresser nos centres et nos territoires.

Et en Italie

Renforcer l'identité des centres

Carmila Italie renforce son identité sur huit centres, portée par la volonté de renforcer l'identité et l'ancrage territorial. Le CC Burolo devient La Porta di Ivrea, tandis que Brianza (Paderno), Thiene et Vercelli adoptent de nouveaux logos, plus cohérents et reconnaissables.



Accélérer la transition énergétique

À Gran Giussano, Brianza et MareMonti (Massa), le déploiement de systèmes BMS permet une supervision optimisée des installations techniques, améliorant le pilotage des équipements, réduisant les consommations énergétiques et l'empreinte environnementale des actifs.

Dynamiser la commercialisation

En janvier 2025, la signature d'un partenariat avec l'enseigne italienne Legami conduit à l'ouverture de deux boutiques à Gran Giussano et MareMonti. Un succès commercial qui ouvre de nouvelles perspectives de développement, notamment dans les centres français de Carmila.

Initiatives de croissance & création de valeur

Pour consolider l'avenir

Chez Carmila, la création de valeur repose sur un ensemble d'initiatives de croissance complémentaires. Elles s'appuient sur des démarches innovantes, à l'image de Carmila Retail Development et de Next Tower.

En combinant développement de nouvelles activités et investissements ciblés, Carmila poursuit une stratégie porteuse dans la durée, soutenant la performance du Groupe.



Camille Fouché
Directeur Général de Next Tower



NEXT TOWER

Valoriser le foncier pour connecter les territoires

Depuis 2021, Next Tower développe des infrastructures de téléphonie mobile, répondant à la croissance des usages numériques.

L'activité consiste à installer des antennes mutualisées d'opérateurs sur des fonciers inutilisés, issus du patrimoine de Carmila et Carrefour ou de propriétaires partenaires. Elle génère des revenus locatifs récurrents et contribue à améliorer la couverture numérique des territoires.

“ En 2025, en France, nous avons élargi le nombre de fonciers que nous pouvons proposer aux opérateurs de téléphonie par l'intégration du patrimoine Cora, Galimmo et Match, mais également par la signature de partenariats avec des propriétaires tiers.

Ainsi, nous avons initié et signé des accords de partenariat avec des sociétés foncières, de distribution spécialisée, ou encore des concessions automobiles qui nous permettent de proposer toujours plus d'implantations aux opérateurs de téléphonie mobile.

Nous disposons désormais de contrats cadres avec tous les opérateurs puisque nous avons signé en 2025 un contrat nous permettant d'accueillir Orange sur nos infrastructures.

En parallèle, nous poursuivons le déploiement d'une offre indoor pour renforcer la connectivité au cœur des centres commerciaux tant en France qu'en Espagne.

L'activité poursuit sa montée en puissance. Objectif : 10 millions d'euros de revenus locatifs bruts à horizon 2028. ”

CARMILA RETAIL DEVELOPMENT

Entreprendre pour créer de la valeur durable

Avec Carmila Retail Development, Carmila déploie une stratégie d'investissement et d'accompagnement des enseignes au service de la création de valeur de ses centres. Carmila Retail Development agit comme un accélérateur de croissance. Son rôle : investir dans des concepts de retail innovants Carmila-compatibles, et leur apporter expertise immobilière, réseau, vision à long terme et accès privilégié à ses centres. En 2025, Carmila accompagne sept partenaires dans des secteurs d'activité variés (santé, restauration...).



- **Vertuo** : ce réseau de 22 centres dentaires, reconnu pour ses soins, a opéré un rapprochement avec les centres dentaires Docali (22 centres en centre-ville) donnant naissance au 3^e acteur français des centres dentaires.
- **Cigusto** : 230 boutiques en 2025 vs 200 fin 2024.



Frédéric Desprès
Directeur des Opérations
et Directeur de Carmila
Retail Development

“ 2025 a été une année de consolidation pour nos partenaires, marquée par l'ouverture de nouvelles boutiques et la concrétisation de projets structurants.

Le rapprochement Vertuo-Docali a ainsi fait émerger le 3^e acteur français des centres dentaires avec 44 centres, tandis que notre structure Pharmalley a financé l'ouverture d'une pharmacie de plus de 1 000 m² à Reims Cernay, répondant à une demande croissante des consommateurs sur les enjeux de santé.

L'intégration de Galimmo a élargi le champ des opportunités en offrant de nouveaux terrains d'implantation et en accélérant le développement de certaines enseignes. C'est le cas de Cigusto, leader de la cigarette électronique dans le retail, qui passe à 230 boutiques (+30 en 2025), dont la moitié sur ce nouveau périmètre.

Autre signal fort, Marquette - concept-store dédié aux marques nées sur le web - a ouvert à Nancy-Houdemont, marquant sa première implantation sur un site issu de l'acquisition de Galimmo.

Carmila Retail Development confirme ainsi son rôle d'incubateur retail : investir, tester, accompagner et faire grandir des concepts qui renforcent l'attractivité de nos centres. ”

Ici On Agit,

pour une croissance utile et durable

Les centres commerciaux Carmila, sont des lieux de commerce et de services, générateurs d'emplois, où se tissent le lien social et le plaisir de se retrouver. Cette responsabilité guide l'engagement RSE. À travers la feuille de route Ici On Agit, Carmila transforme cette ambition en actions concrètes autour de trois priorités : la planète, les territoires et les collaborateurs.



POUR LA PLANÈTE

RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE ET ACCÉLÉRER LA TRANSITION

L'énergie, qui représente près des deux tiers du bilan carbone de Carmila, constitue le principal levier d'action environnementale du Groupe. Dans ce contexte, Carmila poursuit son objectif de neutralité carbone sur les scopes 1 et 2 à l'horizon 2030 et prépare une nouvelle validation de sa trajectoire par la SBTi, en y intégrant les centres Galimmo. La modernisation des équipements les plus énergivores s'accélère avec la mise en place d'éclairages LED et de systèmes CVC innovants. La sobriété énergétique progresse grâce au pilotage intelligent des bâtiments via des GTC (gestion technique centralisée) : capteurs connectés, régulation automatisée, recours à l'IA, permettant d'ajuster éclairage, chauffage et climatisation aux besoins réels.

Sur le volet énergies renouvelables, l'Espagne joue un rôle moteur : neuf centres sont désormais équipés de panneaux photovoltaïques permettant de couvrir une partie de leurs besoins en électricité, dont cinq mis en service en 2025. En France, les premiers projets sont engagés pour 2026 pour les centres commerciaux Labège 2 et Toulouse Purpan. Par ailleurs, Carmila a poursuivi en 2025 les audits de ses sites afin d'optimiser la gestion des déchets et de réduire l'enfouissement. Cette démarche s'est accompagnée d'une renégociation des contrats avec les prestataires de collecte et de travaux d'adaptation des locaux déchets, visant à améliorer les conditions de tri et de valorisation.

Carmila a également lancé la cartographie des risques climatiques sur ses 250 centres. Appuyée par l'IA, cette analyse permet d'analyser l'exposition et la résilience des centres commerciaux face aux événements climatiques extrêmes et de préparer des plans de transition. L'exigence environnementale se reflète enfin dans un haut niveau de certifications environnementales : 100 % des centres des clusters 1 à 3 – dits sites significatifs – sont certifiés BREEAM In-Use, dont 71 % avec un niveau Very Good ou supérieur, et la reconnaissance des agences de notation extra-financières : Green Star au GRESB, A List au CDP Climat ou encore EPRA Gold SBPRs en 2025.

9

centres équipés en photovoltaïque (Espagne)

- 78 %

d'émissions GES
scopes 1 & 2 (market
based) (vs 2019)

- 51 %

de consommations
énergétiques (vs 2019)

100 %

des centres clusters 1 à 3
certifiés BREEAM,
dont 71 % avec un niveau
Very Good ou supérieur

72 %

des déchets valorisés



POUR LES TERRITOIRES

SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DES TERRITOIRES

Avec 620 millions de visiteurs par an, les centres Carmila sont des acteurs économiques et sociaux majeurs.

En 2025, Carmila a renforcé son engagement en faveur de l'emploi, de l'insertion professionnelle et de l'égalité des chances.

Cela s'est traduit par l'organisation de forums dédiés à l'emploi, en partenariat avec des acteurs locaux et nationaux, dont France Travail.

Carmila a également poursuivi ses actions auprès des jeunes, notamment via son partenariat éducatif avec Rura, initié en 2021, qui accompagne des lycéens en zones rurales dans leur orientation professionnelle.

L'accès à la santé est un enjeu clé. Carmila y répond par l'implantation de pharmacies, cabinets médicaux, centres dentaires... Mais aussi par des animations santé de prévention et de dépistage auprès des populations. À Cité Europe (Coquelles, près de Calais), la Clinique des 2 Caps organise des dépistages et actions de sensibilisation au sein du centre, permettant de toucher des publics parfois éloignés du système de soins, avec un impact immédiat et concret.

Les centres Carmila sont aussi des plateformes de solidarité offrant une visibilité à des initiatives locales et des causes essentielles : collectes pour les banques alimentaires, associations locales... qui bénéficient de la fréquentation des centres et de l'implication des équipes. Pour les associations, c'est un levier simple, efficace et à moindre coût pour toucher un large public.

694
actions en faveur
de la solidarité

504
actions santé et
dépistage menées
en lien avec les acteurs
locaux

149
forums de l'emploi
organisés dans
les centres



Élodie Arcayna
Directrice Communication & RSE

Quel bilan tirez-vous de 2025 ?

2025 a été une année très dense. La trajectoire carbone est bien engagée, avec des actions concrètes sur l'énergie et la gestion des déchets. Nous avons aussi beaucoup travaillé sur la fiabilité des données pour savoir précisément où agir et comment investir efficacement.

Quels sont les grands enjeux pour 2026 ?

Structurer notre plan de transition climatique, recertifier notre trajectoire carbone avec l'intégration des actifs ex-Galimmo et surtout, déployer la feuille de route RSE sur ces sites.

Renforcer l'impact territorial en développant des partenariats nationaux, notamment avec France Travail, pour donner plus d'impact aux animations locales.

Formaliser nos engagements pour donner un fil directeur lisible à l'ensemble des actions et montrer aux équipes que s'engager peut être simple et compatible avec leur quotidien, afin d'avancer collectivement dans un même mouvement.

POUR LES COLLABORATEURS

S'ENGAGER ENSEMBLE, DURABLEMENT

Pour les équipes RSE, l'enjeu est aussi de donner aux collaborateurs les moyens de comprendre, d'agir et de s'engager.

L'accent a été mis sur la pédagogie et l'appropriation des enjeux RSE avec les Fresques du Climat et Ateliers 2 tonnes.

2025 marque l'organisation du premier Charity Day en partenariat avec Benenova. Lors d'une journée dédiée, les collaborateurs se sont mobilisés pour l'association de leur choix : actions auprès des personnes âgées, ateliers d'upcycling de jouets, ramassage de déchets...

Sur les sujets de diversité et d'inclusion, 2025 a été rythmée par des actions de sensibilisation aux biais inconscients, des semaines dédiées au handicap, à la santé, à la qualité de vie au travail, ou encore des initiatives autour de la parentalité.

536

heures de formation
RSE ou protection
de l'environnement

250 000 €

versés à des associations

25 %

de la rémunération variable liée
aux objectifs RSE, notamment
la trajectoire carbone

Faire grandir les talents

dans un environnement collaboratif, respectueux et durable.

Portée par des valeurs d'écoute, de confiance et de responsabilité collective, la politique Ressources Humaines de Carmila nourrit une marque employeur attractive et une culture d'entreprise positive, où chacun peut se projeter, évoluer et s'engager. Elle est ancrée dans la feuille de route RSE Ici On Agit et s'articule autour de trois axes : le développement des talents, la diversité et l'inclusion, le bien-être des collaborateurs.



DÉVELOPPER ET ACCOMPAGNER LES TALENTS

Faire grandir les talents, c'est préparer l'avenir !

La politique de recrutement "attirer, intégrer, fidéliser" repose sur l'accompagnement, la mobilité interne et le développement des compétences.

Dès l'intégration, une journée d'onboarding permet de découvrir les métiers, valeurs, culture et environnement de Carmila et de créer les premières connexions au sein des équipes.

Tout au long du parcours professionnel, l'accompagnement s'inscrit dans une démarche continue d'échange et de projection, à travers les entretiens de compétences et carrières (ECC), et les comités carrières où sont étudiés les aspirations, les parcours et les promotions internes.

Ainsi, de l'onboarding aux opportunités de carrière, Carmila construit un parcours collaborateur structuré, transparent et orienté vers le développement, avec l'ambition de faire grandir les talents et de leur offrir des perspectives d'évolution durables.

L'alternance joue un rôle clé en favorisant la transmission des savoir-faire et en préparant les compétences de demain. Certains parcours en témoignent, avec des alternants devenus directeurs de centres et responsables d'opérations.

La montée en compétences est assurée par des formations adaptées aux métiers Carmila et aux évolutions du secteur, notamment sur le digital, la data et l'intelligence artificielle, via la Carmila Digital Academy.



PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ ET L'INCLUSION

**via des engagements clairs,
des pratiques concrètes,
un collectif fort.**

La diversité et l'inclusion sont des leviers essentiels de performance durable et de cohésion collective. En 2025, Carmila a renouvelé son adhésion à la Charte de la Parité dans l'Immobilier, formalisé sa charte de recrutement responsable et sa politique diversité et inclusion.

Au-delà des textes, la diversité et l'inclusion se vivent au quotidien via des actions de sensibilisation : semaine de l'égalité femmes-hommes, mois de la solidarité, semaine européenne pour l'emploi des personnes en situation de handicap, des formations aux biais inconscients, des dispositifs favorisant le travail collaboratif.

LA DATA AU SERVICE DES CENTRES

Début 2025, Carmila a mené son premier Alberthon, en partenariat avec Albert School autour d'un défi concret : prédire les flux dans les centres.

Des étudiants en double cursus business et data ont travaillé avec les équipes Carmila à partir de données internes et externes (météo, tendances économiques), mobilisant des outils de data et d'IA. Présentés à un jury d'experts, les projets illustrent une démarche d'innovation collaborative.

PRENDRE SOIN DU BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS

L'expérience collaborateur se construit chaque jour.

Le bien-être des collaborateurs est au cœur des préoccupations de Carmila qui poursuit une approche globale de qualité de vie au travail conciliant santé, bien-être et performance.

En 2025, cette démarche s'est traduite par des actions de prévention santé, sept webinaires et ateliers RH sur des sujets du quotidien, des temps fédérateurs (Octobre de la santé, Semaine de la QVT, Family Day), le droit au télétravail et autres dispositifs adaptés aux moments de vie et à la parentalité : "Ça ira encore mieux demain" accompagne ainsi les collaborateurs aux retours de congé maternité ou paternité, pour une reprise d'activité en douceur et favoriser la confiance et l'équilibre.

En 2025, l'intégration des équipes Galimmo a constitué un chantier majeur. Un accompagnement fondé sur l'humain, l'appropriation des outils, des méthodes et de la culture Carmila ont permis de finaliser cette intégration dans de bonnes conditions.



Aurélie Bruniaux
Directrice des Ressources Humaines



37

alternants accueillis en 2025

77 %

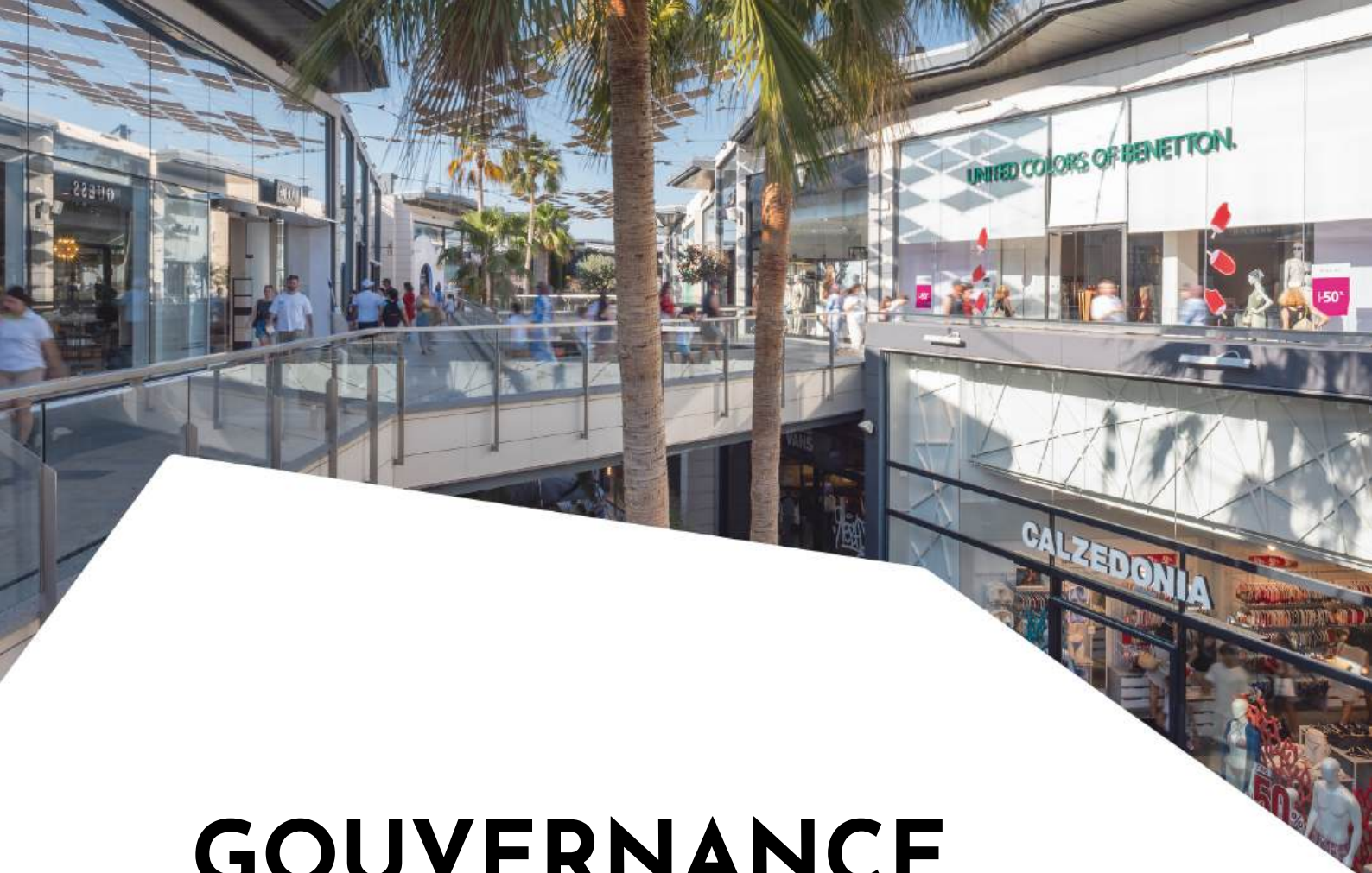
de collaborateurs formés

95/100

Index égalité professionnelle

“ 2025 a été une année intense et positive. Nous avons finalisé l'intégration des équipes Galimmo et poursuivi nos actions sur le développement de carrières et la qualité de vie au travail. Une attention particulière a été portée au développement de compétences, notamment pour accompagner les évolutions digitales et renforcer les expertises sur les métiers du marketing digital. L'année a également été marquée une première étape dans la prise en main des sujets de santé mentale.

En 2026, nous renforcerons l'accompagnement des équipes autour des sujets du digital, de la data et de l'IA par la formation. Nous continuerons de valoriser nos talents pour permettre à chacun de développer pleinement son potentiel. Nous poursuivrons également le travail engagé sur la santé mentale, un sujet qui demande du temps pour s'ancrer durablement dans la culture de l'entreprise. ”



GOUVERNANCE ET GESTION DES RISQUES

Gestion des risques	35
Conseil d'administration	36
Comité exécutif	38

Objectif et organisation de la gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques est destiné à couvrir notamment les risques financiers, les risques opérationnels, les risques de liquidité et les risques environnementaux décrits dans la section 3.2 « Évaluer les facteurs des risques » et la partie 4 « Responsabilité sociétale de l'entreprise » du Document d'enregistrement universel.

La gestion des risques mise en place au sein du Groupe Carmila repose sur l'identification, l'analyse et le traitement des risques majeurs susceptibles de porter atteinte aux personnes, à l'environnement, aux actifs, aux objectifs du Groupe et à sa réputation.

Ce dispositif vise particulièrement à :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de Carmila,
- sécuriser la prise de décision et les processus de Carmila pour favoriser l'atteinte des objectifs,
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de Carmila qui sont portées par la stratégie RSE « Ici On Agit »,
- mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques,
- couvrir les risques environnementaux, climatiques et sociétaux décrits en Section 3.2 et explicités dans la Responsabilité sociétale de l'entreprise (Chapitre 4).

L'approche de Carmila consiste à intégrer la gestion des risques dans la conduite quotidienne de ses activités.

En 2025, la principale évolution des risques porte sur le risque réglementaire appliqué sur la fiscalité (SIIC et SOCIMI). Le contexte géopolitique actuel fait peser un risque accru sur la fiscalité des foncières. Le risque local et prévisible (hausse de la taxe foncière) est passé à un risque global, imprévisible et systémique. Le Groupe a retenu 13 risques spécifiques et majeurs regroupés en cinq catégories, hiérarchisés et présentés par ordre décroissant d'importance au sein de chaque catégorie en fonction de leur probabilité d'occurrence et de leur impact potentiel. Les principales modifications ont porté sur l'évaluation des risques relatifs à l'évolution de l'environnement socio-économique, aux tendances sociétales de consommation, à la Santé, Sécurité, Sûreté incluant les risques de crise sanitaire, au développement immobilier et à la sécurité des systèmes d'information.

13 RISQUES SPÉCIFIQUES REGROUPÉS EN CINQ CATÉGORIES

CATÉGORIE 1

Risques relatifs au secteur d'activité de Carmila

1. Évolution du marché de l'immobilier commercial
2. Évolution socio-économique et concurrentielle
3. Contexte géopolitique

CATÉGORIE 2

Risques relatifs aux activités de Carmila

4. Santé (incluant risques sanitaires), Bien-être, Sécurité et Sûreté
5. Relation et exposition aux enseignes, risque de contrepartie
6. Développement immobilier
7. Sécurité systèmes d'information et données personnelles

CATÉGORIE 3

Risques juridiques et éthiques

8. Évolution réglementaire et juridique
9. Risques éthiques, corruption et fraude

CATÉGORIE 4

Risques financiers

10. Coût et accès au financement et marchés financiers
11. Fiscalité, régimes REIT, SIIC et SOCIMI

CATÉGORIE 5

Risques environnementaux, climatiques et sociétaux

12. Enjeux environnementaux, climatiques et sociétaux
13. Gestion et engagement des talents (recrutement, rétention et succession)

Un Conseil d'administration expérimenté

Diversité et complémentarité des compétences : telles sont les spécificités du Conseil d'administration de Carmila. En 2025, le conseil a notamment suivi la mise en œuvre du plan stratégique 2022-2026.

12 ADMINISTRATEURS DONT 1 ADMINISTRATEUR RÉFÉRENT

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration de Carmila est composé de douze administrateurs.

Intégrant la moitié d'administrateurs indépendants (six membres), dont un administrateur référent, il s'appuie également sur quatre administrateurs représentant l'actionnaire de référence Carrefour. Les femmes y sont représentées à hauteur de 58 % avec sept femmes sur douze administrateurs. Le Conseil d'administration réunit des profils aux compétences complémentaires et à l'expertise éprouvée en matière d'immobilier, de finance, de RSE, de digital et d'expériences de direction générale.

- Comité d'audit
- Comité des rémunérations et des nominations
- Comité stratégique et d'investissement
- Comité RSE

Marie Cheval
Présidente-Directrice Générale de Carmila



Olivier Lecomte
Administrateur référent indépendant



Sogécap
Représentée par Victoria Tuckwell
Administratrice indépendante



Predica
Représentée par Florence Habib Deloncle



Séverine Farjon
Administratrice indépendante



Maria Garrido
Administratrice indépendante



Jérôme Nanty



Caroline Dassié

Sébastien Cayla



Nadra Moussalem
Administrateur indépendant



Cardif Assurance Vie
Représentée par Nathalie Robin
Administratrice indépendante



Laurent Vallée



UN CONSEIL DONT LES TRAVAUX SONT ENCADRÉS PAR 4 COMITÉS SPÉCIALISÉS

Comité d'audit

Le Comité d'audit a pour mission de suivre les questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières et le contrôle de l'efficacité du dispositif de suivi des risques et de contrôle interne opérationnel.

Président Olivier Lecomte
5 réunions en 2025
4 membres

Comité stratégique et d'investissement

Le Comité stratégique et d'investissement est chargé de l'examen de la stratégie d'investissement de Carmila et de ses filiales, et des décisions relatives aux projets d'investissement ou de désinvestissement.

Présidente Nathalie Robin
4 réunions en 2025
6 membres

Comité des rémunérations et des nominations

Le Comité des rémunérations et des nominations assiste le Conseil d'administration dans la détermination et l'appréciation régulière de l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux ou cadres dirigeants de Carmila et dans la composition de ses instances dirigeantes.

Présidente Séverine Farjon
3 réunions en 2025
3 membres

Comité RSE

Créé en 2020, le Comité RSE est chargé d'examiner, de définir et d'apprécier les orientations politiques de Carmila en matière de responsabilité sociétale de l'entreprise.

Présidente Séverine Farjon
2 réunions en 2025
5 membres

Des compétences variées et complémentaires

Le Conseil d'administration conforte la diversité de ses compétences avec un panel de membres expérimentés et à l'expertise éprouvée.



IMMOBILIER



FINANCE



INTERNATIONAL



DIGITAL



RSE



DIRECTION GÉNÉRALE

94,6%
taux d'assiduité
global ⁽¹⁾

3/4
Comités présidés
par des femmes

58%
de femmes

6/12
Administrateurs
indépendants

⁽¹⁾ Moyenne des participations
au Conseil d'administration et
aux comités du Conseil d'administration

Un comité exécutif engagé





1. PIERRE-YVES THIRION
Directeur Financier

2. ALBERTO RODRIGUEZ
Directeur Général Espagne

3. AURÉLIE BRUNIAUX
Directrice des Ressources Humaines

4. SÉBASTIEN VANHOOVE
Directeur Général Délégué

5. ÉLODIE ARCAVNA
Directrice RSE et Communication

6. MARIE CHEVAL
Présidente-Directrice Générale

7. FRÉDÉRIC DESPRÈS
Directeur Opérations et Directeur
Carmila Retail Development

8. MARINE HURPIN
Directrice Opérations France

9. SANDRINE MERCIER
Directrice Réseau et Marketing,
Clients, Digital

10. ÉRIC ROBERT
Directeur Commercial France



À nos 620 millions de visiteurs
en France, Espagne et Italie,
à nos partenaires enseignes, commerçants,
franchisés et indépendants, aux plus de
100 000 salariés qui travaillent au
quotidien dans nos sites, à nos partenaires
locaux dans plus de 200 territoires,
à nos partenaires institutionnels,
investisseurs, actionnaires,
à nos 299 collaborateurs,

MERCI
à toutes nos parties prenantes
pour leur mobilisation à nos côtés
au service des commerçants
et des clients au cœur des territoires.



2

ACTIVITÉ ET PATRIMOINE

2.1	Activité de l'année	42	2.5	Politique financière	63
2.1.1	Activité locative	42	2.5.1	Ressources financières	63
2.1.2	Fréquentation et chiffre d'affaires	46	2.5.2	Instruments de couverture	64
2.2	Faits marquants et perspectives	47	2.5.3	Trésorerie	65
2.2.1	Faits marquants	47	2.5.4	Rating	65
2.2.2	Perspectives	47	2.5.5	Politique de distribution de dividendes	65
2.3	Patrimoine et évaluation	48	2.5.6	Capitaux propres et actionnariat	65
2.3.1	Chiffres clés du patrimoine	48	2.6	Annexe	66
2.3.2	Évaluation du patrimoine	48			
2.3.3	Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de Carmila	51			
2.4	Performance financière	53			
2.4.1	Informations financières sélectionnées	53			
2.4.2	Commentaires sur les résultats de l'année	54			
2.4.3	Indicateurs de performance EPRA	56			

2.1 ACTIVITÉ DE L'ANNÉE

2.1.1 Activité locative

2.1.1.1 Synthèse

En 2025, l'activité locative de Carmila a été très dynamique avec 893 baux signés pour un loyer minimum garanti (LMG) total de 53,7 millions d'euros (en ligne avec 2024), soit 12,4 % de la base locative. La réversion totale est de +3,8 % sur l'année 2025.

(en milliers d'euros)	31/12/2025				
	Locaux vacants commercialisés		Renouvellements		Total
	Nombre de baux	LMG annuel	Nombre de baux	LMG annuel	Réversion
France	294	20 243	173	11 669	+4,3 %
Espagne	147	6 352	230	11 841	+2,8 %
Italie	19	1 381	30	2 165	+3,8 %
TOTAL	460	27 976	433	25 675	+3,8 %

(en milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Total		Total	
	Nombre de baux	LMG annuel	Nombre de baux	LMG annuel
France	467	31 912	418	29 247
Espagne	377	18 193	449	18 335
Italie	49	3 546	75	6 741
TOTAL	893	53 651	942	54 323

L'année 2025 confirme le statut de partenaire stratégique pour les enseignes, avec 893 nouveaux baux signés. Ce dynamisme se confirme par l'arrivée de 37 nouvelles enseignes tendances (Aroma Zone, Legami) et l'expansion de locataires existants.

Des partenaires comme Rituals ou Jack & Jones utilisent Carmila comme une plateforme de déploiement européen accéléré, privilégiant le maillage territorial pour croître plus vite.

Au 31 décembre 2025, les locataires de Carmila concernés par des procédures collectives en France représentaient 2,1 % de la base locative en France (0,3 % en liquidation judiciaire).

2.1.1.2 Commerce éphémère

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

- le *Specialty Leasing* ;
- les Boutiques Éphémères.

(en milliers d'euros)	31/12/2025			31/12/2024			Variation
	<i>Specialty Leasing</i>	Boutiques éphémères	Total SL+BE	<i>Specialty Leasing</i>	Boutiques éphémères	Total SL+BE	%
France	9 040	2 761	11 801	8 074	2 598	10 671	+10,6 %
Espagne	5 919	691	6 610	5 547	480	6 028	+9,7 %
Italie	1 577	161	1 738	1 374	133	1 508	+15,3 %
TOTAL	16 536	3 613	20 149	14 996	3 211	18 207	+10,7 %

Specialty Leasing

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

Les revenus de l'activité de *Specialty Leasing* sont en hausse de +5,7 % à périmètre constant par rapport à 2024. Cette performance est portée par la nouvelle plateforme digitale *Clickstand*, permettant aux enseignes de réserver des espaces de courte durée en temps réel, déjà déployée dans 120 centres afin d'automatiser la location d'emplacements temporaires.

Boutiques éphémères

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

La commercialisation de boutiques éphémères affiche une progression de +12,5 % en 2025. Cette performance est portée par le déploiement sur le périmètre Galimmo ainsi que par une forte progression en Espagne.

2.1.1.3 Structure des baux

Avec 6 416 baux sous gestion au 31 décembre 2025, Carmila dispose d'une base de locataires solide et diversifiée. Carrefour représente moins de 0,6 % des loyers en 2025. Les loyers en base annualisée s'élèvent à 434,1 millions d'euros.

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

Pays	Au 31/12/2025			Au 31/12/2024		
	Nombre de baux	Loyers en base annualisée (en millions d'euros)	% Total	Nombre de baux	Loyers en base annualisée (en millions d'euros)	% Total
France	4 350	308,4	71,0 %	4 311	303,3	70,3 %
Espagne	1 774	101,5	23,4 %	1 815	103,8	24,1 %
Italie	292	24,2	5,6 %	297	24,0	5,6 %
TOTAL	6 416	434,1	100 %	6 423	431,1	100 %

Principaux locataires-commerçant

Au 31 décembre 2025, les 15 premiers locataires représentent 18,8 % des loyers en base annualisée, et aucun commerçant ne représente à lui seul plus de 2,0 % du revenu locatif.

Le tableau suivant présente les loyers en base annualisée et le secteur d'activité des 15 locataires les plus significatifs au 31 décembre 2025.

Locataire	Secteur d'activité	Au 31/12/2025	
		Loyers en base annualisée (en millions d'euros)	% Total
Beaumanoir	Equipelement de la personne	8,0	1,9 %
Orange	Culture, Cadeaux & Loisirs	7,2	1,7 %
Alain Afflelou	Beauté & Santé	7,0	1,6 %
Feu Vert	Services	6,2	1,4 %
Thom Europe	Culture, Cadeaux & Loisirs	6,1	1,4 %
McDonald's	Alimentation & Restauration	5,6	1,3 %
Nocibe	Beauté & Santé	5,6	1,3 %
Inditex	Equipelement de la personne	5,3	1,2 %
Jules Brice Bizzbee	Equipelement de la personne	5,0	1,2 %
Micromania	Culture, Cadeaux & Loisirs	4,9	1,1 %
Burger King	Alimentation & Restauration	4,4	1,0 %
Yves Rocher	Beauté & Santé	4,2	1,0 %
Sephora	Beauté & Santé	4,0	0,9 %
Mango	Equipelement de la personne	3,9	0,9 %
Kiabi	Equipelement de la personne	3,8	0,9 %
		81,1	18,8 %

Répartition des loyers par secteur d'activité en base annualisée

Le tableau suivant présente la répartition des loyers en base annualisée par secteur d'activité au 31 décembre 2025 :

Secteur d'activité	Au 31/12/2025			Au 31/12/2024		
	Nombre de baux	Loyers en base annualisée (en millions d'euros)	% Total	Nombre de baux	Loyers en base annualisée (en millions d'euros)	% Total
Équipement de la personne	1 298	119,5	27,5 %	1 273	120,7	28,0 %
Beauté et santé	1 459	98,2	22,6 %	1 457	93,6	21,7 %
Culture, cadeaux et loisirs	1 090	68,5	15,8 %	1 067	67,0	15,5 %
Alimentation et restauration	967	59,5	13,7 %	969	58,0	13,5 %
Équipement du ménage	353	34,0	7,8 %	384	36,9	8,6 %
Services	1 034	28,1	6,5 %	1 065	28,7	6,6 %
Sports	188	26,1	6,0 %	186	25,8	6,0 %
Autre	27	0,2	– %	22	0,5	0,1 %
TOTAL	6 416	434,1	100 %	6 423	431,1	100 %

Les diminutions des poids de l'Équipement du ménage dans le total des loyers (-73 pts), du secteur de l'Équipement de la personne (-46 pts) et des Services (-19 pts) ont majoritairement bénéficié à la Beauté et santé (+93 pts), à l'Alimentation et restauration (+26 pts) et au secteur de la Culture, cadeaux et loisirs (+23 pts).

Échéancier des baux

Au 31 décembre 2025, la maturité moyenne des baux est de 4,6 années, dont 4,8 années en France, 4,1 années en Espagne et 3,4 années en Italie.

Le tableau suivant présente les dates d'expiration des baux commerciaux relatifs au portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux pour la période courant de 2026 à 2035 (données au 31 décembre 2025) :

Échéancier des baux	Au 31/12/2025		
	Nombre de baux	Maturité *	Loyers en base annualisée (en millions d'euros)
Echus au 31/12/2025	613	0,5	38,3
2026	737	0,5	37,3
2027	610	1,6	44,2
2028	566	2,5	38,6
2029	562	3,6	35,6
2030	742	4,7	48,8
2031	580	5,5	39,9
2032	471	6,6	34,1
2033	411	7,6	30,5
2034	308	8,5	21,4
2035	202	9,6	16,3
Au-delà de 2035	614	10,8	49,0
TOTAL	6 416	4,6	434,1

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

Mode de fixation des loyers

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

Au 31 décembre 2025, Carmila avait contractualisé dans les trois pays 5 259 baux comprenant un loyer à double composante et 1 157 baux comprenant un loyer fixe, représentant respectivement 86,1 % et 13,9 % des loyers en base annualisée.

Le tableau suivant présente la répartition des loyers entre Loyer Minimum Garanti et Loyer Variable au 31 décembre 2025 :

	Au 31/12/2025			
	Nombre de baux	LMG	Loyer variable	Total
Baux avec clause variable	5 259	364,2	9,5	373,6
Dont baux avec LMG et LV additionnel	5 216	364,2	4,7	368,9
Dont baux uniquement à LV	43	–	4,8	4,8
Baux sans clause variable avec uniquement loyer fixe	1 157	60,5	–	60,5
TOTAL	6 416	424,6	9,5	434,1

2.1.1.4 Taux d'occupation financier

Pays	31/12/2025	31/12/2024
France	96,4 %	96,1 %
Espagne	95,8 %	96,0 %
Italie	99,3 %	99,3 %
TOTAL	96,5 %	96,2 %

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation financier consolidé des actifs de Carmila s'élève à 96,5 %, en hausse de 30 pts par rapport à 2024 grâce notamment à la France, avec une bonne performance à la fois sur le périmètre historique Carmila et sur le périmètre Galimmo. Retraité du périmètre Galimmo (94,0 %, en hausse de +130 pb par rapport au 31 décembre 2024), le taux d'occupation financier poursuit sa progression pour s'établir à 96,8 %, soit une hausse de +10 pts par rapport à 2024.

Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant des loyers que percevrait Carmila si la totalité de son patrimoine en exploitation était louée (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur d'expertise). Le taux d'occupation financier est présenté hors vacance stratégique, qui correspond à la vacance nécessaire à la mise en œuvre des projets de rénovation et d'extension ou de restructuration dans les centres commerciaux.

Le poids de la vacance stratégique est de 1,8 % en France, 3,3 % en Espagne et 2,0 % en Italie, ce qui représente un impact consolidé pour Carmila de 2,2 % au 31 décembre 2025.

2.1.1.5 Taux d'effort des commerçants

Le tableau suivant présente le taux d'effort moyen des locataires de Carmila ventilé par pays au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024 :

Pays	Taux d'effort	
	31/12/2025	31/12/2024*
France	10,8 %	10,7 %
Espagne	10,8 %	10,9 %
Italie	12,3 %	12,1 %
TOTAL	10,9 %	10,8 %

* Les chiffres de 2024 n'incluent pas le périmètre Galimmo, les données n'étant pas disponibles sur l'année entière.

Le taux d'effort moyen des locataires de Carmila ventilé par pays au 31 décembre 2025 se décline ainsi : France (10,8 %), Espagne (10,8 %) et Italie (12,3 %). Le taux d'effort consolidé à périmètre constant s'élève à 10,9 %. Le taux d'effort moyen des locataires de Galimmo s'élève à 10,6 %.

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

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

Le loyer et les charges locatives pris en compte pour le calcul du taux d'effort comprennent les loyers fixes, les loyers variables, ainsi que les charges locatives et la taxe foncière refacturées aux locataires. Ils incluent également les avantages consentis aux preneurs (franchises, paliers, allègements), les travaux et les coûts du fonds marketing refacturés aux locataires.

2.1.2 Fréquentation et chiffre d'affaires

	Evolution de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants en 2025 par rapport à 2024				
FRANCE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	FY 2025
Fréquentation en % de 2024	100 %	102 %	100 %	101 %	101 %
CA en % de 2024	100 %	101 %	99 %	100 %	100 %
ESPAGNE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	FY 2025
Fréquentation en % de 2024	100 %	104 %	100 %	101 %	101 %
CA en % de 2024	102 %	110 %	104 %	105 %	105 %
ITALIE	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	FY 2025
Fréquentation en % de 2024	99 %	103 %	99 %	97 %	99 %
CA en % de 2024	97 %	100 %	99 %	99 %	99 %
TOTAL	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	FY 2025
Fréquentation en % de 2024	100 %	103 %	100 %	101 %	101 %
CA en % de 2024	100 %	103 %	100 %	101 %	101 %

En 2025, le chiffre d'affaires des commerçants dans les centres Carmila est en hausse de +0,9 %. Soutenue par la puissance des hypermarchés Carrefour, la fréquentation des centres Carmila est en hausse de +0,8 %.

L'activité en Espagne a été particulièrement dynamique (+4,9 % de chiffre d'affaires), confortant le positionnement géographique et la typologie des centres Carmila.

2.2 FAITS MARQUANTS ET PERSPECTIVES

2.2.1 Faits marquants

L'Autorité de la concurrence valide l'acquisition de Galimmo par Carmila

Le 13 mars 2025, l'Autorité de la concurrence a validé / l'acquisition de Galimmo.

Conformément aux conclusions de l'Autorité de la concurrence, Carmila a engagé des discussions avec des repreneurs potentiels pour procéder à la cession de la galerie commerciale de Villers Semeuse en 2025. Ce site, d'une superficie de 4 761 m² et composé de 20 lots, représente moins de 0,2 % du patrimoine et des revenus locatifs du Groupe.

Cette décision est conforme aux attentes du Groupe et n'aura pas d'impact significatif pour Carmila qui confirme ses objectifs de résultat.

Succès d'une nouvelle émission « Green Bond » de 300 millions d'euros suivi d'un rachat de 313 millions d'euros d'obligations à échéance 2027 et 2028

Carmila a procédé le 13 octobre 2025 à une nouvelle émission « Green Bond » de 300 millions d'euros (maturité janvier 2033, supérieure à 7 ans, coupon de 3,75 %). Forte de la réussite de son émission inaugurale en 2024, Carmila a placé avec succès un second Green Bond, sursouscrit près de 8 fois avec un spread de 130 pb, témoignant de la confiance des investisseurs.

Les fonds seront alloués au financement ou refinancements d'actifs certifiés BREEAM « Very Good » ou « Excellent ».

Simultanément, Carmila a procédé au rachat de 313 millions d'euros d'obligations existantes d'échéances plus courtes (2027 et 2028) à des conditions attractives. Ces obligations ont été intégralement annulées.

Cette double opération permet d'optimiser le profil de la maturité de la dette et d'augmenter la maturité moyenne. L'opération a un impact positif sur les frais financiers de 2025 à 2027.

Cessions

En 2025, Carmila a démontré la liquidité et la qualité de ses actifs avec 69 millions d'euros de cessions signées ou réalisées en ligne avec les valeurs d'expertise (NIY de 6,60 %). Cela démontre la forte liquidité du patrimoine de Carmila et sa capacité à céder des actifs à des conditions favorables.

Le produit de ces cessions sera réinvesti dans des acquisitions ciblées et créatrices de valeur. Carmila confirme sa position d'acheteur net avec un objectif annuel de 100 millions d'euros d'acquisitions pour 50 millions d'euros de cessions, tout en maintenant une structure financière robuste.

Finalisation d'un rachat d'actions de 30 millions d'euros en 2025

En 2025, Carmila a réalisé trois programmes de rachats d'actions de 10 millions d'euros chacun. Le premier programme, lancé le 13 février, a été finalisé le 4 juin 2025. Le deuxième programme, lancé le 24 juillet, a été finalisé le 30 septembre. Le troisième programme lancé le 24 octobre, a été finalisé le 18 décembre. Les 1 746 659 actions rachetées ont été ou sont destinées à être annulées (soit 1,2 % du capital).

2.2.2 Perspectives

2.2.2.1 Résultat net récurrent par action anticipé à 1,84 euro en 2026

Pour 2026, Carmila anticipe une croissance de son résultat net récurrent par action (EPS) de +2 %.

Cette dynamique sera soutenue par une progression des loyers nets (NRI) attendue autour de 100 pb au-dessus de l'indexation, ainsi que par l'accélération des activités d'innovation.

Si les cessions réalisées en 2025 (1 % du patrimoine) pèsent mécaniquement sur les revenus, cette guidance n'inclue pas les profits liés à de futures acquisitions. Fort d'un pipeline d'opportunités solide et d'une structure financière permettant de maintenir une position d'acheteur net, le Groupe est idéalement positionné pour saisir des actifs aux valorisations attractives.

2.2.2.2 Lancement d'un programme de rachat d'actions pour 10 millions d'euros en 2026

En 2025, Carmila a réalisé trois programmes de rachat d'actions de 10 millions d'euros chacun.

Un nouveau programme de rachat d'actions sera lancé le 19 février 2026. Les actions rachetées seront également annulées. Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme de rachat d'actions de Carmila, tel qu'autorisé par l'Assemblée générale des actionnaires du 14 mai 2025.

2.3 PATRIMOINE ET ÉVALUATION

2.3.1 Chiffres clés du patrimoine

2.3.1.1 Description du patrimoine

Au 31 décembre 2025, Carmila dispose d'un patrimoine de 250 centres commerciaux et « retail park » situés en France, en Espagne et en Italie, valorisés à 6,7 milliards d'euros droits et travaux inclus pour une surface totale d'environ 1,7 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.

2.3.1.2 Présentation des actifs les plus importants du patrimoine Carmila

Sur les 250 actifs immobiliers commerciaux constituant le patrimoine de Carmila, 15 actifs représentent 37 % de la valeur d'expertise (droits inclus) et 25 % de la surface locative brute au 31 décembre 2025. 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 (m²)
FRANCE				
Bab 2 - Anglet	1967	2014	129	29 267
Calais - Coquelles	1995	2014	167	54 937
Toulouse Labège	1983	2014	130	26 531
Thionville	1971	2016	174	32 199
Vitrolles	1971	2018	91	27 959
Nice Lingostière	1978	2014	98	21 120
Bay 2 - Collegien	2003	2014	107	21 115
Saran - Orléans	1971	2014	92	38 923
Montesson	1970	2014	69	13 573
Nancy	1971	2024	75	9 796
Evreux	1974	2014	77	37 844
Chambourcy	1973	2014	75	21 356
Perpignan Clairà	1983	2014	79	22 907
Total France (top 13)			1 363	357 529
ESPAGNE				
Fan Mallorca	2016	2016	106	37 847
Huelva	2013	2014	89	33 441
Total Espagne (top 2)			195	71 288
TOTAL (TOP 15)			1 558	428 817
TOTAL GROUPE			7 713	1 693 747

2.3.2 Évaluation du patrimoine

2.3.2.1 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, Catella et BNP Paribas Real Estate ;
- en Espagne, Cushman & Wakefield et Catella ;
- en Italie, Kroll Advisory SpA.

Commentaires sur le périmètre

- La moitié des sites en France (en nombre) a fait l'objet d'une rotation entre les experts Cushman & Wakefield, Catella et BNP Paribas Real Estate sur le deuxième semestre 2025;
- Un tiers des sites espagnols (en nombre) a fait l'objet d'une rotation entre les experts Cushman & Wakefield et Catella au premier semestre 2025 ;
- En Italie, Kroll Advisory SpA a été mandaté pour la première fois ;

- En 2025, Carmila a cédé 1 centre commercial situé en France à Quetigny;
- En 2025, Carmila a cédé 4 moyennes surfaces isolées sur des parkings en Espagne, représentant 24 338 m²;
- Dans le cadre de son activité d'exploitation d'antennes 5G, Carmila a acquis 15 nouveaux sites en France au cours de l'année 2025;
- Les immeubles détenus dans les sociétés mises en équivalences sont comptabilisés à la juste valeur des titres de ces sociétés et prennent également en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe.

Segmentation géographique du portefeuille

La valorisation du portefeuille (part du Groupe) s'établit à 6 657,7 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2025 et se répartit de la manière suivante :

VALEUR VÉNALE DROITS INCLUS (DI) DU PATRIMOINE

	31/12/2025		
	En millions d'euros	%	Nombre d'actifs
France	4 974,8	75 %	167
Espagne	1 350,8	20 %	75
Italie	332,2	5 %	8
TOTAL	6 657,7	100 %	250

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 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les investissements dans des actifs consolidés par mise en équivalence (As Cancelas en

Espagne et portefeuille Magnirayas en France) sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus par le Groupe dans les sociétés détenant les actifs et prennent également en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe pour un montant total de 77,9 millions d'euros.

2.3.2.2 Évolution de la valorisation du patrimoine

VALEUR VÉNALE DI DU PATRIMOINE

(en millions d'euros)	31/12/2025					31/12/2024	
	Valeur vénale DI			Variation vs. 31/12/2024		Valeur vénale DI	
	En millions d'euros	%	Nombre d'actifs	à périmètre courant	à périmètre constant	En millions d'euros	%
France	4 974,8	74,7 %	167	+0,5 %	+1,1 %	4 952,2	74,4 %
Espagne	1 350,8	20,3 %	75	-0,9 %	+2,9 %	1 363,5	20,5 %
Italie	332,2	5,0 %	8	-1,3 %	-1,3 %	336,5	5,1 %
TOTAL	6 657,7	100 %	250	+0,1 %	+1,3 %	6 652,1	100 %

Au cours de l'année 2025, le patrimoine total de Carmila a augmenté de 5,6 millions d'euros (+0,1 %) ; cette variation s'analyse de la manière suivante :

- la valeur des actifs, à périmètre constant, augmente de +1,3 % soit +85,1 millions d'euros, à laquelle s'ajoute la variation de la valeur des titres Magnirayas (-0,5 million d'euros) ainsi que la hausse des titres et créances courantes d'As Cancelas (+2,4 millions d'euros). La variation à périmètre constant se calcule sur une base comparable de centres commerciaux, hors extensions développées sur la période ;

- Les autres variations sont dues :
 - aux mouvements de périmètre notamment la cession du centre commercial de Quetigny pour -17,0 millions d'euros, soit un impact de -0,3 % et à la cession des 4 moyennes surfaces en Espagne pour -35,2 millions d'euros, soit un impact de -0,5 %;
 - à la baisse des immobilisations en cours (-16,8 millions d'euros), soit un impact de -0,3 %;
 - les autres effets contribuent pour -12,3 millions d'euros, soit un impact de -0,2 % et comprennent notamment l'impact d'un site en cours de restructuration et d'un site sous promesse de vente suite à la décision de l'autorité de la concurrence dans le cadre de l'acquisition de Galimmo (voir note 2.2).

2.3.2.3 Évolution des taux de rendement

	NIY		NPY	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
France	6,34 %	6,32 %	6,70 %	6,62 %
Espagne	7,28 %	7,42 %	7,53 %	7,68 %
Italie	6,95 %	6,84 %	6,91 %	6,95 %
TOTAL	6,56 %	6,57 %	6,88 %	6,85 %

2.3.2.4 Répartition de la valeur d'expertise par typologie FACT

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

Au 31 décembre 2025, les centres régionaux et les grands centres commerciaux représentent 78 % du portefeuille de Carmila en valeur vénale.

	Valeur vénale DI (m€)	% de valeur	NRI moyen €/m ²	NIY
Centres Régionaux	1 512,4	31 %	340	5,8 %
Grands Centres Commerciaux	2 353,5	48 %	328	6,3 %
Centres Locaux de Proximité	1 077,1	22 %	221	7,0 %
France	4 943,0	100 %	296	6,3 %
Centres Régionaux	371,3	28 %	283	6,5 %
Grands Centres Commerciaux	616,1	46 %	222	7,6 %
Centres Locaux de Proximité	355,5	26 %	285	7,8 %
Espagne	1 343,0	100 %	250	7,4 %
Centres Régionaux	13,3	4 %	233	6,7 %
Grands Centres Commerciaux	300,4	90 %	259	6,8 %
Centres Locaux de Proximité	18,5	6 %	283	7,8 %
Italie	332,2	100 %	259	6,8 %
Autres	39,6	100 %	662	6,9 %
Next Tower	39,6	100 %	662	6,9 %
Centres Régionaux	1 897,0	28 %	327	5,9 %
Grands Centres Commerciaux	3 270,0	49 %	291	6,6 %
Centres Locaux de Proximité	1 451,1	22 %	235	7,2 %
Autres	39,6	1 %	662	6,9 %
TOTAL GÉNÉRAL	6 657,7	100 %	284	6,6 %

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

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur vénale droits inclus	6 657,7	6 652,1
Immobilisations en cours	-5,2	-22,0
Valorisation de la quote part des titres MeQ	-77,9	-76,0
Droits et enregistrements (hors MeQ)	-380,2	-353,7
Valeur vénale hors droits (A)	6 194,4	6 200,4
Juste valeur des BAC (IFRS 16) (B)	32,3	31,9
IMMEUBLE DE PLACEMENT À LA VALEUR D'EXPERTISE (BILAN) (A+B)	6 226,7	6 232,3

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

2.3.3.1 Contexte général de la mission d'expertise

Contexte et instructions

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

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

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

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2025.

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 décembre 2024 (effective à compter du 31 janvier 2025) 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).

2.3.3.2 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.

État des actifs

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

Durabilité et ESG

La durabilité est un facteur de plus en plus important sur les marchés immobiliers. De nombreux pays se sont engagés à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, et des lois ou règlements sont déjà en place pour réduire les émissions de CO₂ des bâtiments. Nous considérons qu'il est probable que d'autres lois et réglementations soient introduites dans les années à venir. Parallèlement à cela, les occupants et les investisseurs de certains secteurs sont de plus en plus attentifs aux aspects de durabilité des bâtiments qu'ils choisissent d'occuper ou d'acheter. L'existence d'une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l'objet d'une surveillance, de recherche et d'un débat 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.

2.3.3.3 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

Savino Natalicchio

Managing Director
Kroll Advisory SpA, Italy

Jean-François Drouets

Président
Catella Valuation

Ana Flores

Head of Valuation
Catella Property Spain S.A.

Jean-Claude Dubois

Président de BNP PARIBAS Real Estate
Valuation, France

2.4 PERFORMANCE FINANCIÈRE

2.4.1 Informations financières sélectionnées

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	434,4	404,1
Loyers nets	403,1	370,7
EBITDA (hors juste valeur) ¹	344,5	313,8
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-31,7	-35,2
Résultat opérationnel	314,8	420,0
Résultat financier	-110,6	-104,2
Résultat net (part du Groupe)	185,5	313,8
Résultat net par action ³	1,32	2,21
Résultat net EPRA ²	254,7	236,5
Résultat net EPRA par action ³	1,81	1,67
Résultat net récurrent ⁴	254,7	236,9
Résultat net récurrent par action ³	1,81	1,67

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

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

(3) Nombre de titres moyen : 140 391 299 au 31 décembre 2025 et 141 936 622 au 31 décembre 2024.

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

INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES DU BILAN

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement (valeur d'expertise hors droits)	6 226,7	6 232,3
Trésorerie et valeurs mobilières de placement	125,2	154,3
Dettes financières (courantes et non courantes)	2 719,1	2 756,8
Capitaux propres (part du groupe)	3 394,5	3 413,9

INFORMATIONS FINANCIÈRES RELATIVES AUX INDICATEURS ET RATIOS CLÉS

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières nettes	2 527,2	2 538,6
Ratio LTV EPRA	41,1 %	41,1 %
Ratio LTV EPRA (incl. RETTs)	38,8 %	38,9 %
Interest Coverage Ratio (ICR) ¹	4,6x	4,5x
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	3 701,3	3 689,4
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) par action ²	26,52	26,12
Valeur d'expertises (droits inclus y compris travaux en cours et MEQ)	6 657,7	6 652,1

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

(2) Fin de période dilué, sur la base de 139 561 896 actions au 31 décembre 2025 et 141 263 527 actions au 31 décembre 2024.

2.4.2 Commentaires sur les résultats de l'année

2.4.2.1 Revenus locatifs et loyers nets

REVENUS LOCATIFS

(en milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024
	Revenus locatifs	Variation	Revenus locatifs
France	311 434	+10,0 %	283 050
Espagne	97 087	+1,7 %	95 477
Italie	25 925	+1,6 %	25 526
TOTAL	434 446	+7,5 %	404 053

LOYERS NETS

(en milliers d'euros)	31/12/2025	Variation vs. 31/12/2024		31/12/2024
	Loyers nets	Périmètre constant	Périmètre courant	Loyers nets
France	288 884	+3,5 %	+11,3 %	259 540
Espagne	90 140	+3,6 %	+2,9 %	87 635
Italie	24 109	+2,6 %	+2,6 %	23 509
TOTAL	403 133	+3,5 %	+8,8 %	370 684

Les loyers nets s'élèvent à 403,1 millions d'euros, en hausse de +32,4 millions d'euros soit +8,8 % en 2025. Cette variation se décompose de la manière suivante :

- l'impact de l'acquisition de Galimmo s'élève à + 21,5 millions d'euros soit +5,8 % ;
- l'impact des cessions s'élève à -1,6 million d'euros soit -0,4 % (cession des actifs Beaurains et Quetigny en France, cession de quatre moyennes surfaces en Espagne) ;

- la croissance organique retraitée de ces impacts est de +12,8 millions d'euros soit 3,5 %. La part de l'indexation incluse dans la croissance à périmètre constant est de +2,4 %.

Le périmètre constant n'intègre pas les loyers nets de Galimmo ni les loyers nets des actifs cédés en 2024 et 2025.

2.4.2.2 Recouvrement

	31/12/2025				
	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	FY 2025
Taux de recouvrement brut (base facturée totale)	98,1 %	97,8 %	97,2 %	98,1 %	97,8 %

Le taux de recouvrement a atteint un niveau record de 97,8 %.

2.4.2.3 Frais de structure

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	15 549	14 750
Autres produits de prestations et services	14 721	12 168
Frais de personnel	-38 440	-37 210
Autres charges externes	-53 591	-49 494
FRAIS DE STRUCTURE	-61 761	-59 786

Les frais de structure sont en hausse de 2,0 millions d'euros soit +3,3 % par rapport à l'exercice 2024 principalement en raison de l'intégration de Galimmo à compter du 1^{er} juillet 2024.

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

Le montant total de ces revenus est de 15,5 millions d'euros en 2025, en hausse de +0,8 million d'euros soit +5,4 % par rapport à 2024 principalement lié à l'effet année pleine de Galimmo.

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

Autres produits de prestations de services

Le poste « Autres produits de prestations et services » est en hausse de +2,6 millions d'euros principalement en raison de l'intégration dans le périmètre de Galimmo pour les refacturations marketing.

Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à -38,4 millions d'euros en 2025, en hausse de +1,2 million d'euros (+3,3 %) par rapport à 2024 principalement lié à Galimmo.

Autres charges externes

Le montant des autres charges externes s'élève à -53,6 millions d'euros en 2025, en hausse de +4,1 millions d'euros (+8,3 %) en raison de l'intégration de Galimmo au 1^{er} juillet 2024.

2.4.2.4 EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	314 836	419 987
Annulation variation juste valeur	31 704	35 166
Annulation de la variation de juste valeur dans la quote-part de sociétés consolidées par mise en équivalence	-3 794	-743
Annulation de la (plus-value) moins-value	-948	3 080
Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	2 762	2 994
Ajustements d'éléments non récurrents*	-44	-146 683
EBITDA	344 518	313 802

* Les ajustements d'éléments non récurrents en 2024 étaient constitués essentiellement du badwill relatif à l'acquisition de Galimmo et des frais d'acquisition Galimmo.

L'EBITDA atteint 344 518 milliers d'euros au 31 décembre 2025, en hausse de +9,8 % par rapport à l'exercice précédent. La croissance de l'EBITDA s'explique par l'intégration de Galimmo au 1^{er} juillet 2024 et par la croissance des loyers nets à périmètre constant, témoignant de la gestion saine des coûts de structure de Carmila.

2.4.2.5 Résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers	14 558	40 190
Charges financières	-99 837	-123 738
Coût de l'endettement financier net	-85 279	-83 549
Autres produits et charges financiers	-25 280	-20 683
RÉSULTAT FINANCIER	-110 559	-104 231

Coût de l'endettement financier net

L'augmentation du coût de l'endettement net de 1,7 million d'euros s'explique par la baisse des produits financiers pour 25,6 millions d'euros compensée partiellement par la baisse des charges financières pour 23,9 millions d'euros.

La variation des produits financiers est liée à la diminution des produits de placement de trésorerie de 20,5 millions d'euros en raison d'un solde de trésorerie élevé au premier semestre 2024 en vue de l'acquisition de Galimmo en juillet 2024 et par la baisse des produits relatifs aux instruments de couverture pour 5,1 millions d'euros.

Cette baisse est partiellement compensée par la variation des charges financières qui se décompose comme suit :

- la baisse des intérêts sur emprunts bancaires de 11,8 millions d'euros liée à la baisse des taux ;
- la baisse des intérêts sur emprunt obligataire de 8,3 millions d'euros liée au remboursement d'un obligataire d'un coupon de 2,375 % arrivé à échéance en septembre 2024 pour 539 millions d'euros, aux rachats d'obligations en septembre 2024 pour 200,1 millions d'euros, en janvier 2025 pour 5,4 millions d'euros, en mars 2025 pour 100,0 millions d'euros et en octobre 2025 pour 313,1 millions d'euros. Ces opérations sont partiellement compensées par les nouvelles émissions obligataires d'un coupon de 3,875 % en octobre 2024 pour 400,0 millions d'euros et d'un coupon de 3,75 % en octobre 2025 pour 300 millions d'euros.

Autres produits et autres charges financières

Le poste des « Autres produits et charges financières » présente une charge de 25,3 millions d'euros, en hausse de 4,6 millions d'euros sur l'exercice. Cette variation s'explique notamment par la hausse des autres charges financières pour 8,5 millions d'euros. Ce poste est principalement constitué de :

- frais et primes de remboursement relatifs aux rachats des obligations existantes pour 20,1 millions d'euros, en hausse de 12,0 millions d'euros ;
- dotations aux provisions financières sur des créances rattachées à des participations pour 6,7 millions d'euros, en baisse de 3,7 millions d'euros.

Parallèlement, les produits financiers progressent de 3,9 millions d'euros. Cette hausse s'explique principalement par la variation de la juste valeur des instruments de couverture qualifiés de « trading » (+2,5 millions d'euros) et par un profit lié à l'évolution du risque de crédit sur dérivés (+0,2 million d'euros). Pour rappel, ce dernier poste représentait une charge de 0,5 million d'euros au 31 décembre 2024.

2.4.3 Indicateurs de performance EPRA

2.4.3.1 Tableau récapitulatif EPRA

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net EPRA (en millions d'euros)	254,7	236,50
Résultat net EPRA par action (en euros)	1,81	1,67
EPRA NRV (en milliers d'euros)	4 015 747	3 999 544
EPRA NRV par action (en euros)	28,77	28,31
EPRA NTA (en milliers d'euros)	3 701 332	3 689 420
EPRA NTA par action (en euros)	26,52	26,12
EPRA NDV (en milliers d'euros)	3 448 989	3 466 602
EPRA NDV par action (en euros)	24,71	24,54
Rendement initial net EPRA Centres Commerciaux	6,4 %	6,3 %
Rendement initial net EPRA hors aménagements de loyers (centres commerciaux)	6,6 %	6,6 %
Taux de vacance EPRA	5,7 %	5,3 %
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance inclus)	21,0 %	22,6 %
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance exclus)	16,8 %	18,2 %
Ratio LTV EPRA	41,1 %	41,1 %
Ratio LTV EPRA (incl. RETTs)	38,8 %	38,9 %

2.4.3.2 EPRA Earnings et Résultat récurrent

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé (part du groupe)	185 467	313 839
Ajustements pour calculer le Résultat net EPRA	69 206	-77 385
(i) Solde net des ajustements de valeur des actifs	39 857	49 544
(ii) Gains ou pertes sur cessions d'immeubles de placements	-948	3 080
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'immeubles destinés à la vente	—	—
(iv) Impôts sur les plus ou moins values de cession	2 130	-3 002
(v) Dépréciation d'écarts d'acquisition / Ecart d'acquisition négatifs	—	-155 409
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation de la dette	20 829	18 334
(vii) Coût d'acquisition sur acquisition de sociétés	—	5 330
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	9 129	3 368
(ix) Ajustements (i) à (iv) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	-2 212	1 060
(x) Participations ne donnant pas contrôle sur les ajustements EPRA	422	310
RÉSULTAT NET EPRA	254 673	236 453
Evolution vs N-1	7,7 %	
Nombre moyen d'actions	140 391 299	141 936 622
RÉSULTAT NET EPRA PAR ACTION	1,81	1,67
Evolution vs N-1	8,9 %	
Nombre d'actions diluées	140 391 299	141 936 622
RÉSULTAT NET EPRA PAR ACTION (DILUÉ)	1,81	1,67
Autres ajustements	—	473
Autres charges ou (produits) non récurrents	—	473
RÉSULTAT RÉCURRENT	254 673	236 926
Evolution vs N-1	7,5 %	
RÉSULTAT RÉCURRENT PAR ACTION	1,81	1,67
Evolution vs N-1	8,7 %	

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

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
(i) Coûts opérationnels	101,3	99,3
Frais de structure	92,0	86,7
Charges sur immeuble	9,3	12,6
(ii) Charges locatives nettes	19,5	18,3
(iii) Frais de gestions nettés des bénéfices	-15,5	-14,8
(iv) Autres frais couvrant des frais administratifs	-14,7	-12,2
(v) Part des coûts des Sociétés Mises en Equivalence	1,7	1,6
(vi) Dépréciation d'immeubles de placements et provisions incluses dans les charges sur immeuble	—	—
(vii) Rentes foncières	—	—
(vii) Frais locatifs inclus dans le loyer brut	—	—
Coûts EPRA (coûts de la vacance inclus)	92,3	92,3
(viii) Coûts de la vacance directe	18,5	17,9
Coûts EPRA (coûts de la vacance exclus) (A)	73,8	74,4
(ix) Loyer brut moins charges du foncier	434,4	404,1
(x) Moins : charges et coûts inclus dans le loyer brut	-2,5	-2,5
(xi) Plus : Parts de loyers bruts SME	7,3	7,0
Revenus locatifs bruts (B)	439,2	408,6
RATIO COÛTS EPRA (COÛT DE LA VACANCE INCLUS)	21,0 %	22,6 %
RATIO COÛTS EPRA (COÛT DE LA VACANCE EXCLUS)	16,8 %	18,2 %

Les frais de structure comprennent les autres charges externes et les frais de personnel.

2.4.3.4 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

INDICATEURS EPRA NAV AU 31 DÉCEMBRE 2025

(en milliers d'euros)		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS		3 394 536	3 394 536	3 394 536
<i>Inclure / Exclure*</i> :		—	—	—
(i)	Instruments hybrides	—	—	—
Actif Net Réévalué dilué		3 394 536	3 394 536	3 394 536
<i>Inclure*</i> :		—	—	—
(ii.a)	Réévaluation d'immeubles de placement disponibles à la location (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	—	—	—
(ii.b)	Réévaluation des projets de développement ¹ (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	—	—	—
(ii.c)	Réévaluation des autres investissements non-courants ²	—	—	—
(iii)	Réévaluation des créances de location-financement ³	—	—	—
(iv)	Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁴	—	—	—
ANR dilué à la juste valeur		3 394 536	3 394 536	3 394 536
<i>Exclure*</i> :		—	—	—
(v)	Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur ⁵	270 121	270 121	—
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-29 079	-29 079	—
(vii)	Goodwill résultant des impôts différés	—	—	—
(viii.a)	Goodwill selon le bilan IFRS	—	—	—
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	—	-2 281	—
<i>Inclure*</i> :		—	—	—
(ix)	Juste valeur de la dette à taux fixe	—	—	54 453
(x)	Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	—	—	—
(xi)	Droits de mutation	380 170	68 036	—
NAV		4 015 747	3 701 332	3 448 989
Nombre d'actions dilué		139 561 896	139 561 896	139 561 896
NAV PAR ACTION		28,77	26,52	24,71

(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 2024

(en milliers d'euros)		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS		3 413 874	3 413 874	3 413 874
<i>Inclure / Exclure*</i> :		—	—	—
(i)	Instruments hybrides	—	—	—
Actif Net Réévalué dilué		3 413 874	3 413 874	3 413 874
<i>Inclure*</i> :		—	—	—
(ii.a)	Réévaluation d'immeubles de placement disponibles à la location (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	—	—	—
(ii.b)	Réévaluation des projets de développement ¹ (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	—	—	—
(ii.c)	Réévaluation des autres investissements non-courants ²	—	—	—
(iii)	Réévaluation des créances de location-financement ³	—	—	—
(iv)	Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁴	—	—	—
ANR dilué à la juste valeur		3 413 874	3 413 874	3 413 874
<i>Exclure*</i> :		—	—	—
(v)	Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur ⁵	260 954	260 954	—
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-29 024	-29 024	—
(vii)	Goodwill résultant des impôts différés	—	—	—
(viii.a)	Goodwill selon le bilan IFRS	—	—	—
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	—	-1 992	—
<i>Inclure*</i> :		—	—	—
(ix)	Juste valeur de la dette à taux fixe	—	—	52 728
(x)	Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	—	—	—
(xi)	Droits de mutation	353 741	45 609	—
NAV		3 999 544	3 689 420	3 466 602
Nombre d'actions dilué		141 263 527	141 263 527	141 263 527
NAV PAR ACTION		28,31	26,12	24,54

(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.

2.4.3.5 EPRA LTV

INDICATEURS EPRA LTV au 31 DÉCEMBRE 2025

EPRA LTV (en milliers d'euros)	Intégration proportionnelle				EPRA LTV combiné 31/12/2025
	EPRA LTV Groupe	Part des JV ⁽¹⁾	Part des participations matérielles ⁽²⁾	Part des entités non contrôlées	
INCLUS :					
Emprunts bancaires	826 000		14 513		840 513
Billets de trésorerie	120 000				120 000
Hybride (incluant convertibles, actions de préférences, dettes, options)	–				
Emprunts obligataires	1 706 400				1 706 400
Dérives de change (swaps/options)	–				
Dettes nettes	65 995	811			66 806
Actif occupé par le propriétaire (dette)	–				
Comptes courants d'associés	–				
EXCLUS :	–				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	125 201	546	674		126 421
Dettes nettes (a)	2 593 194	265	13 838		2 607 297
INCLUS :	–				
Actif occupé par le propriétaire	–				
Immeubles de placement à la JV HD	6 226 721	67 500	28 128		6 322 349
Actifs détenus en vue de la vente	–				
Actifs en cours de construction	5 227				5 227
Immobilisations incorporelles	2 281				2 281
Créances nettes	–		643		643
Actifs financiers	84 255	-62 503	-15 423		6 329
Total valeur des biens HD (b)	6 318 484	4 997	13 348		6 336 829
EPRA LTV (a/b)					41,1 %
Total valeur des biens DI (c)	6 698 654	6 617	15 460		6 720 731
EPRA LTV (DROITS INCLUS) (A/C)					38,8 %

(1) As Cancelas.

(2) Magnirayas.

INDICATEURS EPRA LTV AU 31 DÉCEMBRE 2024

EPRA LTV (en milliers d'euros)	Intégration proportionnelle				EPRA LTV combiné 31/12/2024
	EPRA LTV Groupe	Part des JV ⁽¹⁾	Part des participations matérielles ⁽²⁾	Part des entités non contrôlées	
INCLUS :					
Emprunts bancaires	826 000		14 663		840 663
Billets de trésorerie	42 000				42 000
Hybride (incluant convertibles, actions de préférences, dettes, options)	–				
Emprunts obligataires	1 824 900				1 824 900
Dérives de change (swaps/options)	–				
Dettes nettes	56 972	990			57 962
Actif occupé par le propriétaire (dette)	–				
Comptes courants d'associés	–				
EXCLUS :	–				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	154 317	511	683		155 510
Dette nette (a)	2 595 555	479	13 980		2 610 014
INCLUS :	–				
Actif occupé par le propriétaire	–				
Immeubles de placement à la JV HD	6 308 308	4 077	12 868		6 325 253
Actifs détenus en vue de la vente	–				
Actifs en cours de construction	22 000				22 000
Immobilisations incorporelles	1 992				1 992
Créances nettes	–		585		585
Actifs financiers	4 439				4 439
Total valeur des biens HD (b)	6 336 738	4 077	13 454		6 354 269
EPRA LTV (a/b)					41,1 %
Total valeur des biens DI (c)	6 614 489	65 715	30 740		6 710 944
EPRA LTV (DROITS INCLUS) (A/C)					38,9 %

(1) As Cancelas.

(2) Magnirayas.

2.4.3.6 Taux de vacance EPRA

	France	Espagne	Italie	Total
Valeur locative des lots vacants (m€)	18,4	8,5	0,7	27,6
Valeur locative totale du portefeuille (m€)	341,9	115,4	27,3	484,6
TAUX DE VACANCE EPRA	5,4 %	7,4 %	2,6 %	5,7 %
Impact de la vacance stratégique	1,8 %	3,3 %	2,0 %	2,2 %
TAUX DE VACANCE FINANCIER	3,6 %	4,2 %	0,7 %	3,5 %

Le taux de vacance EPRA au 31 décembre 2025 est de 5,7 %, en hausse par rapport au 31 décembre 2024 (+40 pts).

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.

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

(en millions d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Valeur du portefeuille total (hors droits)	6 199,6	6 222,4
(-) Actifs en développements et autres	5,2	22,0
Valeur du portefeuille en exploitation (hors droits)	6 194,4	6 200,4
Droits de mutation	380,2	353,7
Valeur du portefeuille en exploitation (droits inclus) (A)	6 574,5	6 554,1
Revenus locatifs nets annualisés (B)	418,5	415,4
Effet des aménagements de loyers	12,7	14,9
Revenus locatifs nets annualisés hors aménagements des loyers (C)	431,2	430,3
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (B) / (A)	6,37 %	6,34 %
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMÉNAGEMENTS DES LOYERS (C) / (A)	6,56 %	6,57 %

2.4.3.8 Investissements EPRA

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

	France		Espagne		Italie		TOTAL	
(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Acquisitions	9 638	15 743	2 404	5 491	–	–	12 041	21 235
Développements	1 553	3 416	–	–	–	–	1 553	3 416
Portefeuille à périmètre constant	37 885	44 692	10 246	12 882	1 739	2 456	49 869	60 030
Extension	300	1 294	–	–	–	11	300	1 305
Restructurations	14 588	14 364	1 120	2 806	–	–	15 708	17 171
Avantages consentis aux preneurs	7 649	5 867	3 512	2 530	–	–	11 160	8 398
Rénovation	8 012	2 644	1 408	4 242	821	849	10 241	7 734
Capex de maintenance	7 336	20 523	4 206	3 304	918	1 595	12 460	25 422
TOTAL INVESTISSEMENTS	49 076	63 851	12 649	18 374	1 739	2 456	63 463	84 680

Le poste acquisitions comprend principalement l'acquisition de lots en France (notamment Labège pour 3,9 millions d'euros, Le Mans pour 1,3 million d'euros, Grenoble Echirolles pour 1,3 million d'euros, Sannois pour 0,8 million d'euros, Mably pour 0,6 million d'euro et Liévin pour 0,5 million d'euros) et l'acquisition de lots en Espagne (Burgos pour 2,3 millions d'euros).

Le poste Développements est constitué des travaux de constructions des pylônes et des antennes pour l'exploitation des antennes en France.

Le poste restructurations concerne plusieurs projets tels que ceux des centres commerciaux de Rennes Cesson (2,6 millions d'euros), de Montesson (1,2 million d'euros), de Barentin (1,2 million d'euros), de Labège (1,1 million d'euros), de Talavera (1,0 million d'euros), d'Aix en Provence (0,7 million d'euros), d'Orléans (0,7 million d'euros), de Collégien (0,6 million d'euros) et de Nice (0,5 million d'euros).

Le poste rénovation concerne des travaux de rafraîchissement et de modernisation sur les parties existantes. Ce poste se compose d'opérations en France, en Espagne et en Italie dont les plus significatives sont celles de Thionville (3,0 millions d'euros), Montesson (1,6 million d'euros), Alfafar (1,1 million d'euros), Chambourcy (1,0 million d'euros), Antibes (0,8 million d'euros) et Nichelino (0,6 million d'euros).

Enfin, le poste de capex de maintenance inclut plusieurs projets dont les plus significatifs sont ceux de Calais-Coquelles (2,4 millions d'euros), Nancy (0,8 million d'euros), Hérouville (0,7 million d'euros), Orléans (0,6 million d'euros), Murcia (0,5 million d'euros), Lunéville (0,5 million d'euros) et Mallorca (0,5 million d'euros). Ce poste comprend notamment les investissements au titre des engagements de Carmila sur la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Les investissements à périmètre constant incluent également les avantages consentis aux preneurs.

2.5 POLITIQUE FINANCIÈRE

2.5.1 Ressources financières

Emprunts obligataires

Le 17 mars 2025, Carmila a lancé une offre de rachat sur ses obligations existantes venant à échéance en octobre 2028. Le montant nominal total valablement apporté et accepté pour rachat est de 100 millions d'euros. La totalité des obligations ainsi rachetées par Carmila est annulée. La date de règlement a eu lieu le 27 mars 2025.

Carmila a procédé, le 13 octobre 2025, à l'émission de sa deuxième « obligation verte » (« Green Bond ») d'un montant de 300 millions d'euros, de maturité légèrement supérieure à sept ans (échéance janvier 2033), assortie d'un coupon annuel de 3,75 %.

Simultanément, Carmila a procédé au rachat de 313 millions d'euros d'obligations existantes d'échéances plus courtes (2027 et 2028) à des conditions attractives. Ces obligations ont été intégralement annulées. Cette double opération permet d'optimiser le profil de la maturité de la dette et d'augmenter la maturité moyenne. L'opération a un impact positif sur les frais financiers de 2025 à 2027.

L'encours de dette obligataire de 1 825 millions d'euros au 31 décembre 2024 a ainsi été porté à 1 706 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Emprunts auprès des établissements de crédits

Carmila a signé le 21 juillet 2022 une ligne de crédit bancaire de 550 millions d'euros, arrivant à maturité en 2030. Le coût de ce crédit est fixé au taux EURIBOR 3 mois plus une marge de 180 points de base.

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

Aucune garantie spécifique n'a été consentie dans le cadre de ce contrat de crédit, qui est conditionné au respect des mêmes ratios financiers que les autres crédits bancaires de Carmila, à savoir un ratio de dette nette financière consolidée sur juste

valeur des actifs de 0,55, un ratio d'EBITDA sur coût net de l'endettement financier de 2,0 et une valeur des immeubles supérieure ou égale à 2,5 milliards d'euros.

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

Ratio d'endettement LTV

Le ratio d'endettement LTV EPRA Droits Inclus est de 38,8 % au 31 décembre 2025, en baisse de 10 pts par rapport au 31 décembre 2024. 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 et de Fitch.

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

Respect des ratios prudentiels au 31 décembre 2025

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 arrêtié semestriel et annuel. Au 31 décembre 2025, les ratios prudentiels sont respectés.

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

ICR

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

LTV

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

INTEREST COVERAGE RATIO

(en milliers d'euros)		31/12/2025	31/12/2024
EBITDA	(A)	344 518	313 802
Frais financiers nets	(B)	75 215	70 499
INTEREST COVERAGE RATIO	(A)/(B)	4,6	4,5

Les frais financiers nets n'incluent pas l'étalement des frais et des primes d'émissions d'emprunts et d'instruments financiers conformément aux pratiques de marché.

DETTE NETTE / EBITDA

(en milliers d'euros)		31/12/2025	31/12/2024
Dette financière nette	(A)	2 527 199	2 538 583
EBITDA	(B)	344 518	313 802
DETTE FINANCIÈRE NETTE / EBITDA	(A)/(B)	7,3	8,1

(en milliers d'euros)		31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières nette moyenne	(A)	2 548 082	2 328 417
EBITDA	(B)	344 518	313 802
DETTE FINANCIÈRE NETTE MOYENNE / EBITDA	(A)/(B)	7,4	7,4

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

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) et à moyen terme (NEU MTN) pour un montant maximum de 540 millions d'euros, enregistré auprès de la Banque de France et mis à jour chaque année. L'encours au 31 décembre 2025 s'élève à 120 millions d'euros.

Revolving Credit Facility

Carmila a également négocié une ligne de crédit renouvelable de 540 millions d'euros, à échéance octobre 2028. Cette ligne inclut deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie de Carmila de réduction de 90 % de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100 % des actifs significatifs de son patrimoine d'ici 2025.

Au cours de l'exercice 2025, Carmila n'a pas tiré sur sa ligne de RCF.

Maturité de la dette

RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES PAR ÉCHÉANCES ET TAUX MOYEN

(en milliers d'euros)	Montant brut	Date de départ	Maturité
Emission obligataire III - Notionnel 350 M€, coupon 2,125 %	274 300	07/03/2018	07/03/2028
Emission obligataire IV - Notionnel 300 M€, coupon 1,625 %	188 900	30/11/2020	30/05/2027
Emission obligataire V - Notionnel 325 M€, coupon 1,625 %	325 000	01/04/2021	01/04/2029
Emission obligataire VI - Notionnel 500 M€, coupon 5,5 %	68 200	09/10/2023	09/10/2028
Emission obligataire VII - Notionnel 400 M€, coupon 3,875 %	400 000	25/09/2024	25/01/2032
Emission obligataire VIII - Notionnel 300 M€, coupon 3,750 %	300 000	13/10/2025	13/01/2033
Private Placement I - Notionnel 50 M€, coupon 1,89 %	50 000	06/11/2019	06/11/2031
Private Placement II - Notionnel 100 M€, coupon 3,0 %	100 000	26/06/2020	26/06/2029
Convention de crédit	550 000	21/07/2022	20/07/2030
Crédits hypothécaires	276 000	17/04/2023	17/04/2030
Billet de trésorerie	120 000	21/10/2021	21/10/2028
TOTAL	2 652 400		

La maturité de la dette s'élève à 4,3 années au 31 décembre 2025 pour un taux moyen de 3,0 % 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).

2.5.2 Instruments de couverture

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

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

Afin d'optimiser sa couverture, le 13 octobre 2025, Carmila a souscrit à deux swaps (départ 2025, échéance 2028) et deux tunnels d'un nominal de 300 millions d'euros.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'instruments dérivés de Carmila mis en place auprès de partenaires bancaires de premier rang est constitué de :

- huit swaps payeurs de taux fixe contre Euribor 3 mois pour un notionnel de 585 millions d'euros couvrant une période jusqu'à janvier 2032 pour le plus long d'entre eux ;
- trois swaps payeur de taux variable pour un notionnel de 460 millions d'euros couvrant une période jusqu'à janvier 2033 pour le plus long d'entre eux ;
- un cap pour un nominal de 100 millions d'euros à échéance 2026 ;
- un tunnel de swaptions pour un nominal de 50 millions couvrant une période jusqu'à janvier 2034 ;
- trois tunnels pour un nominal de 375 millions d'euros à échéance janvier 2031 pour le plus long d'entre eux.

Les swaps payeurs de taux variable sont appréhendés en fair value hedge. La variation de juste valeur de ces swaps est enregistrée en résultat. Les autres instruments de couverture

toujours actifs ont été appréhendés en cash flow hedge. Cette comptabilité de couverture de flux de trésorerie a pour conséquence la reconnaissance des instruments dérivés au bilan de clôture à leur valeur de marché avec la variation de juste valeur sur la partie efficace de la couverture enregistrée en capitaux propres (OCI) et la partie inefficace en résultat.

La position à taux fixe représente 87 % de la dette brute au 31 décembre 2025 (91 % de la dette nette), avec la prise en compte des dix swaps, d'un cap et de trois tunnels en vigueur à fin 2025.

2.5.3 Trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Trésorerie	91 201	83 298
Equivalents de trésorerie	34 000	71 019
Trésorerie brute	125 201	154 317
Concours bancaires	–	-19
TRÉSORERIE NETTE	125 201	154 297

2.5.4 Rating

Le 23 juillet 2025, Carmila s'est vu attribuer par Fitch une première notation corporate de BBB avec une perspective stable et une notation sur les instruments senior non garantie de BBB+, renforçant ainsi son accès déjà très bien établi aux marchés des capitaux.

Le 27 octobre 2025, S&P a confirmé la notation BBB de Carmila avec une perspective « stable ».

2.5.5 Politique de distribution de dividendes

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

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

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

- 95 % des bénéfices provenant des revenus locatifs au niveau de la société Carmila ;
- 70 % des plus-values ;

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

Au titre de l'exercice 2025, il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 13 mai 2026 de voter un dividende de 1,36 euro par action, en hausse de +9 % par rapport au dividende de l'exercice 2024, conformément à la politique de dividende de Carmila annoncée au Capital Market Day de décembre 2021 (dividende annuel d'au moins 1 euro par action, payé en numéraire, pour les dividendes versés entre 2022 et 2026, avec une cible de taux de distribution de 75 % du résultat net récurrent). Le projet de distribution de dividendes qui sera présenté à l'Assemblée générale du 13 mai 2026 permet de couvrir les obligations de distribution du régime SIIC.

2.5.6 Capitaux propres et actionnariat

en milliers d'euros	Nombre d'actions	Capital social	Primes d'émission	Primes de fusion
Au 1er janvier 2025	141 594 500	849 567	530 994	973 915
Dividendes AG du 14/05/2025	–	–	–	-176 051
Annulation actions propres	-1 373 634	-8 242	-15 640	–
AU 31 DÉCEMBRE 2025	140 220 866	841 325	515 354	797 864

Le capital social au 31 décembre 2025 est constitué de 140 220 866 actions de six euros (6 €) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées. Il s'agit d'actions de catégorie A.

Le 14 mai 2025, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,25 euro par action au titre de l'exercice 2024 pour un montant de 176 051 milliers d'euros prélevés intégralement sur la prime de fusion. Ce montant a été payé intégralement en numéraire.

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

Le capital de Carmila est réparti entre les mains d'actionnaires stables. Au 31 décembre 2025, le groupe Carrefour, actionnaire de référence, détient 29,9 % du capital de Carmila, mis en équivalence dans ses comptes consolidés. Le reste du capital réunit investisseurs institutionnels et actionnaires individuels, en gestion active comme indicielle, traduisant un intérêt large et soutenu pour le titre.

2.6 ANNEXE

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION DE CARMILA AU 31 DÉCEMBRE 2025

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila en (m²)
FRANCE				
Aix en Provence	1971	2014	40	5 573
Amiens	1973	2014	19	5 074
Angers - Saint Serge	1969	2014	23	7 361
Angoulins	1973	2014	36	6 493
Annecy Brogny	1968	2014	22	4 978
Antibes	1973	2014	36	5 511
Athis Mons	1971	2014	47	10 058
Auch	1976	2014	11	933
Auchy les Mines	1993	2014	29	3 915
Auterive	2011	2014	16	7 293
Auxerre	1987	2024	10	984
Bab 2 - Anglet	1967	2014	129	29 267
Barentin	1973	2016	23	7 803
Bassens (Chambéry)	1969	2014	20	2 723
Bay 2 - Collegien	2003	2014	107	21 115
Bayeux Besneville	1974	2014	9	599
Beaucaire	1989	2014	29	6 881
Beauvais	1969	2014	17	3 609
Belfort	1991	2024	8	397
Berck sur Mer	1995	2014	29	11 205
Besançon - Chalezeule	1976	2014	33	16 990
Blois	1972	2024	18	3 200
Bourg-en-Bresse	1977	2014	24	6 559
Bourges	1969	2014	48	8 994
Brest Hyper	1969	2014	49	18 454
Caen Rots	1995	2024	18	1 454
Calais - Beau Marais	1973	2014	21	5 251
Calais - Coquelles	1995	2014	167	54 937
Chambourcy	1973	2014	75	21 356
Cambrai	1974	2024	34	3 793
Champs Sur Marne	1967	2014	17	1 727
Charleville-Mézières	1985	2014	23	2 871
Château Thierry	1972	2014	9	668
Châteauneuf-les-Martigues	1973	2014	20	11 480
Châteauroux	1969	2014	24	4 649
Cholet	1970	2014	34	6 240
Clermont-Ferrand Lempdes	1972	2024	33	4 180
Colmar Houssen	1998	2024	74	12 767
Condé Sur L'Escaut	1987	2014	6	534
Conde Sur Sarthe	1972	2014	32	8 652
Courrières	1973	2024	14	2 038

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila en (m²)
Crèches sur Saone	1981	2014	61	19 376
Creil	1969	2024	39	4 756
Denain	1979	2014	7	626
Dijon	1991	2024	13	721
Dinan Quevert	1970	2016	19	3 371
Dole	1982	2024	19	2 876
Dorlisheim	1985	2024	34	2 914
Dornach	1980	2024	21	2 876
Douai Flers	1983	2014	49	7 491
Draguignan	1992	2014	25	4 850
Dreux	1999	2024	23	3 815
Dunkerque	1981	2024	11	806
Échirolles (Grenoble)	1969	2014	29	4 861
Epernay	1970	2014	10	1 064
Epinal	1983	2014	25	18 100
Ermont	1980	2024	38	6 547
Essey Lès Nancy	1983	2024	17	2 118
Etampes	1983	2014	3	875
Evian Publier	1981	2024	33	6 568
Evreux	1974	2014	77	37 844
Feurs	1981	2014	6	1 031
Flers Saint-Georges-des-Groseillers	1998	2016	14	1 890
Flins Sur Seine	1973	2014	19	7 095
Forbach	1984	2024	15	721
Fourmies	1985	2014	14	1 871
Francheville	1989	2014	21	3 459
Garges-les-Gonesse	1997	2024	16	3 473
Gennevilliers	1976	2014	16	2 432
Goussainville	1989	2014	22	3 536
Grosblierderstroff	1989	2024	8	477
Gruchet-le-Valasse	1974	2014	28	11 841
Gueret	1987	2014	12	1 617
Haguenau	1981	2024	26	2 228
Hazebrouck	1983	2014	13	1 306
Herouville St Clair	1976	2014	49	14 043
La Chapelle St Luc	2012	2014	43	21 863
La Ciotat	1998	2014	12	680
La Roche Sur Yon	1973	2014	12	1 435
Laon	1990	2014	39	8 050
Laval	1986	2014	48	7 725
Le Mans	1968	2014	22	2 974
L'Hay Les Roses	1981	2014	10	726
Libourne	1973	2014	25	4 645
Liévin	1973	2014	24	3 831
Limay	1998	2014	7	334

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila en (m²)
Livry Gargan	1999	2024	14	1 687
Lorient	1981	2014	34	12 453
Luneville	1982	2024	19	1 713
Mably	1972	2014	32	15 997
Metz Technopole	1973	2024	8	681
Mondelange	1984	2024	22	1 954
Mondeville	1995	2014	5	2 313
Montbéliard	1971	2024	10	336
Montereau	1970	2014	5	911
Montesson	1970	2014	69	13 573
Montluçon	1988	2015	37	4 440
Moulins lès Metz	1974	2024	24	2 767
Nancy Houdemont	1971	2024	75	9 796
Nantes Beaujoire	1972	2014	35	4 673
Nanteuil-Les-Meaux (GM)	2014	2015	8	829
Nevers-Marzy	1969	2014	61	21 358
Nice Lingostière	1978	2014	98	21 120
Nîmes Sud	1969	2014	18	2 967
Orange	1988	2014	37	5 512
Orléans Place d'Arc	1988	2014	64	13 600
Ormesson	1972	2015	115	29 559
Paimpol	1964	2014	14	1 614
Pau Lescar	1973	2014	73	12 112
Perpignan Clairac	1983	2014	79	22 907
Port De Bouc	1973	2014	23	7 090
Pré-Saint-Gervais	1979	2016	19	1 675
Puget-sur-Argens	1991	2015	52	5 987
Quimper - Le Kerdrezec	1978	2014	37	8 900
Reims - Cernay	1981	2014	23	4 589
Reims Neuville	1990	2024	26	2 731
Remiremont	1978	2024	9	293
Rennes Cesson	1981	2014	75	20 642
Rennes Pacé	1996	2024	60	9 099
Rethel	1994	2016	16	3 419
Saint-Avoid	2008	2024	23	2 528
Saint-Dié	1973	2024	11	476
Saint-Dizier	1972	2024	11	648
Saint-Jean-de-Luz	1982	2014	16	2 729
Saint-Lô	1973	2016	10	1 081
Saint-Malo	1995	2024	8	589
Saint-Martin-au-Laërt	1991	2014	9	860
Saint-Quentin	1972	2024	18	1 376
Salaise sur Sanne	1991	2014	44	7 214
Sallanches	1973	2014	11	2 515
Sannois	1992	2015	27	4 253

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila en (m²)
Saran - Orléans	1971	2014	92	38 923
Sarrebourg	1973	2024	6	228
Sarreguemines	1978	2024	13	721
Sartrouville	1977	2014	37	6 166
Segny	1980	2014	17	2 213
Sens Maillot	1970	2014	6	1 147
Sens Voulx	1972	2014	7	607
Soissons	1986	2024	16	912
St André Les Vergers	1975	2014	9	1 311
St Brieuc - Langueux	1969	2014	53	15 029
St Egrève	1986	2014	36	9 355
Ste Marie aux Chênes	1984	2024	9	255
Stains	1972	2014	20	2 892
Strasbourg	1970	2024	54	8 214
Thionville	1971	2016	174	32 199
Tingueux	1969	2014	27	6 066
Toul	1977	2024	13	842
Toulouse Labège	1983	2014	130	26 531
Toulouse Purpan	1970	2014	46	17 136
Tournefeuille	1995	2014	18	5 745
Trans-en-Provence	1976	2014	29	4 005
Uzès	1989	2014	15	1 431
Val d'Yerres	1978	2024	32	11 192
Vannes - Le Fourchêne	1969	2014	69	9 669
Vaulx en Velin	1988	2014	41	6 751
Venette	1974	2014	40	6 818
Venissieux	1966	2014	27	4 532
Verdun	1977	2024	5	71
Vesoul	1984	2024	22	1 492
Vichy	1972	2024	7	234
Villejuif	1988	2014	29	4 061
Villeneuve d'Ascq Flers	1983	2024	8	1 713
Villers Semeuse	1970	2024	23	4 762
Vitrolles	1971	2018	91	27 959
Wattignies	1971	2024	28	3 107
Wittenheim	1972	2024	51	6 927
ESPAGNE				
Albacete - Los Llanos	1989	2014	18	7 658
Alcala de Henares	2007	2014	20	1 668
Alcobendas	1981	2014	43	3 515
Alfajar	1976	2014	30	7 175
Aljarafe	1998	2018	46	7 691
Almería	1987	2014	19	1 051
Alzira	1991	2014	19	7 712
Antequera	2004	2018	51	13 416

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila en (m²)
Azabache	1977	2014	23	5 938
Cabrera de Mar	1979	2014	25	5 993
Caceres	1998	2014	12	1 559
Cartagena	1998	2014	13	1 097
Castellón	1985	2014	20	2 161
Ciudad de la Imagen	1995	2014	20	2 013
Córdoba - Zahira	1977	2014	13	957
Dos Hermanas (Sevilla)	1993	2014	17	1 411
El Alisal	2004	2014	33	15 161
El Mirador	1997	2016	42	14 553
El Paseo	1977	2018	51	10 411
El Pinar	1981	2014	29	4 360
Elche	1983	2014	19	10 112
Fan Mallorca	2016	2016	106	37 847
Finestrat - Benidorm	1989	2014	22	2 310
Gandia	1994	2014	19	2 014
Gran Via de Hortaleza	1992	2018	59	6 092
Granada	1999	2014	23	2 671
Huelva	2013	2014	89	33 441
Jerez de la Frontera - Norte	1997	2014	42	6 899
Jerez de la Frontera, Cádiz - Sur	1989	2014	29	7 013
La Granadilla	1990	2014	13	1 029
La Sierra	1994	2018	63	17 611
Leon	1990	2014	16	2 473
Lérida	1986	2014	11	512
Los Angeles	1992	2014	32	6 772
Lucena	2002	2014	13	1 394
Lugo	1993	2014	14	2 025
Málaga - Rosaleda	1993	2022	68	15 618
Manresa	1991	2018	29	3 238
Merida	1992	2014	17	2 601
Montigala	1991	2016	49	10 575
Mostoles	1992	2014	21	3 316
Murcia - Atalayas	1993	2016	44	11 225
Murcia - Zaraiche	1985	2014	20	2 582
Oiartzun	1979	2014	11	729
Orense	1995	2014	17	4 131
Palma	1977	2014	18	566
Paterna	1979	2014	17	1 685
Peñacastillo	1992	2014	50	8 810
Petrer	1991	2014	26	4 058
Plasencia	1998	2014	12	1 299
Pontevedra	1995	2014	15	1 681
Reus	1991	2014	21	2 833
Rivas	1997	2014	20	2 158

Nom du centre, ville	Année de construction	Année d'acquisition	Nombre total de lots	Surface locative brute Groupe Carmila en (m²)
Sagunto	1989	2014	11	970
Salamanca	1989	2014	7	804
San Juan	1977	2018	23	2 741
San Juan de Aznalfarache, Sevilla	1985	2014	34	4 999
San Sebastián de los Reyes	2004	2014	19	2 336
Sestao	1994	2014	14	1 317
Sevilla - Macarena	1993	2014	23	1 882
Sevilla - Montequinto	1999	2014	12	1 877
Sevilla - San Pablo	1979	2014	28	3 273
Talavera - Los Alfares	2005	2014	54	20 482
Tarragona	1975	2014	16	2 402
Tarrasa	1978	2018	35	7 412
Torrelavega	1996	2014	13	2 144
Torrevieja	1994	2014	17	1 700
Valencia - Campanar	1988	2014	29	3 099
Valladolid	1981	2014	21	4 144
Valladolid II	1995	2014	12	3 551
Valverde Badajoz	1996	2014	19	3 081
Villanueva	1995	2014	9	692
Villareal de los Infantes	1995	2014	13	939
Zaragoza	1989	2014	17	4 292
As Cancelas (détention 50 % de l'actif, mise en équivalence)	2012	2014	112	50 261
ITALIE				
Assago	1988	2015	2	2 380
Burolo	1996	2014	10	946
Gran Giussano	1997	2014	49	9 338
Limbiate	2006	2015	1	1 923
Massa	1995	2014	43	8 195
Nichelino	2017	2017	63	41 694
Paderno Dugnano	1975	2014	75	16 654
Thiene	1992	2014	40	6 007
Turin	1989	2014	12	1 186
Vercelli	1988	2014	20	3 125



3

ORGANISATION, FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

3.1 Organisation du Groupe et relations avec le groupe Carrefour	74	3.3 Définir la politique d'assurance	94
3.1.1 Description de l'organisation	74	3.4 Maîtriser les risques et le contrôle interne	95
3.1.2 Organigramme du groupe Carmila	75	3.4.1 Dispositif de gestion des risques	95
3.1.3 Filiales et participations	76	3.4.2 Dispositif de contrôle interne	96
3.1.4 Organisation opérationnelle	76	3.4.3 Activités critiques en matière de contrôle interne opérationnel	99
3.1.5 Un partenariat stratégique avec le groupe Carrefour	76	3.4.4 Élaboration et traitement de l'information comptable et financière	100
3.1.6 Systèmes d'information	80	3.5 Gérer les procédures judiciaires et d'arbitrage	101
3.2 Évaluer les facteurs de risques	81	3.6 Détailler nos contrats importants	101
3.2.1 Matrice des risques	82	3.7 Favoriser l'innovation et protéger la propriété intellectuelle	101
3.2.2 Risques relatifs au secteur d'activité de Carmila	83	3.7.1 Recherche et développement	101
3.2.3 Risques relatifs aux activités de Carmila	86	3.7.2 Propriété intellectuelle	101
3.2.4 Risques juridiques et éthiques	90		
3.2.5 Risques financiers	92		
3.2.6 Risques environnementaux, climatiques et sociétaux	93		

3.1 ORGANISATION DU GROUPE ET RELATIONS AVEC LE GROUPE CARREFOUR

3.1.1 Description de l'organisation

Carmila est une société foncière, bénéficiant du régime fiscal SIIC (société d'investissement immobilier cotée), dédiée à la gestion et à la valorisation de centres commerciaux et retail parks, principalement attenants aux magasins du groupe Carrefour. L'intégration des actifs issus de Galimmo, en lien avec l'acquisition de Cora et Match par Carrefour, porte son patrimoine à 250 centres commerciaux, composé également de retail parks et d'antennes 5G situés en France, en Espagne et en Italie, valorisés à 6,7 milliards d'euros.

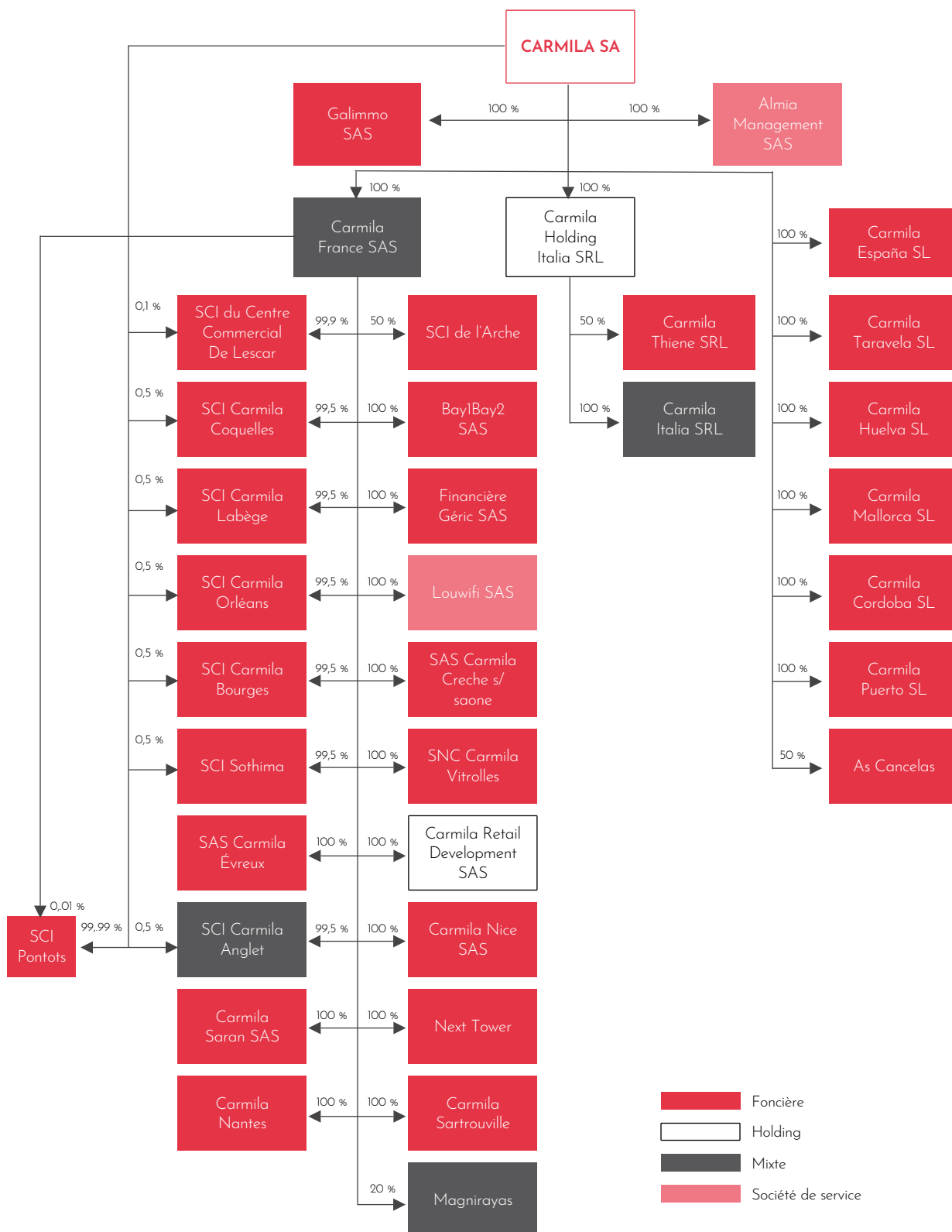
Carmila dispose de l'ensemble des expertises clés permettant de valoriser et développer son portefeuille et son activité future : asset management, commercialisation, specialty leasing, marketing omnicanal, direction des centres, communication, Business Development et investissement (rénovations, restructurations, extensions et acquisitions). Dans un objectif de simplicité et d'efficacité, le Groupe bénéficie également d'une organisation opérationnelle qui s'appuie sur les services des entités du groupe Carrefour aux termes de plusieurs conventions (voir la Section 3.1.4 « Organisation opérationnelle » du présent document).

Dans la mise en œuvre de sa stratégie de valorisation et de développement de son patrimoine, Carmila s'appuie sur son partenariat stratégique avec le groupe Carrefour, qui est générateur d'importantes synergies (voir la Section 3.1.5.2 « Un partenariat générateur d'importantes synergies pour

Carmila » du présent document). Depuis sa création, le groupe Carmila met en œuvre un important programme de rénovation et d'extension de ses centres commerciaux, en coordination avec des entités de Carrefour Property, filiale du groupe Carrefour et propriétaire des murs des hypermarchés et supermarchés de l'enseigne en France, en Espagne et en Italie, ainsi que des parkings dans la majeure partie des cas. En avril 2014, Carmila S.A.S. a notamment conclu avec le groupe Carrefour une convention de rénovations et développements d'une durée initiale de 10 ans (la « Convention Rénovations et Développements »), qui a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2027. L'objectif de cette convention est de créer un partenariat entre les deux groupes en vue de mettre en place en France, en Espagne et en Italie une stratégie de renforcement de l'attractivité et d'optimisation de la valeur de sites commerciaux codétenus par le groupe Carrefour (hypermarchés et parkings) et le groupe Carmila (centres commerciaux). Le groupe Carmila et le groupe Carrefour sont partenaires au titre de la Convention Rénovations et Développements sur tous les développements réalisés sur l'emprise foncière des actifs détenus en commun (voir la Section 3.1.5.3 « Principaux accords conclus avec les entités du groupe Carrefour » du présent document pour plus de détails sur la « Convention Rénovations et Développements »).

3.1.2 Organigramme du groupe Carmila

L'organigramme ci-après présente l'organisation juridique des sociétés consolidées du groupe Carmila au 31 décembre 2025 ⁽¹⁾.



⁽¹⁾ Les pourcentages de détention indiqués dans cet organigramme s'entendent tant en capital qu'en droits de vote.

3.1.3 Filiales et participations

Filiales importantes

Les principales filiales directes ou indirectes du Groupe sont décrites ci-après :

- **Carmila France S.A.S.** est une société par actions simplifiée à associé unique, de droit français au capital de 814 573 719 euros, dont le siège social est situé 25, rue d'Astorg, 75008 Paris, France et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 799 828 173 ;
- **Carmila España SLU** est une société de droit espagnol, au capital de 186 315 000 euros, dont le siège social est situé à Avenida de la Transición Española, n° 34 Parque Empresarial Omega, 28108 Alcobendas, Madrid, Espagne et immatriculée au Registro Mercantil de Madrid, page M-563.021, livre 31279, feuille 11 ;
- **Carmila Italia S.r.l.** est une société à responsabilité limitée à associé unique de droit italien, au capital de 11 200 000 euros entièrement versé, dont le siège social est situé Via Bisceglie, 66, 20152, Milan, Italie, Code fiscal italien 08603710966 et immatriculée au Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi sous le numéro 08603710966 et au R.E.A. sous le numéro MI-2036489 ;
- **Galimmo S.A.S.** (anciennement Galimmo SCA) est une société par actions simplifiée de droit français, au capital de 25 957 381 euros, dont le siège social est situé 25, rue d'Astorg, 75008 Paris, France et immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 784 364 150.

3.1.4 Organisation opérationnelle

Carmila dispose de l'ensemble des expertises clés permettant de valoriser et développer son portefeuille : asset management, commercialisation et specialty leasing, marketing multi-canal et direction des centres, communication, ainsi que les investissements (rénovations, restructurations, extensions et acquisitions). Outre la Convention Renovations et Développements, dans un objectif de simplicité et d'efficacité, Carmila bénéficie d'une organisation opérationnelle s'appuyant sur les services du groupe Carrefour aux termes de plusieurs

Participations

Au 31 décembre 2025, le Groupe détient directement ou indirectement les participations suivantes :

- 15 % du capital et des droits de vote de la société Aug'Car ;
- 10 % du capital d'Altacar Nantes ;
- 10 % du capital d'Altacar Sartrouville ;
- 40 % du capital et des droits de vote de la société La Barbe de Papa Holding ;
- 30,04 % du capital et des droits de vote de la société Loicar ;
- 49 % du capital et des droits de vote de la société Pharmedley ;
- 35 % du capital et des droits de vote de la société VRC Holding ;
- 30 % du capital et des droits de vote de la société Holding Bohebon ;
- 25 % du capital et des droits de vote de la société Efficentres Horizon ;
- 20 % du capital et des droits de vote de la société Magnirayas ;
- 30,05 % du capital de HDDB Holding.

Au 31 décembre 2025, les montants investis dans ces participations en capital et en compte-courants d'associés s'élèvent à 38,8 millions d'euros.

Information sur les participations

Les informations concernant les sociétés dans lesquelles Carmila détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats figurent à la Section 6.1 « Comptes consolidés au 31 décembre 2025 » du présent document.

conventions. Le Groupe travaille en coordination avec des entités Carrefour Property, filiales du groupe Carrefour, et propriétaire des murs des hypermarchés et supermarchés de l'enseigne en France, en Espagne et en Italie, qui assurent la co-promotion, la maîtrise d'ouvrage déléguée, ainsi que le property management. Le Groupe bénéficie également, pour certaines activités administratives et financières, de prestations de services fournies par plusieurs entités du groupe Carrefour.

3.1.5 Un partenariat stratégique avec le groupe Carrefour

3.1.5.1 Un avantage concurrentiel majeur

Le partenariat stratégique avec le groupe Carrefour constitue pour Carmila un avantage concurrentiel majeur : il lui permet de développer sa stratégie en s'appuyant sur une relation privilégiée avec le groupe Carrefour, un leader de la distribution dans le monde avec un ancrage local historique.

Le groupe Carmila est propriétaire de centres commerciaux attenants à des hypermarchés du groupe Carrefour en France, et en Espagne. Fort d'un réseau multiformats de plus de 14 000 magasins implantés dans plus de 40 pays, le groupe Carrefour est un des leaders mondiaux du commerce alimentaire.

Carmila est propriétaire d'environ 45 % en nombre des centres commerciaux attenants aux hypermarchés Carrefour.

3.1.5.2 Un partenariat générateur d'importantes synergies pour Carmila

Le groupe Carmila a été créé en avril 2014 pour dynamiser l'écosystème commerçant formé par l'hypermarché et le centre commercial attenant. L'objectif était de promouvoir la dynamisation des sites à travers la rénovation, l'optimisation et l'extension coordonnées des hypermarchés et des centres commerciaux. La fusion entre Cardety et Carmila S.A.S., effective le 12 juin 2017, a constitué une étape supplémentaire dans la stratégie mise en place dès 2014 et visant à la création d'un acteur unique dédié à la valorisation des actifs commerciaux attenants aux magasins Carrefour en France, en Espagne et en Italie. Suite à cette fusion, l'ensemble, renommé Carmila, est coté au Compartiment A sur Euronext Paris.

Dans la mise en œuvre de sa stratégie, le Groupe s'appuie sur son partenariat stratégique avec le groupe Carrefour. La vision commune des deux groupes constitue pour Carmila un atout majeur qui lui permet de tirer parti de synergies importantes bénéficiant aux locataires-commerçants et consommateurs finaux :

- la volonté des deux groupes de reconstituer un écosystème commercial cohérent sur chacun des sites permet d'accélérer la dynamisation et l'extension des centres commerciaux pour asseoir leur leadership local ;
- la mise en œuvre d'actions commerciales coordonnées entre le groupe Carrefour et le groupe Carmila favorise le développement de solutions marketing multi-canal à un coût optimisé pour augmenter la fréquentation des centres du Groupe ;
- la mise en œuvre coordonnée de la rénovation du centre commercial et de la modernisation de l'hypermarché permet à la fois d'optimiser le gain d'attractivité pour le site tout en limitant les impacts transitoires liés aux travaux ;
- le Groupe est capable de livrer des projets d'extension dans des délais relativement courts grâce à une action coordonnée avec le groupe Carrefour et la maîtrise des réserves foncières, le groupe Carrefour étant généralement propriétaire des parkings ou des terrains avoisinant les centres commerciaux du Groupe ;
- le Groupe bénéficie du réseau et de la connaissance du groupe Carrefour des zones de chalandise pour identifier des opportunités d'acquisitions de gré à gré, créatrices de valeur ;
- le Groupe bénéficie d'une organisation opérationnelle efficiente s'appuyant sur les services du groupe Carrefour aux termes de plusieurs conventions. Ce modèle opérationnel favorise une optimisation des coûts et la mise en commun des expertises requises pour la valorisation et la gestion des centres. Il vise un alignement des intérêts des deux groupes dans les projets menés en commun sur leurs sites.

3.1.5.3 Principaux accords conclus avec les entités du groupe Carrefour

Le groupe Carmila et plusieurs entités du groupe Carrefour ont conclu un accord de partenariat, des mandats ainsi que des contrats de prestations de services permettant d'organiser et articuler leur partenariat stratégique.

Plus particulièrement, ces accords consistent principalement en :

- (i) une convention de partenariat (Convention Rénovations et Développements) ;
- (ii) la convention de mise à disposition de Monsieur Sébastien Vanhoove ;
- (iii) des mandats et contrats de prestations de services consentis par le groupe Carrefour au groupe Carmila ;
- (iv) des mandats et contrats de prestations de services consentis par le groupe Carmila au groupe Carrefour.

1. Convention de Partenariat

La Convention a pour objet la création en France, Espagne et Italie d'un partenariat entre les Parties en vue de mettre en place une stratégie de renforcement de l'attractivité et d'optimisation de la valeur des centres commerciaux codétenus, ces actifs pouvant être modifiés ou étendus en exécution de la Convention.

Entre de plein droit dans le périmètre de la Convention, tout site nouveau développé conjointement ainsi que tous autres actifs commerciaux qui viendraient à être codétenus par les Parties.

Elle cesse de s'appliquer à tout centre commercial codétenu pour lequel aucun volume ou lot de copropriété ne resterait détenu par l'une ou l'autre des Parties.

À ce titre, la Convention détermine :

- les modalités de rénovation des centres commerciaux codétenus (a) ;
- les conditions de réalisation des développements des centres commerciaux codétenus (b) ;
- les principes de fonctionnement, droits réciproques sur les centres commerciaux codétenus et autres droits (c).

Conclue le 16 avril 2014 pour une durée de 10 ans, elle a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2027.

a) Projets de rénovation

Les projets de rénovation de l'ensemble des centres commerciaux ont été initialement pris en charge à la quote-part des parties communes pour les cinq premières années (rénovations initiales) à compter du 16 avril 2014 puis désormais prises en charge à parité (50/50) (rénovations ultérieures) entre le groupe Carmila et le groupe Carrefour.

b) Projets de développement

La Convention vient préciser les conditions principales d'une opération de développement sur un centre commercial codétenu, à savoir :

- chacune des Parties dispose de la faculté de proposer à l'autre Partie un projet de développement (extension/restructuration) de tout centre commercial codétenu pour le valoriser ;
- le financement des coûts du projet doit être assuré à parts égales entre Carrefour et Carmila ;
- la marge du projet doit être partagée à 50/50 entre Carrefour et Carmila ;
- pour les besoins du projet, les Parties peuvent choisir de :
 - constituer une société ad hoc détenue à parité,
 - recourir à toutes autres modalités alternatives assurant un partage de la marge à parité ;
- une fois le projet défini conjointement et la fourchette du taux de capitalisation déterminée, le projet est soumis aux instances décisionnelles de Carrefour et Carmila afin de le pré-valider ;
- dès lors que la pré-commercialisation du projet est jugée satisfaisante par les Parties et que le taux de capitalisation à retenir pour les besoins de la fixation du prix a été arrêté, le dossier final est soumis aux instances décisionnelles de Carrefour et Carmila pour validation finale et engagement des travaux ;
- le prix du foncier est prédéterminé, lorsque l'assiette foncière appartient à Carrefour, à 150 euros/m² pour les centres commerciaux et 75 euros/m² pour les retail parks, le tout indexé en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction en date de valeur quatrième trimestre 2013 ;
- pour chaque projet de développement, les missions de marketing et de commercialisation sont assurées par Carmila et le suivi des travaux par Carrefour ;



- les travaux de création ou de rénovation des parkings induits par le projet sont supportés à parité par les Parties ;
- par ailleurs, le suivi des projets et des travaux est assuré par la société CPG, filiale de Carrefour Property France, dans le cadre de contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- l'une ou l'autre des Parties peut librement décider de ne pas participer au projet de développement. Dans cette hypothèse, l'autre Partie peut décider de faire et de financer seule, la Partie qui ne participe pas s'engageant à collaborer de bonne foi et à ne pas s'opposer à la réalisation du projet.

c) Autres dispositions

DROIT DE PREMIER REFUS

Carmila dispose d'un droit de premier refus applicable en France, Espagne et Italie en cas d'intention de Carrefour de céder à un tiers non affilié directement ou par voie de cession de titres :

- une ou plusieurs galeries marchandes attenante(s) à un hypermarché ;
- les murs d'un hypermarché d'un centre commercial codétenu ;
- un ou plusieurs actifs immobiliers à usage de retail park ;
- un ensemble immobilier regroupant une galerie marchande et les murs d'un hypermarché.

Carrefour dispose d'un droit de premier refus applicable en France, Espagne et Italie en cas d'intention de Carmila de céder à un tiers non affilié directement ou par voie de cession de titres :

- un ou plusieurs actifs immobiliers situés dans un centre commercial codétenu ;
- une filiale de Carmila.

DROIT DE PRIORITÉ

Chacune des Parties s'engage à présenter à l'autre Partie tout projet de développement portant sur un site existant situé en France, Espagne ou Italie détenu par l'une des Parties ne faisant pas partie des centres commerciaux codétenus, dès lors que :

- au profit de Carmila, le projet de développement inclut le développement ou l'extension d'une galerie marchande (ou d'un retail park) attenante à un hypermarché ;
- au profit de Carrefour, le projet inclut le développement ou l'extension d'un hypermarché.

De la même manière, chacune des Parties s'engage à présenter à l'autre Partie tout projet de développement de sites nouveaux, à réaliser en France, Espagne ou Italie sur une assiette foncière à acquérir auprès de tiers non affilié.

AUTRES DROITS

- Droit de présentation au profit de Carrefour consenti par Carmila sur la location de locaux type hypermarché, supermarché, hard discount, drive ou autre activité alimentaire situés dans un actif détenu ou développé par Carmila en France, Espagne, et Italie mais ne faisant pas partie des centres commerciaux codétenus.
- Droit de présentation au profit de Carrefour consenti par Carmila sur la location de locaux hors alimentaires (agences de voyages, activités bancaires...) dans les centres commerciaux codétenus et pour une surface inférieure à 300 m².

- Réduction des droits de vote du propriétaire majoritaire, au sein de chaque centre commercial codétenu dans des volumétries, à la somme des droits de vote des autres propriétaires (cf. régime de la copropriété).
- Obligation de non-concurrence alimentaire à la charge de Carmila sur les centres commerciaux codétenus portant sur tout local d'une surface GLA supérieure à 300 m².
- Interdiction de morcellement des galeries marchandes des centres commerciaux codétenus.
- Obligation pour Carrefour de maintenir les accès de l'hypermarché par le mail pour les centres commerciaux codétenus.
- Obligation pour Carmila de maintenir les entrées du mail des centres commerciaux codétenus...

COMITÉ DE PARTENARIAT

Pour les besoins de l'exécution de la Convention, les Parties sont convenues de la constitution d'un Comité de partenariat, composé de quatre membres, chaque Partie désignant deux membres, devant se réunir au moins une fois par trimestre et aussi souvent que les opérations le justifieront.

Ce comité, dont les décisions ne sont valablement prises qu'à l'unanimité de ses membres, chaque représentant disposant d'une voix, est notamment chargé de mettre en œuvre et de conduire le programme de rénovations (initiales et ultérieures) ainsi que tout projet de développement.

2. Convention de mise à disposition par la société Carrefour Management de Monsieur Sébastien Vanhoove

Les sociétés Carmila et Carrefour Management ont conclu une convention de mise à disposition partielle par laquelle Monsieur Sébastien Vanhoove, salarié de Carrefour Management, est mis à disposition de Carmila par Carrefour Management afin d'exercer une mission opérationnelle. Il met ainsi sa compétence, son expérience et ses connaissances au service de la Société et assure la bonne exécution des prestations assurées par Carrefour pour le compte de Carmila. Cette mission opérationnelle occupe une partie de son activité évaluée à la moitié du temps que celui-ci consacre à l'ensemble de ses missions.

Pendant la durée de la mise à disposition, Carmila rembourse au groupe Carrefour la moitié des salaires versés à Monsieur Sébastien Vanhoove, les charges sociales y afférentes, les indemnités de congés payés et les frais professionnels remboursés à l'intéressé au titre de la mise à disposition. Compte tenu du fait que la fixation des objectifs de Monsieur Sébastien Vanhoove intègrent durant toute la durée de la présente mise à disposition, des composantes liées à ses missions et à ses réalisations auprès de Carmila, les salaires remboursés intègrent la part de la rémunération annuelle variable allouée à Monsieur Sébastien Vanhoove à ce titre.

La rémunération de Monsieur Sébastien Vanhoove, à raison de ses fonctions au sein de la Société, est décrite dans la Section 5.2.2.2 « Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de 2025 à Monsieur Sébastien Vanhoove, Directeur Général Délégué » et la Section 5.2.3.2 « Politique de rémunération du Directeur Général Délégué, applicable à Monsieur Sébastien Vanhoove, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 » du présent document.

3. Mandats et contrats de prestations de services consentis par le groupe Carmila au groupe Carrefour

Le groupe Carrefour et ses filiales bénéficient de plusieurs mandats et contrats de prestations de service assurés par des entités du groupe Carmila renouvelés pour cinq (5) années avec effet au 1er janvier 2021 et portant notamment sur :

a) France

DIRECTION DE CENTRE

Carrefour Property Gestion (CPG) dispose de mandats de syndic (ou de gestion d'AFUL/ASL) et de direction de centres commerciaux approuvés en Assemblée générale des sites concernés.

Carrefour Property Gestion (CPG) a sous-traité à Almia Management, filiale du groupe Carmila, un sous-mandat de direction des centres commerciaux pour lesdits sites.

Dans ce cadre, Almia Management assure les relations courantes avec les exploitants des boutiques des centres commerciaux concernés ainsi que, notamment, le contrôle du respect des dispositions réglementaires, des baux et du Règlement intérieur, la représentation des bailleurs, la promotion des centres et l'organisation de manifestations temporaires dans les galeries commerciales.

Ce sous-mandat a été signé le 1er janvier 2020 pour une durée de deux ans, et a été prorogé de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

COMMERCIALISATION GALERIES MARCHANDES

Almia Management assure les prestations de commercialisation des galeries marchandes détenues par Carrefour et ses filiales (Immobilière Carrefour, Carrefour Property France...), au titre d'un mandat signé de commercialisation ayant pris effet le 1er janvier 2021 pour une durée de cinq ans.

SPECIALTY LEASING

Almia Management assure les prestations de location à court terme d'emplacements sur parties communes ou à usage commun et de parkings de centres commerciaux, au titre d'un mandat ayant pris effet le 1er janvier 2021, ce pour une durée de cinq ans.

b) Espagne

Carrefour Property España bénéficie de prestations de service réalisées par Carmila España, en application des contrats suivants :

MARKETING CENTRES COMMERCIAUX

Carmila España assure les prestations de marketing (communication, animation, événementiel...) pour les galeries marchandes détenues par Carrefour Property España.

COMMERCIALISATION

La commercialisation ou recommercialisation des locaux appartenant à Carrefour Property España fait l'objet d'un contrat confié à Carmila España.

SPECIALTY LEASING

Un contrat de specialty leasing, portant sur la location de « brève durée » d'emplacements sur parties communes ou à usage commun et de parkings de centres commerciaux a été consenti par Carrefour Property España à Carmila España.

Ces différents contrats ont pris effet le 1er janvier 2021 et sont arrivés à échéance le 31 décembre 2025.

c) Italie

Carrefour Property Italia bénéficie de prestations de service réalisées par Carmila Italia, en application des contrats suivants :

COMMERCIALISATION

La commercialisation ou recommercialisation des locaux appartenant à Carrefour Property Italia fait l'objet d'un contrat confié à Carmila Italia.

MARKETING CENTRES COMMERCIAUX

En outre, Carmila Italia assure les prestations de marketing (communication, animation, événementiel...) pour les galeries marchandes détenues par Carrefour Property Italia.

Ces différents contrats ont pris effet le 1er janvier 2021 et sont arrivés à échéance le 31 décembre 2025.

4. Mandats et prestations de services consentis par le groupe Carrefour au groupe Carmila

Le groupe Carmila bénéficie de plusieurs mandats et contrats de prestations de service assurés par des entités du groupe Carrefour et renouvelés pour cinq (5) années avec effet au 1er janvier 2021, portant notamment sur :

a) France

GESTION LOCATIVE ET ASSET MANAGEMENT

Carrefour Property France et ses filiales assurent les missions de gestion locative et d'asset management de l'ensemble des actifs immobiliers dont Carmila et ses filiales sont propriétaires ou qu'elles occupent en vertu des droits qu'elles détiennent d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique ou d'un crédit-bail consenti par un tiers.

Dans le cadre de chacun des mandats, Carmila ou l'une de ses filiales en France confie à Carrefour Property Gestion, ou l'une de ses filiales, les missions de gestion locative suivantes :

- tenue à jour d'un fichier des locataires et d'un état locatif ;
- suivi des polices d'assurance devant être souscrites par les locataires ;
- facturation et recouvrement des loyers et de leurs accessoires ;
- recueil et traitement des chiffres d'affaires des locataires.

Quant à l'asset management, chacun des mandats organise la réalisation des principales missions suivantes :

- assistance dans l'optimisation commerciale des actifs immobiliers ;
- assistance dans la gestion des relations avec les prestataires et les partenaires dans l'élaboration, la négociation et la réalisation de la cession de tout ou partie d'actifs immobiliers ;
- états des lieux, agréments de cession de fonds de commerce et de droits au bail, sous-locations ;
- assistance au titre des projets de développement (selon les modalités prévues par la Convention Renovations et Développements).



SOUS-TRAITANCE FACTURATION SPECIALTY LEASING

Carrefour Property Gestion assure pour le compte de Carmila, la prestation de facturation des loyers et accessoires auprès des locataires titulaires de baux ou conventions à court-terme sur parties communes (ou à usage commun), ou parkings des centres commerciaux.

CONTRATS DE PRESTATIONS DE SERVICES

Le groupe Carmila a conclu plusieurs contrats de prestations de services avec le groupe Carrefour aux termes desquels Carrefour ou ses affiliés s'engagent à assurer notamment une mission d'assistance, de conseil et de prestations de services auprès du Groupe et de ses filiales dans les domaines comptable, fiscal, juridique, contentieux, informatique, administratif, de gestion des assurances ainsi que de maîtrise d'ouvrage déléguée.

b) Espagne

Carmila España bénéficie de prestations de services assurées par Carrefour Property España, en application des contrats principaux suivants :

ASSISTANCE TECHNIQUE

Carmila España bénéficie d'un contrat d'assistance technique assuré par Carrefour Property España. Ce contrat couvre les travaux de maintenance et d'entretien du patrimoine, mais également de construction et restructuration (maîtrise d'ouvrage déléguée).

GESTION LOCATIVE ET ASSET MANAGEMENT

Carrefour Property España assure également des missions de gestion locative et d'asset management pour le compte de Carmila España couvrant les mêmes prestations que pour la France.

PRESTATION DE SERVICES

Carmila España a conclu plusieurs contrats de prestations de services avec le groupe Carrefour aux termes desquels

Carrefour ou ses affiliés s'engagent à assurer notamment une mission d'assistance, de conseil et de prestations de services auprès du Groupe et de ses filiales dans les domaines comptable, fiscal, juridique, contentieux, informatique, administratif, de gestion des assurances ainsi que de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Ces différents contrats ont pris effet le 1^{er} janvier 2021 et sont arrivés à échéance le 31 décembre 2025.

c) Italie

Carmila Italia bénéficie de prestations de service assurées par Carrefour Property Italia, en application des contrats principaux suivants :

ASSISTANCE TECHNIQUE

Carmila Italia bénéficie d'un contrat d'assistance technique assuré par Carrefour Property Italia. Ce contrat couvre les travaux de maintenance et d'entretien du patrimoine, mais également de construction et restructuration (maîtrise d'ouvrage déléguée).

GESTION LOCATIVE ET ASSET MANAGEMENT

Carrefour Property Italia assure des missions de gestion locative et d'asset management pour le compte de Carmila Italia couvrant les mêmes prestations que pour la France.

PRESTATION DE SERVICES

Carmila Italia a conclu plusieurs contrats de prestations de services avec le groupe Carrefour aux termes desquels Carrefour ou ses affiliés s'engagent à assurer notamment une mission d'assistance, de conseil et de prestations de services auprès du Groupe et de ses filiales dans les domaines comptable, fiscal, juridique, contentieux, informatique, administratif, de gestion des assurances ainsi que de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Ces différents contrats ont pris effet le 1^{er} janvier 2021 et sont arrivés à échéance le 31 décembre 2025.

3.1.6 Systèmes d'information

Le groupe Carmila a recours aux services du groupe Carrefour en matière de systèmes d'information. Le groupe Carrefour met à disposition de Carmila les infrastructures informatiques (matériels, réseau, téléphones...) ainsi que les applications transverses (comptabilité générale, ressources humaines).

La Direction Data Systems Innovation de Carrefour Property assiste le groupe Carmila dans l'élaboration des orientations de la stratégie relative aux systèmes d'information fournis par Carrefour et en assure le pilotage et la supervision. Elle assure en outre la mise en œuvre des projets informatiques et assure la gestion des ressources et du budget dédié aux systèmes d'information. La Direction Informatique participe à la conception et l'articulation des projets portés par Carmila et est associée aux phases préparatoires afin de pouvoir (i) identifier les risques inhérents aux projets, en particulier ceux relatifs à la protection de l'information, (ii) définir les besoins de sécurité et les actions de sécurisation à intégrer au projet.

Enfin, les Directions Marketing Digital et Business Development Carmila développent de façon autonome des applications métier spécifiques, en s'appuyant sur la Direction Cybersécurité Groupe Carrefour quand nécessaire. En parallèle, la Direction Cybersécurité Groupe Carrefour mène des actions de

sensibilisation aux risques de sécurité de l'information à travers notamment des formations et des mises en situation (campagnes de phishing...).

3.1.6.1 Les systèmes d'exploitation

Afin de répondre aux besoins d'analyse et de reporting, certains systèmes d'information spécifiques ont été développés au sein de la Direction Immobilière du groupe Carrefour et s'articulent notamment autour de l'application de gestion locative et immobilière « Altaix » et de l'application de visualisation des données et de reporting « Qlikview ».

Ces différentes bases de reporting permettent de piloter toute l'activité de :

- gestion locative (relation avec les locataires) via différents indicateurs métiers (vacance, impayés, état locatif, suivi des mouvements, échéances des baux, vision cartographique de certains indicateurs avec des plans orientés à l'échelle...) ;
- gestion immobilière (gestion des charges communes) via des indicateurs comme le suivi budgétaire, un benchmark sur les niveaux de charges ou le suivi des factures fournisseurs.

3.1.6.2 Autres applications et systèmes informatiques

Le groupe Carmila utilise également les applications et systèmes d'exploitation suivants pour la gestion financière et comptable, la consolidation et le reporting financier : SAP pour la comptabilité, Amelkis pour la consolidation, ainsi que les outils GED Factures ou encore Exabanque.

Les autres applications et systèmes utilisés par le groupe Carmila sont principalement Eurecia pour la gestion des Ressources Humaines, Altaix pour l'assistance aux différentes missions de syndic, Neo pour le traitement des frais professionnels, ou encore My J'Aide qui est un outil de GED et archivage électronique.

3.1.6.3 Continuité de service du système d'information

Des mesures de sécurité importantes sont mises en place afin d'assurer la sauvegarde et la sécurité des systèmes, des applications et des données du groupe Carmila et de ses clients. La plus grande attention est accordée aux systèmes de sécurité et de protection des données personnelles contre les risques de perte, destruction, d'altération, de vol et d'utilisation frauduleuse ou malveillante.

3.1.6.4 Organisation de la Cybersécurité

Carmila s'appuie sur la Direction Cybersécurité Groupe Carrefour, dont l'organisation repose sur trois pôles d'expertise : la Gouvernance (RSSI), le SOC et le SecOps.

Un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI) est mis à disposition pour les missions de Gouvernance. Le RSSI pilote la sécurisation des nouveaux projets en appliquant le référentiel NIST pour la conformité et la méthode d'analyse des risques EB IOS RM. Le Groupe vérifie la maturité cybersécurité des partenaires informatiques et s'assure de l'inclusion d'un Plan d'Assurance Sécurité dans leurs contrats. Le RSSI pilote, par ailleurs, des actions de sensibilisation des collaborateurs aux risques, via des formations et des tests de phishing.

Pour les activités opérationnelles, Carmila bénéficie de la surveillance continue d'un Security Operations Center (SOC) du Groupe.

Une équipe SecOps (Sécurité Opérationnelle) du Groupe déploie et gère les outils de cybersécurité pour la protection des infrastructures de Carmila.

3.2 ÉVALUER LES FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent document, y compris les facteurs de risques décrits ci-dessous. Ces risques sont, à la date du présent document, ceux dont le Groupe estime que la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Le Groupe est exposé à différents risques pouvant avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. La cartographie de ces risques est présentée et validée annuellement en Comité d'audit, afin de vérifier l'exhaustivité de la couverture et d'assurer un suivi de la gestion de ces risques. Elle peut être mise à jour en fonction des évolutions conjoncturelles ou structurelles (apparition de nouveaux risques ou évolution du niveau de risque).

Conformément au « Règlement Prospectus 3 » ⁽¹⁾ adopté en juin 2017 par le Parlement de l'UE et entré en vigueur le 21 juillet 2019, Carmila a actualisé en 2025 la matrice de risques du Groupe qui intègre les principaux risques spécifiques auxquels elle est exposée.

Sélectionnés sur une base d'un impact et d'une probabilité d'occurrence dite « brute » – avant prise en compte des contrôles et politiques de gestion des risques –, ces risques sont toutefois présentés dans la matrice ci-dessous sur la base de leur impact estimé « net », tant en termes de sévérité que d'occurrence, après prise en compte de l'ensemble des dispositions prises par le Groupe pour les atténuer et des éléments endogènes et exogènes de mitigation de ces risques.

Carmila a retenu treize risques spécifiques et majeurs hiérarchisés et présentés en fonction de leur probabilité d'occurrence et de leur impact potentiel regroupés en cinq catégories :

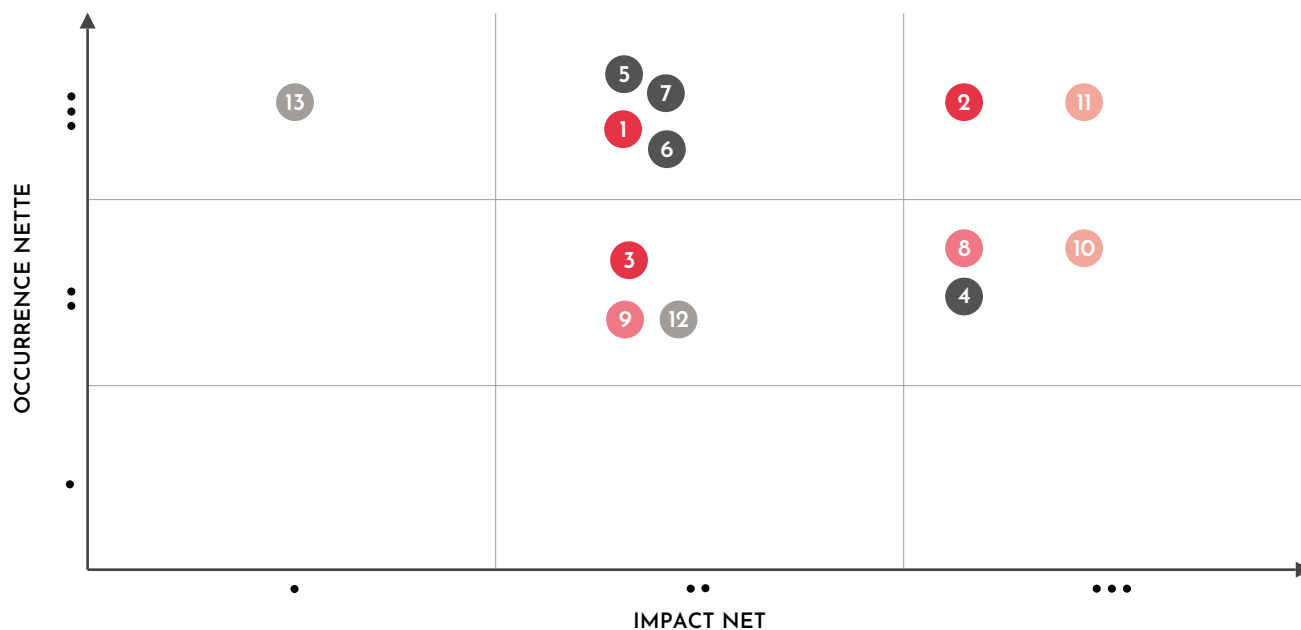
- risques liés au secteur d'activité de Carmila ;
- risques liés aux activités de Carmila ;
- risques réglementaires juridiques et fiscaux ;
- risques financiers ;
- risques environnementaux et sociétaux.

La cartographie des risques de Carmila intègre les risques liés à la Responsabilité sociétale de l'entreprise. Chacun est référencé dans la légende ci-dessous et plus amplement étudié dans le Chapitre 4 du présent Document d'enregistrement universel.

⁽¹⁾ Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017.

3.2.1 Matrice des risques

CARTOGRAPHIE DES RISQUES SELON LEUR PROBABILITÉ D'OCCURRENCE ET LEUR IMPACT NET



CATÉGORIE 1 : RISQUES RELATIFS AU SECTEUR D'ACTIVITÉ DE CARMILA

1. Évolution du marché de l'immobilier commercial
2. Évolution socio-économique et concurrentielle
3. Contexte géopolitique

CATÉGORIE 2 : RISQUES RELATIFS AUX ACTIVITÉS DE CARMILA

4. Santé (incluant risques sanitaires), Bien-être, Sécurité et Sûreté
5. Relation et exposition aux enseignes, risque de contrepartie
6. Développement immobilier
7. Sécurité systèmes d'information et données personnelles

CATÉGORIE 3 : RISQUES JURIDIQUES ET ÉTHIQUES

8. Évolution réglementaire et juridique
9. Risques éthiques, corruption et fraude

CATÉGORIE 4 : RISQUES FINANCIERS

10. Coût et accès au financement et marchés financiers
11. Fiscalité, régimes REIT, SIIC et SOCIMI

CATÉGORIE 5 : RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, CLIMATIQUES ET SOCIÉTAUX

12. Enjeux environnementaux, climatique et sociétaux
13. Gestion et engagement des talents (recrutement, rétention et succession)

		Catégorie ESG	Impact net	Occurrence nette
SECTEUR D'ACTIVITÉ DE CARMILA	1 - Évolution du marché de l'immobilier commercial		●●	●●●
	2 - Évolution socio-économique et concurrentielle	S	●●●	●●●
	3 - Contexte géopolitique		●●	●●
ACTIVITÉS DE CARMILA	4 - Santé (incl. risque sanitaire), bien-être, sécurité et sûreté	S	●●●	●●
	5 - Relation et exposition aux enseignes, risque de contrepartie		●●	●●●
	6 - Développement immobilier	E, S & G	●●	●●●
	7 - Sécurité systèmes d'information et données personnelles	G	●●	●●●
JURIDIQUE & ÉTHIQUE	8 - Évolution réglementaire et juridique	G	●●●	●●
	9 - Risques éthique, corruption et fraude	S & G	●●	●●
FINANCIER	10 - Coût et accès au financement et marchés financiers		●●●	●●
	11 - Fiscalité, régimes REIT, SIIC et SOCIMI		●●●	●●●
ENVIRONNEMENTAL & SOCIÉTAL	12 - Enjeux environnementaux, climatiques et sociétaux	E & S	●●	●●
	13 - Gestion et engagement des talents (recrutement, rétention et succession)	S	●	●●●

3

3.2.2 Risques relatifs au secteur d'activité de Carmila

1. Évolution du marché de l'immobilier commercial ●● ●●●	
Identification et description du risque Des conditions de marché durablement affectées par une anticipation défavorable de l'avenir de l'activité des centres commerciaux pourraient entraîner une baisse de la valeur des actifs du Groupe, et notamment des valeurs d'expertise du fait de la prise en compte de hausses des taux de capitalisation et/ou d'actualisation des flux futurs prévisionnels ou d'une revue à la baisse des cash-flows futurs. Une baisse de la liquidité sur le marché des transactions immobilières, du fait d'une baisse de l'intérêt des investisseurs pour la classe d'actif des centres commerciaux, pourrait également peser sur la valeur des actifs. Une telle situation aurait pour conséquence de réduire la capacité de l'entreprise à financer sa croissance par le biais de cession d'actifs, de recours à de nouveaux financements ou de placement d'actions nouvelles sur le marché.	Contrôle et atténuation du risque Le Groupe a rassemblé des équipes pluridisciplinaires spécialisées dans la gestion des centres commerciaux attenants à des hypermarchés et implantées localement, que ce soit en France, en Espagne ou en Italie. L'activité de ces équipes consiste à renforcer l'attractivité et la valeur des centres commerciaux de Carmila par une gestion active de l'offre commerciale, du marketing et par des actions d'asset management ciblées. Ces actions visent à renforcer l'attractivité des centres commerciaux de Carmila, leur fréquentation et à développer le chiffre d'affaires des commerçants. Elles permettent : • de sécuriser les revenus des actifs en pérennisant le niveau de marché des loyers et les taux d'occupation ; • d'assurer une grande sélectivité des actifs achetés et conservés par le Groupe afin de garantir une qualité et une attractivité de portefeuille élevées ; • de mettre en œuvre des actions d'asset management (rénovations, restructurations, extensions...) sur les actifs afin d'en augmenter la valeur. Le Groupe bénéficie également d'une résilience de ses valeurs locatives liée à la durée des baux commerciaux signés dans les trois pays (entre 5 et 12 ans) qui sécurise les loyers et fournit une bonne visibilité sur les cash-flows futurs, renforcée par des législations nationales qui protègent le bailleur en cas d'impayés, notamment en France. Ensuite, la dispersion géographique du patrimoine de Carmila l'expose à différents marchés de l'investissement pouvant avoir des comportements distincts. Enfin, les actifs du Groupe font l'objet d'une expertise indépendante chaque semestre.

2. Évolution socio-économique et concurrentielle

●●● ●●● Sociétal

Identification et description du risque

L'activité des locataires en centres commerciaux, et indirectement du groupe Carmila, est liée à la consommation et pourrait de ce fait se réduire en raison :

- d'une démographie peu dynamique ;
- d'un ralentissement de l'économie et d'un recul du niveau de l'emploi ;
- d'une baisse réelle ou perçue du pouvoir d'achat des ménages qui engendrerait une baisse subséquente de la consommation ;
- d'une crise majeure perturbant fortement le fonctionnement socio-économique ;
- de l'inflation, qui peut avoir un effet direct sur le panier moyen de nos consommateurs et leur fréquence d'achat, donc par rebond sur le chiffre d'affaires généré par les locataires de Carmila.

Par ailleurs l'activité des centres commerciaux Carmila pourrait être touchée sur un plan concurrentiel par :

- la modification des habitudes (e-commerce, drive...) et tendances (déconsommation, marché de seconde main...) de consommation ;
- une anticipation insuffisante des initiatives des concurrents ;
- une stratégie marketing et commerciale infructueuse ;
- la dégradation du leadership de certains actifs.

Ce type de situation pourrait entraîner pour Carmila :

- une baisse d'attractivité de ses centres commerciaux ;
- une augmentation du nombre de commerçants en difficulté ;
- une baisse du taux d'occupation de ses centres commerciaux ;
- une compression des loyers de marchés et des loyers perçus ;
- une réduction de la masse locative qui entraînerait une baisse de la valorisation des actifs du Groupe.

Dans le cadre des risques ESG, ce risque est sociétal car il mesure l'impact des évolutions de la consommation et du pouvoir d'achat des ménages. La modification des habitudes (e-commerce, marché de seconde main) affecte directement l'activité des locataires, et par extension, la vitalité économique des centres et de leur territoire.

Contrôle et atténuation du risque

Dans ce contexte, le positionnement de Carmila est un élément protecteur :

- Les actifs de Carmila sont historiquement implantés dans leur territoire et intégrés dans le tissu économique local. Ce sont des actifs de proximité tant d'un point de vue géographique que d'usage.
- Leur adossement à une locomotive alimentaire (hypermarchés) leur assure une fréquentation régulière. D'autre part, ces locomotives alimentaires ont mis en place une politique prix forte afin de répondre à cette période de forte inflation (politique promotionnelle dynamique et politique prix sur le fonds de rayon).
- L'ancrage local du site et des équipes en place en font un acteur du quotidien et un partenaire pour les clients comme pour les administrations et les associations locales.
- L'offre de biens et services des centres Carmila est adaptée en permanence aux besoins exprimés ou perçus par les clients de la zone de chalandise. Ils offrent une réponse de proximité et pratique à des besoins du quotidien indispensables (alimentation, équipement, services), dans des gammes de prix et d'usage adaptés.
- Carmila est dotée d'un service interne chargé d'analyser précisément les besoins et ressentis des clients et des habitants de la zone de chalandise, afin d'adapter l'offre de chaque centre.
- Les équipes de commercialisation et d'asset management adaptent le mix-merchandising de chaque centre aux évolutions des tendances de consommation (recherche de nouvelles enseignes et des nouvelles habitudes de consommation) tant nationales que locales.
- Le développement du specialty leasing et des boutiques éphémères permet une adaptation plus rapide aux nouvelles tendances.
- Une approche web-to-store a été conçue par les équipes marketing digital de Carmila, qui ont développé une expertise reconnue en la matière et des outils efficaces. Cette approche a notamment pour objectif de mettre en avant les atouts concurrentiels des centres commerciaux (besoin d'achat immédiat, groupement de plusieurs typologies d'achat en click & collect, capacité à développer les ventes complémentaires de manière transversale, familiarité du lieu et notamment accès facile et parking gratuit).

D'autre part, sur le plan concurrentiel :

- Les centres Carmila disposent historiquement, grâce à l'importance du groupe Carrefour, d'une position de leader ou de co-leader sur leur zone de chalandise dans la grande majorité des cas.
- Carmila évalue régulièrement la satisfaction des clients et des commerçants de ses centres (études client, client mystère), analyse les habitants de la zone de chalandise qui ne sont pas clients et développe des outils de marketing digitaux pour les toucher et les inciter à venir sur les centres.
- Carmila veille à maintenir la qualité architecturale, technique et sanitaire de ses centres et à renforcer leur position concurrentielle, au moyen d'extensions et rénovations, ainsi qu'en adaptant l'offre commerciale à chaque zone de chalandise. À cet effet, ses équipes de commercialisation sont installées en région afin de développer des solutions commerciales adaptées à chaque centre.
- Les équipes commerciales et d'asset management de Carmila anticipent les évolutions concurrentielles locales et adaptent l'offre, les canaux commerciaux et les plans de communication en conséquence. Elles recherchent en permanence les enseignes et activités les mieux adaptées aux besoins de chaque zone, à la taille du centre et à l'environnement concurrentiel.
- Carmila met en place tout au long de l'année des actions de marketing digital local à destination des commerçants (B-to-B) et des clients (B-to-C), afin de renforcer l'attractivité de chaque centre et de développer le chiffre d'affaires de leurs commerçants.

3. Contexte géopolitique

Identification et description du risque

Carmila exerce son activité et dispose de centres commerciaux au sein de trois pays en Europe et pourrait de ce fait être exposé à un risque portant sur :

- la perte de valeur ou de revenu du fait d'une concentration excessive sur un pays ou une région donnée ;
- les risques socio-économiques spécifiques du pays concerné ;
- un conflit en Europe avec des répercussions importantes sur les chaînes d'approvisionnements (délais et coûts d'approvisionnement des matériaux de construction, équipements des centres commerciaux...), taux, inflation...



Contrôle et atténuation du risque

- L'implantation de Carmila dans des pays de la zone Euro (France, Espagne, Italie) lui assure une plus forte stabilité économique.
- Le portefeuille comprend 250 centres commerciaux répartis en France, en Espagne et dans le nord de l'Italie.
- Carmila bénéficie d'une forte diversité dans la typologie des centres commerciaux qu'elle détient selon la taille des zones de chalandise.
- Ils sont de tous types : centres régionaux (80 à 149 boutiques), grands centres commerciaux (40 à 79 boutiques) et centres locaux de proximité (20 à 39 boutiques) sans être exposés de manière unitaire forte à des actifs supra régionaux (plus de 150 boutiques).
- L'exposition unitaire de Carmila est faible : à l'échelle du Groupe, la dispersion géographique du portefeuille réduit fortement ce risque. Le plus gros actif de Carmila représente moins de 5 % de la valeur droits inclus du portefeuille et des loyers nets annualisés des baux au 31 décembre 2025.
- Le risque d'approvisionnement est couvert par une politique d'achats à terme et la puissance du groupe Carrefour.
- Le Groupe a mis en place des procédures standardisées d'appels d'offres prestataires et construction, avec sélection de prestataires reconnus et de qualité.

3.2.3 Risques relatifs aux activités de Carmila

4. Santé (incluant risques sanitaires), Bien-être, Sécurité et Sûreté

●●● Social

Identification et description du risque

- Tout d'abord, le Groupe est soumis à un certain nombre d'obligations dans le cadre de l'exploitation de ses centres et notamment les obligations liées aux établissements recevant du public (ERP) sur ses sites.
- Une crise sanitaire importante, comme celle de la Covid-19, est susceptible de modifier durablement et en profondeur l'activité d'une ou plusieurs zones géographiques, dans une mesure difficilement prévisible. Elle est susceptible de perturber le fonctionnement des centres commerciaux propriété du Groupe.
- Des mesures réglementaires ou législatives, découlant de cette crise, pourraient modifier l'accès habituel des clients, salariés, prestataires, livraisons aux centres commerciaux.
- Ces mêmes mesures sont susceptibles de modifier le mode d'exercice des fonctions de direction ou de support localisées au niveau des sièges.
- De plus, la montée des actions terroristes en Europe renforce les risques dans tous les lieux ouverts au public et implique le déploiement de procédures adaptées à un contexte changeant.
- Par ailleurs, Carmila peut être exposée à des risques de catastrophes naturelles sur ses sites qui pourraient être dommageables tant aux clients et commerçants des sites qu'aux employés.
- Dans le cadre des risques ESG, la composante Sociale concerne la protection de toutes les personnes (clients, commerçants, employés) sur les sites. Le Groupe est exposé aux obligations liées aux Établissements Recevant du Public (ERP), aux risques de crise sanitaire (type Covid-19), et aux actions terroristes ou catastrophes naturelles, nécessitant un déploiement de procédures d'urgence et de sécurité

Contrôle et atténuation du risque

Les ERP sont soumis à des règles précises en matière de sécurité, d'accessibilité et d'incendie, les dispositifs suivants sont mis en place :

- veille juridique et réglementaire permanente par les équipes Juridique et Exploitation Immobilière auprès des administrations, autorités (Préfectures, Services Départementaux d'Incendie et Secours...) et instances professionnelles (Fédération des Acteurs du Commerce...) compétentes ;
- participation des équipes Juridique et Exploitation Immobilière aux groupes de travail officiels en charge de la rédaction ou de la mise à jour des directives ou normes réglementaires ;
- mise en œuvre, dès la conception des bâtiments, des dernières mesures réglementaires à jour (Code de la construction et de l'habitation, accessibilité...) ;
- élaboration de plans d'investissement pluriannuels anticipant notamment les contrôles périodiques réglementaires ou les travaux répondant à l'usage normal des biens et dispositifs ;
- recours exclusif à des prestataires agréés en matière d'établissements recevant du public (ERP) ;
- préparation en amont des commissions de sécurité avec l'ensemble des acteurs concernés.

Les procédures sont mises en œuvre par des équipes d'intervention spécialisées et les équipes sur site (exploitation immobilière, directeurs de centre, personnel de sûreté et de sécurité).

La diversité géographique du portefeuille (250 sites, trois pays) de Carmila permet d'atténuer ces risques à l'échelle du Groupe. Aucun site ne représente à lui seul une exposition significative pour le Groupe au sein du portefeuille.

Pour répondre au risque exceptionnel de crise sanitaire type Covid-19, la Société dispose d'un plan de continuité d'activité (PCA) regroupant :

- la liste et l'analyse des activités et fonctions vitales nécessaires à la poursuite de l'exploitation de l'entreprise en cas de crise ;
- l'identification et la liste des mesures mises en œuvre afin d'assurer leur continuité dont :
 - le recensement en temps réel des collaborateurs garants de la mise en œuvre et du pilotage de ces mesures, ainsi que des personnes en capacité d'assurer leur remplacement si besoin,
 - les modes de fonctionnement alternatifs permettant la poursuite des activités :
 - polyvalence des équipes en mesure de demeurer sur les sites et nécessaires à leur fonctionnement,
 - télétravail, la quasi-totalité des collaborateurs étant équipés de matériel portable et d'un accès à distance sécurisé aux serveurs et logiciels métier,
 - le tout étant coordonné par une cellule de crise commune, composée de l'ensemble des fonctions nécessaires à la continuité d'activité,
 - les conditions et modalités de retour à une activité normale à l'issue de la crise.

Concernant le risque d'action terroriste, Carmila a mis en place dans un objectif de prévention et de réduction de ses conséquences, les mesures suivantes : afin de le réduire ainsi que ses conséquences, Carmila a mis en place les mesures suivantes en vue de coordonner les actions des différentes directions dans la mise en place des mesures de leur prévention (définition des procédures d'exploitation et d'urgence, formations...) et des dispositifs de protection :

- information en temps réel auprès des autorités afin de disposer du niveau de risque attentats via des relais métiers ;
- inspections, audits réguliers et ad hoc des sites, des installations préventives ;
- formation initiale et continue de l'ensemble des acteurs, en particulier des agents en charge du respect et de la mise en œuvre des règles de sécurité et sûreté sur site ;
- procédures d'urgence formalisées sur les principaux thèmes de sécurité, sûreté et de risque sanitaire ;
- revue et amélioration constante des processus.

Enfin, Carmila bénéficie d'une bonne solidité financière, de lignes de crédit disponibles non tirées importantes et d'un accès aux différents marchés de financement, privés ou bancaires qui lui permettent de faire face à une crise et aux besoins de liquidités qui peuvent temporairement en découler.

5. Relation et exposition aux enseignes, risques de contrepartie



Identification et description du risque

L'activité et le succès des centres commerciaux de Carmila résident en grande partie dans la capacité des équipes à sélectionner les bonnes enseignes et activités adaptées à la zone de chalandise afin de conserver l'attractivité de chaque centre commercial.

Carmila doit également faire face et anticiper un éventuel affaiblissement de l'attractivité commerciale des enseignes. Dans un contexte où le client recherche de plus en plus la variété, le changement, l'innovation, certaines enseignes pourraient ne pas arriver à adapter leur concept suffisamment rapidement, ce qui conduirait à une baisse d'attractivité et de chiffre d'affaires.

La qualité du choix des marques et des commerçants et leur adaptation locale sont clés pour la bonne marche de l'activité de Carmila car ils impactent :

- le taux de défaut des enseignes et le taux d'impayé ;
- un risque d'insolvabilité de certains locataires, de liquidations judiciaires et de congés ;
- une dégradation du taux d'occupation ;
- la fréquentation, l'attractivité et le chiffre d'affaires des commerçants des centres ;
- le leadership du centre commercial ;
- la valeur des actifs de Carmila à terme.

Du fait de son partenariat stratégique avec le groupe Carrefour, Carmila est également exposé aux risques associés à ce partenariat et au risque de contrepartie vis-à-vis du groupe Carrefour.

Contrôle et atténuation du risque

Depuis sa création, Carmila a mis en œuvre une politique de diversification des activités et enseignes, adaptant ainsi les plans de merchandising à la taille de chaque centre, aux besoins locaux et à l'environnement concurrentiel.

Cette politique s'appuie sur :

- des équipes régionales qui adaptent la commercialisation à chaque site et sélectionnent localement des commerçants qui viennent compléter l'offre de marques nationales et internationales ;
- le service Études de Carmila qui mène des analyses détaillées afin d'apporter une connaissance très fine des clients et des habitants de la zone par profil ;
- un soin particulier est apporté à la diversification des activités et enseignes afin de réduire le risque de dépendance ;
- les preneurs ou potentiels preneurs font l'objet d'un suivi approfondi : analyse préalable des prospects (solidité financière, enquête de réputation), processus décisionnel collectif de sélection des locataires et de signature des nouveaux baux,
- suivi permanent (suivi terrain, revue mensuelle d'activité, comités de suivi des créances, accompagnement des preneurs en difficulté...),
- suivi mensuel des indicateurs pertinents sur la santé des enseignes par le Comité de Direction,
- actions correctives ou d'accompagnement ;
- une stratégie de marketing digital local B-to-B to C déployée sur l'ensemble des centres afin d'accompagner les commerçants dans le développement de leur activité grâce à des outils de connaissance locale de la zone de chalandise (bases de données, études des clients et prospects) ;
- les équipes concernées font l'objet de formations initiales et continues afin de les tenir au fait d'éventuelles évolutions réglementaires ou législatives propres aux baux ;
- une équipe juridique est dédiée à la rédaction des baux, à la veille réglementaire et la mise en œuvre des évolutions législatives en la matière ;
- la structure du bail commercial et sa durée confèrent à Carmila une stabilité et une bonne visibilité sur la perception de ses loyers : les baux comportent majoritairement un loyer minimum garanti ;
- en cas de litige ou contentieux, les baux prévoient la domiciliation judiciaire en France ;
- afin de sécuriser et diversifier ses revenus Carmila a mis en œuvre des activités de business development.

Carrefour constitue un partenaire privilégié de Carmila. Afin d'assurer la synchronisation de ce partenariat, les principales dispositions suivantes ont été mises en place depuis 2014 :

- formalisation systématique des relations contractuelles avec Carrefour (Convention rénovation et développement, contrats de service, mandats de gestion). Elles font l'objet d'une publication annuelle détaillée par Carmila et d'un suivi par le Conseil d'administration ;
- alignement des intérêts entre Carrefour et Carmila (partage de marge sur les projets de développement, co-investissement) ;
- les administrateurs du Conseil d'administration de Carmila sont majoritairement indépendants ;
- la gouvernance de décision pour les investissements (Comité stratégique et des investissements) est indépendante. Les administrateurs représentants de Carrefour ne votent pas sur les décisions impliquant Carrefour (co-investissements, renouvellement de contrats...) ;
- la part des loyers de Carrefour dans le portefeuille de Carmila est très faible (moins de 1 % du total des loyers nets de Carmila) ;
- un benchmark régulier est réalisé sur les activités de fonction support afin de s'assurer du caractère « normal » du coût des prestations fournies.

Par ailleurs, en installant sur ses centres commerciaux, lorsque cela est possible, des locomotives alternatives et complémentaires à l'hypermarché, parmi les grandes enseignes nationales, Carmila réduit ainsi sa dépendance à l'hypermarché et développe l'attractivité commerciale des sites.

6. Développement immobilier

Identification et description du risque

Carmila, en partenariat avec Carrefour, développe un portefeuille important d'extension de ses centres commerciaux.

Cette activité de développement expose Carmila aux risques usuels en matière de développement :

- risques opérationnels liés à la gestion des projets de construction, rénovation, restructuration et extension des centres commerciaux (qualité de l'ouvrage, délais, sécurité), à l'obtention des autorisations et à la responsabilité de maîtrise d'œuvre ;
- non-atteinte des objectifs de commercialisation ;
- risques liés à la rentabilité financière des projets, aux acquisitions et investissements ;
- risques juridiques des projets de développement (droit de l'urbanisme, droit de la construction...) ;
- risques RSE des projets de construction (environnement, relations riverains, prestataires, fournisseurs, approvisionnement...).

En outre, Carmila peut être confrontée à un conflit en Europe avec des répercussions importantes sur les chaînes d'approvisionnements (délais, coûts d'approvisionnement ou disponibilité des matériaux de construction, équipements des centres commerciaux...), inflation...

Dans le cadre des risques ESG, l'activité de développement (construction, rénovation) expose le Groupe aux trois piliers ESG. Elle inclut des risques Environnementaux (impact des matériaux), des risques Sociaux (gestion des relations avec les riverains et l'acceptabilité locale des projets), et des risques de Gouvernance (maîtrise d'œuvre, respect des autorisations et des règles d'Achats responsables pour la chaîne de valeur)

●●●● Environnemental, Social et Gouvernance

Contrôle et atténuation du risque

Les principales dispositions et procédures pour limiter ces risques interviennent tout au long du développement du projet :

- tout projet est soumis à l'approbation d'un Comité d'investissement ;
- en cas de projet commun avec Carrefour, les gouvernances de décision des deux promoteurs sont indépendantes (Comité stratégique et des investissements Carmila et Comité des investissements groupe Carrefour). Chaque étape (analyse, demande d'autorisation, lancement des travaux) donne lieu à une décision de chacun de ces comités ;
- le statut du projet, la conformité de son budget, le respect de ses délais d'exécution et ses résultats sont suivis tout au long de son développement par le Comité stratégique investissements. Le contrôle est conjoint avec Carrefour en cas de projet commun ;
- des études et analyses de faisabilité technique et financière sont réalisées en amont par les équipes de Carmila, Carrefour Property et le groupe Carrefour, appuyées par des experts externes ;
- un service juridique dédié mène une veille constante quant à l'évolution des obligations légales et réglementaires liées aux règles ERP, à l'urbanisme et à la construction ;
- Carmila a recours aux experts construction de Carrefour Property, afin de gérer les spécifications de conception, le respect strict de la réglementation, des règles de sécurité, la maîtrise des coûts de construction et de rénovation. Ils veillent à ce que la Charte environnementale de Carmila ainsi que les réglementations s'imposant aux propriétaires soient respectées ;
- le Groupe a mis en place des procédures standardisées d'appels d'offres prestataires et construction, avec sélection de prestataires reconnus et de qualité ;
- une précommercialisation à hauteur de 60 % minimum est requise avant tout démarrage de chantier ;
- Carmila dispose d'une Direction dédiée garante de sa politique RSE (achats responsables, connaissance des parties prenantes, dialogue avec les clients et les interlocuteurs de la zone de chalandise...). Cette politique permet d'anticiper les changements législatifs à venir en matière d'environnement, d'éthique, de santé, de conditions de travail, de sécurité et de climat ;
- la responsabilité du Groupe est couverte par les assurances et garanties adéquates.

7. Sécurité systèmes d'information et données personnelles

●●●●● Gouvernance

Identification et description du risque

Les données, systèmes informatiques et de télécommunications ont une importance clé dans l'activité quotidienne du Groupe, l'exécution des opérations, le développement continu de nouveaux outils, le stockage des données, la communication entre les équipes et les parties prenantes. Carmila est ainsi exposée à :

- un risque de défaillance des systèmes d'information ;
- un risque d'attaque des systèmes pouvant impacter la continuité des opérations ou l'image de Carmila ;
- un risque de fraude lié aux systèmes d'information.

Carmila constitue des bases de données qui lui permettent de mener à bien ses missions :

- informations sur les clients dans le cadre de son activité de marketing digital ;
- informations sur les salariés pour la gestion de ses collaborateurs ;
- informations sur les autres parties prenantes pour lui permettre de communiquer avec eux et de réaliser les opérations de gestion courantes (fournisseurs, investisseurs, locataires...).

Le renforcement des réglementations en matière de protection des données personnelles accroît les risques (risque de non-conformité, risque de piratage des données) et nécessite la mise en place de procédures et d'un système de protection performant afin de protéger notamment les bases de données clients, prestataires et salariés développées par Carmila.

Une mauvaise application de la réglementation en vigueur (Règlement Général sur la Protection des Données notamment) pourrait avoir des conséquences opérationnelles et financières pour le Groupe ainsi qu'un impact sur sa réputation.

Dans le cadre des risques ESG, ce risque est un enjeu de Gouvernance car il exige la sécurisation des infrastructures informatiques et la protection des données personnelles des parties prenantes. Le non-respect des réglementations comme le RGPD ou les cyberattaques peuvent entraîner des sanctions réglementaires et nuire gravement à la réputation.

Contrôle et atténuation du risque

Carmila a décidé de s'appuyer sur l'organisation des systèmes d'information du groupe Carrefour afin de bénéficier du niveau de sécurité informatique d'un grand groupe et de mutualiser ressources et expertises.

Carmila s'appuie donc sur l'expertise :

- de la Direction Cybersécurité Groupe Carrefour et de l'expertise d'un RSSI dédié ;
- de la Direction Data Systems Innovation de Carrefour Property ;
- d'un Correspondant Sécurité des Systèmes d'Information dédié.

Elle applique les procédures du groupe Carrefour en matière :

- de sécurité des données, d'applications, de systèmes et matériels régulièrement mis à jour et adaptés au contexte très évolutif ;
- d'audits et de mises à jour régulières des systèmes ;
- de formation, sensibilisation et test des utilisateurs ;
- de revues pluriannuelles des droits et accès ;
- de tests annuels des postes de travail, applicatifs et systèmes ;
- de soumission des fournisseurs à des obligations contractuelles (évaluations maturité, tests d'intrusion...).

Elle adapte et développe à l'échelle de Carmila :

- les plans de continuité de l'activité formalisés et testés chaque année ;
- les obligations d'information à travers la mise en place de procédures et de suivis relatifs à la réglementation sur les données personnelles ;
- les formations initiales et continues des équipes à la sécurité de l'information, en présentiel et en ligne.

Chaque collaborateur reçoit à son arrivée une Charte informatique.

Les bonnes pratiques en matière de sécurité informatique sont rappelées tout au long de l'année à l'ensemble des collaborateurs.

Carmila a mis en place une gouvernance adaptée et conforme à la législation en matière de protection des données personnelles :

- un Délégué à la Protection des Données (ou DPO) externe a été nommé afin (i) d'informer et conseiller le Groupe en matière de RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), (ii) contrôler la conformité, (iii) assurer l'interface avec la CNIL ;
- le dispositif RGPD en place chez Carmila est régulièrement audité par un cabinet externe indépendant ;
- un correspondant chargé de la mise en œuvre et du suivi des obligations liées à la législation sur les données personnelles a été désigné chez Carmila. Il travaille en lien avec les experts juridiques du groupe Carrefour ;
- un recensement des données sensibles est également réalisé périodiquement, le registre des données et traitements mis à jour ;
- la procédure de collecte des données est conforme au RGPD ;
- une sensibilisation et des formations sont périodiquement dispensées auprès des utilisateurs de données.

Les prestataires externes sont soumis aux obligations RGPD soit via une clause spécifique incluse dans leur contrat, soit via un avenant à leur contrat si celui-ci a été conclu préalablement à la mise en place du RGPD.

3.2.4 Risques juridiques et éthiques

8. Évolution réglementaire et juridique

Identification et description du risque

L'activité et l'implantation géographique de Carmila l'exposent à de nombreuses obligations légales et réglementaires :

- projets et activités soumis à des autorisations administratives diverses ;
- cartes, licences et habilitations professionnelles (activités de syndic, commercialisation, gestion immobilière et locative...) ;
- réglementations relatives à l'urbanisme, la construction, la sécurité, la santé, et aux établissements recevant du public ;
- réglementation financière et fiscale ;
- réglementations relatives à la protection de données personnelles ;
- lois extraterritoriales ; etc.

De plus, cet environnement réglementaire et juridique évolue et s'enrichit constamment, d'autant plus ces dernières années.

Un défaut de conformité est susceptible d'exposer Carmila à :

- des sanctions administratives, financières ou pénales ;
- la perte de licences, cartes professionnelles, etc, lui interdisant l'exercice de certaines de ses activités ;
- une dégradation de son image et de sa réputation ;
- une perte de confiance de ses partenaires, locataires, fournisseurs et clients.

D'autre part, une crise majeure de type Covid-19 peut être à l'origine, dans les trois pays où opère Carmila, d'une multiplication et d'une instabilité réglementaires dans de nombreux domaines (sanitaire, commercial, ressources humaines...) qui exposent davantage l'entreprise et ses partenaires à un risque d'infraction et de sanction :

- sanctions administratives, financières ou pénales ;
- fermeture d'établissement(s)

Dans le cadre des risques ESG, ce risque est un risque de Gouvernance lié au cadre de la conformité légale. Le Groupe opère dans un environnement réglementaire en constante évolution (urbanisme, sécurité des ERP, fiscalité). Le défaut de veille juridique ou d'application des lois expose l'entreprise à des sanctions administratives et pénales.

●●● ●● Gouvernance

Contrôle et atténuation du risque

Carmila met en œuvre un certain nombre de leviers qui lui permettent de réduire l'occurrence de ce risque :

- le recours à une équipe juridique spécialisée en immobilier chez Carrefour Property ;
- une veille juridique sur les évolutions législatives (urbanisme, construction, baux commerciaux, acquisitions...) est mise en place tant par des juristes spécialisés de Carmila, Carrefour Property et du groupe Carrefour que par des experts et conseils extérieurs ;
- la présence locale de ses équipes dans chacun des trois pays où Carmila opère, mais surtout au cœur des territoires et des villes. Les liens tissés avec les parties prenantes locales, lui permettent d'anticiper les évolutions des réglementations locales et régionales ;
- l'anticipation et la participation à l'évolution des documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme...) en collaboration avec les autorités compétentes ;
- l'analyse fine des documents et réglementations d'urbanisme préalablement au lancement de tout projet par des experts au sein des équipes maîtrise d'ouvrage délégué (MOD) et Exploitation immobilière, renforcée par un recours à des experts et conseils externes ;
- l'intégration à la plateforme BTER de gestion de l'exploitation immobilière d'un outil de pilotage et reporting des commissions de sécurité afin que celles-ci soient entièrement digitalisées ;
- les équipes sont formées de façon initiale et continue au contexte et aux évolutions législatives et réglementaires propres à leur métier, à ses évolutions et leurs conséquences, notamment en matière de développement d'actifs commerciaux et d'ERP ;
- Carmila est également membre d'organismes dynamiques et de référence dans son secteur d'activité (Fédération des acteurs du commerce, Fédération des entreprises immobilières) dont le rôle consiste notamment à suivre et anticiper les évolutions législatives et à porter la voix de leurs membres ;
- Carmila participe de manière active aux réflexions et discussions, bilatérales et de place (Fédération des acteurs du commerce, Fédération des entreprises de l'immobilier, organismes espagnols et italiens) constantes avec les enseignes sur le cadre juridique de leur collaboration ;
- enfin, en cas d'instabilité réglementaire et légale liée à une crise de type Covid-19, une veille juridique et une boîte à outils ont été mises en place, afin de s'y adapter et d'y répondre en temps réel.

9. Risques éthiques, corruption et fraude

Identification et description du risque

La nature de son activité mène Carmila à exercer dans trois pays, dont les réglementations diffèrent, et auprès de nombreux tiers et partenaires de toute nature (agents privés ou publics, partenaires commerciaux, élus...).

Par conséquent, une organisation défaillante de Carmila en matière d'éthique, de lutte contre la fraude, de blanchiment, de corruption et de trafic d'influence, l'exposerait à :

- des sanctions financières, disciplinaires ou administratives, prononcées par des autorités nationales ou internationales ;
- un impact négatif sur la confiance des investisseurs, partenaires, locataires, salariés et clients ;
- des risques de fraudes, malversations, atteintes aux personnes (discrimination, harcèlement, atteinte aux droits de l'Homme ou du travail...) ainsi que d'incapacité à les détecter dans le cadre de son activité.

Dans le cadre des risques ESG, ce risque est fondamentalement de Gouvernance. Il couvre la défaillance des dispositifs d'éthique et de lutte contre la corruption (Loi Sapin 2) et la fraude, menaçant la confiance des investisseurs. Il comporte une dimension Sociale en cas d'atteintes aux droits de l'Homme ou du travail

●●● Social et Gouvernance

Contrôle et atténuation du risque

La stratégie de Carmila repose sur la bonne application et le contrôle des procédures en place incluant :

- un processus de décisions stratégiques collégial (comités financiers) ;
- la délégation de responsabilités au travers des relais, chargés de la mise en œuvre cohérente des politiques du Groupe (chaque responsable, à son niveau, doit procéder au contrôle des activités se trouvant sous sa responsabilité) ;
- la séparation des fonctions, qui se matérialise par une distinction nette entre fonctions opérationnelles et fonctions de validation ;
- l'existence de trois niveaux de contrôle : niveau 1 - évaluations par les collaborateurs et leurs responsables ; niveau 2 - évaluations exercées par des fonctions de contrôle permanentes et indépendantes des équipes et des processus de contrôle du niveau 1 ; niveau 3 - évaluation par la Direction Financière ;
- un dispositif d'alerte permettant de collecter et d'analyser tout type d'alerte éthique, tant interne qu'externe, de lui donner suite si nécessaire (enquête) afin d'engager les mesures de remédiation et sanctions (licenciement, dépôt de plainte) si le cas l'exige.

Le dispositif d'alerte éthique comporte un site internet et une ligne téléphonique ouverts 24h/24 7j/7, garantissant confidentialité de l'enquête et anonymat du lanceur d'alerte.

Les alertes sont centralisées sur un outil unique qui notifie le correspondant éthique. Ce dernier a l'obligation d'accuser réception de chaque alerte dans un délai de 7 jours (délai qui lui est rappelé par l'outil de collecte).

Aucune alerte dans laquelle un collaborateur Carmila est impliqué n'a été remontée pour l'année 2025.

En outre, afin de se prémunir contre ces risques, Carmila a nommé un correspondant chargé du contrôle interne, de la conformité et de l'éthique - lui-même reportant auprès de la Direction Générale du Groupe - dont le rôle consiste à :

- mettre en place des procédures et en vérifier la bonne application ;
- mettre à jour au moins annuellement, et chaque fois que nécessaire, la cartographie des risques et la cartographie des risques de corruption de Carmila ;
- sensibiliser et former annuellement le ComEx ainsi que les salariés exposés et les parties prenantes à la lutte contre les risques de fraude, de corruption et trafic d'influence. La formation peut être dispensée en présentiel ou par e-learning.
- 100 % des salariés exposés sont formés annuellement. La formation se conclut par un quiz final nécessitant une note minimale de 14/20 afin d'être validé.

Carmila dispose en outre d'un Code de conduite conforme aux recommandations de l'AFA, qui a été remis à jour en décembre 2024, ainsi que d'un Code éthique.

L'ensemble des procédures métiers et les règles relatives à la corruption, à la fraude et au blanchiment d'argent sont regroupées dans des « Books métiers » qui décrivent chaque fonction, les règles de conduite et les principales procédures de chaque métier.

Il est demandé à l'ensemble des collaborateurs de Carmila exposés de signer annuellement une Déclaration d'indépendance et si besoin une Revue d'intérêts.

3.2.5 Risques financiers

10. Coût et accès au financement et marchés financiers



Identification et description du risque

Carmila pourrait rencontrer des difficultés d'accès aux moyens de financement en cas de :

- fermeture des marchés de la dette bancaire, de la dette obligataire ou privée et des billets de trésorerie ;
- niveau d'endettement de Carmila (LTV) jugé trop élevé ;
- nature contraignante des engagements conclus au titre des contrats de financement (restrictive covenants) ;
- restriction de la capacité d'accès aux marchés financiers et des dérivés ;
- perte d'appétit des investisseurs pour le secteur immobilier de commerce ;
- crise des marchés actions ;
- risque pesant sur les couvertures et les contreparties sur les instruments financiers ;
- dégradation de la notation de la dette de Carmila ;
- décote forte entre l'ANR (actif net réévalué) du Groupe et son cours de bourse.

Ces difficultés pourraient réduire la capacité du Groupe à financer sa croissance.

Carmila pourrait également être confrontée à un renchérissement de son coût de financement du fait :

- d'une hausse des taux d'intérêt bancaires et obligataires ou du coût des couvertures ;
- d'une dégradation de la notation de sa dette ;
- d'une détérioration du marché des couvertures et une hausse du risque de contreparties sur les instruments financiers ;
- de tensions géopolitiques et économiques générant une volatilité des taux, et donc du coût de financement.

Contrôle et atténuation du risque

Carmila réduit les risques associés à ses besoins de financement en adoptant des politiques de :

- diversification de ses sources de financement et en entretenant des relations régulières avec les grandes banques de la place ;
- relations régulières avec les marchés financiers et communication transparente et de qualité ;
- suivi des marchés pour anticiper les opportunités.
- Carmila bénéficie également :
- d'un accès au marché de la dette obligataire entretenu depuis son origine ;
- d'un rating investment grade (BBB) ;
- d'un programme de billets de trésorerie actif de 540 millions d'euros ;
- de lignes de crédit renouvelables non tirées ;
- de la capacité à céder des actifs matures seuls ou en portefeuille.

Carmila pourrait également verser une partie de son dividende en actions afin d'augmenter sa trésorerie disponible.

Enfin, Carmila dispose de la capacité de différer ses investissements dans le temps sans altérer ses cash flows.

Concernant le risque de renchérissement de son coût de financement, les actifs de Carmila ont des revenus qui sont indexés sur des indices d'inflation et présentent de ce fait une forme de protection contre une forte hausse des taux susceptible de s'accompagner d'une inflation plus forte.

Par ailleurs, Carmila dispose de :

- lignes de financement à longue durée et principalement à taux fixe ou swap, ce qui la protège contre une hausse des taux forte et/ou rapide ;
- une veille continue par le Groupe sur les marchés de financement afin d'être prêt à saisir les opportunités de financement sur les marchés où les taux se tendent ;
- un programme EMTN (Euro Medium Term Notes) de 1 500 millions d'euros permettant un accès rapide au marché (facilité par le haut niveau de transparence et la qualité de la communication financière mises en œuvre à destination des marchés financiers et des agences de notation depuis la création de Carmila).

Enfin Carmila pourrait avoir recours à des modes de financement alternatifs pour financer sa croissance s'ils s'avéraient moins coûteux (actions, cession d'actifs, free cash flow).

11. Fiscalité, régimes REIT, SIIC et SOCIMI



Identification et description du risque

En tant que foncière cotée bénéficiant du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), Carmila est très sensible à l'évolution de la réglementation sur le régime spécifique des SIIC et des SOCIMI (en Espagne).

Le contexte géopolitique actuel fait peser un risque accru sur la fiscalité des foncières. Le risque local et prévisible (hausse de la taxe foncière) est passé à un risque global, imprévisible et systémique.

Contrôle et atténuation du risque

- Carmila est membre d'organismes dynamiques et de référence dans le secteur des SIIC (Fédération des entreprises immobilières, EPRA) dont le rôle consiste notamment à suivre et anticiper les évolutions législatives et porter la voix de leurs membres. Ces organismes coordonnent notamment une communication claire et transparente du secteur sur l'apport des SIIC à l'économie tant française qu'européenne (emplois directs et indirects créés, création de valeur, dynamique boursière).
- L'EPRA, association européenne des foncières cotées, a pour objectif le développement du régime SIIC dans l'ensemble des pays européens afin de constituer un secteur boursier dynamique à l'échelle européenne.

Carmila réalise également un suivi régulier de la réglementation fiscale et de ses évolutions, et vérifie la conformité du Groupe avec ses obligations SIIC.

3.2.6 Risques environnementaux, climatiques et sociétaux

12. Enjeux environnementaux, climatiques et sociétaux

●●●● Environnemental et Sociétal

Identification et description du risque

Les préoccupations environnementales, climatiques et sociétales sont au cœur du modèle économique de Carmila. Leur insuffisante prise en compte exposerait le Groupe aux risques suivants :

Environnement :

- déchets : une gestion peu rigoureuse entraînerait pour Carmila des risques réglementaires et financiers ;
- biodiversité : une mise en cause du Groupe dans la dégradation de la biodiversité d'une part et l'artificialisation des sols pour les nouveaux projets d'autre part présenterait des risques de non-acceptabilité locale et de refus de développement de projets ;
- eau : une utilisation non raisonnée de la ressource ou sa pollution présentent des risques financiers (coût direct) et de restrictions quant à l'utilisation de cette ressource.

Climat et résilience :

- l'amplification et la hausse de la fréquence d'événements climatiques extrêmes engendreraient un risque financier direct et indirect en cas de résilience insuffisante des actifs (inaccessibilité ou dégradation des actifs).
- le dérèglement climatique lié aux émissions de gaz à effet de serre amènerait des tensions sur les énergies fossiles, qui se traduisent en coûts d'exploitation, capacités d'approvisionnement et difficultés de financement.

Sociétal :

- un ancrage territorial de mauvaise qualité entraverait la prospérité des commerçants, la fréquentation des visiteurs et l'activité de Carmila (faible attractivité, difficultés d'acceptabilité de projets...).

Dans le cadre des risques ESG, ce risque est explicitement Environnemental et Sociétal. La dimension Environnementale est dominée par le risque climatique, l'exposition aux événements extrêmes, et les coûts liés aux tensions sur les énergies fossiles. Elle couvre également la gestion des déchets, de l'eau et de la biodiversité.

Contrôle et atténuation du risque

Afin de s'en prémunir, Carmila a mis en place les dispositifs suivants, qui sont étudiés de façon approfondie dans le Chapitre 4 du présent Document d'enregistrement universel.

En amont :

- les risques, leur évaluation et les procédures pour s'en préserver sont revus chaque année (Comités audits et Comités RSE), afin de s'assurer de l'efficacité du dispositif et de répondre aux exigences de Déclaration de performance extra-financière (DPEF) ;
- Carmila a établi sa cartographie des risques extra-financiers en impliquant l'ensemble des métiers. Cette cartographie a été mise à jour en 2024 par les Directions RSE et Contrôle Interne et validée par le Comité d'audit.

Environnement :

Carmila s'engage vers plus de sobriété dans l'usage des ressources, notamment à travers :

- l'augmentation de la valorisation des déchets dans une logique d'économie circulaire ;
- la protection de la biodiversité ;
- l'optimisation des consommations d'eau.

Climat et résilience :

Afin d'aller plus loin dans la lutte contre le changement climatique, Carmila se concentrera particulièrement sur :

- la déclinaison d'une stratégie bas carbone ;
- la consolidation et la poursuite de la baisse des consommations énergétiques ;
- la facilitation de l'écomobilité.

Améliorer la résilience de ses actifs et leur valeur verte est une priorité et une nécessité pour Carmila qui a choisi de :

- mettre en place un plan d'actions résilience climat ;
- généraliser les certifications.

Dans ce contexte, Carmila se fixe comme objectif d'atteindre zéro émission nette de gaz à effet de serre à horizon 2030, en baissant progressivement ses consommations, en privilégiant les énergies renouvelables et en compensant la partie résiduelle des émissions qu'il n'est pas possible de supprimer.

Sociétal :

Carmila soutient l'économie locale qui impacte non seulement ses commerçants mais également ses clients visiteurs et l'ensemble des partenaires locaux. Elle exprime sa responsabilité au cœur du territoire en s'engageant en faveur :

- de l'emploi ;
- des actions de solidarité ;
- de l'offre responsable de seconde main ;
- d'un dialogue de qualité avec les commerçants et les clients ;
- des animations de sensibilisation autour du développement durable.

13. Gestion et engagement des talents (recrutement, rétention et succession)

● ● ● ● Sociétal

Identification et description du risque

La qualité du recrutement dans un environnement très concurrentiel, la gestion des talents, la rétention des compétences-clés et la programmation des plans de succession sont des préoccupations majeures pour Carmila.

Une politique insuffisante en la matière exposerait le Groupe à :

- des difficultés de recrutement pour les métiers-clés ;
- la perte de collaborateurs-clés sans plan de succession, donc notamment une désorganisation de son activité ;
- une baisse du niveau de compétence des équipes ;
- une déperdition d'informations historiques-clés ;
- une perte de confiance des partenaires.

De même, Carmila doit apporter le plus grand soin au respect de la diversité et des droits humains sous peine de s'exposer à :

- des risques pénaux liés à des lacunes en matière de promotion de la diversité et de lutte contre la discrimination et le harcèlement ;
- un risque de déconnexion sociétale en cas de non-représentativité de ses effectifs par rapport à la population globale ;
- un risque de dégradation de son image.

Dans le cadre des risques ESG, Ce risque est purement Social, axé sur le capital humain. Une gestion insuffisante des talents expose le Groupe à la perte de collaborateurs-clés et à une baisse du niveau de compétence des équipes. Il inclut le risque réputationnel et pénal lié au non-respect de la diversité et de la lutte contre la discrimination et le harcèlement.

Contrôle et atténuation du risque

L'engagement des collaborateurs est un élément fondamental qui se construit dès leur arrivée et se consolide tout au long de leur parcours au sein de l'entreprise, via notamment :

- un parcours d'intégration structuré (séminaire d'intégration, parrainage, accompagnement pendant la période d'essai...) à l'arrivée de chaque nouveau collaborateur ;
- un suivi régulier du collaborateur tout au long de son parcours (entretien annuel, Comités carrière...) ;
- l'élaboration d'un plan de succession.

En matière de droits humains et lutte contre la discrimination, en plus des dispositions figurant au sein de son règlement intérieur et ses politiques, Carmila a mis en place :

- contre le harcèlement :
 - une formation de sensibilisation à la lutte contre le harcèlement,
 - deux référents harcèlement (CSE et Ressources Humaines) ;
- contre la discrimination :
 - une formation « Recruter sans discriminer »,
 - une mission Handicap,
 - un index d'égalité professionnelle qui est suivi au niveau des trois pays.

Ces dispositifs sont détaillés dans le Chapitre 4 du présent Document d'enregistrement universel.

3.3 DÉFINIR LA POLITIQUE D'ASSURANCE

La politique assurance du Groupe est mise en œuvre en recourant aux services du groupe Carrefour. Elle implique une identification des risques assurables à travers une revue régulière des risques existants et émergents. Les entités du groupe Carmila sont couvertes par les polices d'assurances mises en place par le groupe Carrefour, avec les niveaux de couverture usuels pour ce type d'activité. Le Groupe bénéficie de ces contrats d'assurance en tant qu'entités spécifiquement couvertes par ces polices.

Ces programmes d'assurance sont négociés de façon centralisée, avec un renouvellement au 1^{er} janvier de chaque année.

Il s'agit notamment des contrats d'assurance :

- « Dommages aux biens et pertes d'exploitation », qui a pour objectif de protéger les actifs, en particulier pour les cas d'incendie, explosion, foudre, événements naturels, vol, ainsi que les pertes d'exploitation consécutives ;

- « Responsabilité civile », qui prend en charge les conséquences financières des dommages corporels, matériels et/ou financiers causés à des tiers, dans le cas où la responsabilité du groupe Carmila serait engagée ;

- « Construction », de type « Tous Risques Chantier » et/ou « Dommages-Ouvrage », afin de couvrir ses chantiers de construction, d'extension et/ou de rénovation, respectivement en phase travaux et après réception.

D'autres polices couvrent les autres risques assurables en adéquation avec la nature des activités, les risques encourus et la taille du groupe Carmila.

Dès qu'une acquisition est réalisée, le groupe Carmila demande que cette acquisition soit couverte par ces polices d'assurance et bénéficie des protections transversales ou, le cas échéant, en complément des garanties prévues par la police d'assurance concernée (DIC/DIL : Difference in Conditions/Difference in Limits), permettant une bonne maîtrise des couvertures et garanties existantes.

3.4 MAÎTRISER LES RISQUES ET LE CONTRÔLE INTERNE

Le groupe Carmila s'appuie sur les principes généraux de contrôle interne et de gestion des risques définis dans le Cadre de référence de l'AMF paru en janvier 2007 et mis à jour le 22 juillet 2010.

Il est rappelé que Carmila a conclu plusieurs conventions de prestations de services avec le groupe Carrefour pour des fonctions supports nécessaires à la conduite de son activité. Ces prestations portent notamment sur les processus comptables, fiscaux, juridiques, immobiliers, administratifs et les assurances. Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques du groupe Carrefour sont également élaborés à partir du cadre de référence de l'AMF.

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne sont conçus pour maîtriser les risques, contribuer à l'atteinte des objectifs du Groupe et améliorer l'efficacité et l'efficience des opérations.

Comme tout système de contrôle, le contrôle interne fournit une assurance raisonnable, et non une garantie absolue, que les objectifs de l'entité seront atteints. Parmi les limites qui lui sont inhérentes, le contrôle interne ne peut éviter la survenance de jugements erronés, de mauvaises décisions ou d'événements externes résultant de défaillances techniques ou humaines et qui peuvent empêcher l'atteinte des objectifs opérationnels.

3.4.1 Dispositif de gestion des risques

3.4.1.1 Objectif et organisation de la gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques est destiné à couvrir notamment les risques financiers, les risques opérationnels, les risques de liquidités et les risques environnementaux décrits dans la Section 3.2 « Facteurs des risques » et la Section 4 « Responsabilité sociétale de l'entreprise » du présent document.

La gestion des risques mise en place au sein du groupe Carmila repose sur l'identification, l'analyse et le traitement des risques majeurs susceptibles de porter atteinte aux personnes, à l'environnement, aux actifs, aux objectifs du Groupe et à sa réputation. Ce dispositif vise particulièrement à :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de Carmila ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de Carmila pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de Carmila qui sont portées par la stratégie RSE « Ici On Agit » ;
- couvrir les risques environnementaux, climatiques et sociétaux décrits en Section 3.2 et explicités dans la Responsabilité sociétale de l'entreprise (Chapitre 4)
- mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

L'approche de Carmila consiste à intégrer la gestion des risques dans la conduite quotidienne de ses activités. La gestion des risques est ainsi un chantier commun à l'ensemble des collaborateurs. Le traitement et la mise en œuvre des principes de gestion des risques sont placés sous la responsabilité directe de la Direction Générale, chargée de piloter et superviser la gestion des risques.

3.4.1.2 Identification et suivi des risques

La gestion de risques fait l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'audit qui examine et valide notamment la cartographie des risques et les plans d'actions associés.

La cartographie des risques et la cartographie des risques de corruption sont mises à jour a minima annuellement conjointement par le correspondant en charge du contrôle interne et les membres du ComEx Carmila concernés. Par ailleurs, dans le cadre de la convention de prestations de service avec le groupe Carrefour, l'ensemble des fonctions sous-traitées par Carmila suit le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par le groupe Carrefour notamment au travers de sa Direction Éthique, Conformité et Protection des données à caractère personnel. Carmila exerce également un contrôle qualité des fonctions sous-traitées et met à jour régulièrement son analyse des risques inhérents aux dites fonctions.

Pour garantir une gestion intégrée des menaces, la Responsable du Contrôle Interne et la Direction RSE collaborent étroitement sur les risques extra-financiers. La cartographie des risques extra-financiers est revue et mise à jour annuellement par les Directions RSE et Contrôle Interne. Ce travail conjoint permet d'assurer la correcte cotation (impact et probabilité) des risques environnementaux et sociétaux. Ce dispositif s'appuie notamment sur l'analyse de double matérialité, réalisée suite à la consultation des parties prenantes, qui permet d'identifier et de prioriser les enjeux RSE.

La sécurité des biens et des personnes est un des éléments essentiels du dispositif de gestion des risques pour :

- assurer une protection adaptée pour les clients, les collaborateurs, les prestataires et les sites du Groupe ;
- garantir la conformité réglementaire des sites ;
- protéger et valoriser l'image et la réputation de l'entreprise.

Carmila s'appuie sur la Direction Assurances de Carrefour pour la souscription et la gestion centralisée des polices d'assurance ainsi que la gestion des sinistres.



3.4.2 Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne du groupe Carmila regroupe un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres du groupe Carmila et étroitement liés à sa gestion des risques (cf. Section 3.2 « Facteurs de risques »). Ce dispositif a pour objet de :

- contribuer à la maîtrise des activités, à l'efficacité des opérations et à l'utilisation efficiente des ressources ;
- prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs du groupe Carmila, ayant des aspects financiers, opérationnels ou de conformité, qui pourraient empêcher le Groupe d'atteindre ses objectifs.

Le dispositif de contrôle interne vise plus particulièrement à assurer ⁽¹⁾ :

- la réalisation des objectifs économiques et financiers du Groupe en conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale du Groupe en matière de contrôle interne ;
- le bon fonctionnement des processus internes, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs, des personnes et des ressources du Groupe ;
- la fiabilité des informations financières.

3.4.2.1 Organisation et périmètre d'intervention

Carmila a mis en place un dispositif de contrôle interne formalisé à travers différentes procédures, un Code de conduite professionnelle (remis à jour en décembre 2024), un Code éthique, et une définition des pouvoirs, des responsabilités et des objectifs qui sont attribués à chaque niveau de l'organisation, dans le respect du principe de séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. La mise en œuvre du dispositif de contrôle interne repose sur une organisation appropriée comportant une définition claire des responsabilités, disposant des ressources et des compétences adéquates et s'appuyant sur des systèmes d'information, des outils et des pratiques appropriés.

Une surveillance continue du contrôle interne est organisée au niveau du groupe Carmila afin de devancer ou détecter les incidents dans les meilleurs délais. Le référentiel de contrôle interne est fondé sur le COSO (Committee).

La fonction contrôle interne s'appuie sur le contrôle interne d'une filiale de Carrefour, Carrefour Property, pour les activités sous-traitées.

Les dispositifs de contrôle interne de Carmila tels qu'ils sont décrits dans le présent document sont appliqués, sans exclusion, à l'ensemble des activités et sociétés du Groupe.

3.4.2.2 Acteurs de contrôle interne : définition des responsabilités et des pouvoirs

1. Organes de direction

La Direction Générale est responsable des dispositifs de contrôle interne et gestion des risques. Il lui incombe ainsi de concevoir et mettre en œuvre les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques adaptés au Groupe, à son activité et à son organisation.

La Direction Générale procède à une surveillance continue des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans l'objectif d'en préserver l'intégrité et de les améliorer en les adaptant aux changements d'organisation et d'environnement ⁽²⁾.

Elle initie toute action qui s'avère nécessaire pour corriger les dysfonctionnements identifiés et rester ainsi à un niveau de risques acceptable. Elle veille à ce que ces actions soient menées à bien par les responsables désignés dans les délais prescrits.

Le Conseil d'administration prend connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques et acquiert notamment une compréhension globale des procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable, au travers des travaux menés par le Comité d'audit. Le Conseil d'administration veille à ce que les risques majeurs identifiés qui sont encourus par le Groupe soient adossés à ses stratégies et à ses objectifs, et que ces risques majeurs soient pris en compte dans la gestion du Groupe ⁽³⁾.

2. Comité d'audit

Le Conseil d'administration du groupe Carmila a mis en place un Comité d'audit composé de quatre membres comme détaillé dans la Section 5.1 sur le « Gouvernement d'entreprise ».

Dans le cadre de sa mission relative au suivi de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques, le Comité d'audit est notamment chargé :

- d'assurer le suivi de l'efficacité des dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques ;
- d'effectuer une surveillance régulière et de faire toute préconisation pour améliorer ces dispositifs ;
- d'examiner les risques, les niveaux de risque et les procédures pour s'en prémunir ainsi que les engagements hors bilans significatifs ;
- d'apprécier les dysfonctionnements ou faiblesses qui lui sont communiqués ;
- de présenter une synthèse de ses travaux sur le contrôle interne auprès du Conseil d'administration.

3. Comités opérationnels de suivi et de surveillance

La Direction Générale de Carmila est responsable du bon fonctionnement du dispositif de contrôle interne de Carmila, y compris celui applicable aux fonctions sous-traitées à Carrefour. Pour ce faire, elle s'appuie notamment sur les comptes rendus des comités opérationnels suivants :

- Comité d'investissement ;
- Revue d'activités mensuelle ;
- Comités impayés/contentieux mensuels ;
- Comité éthique ;
- Comité sécurité de l'information (France).

Le pilotage du contrôle interne et le suivi des plans d'actions pour les fonctions sous-traitées sont également assurés par la Direction Contrôle Interne de Carrefour Property de chaque pays.

L'encadrement au quotidien joue un rôle de supervision permanente de la mise en œuvre effective du dispositif de contrôle interne.

⁽¹⁾ Objectifs précisés dans le cadre de référence sur les dispositifs des risques et de contrôle interne de l'AMF (Section II-3 A).

⁽²⁾ Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de l'AMF (Section II-5 a).

⁽³⁾ Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de l'AMF (Section II-5 b).

3.4.2.3 Fonctions sous-traitées au groupe Carrefour

Il est rappelé que le groupe Carmila a conclu avec le groupe Carrefour une convention de prestations de services portant sur les aspects comptables, administratifs, informatiques, juridiques et fiscaux.

1. Systèmes d'information

Les systèmes d'information ont pour objectif de répondre aux besoins et de satisfaire aux exigences du groupe Carmila en matière de :

- sécurité et confidentialité ;
- fiabilité et intégrité ;
- disponibilité ;
- traçabilité de l'information, afin d'assurer la possibilité d'un contrôle systématique des accès et des actions.

Le groupe Carmila a recours aux services du groupe Carrefour en matière de systèmes d'information. La Direction Data Systems Innovation de Carrefour Property assiste le groupe Carmila dans l'élaboration des orientations de la stratégie relative aux systèmes d'information, pilote et supervise la mise en œuvre des projets informatiques et assure la gestion des ressources et du budget dédié aux systèmes d'information. La Direction Data Systems Innovation participe à la conception et l'articulation des projets du groupe Carmila et est associée aux phases préparatoires afin de pouvoir, en coordination avec la Direction Cybersécurité Groupe Carrefour :

- identifier les risques inhérents aux projets, et en particulier ceux relatifs à la protection de l'information ;
- définir les besoins de sécurité et les actions de sécurisation à intégrer au projet.

Elle est également chargée de la sécurité des systèmes d'information avec la Direction Cybersécurité Groupe Carrefour, et de leur maintenance.

Carrefour Property France a nommé un Correspondant Sécurité des Systèmes d'Information qui a principalement pour mission de s'assurer de l'adaptation et du déploiement de la politique de sécurité définie par le groupe Carrefour, ainsi que de sensibiliser les équipes aux bonnes pratiques.

Le suivi et les arbitrages sur les plans d'actions sont effectués lors du Comité sécurité de l'information qui se réunit trimestriellement. Le pilotage des plans d'actions est assuré lors de réunions mensuelles.

2. Juridique Corporate

Dans le cadre des conventions de prestations de services consenties par Carrefour Administratif France et Carrefour S.A., la Direction Juridique Corporate Carrefour assure le suivi des obligations légales et réglementaires liées au droit des sociétés, prépare et assure la formalisation des étapes de la vie juridique des sociétés (Conseils, Assemblées...) et accomplit l'ensemble des formalités juridiques et administratives en matière de droit des sociétés.

3. Juridique Immobilier

Dans le cadre de sa convention de prestations de services avec Carrefour Property (CPG), la Direction Juridique Carrefour Property assure le suivi des obligations légales et réglementaires immobilières applicables au portefeuille du groupe Carmila.

La Direction Juridique Carrefour Property assure toutes les activités juridiques immobilières de Carmila dont le droit des

baux commerciaux, de la copropriété, des ventes et des acquisitions, le droit de la promotion immobilière, le droit administratif des autorisations administratives immobilières, l'ensemble des prestations juridiques patrimoniales et également le suivi des litiges et contentieux.

Plus généralement, la Direction Juridique Carrefour Property s'assure de l'application et de la conformité des lois en vigueur pour l'ensemble des activités et sociétés du groupe Carmila.

Elle assiste enfin au quotidien l'ensemble des équipes opérationnelles dans les négociations, la mise en place des contrats spécifiques et plus globalement toute la documentation juridique attachée.

En cas de crise majeure type Covid-19, la Direction Juridique Carrefour Property assure une veille réglementaire, adapte, élabore et contrôle l'ensemble des actes permettant l'aménagement provisoire de l'application des baux des locataires, afin d'assurer leur pérennité et par conséquent préserver les revenus locatifs de Carmila (cf. Chapitre 3.2.3 « Risque 4 – Santé (incluant risque sanitaire, Bien-être, Sécurité, Sûreté »)).

4. Ressources humaines

Toujours dans le cadre de la convention de prestations de services, la gestion des ressources humaines de Carmila s'appuie sur les centres de services partagés de Carrefour, pour la gestion quotidienne du capital humain visant à assurer le respect et la conformité aux objectifs et politiques mis en place par Carmila.

La politique ressources humaines de Carmila veille au développement de ses collaborateurs, notamment par la formation et la gestion de carrière individualisée. Carmila favorise également un environnement de travail intègre respectant la diversité et la parité femmes/hommes, comme indiqué dans la Section 4.4 « Ici On Agit pour les collaborateurs ».

Le respect par l'ensemble du personnel de la politique Groupe est évalué de manière annuelle, afin de s'assurer du respect des comportements managériaux et éthiques. Cette appréciation permet, pour partie, de mesurer la performance et ainsi la rémunération variable du personnel.

3.4.2.4 Documentation et diffusion du dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne et les procédures propres à Carmila sont notamment matérialisés via des Books métiers, regroupant l'ensemble des fiches de postes et des processus, disponibles sur les outils collaboratifs (intranet, messagerie électronique...) afin d'assurer un accès et un partage rapide des informations. Ces « Books métiers » participent de façon fondamentale au processus de contrôle interne. Ils visent à fluidifier et uniformiser les informations diffusées pour permettre de sécuriser les processus et leur pérennité à l'échelle de l'ensemble des équipes et des métiers du groupe Carmila.

De plus, les nouveaux collaborateurs se voient remettre le Code de conduite, les Principes éthiques ainsi qu'un livret relatif à la sécurité de l'information et un livret relatif à notre politique de lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts dès leur embauche.

Ce dispositif est également diffusé aux collaborateurs du groupe Carrefour pour les fonctions sous-traitées dans le cadre des conventions de prestations de services.



3.4.2.5 Diffusion et respect des valeurs éthiques de Carmila

Un Code de conduite professionnelle a été établi par Carmila en cohérence avec les valeurs et les directives du groupe Carrefour. Il a été mis à jour en décembre 2024 puis communiqué à l'ensemble des collaborateurs. Carmila dispose également d'un Code éthique, développé en 2025.

Un Comité éthique a été constitué afin de garantir les principes fondamentaux définis dans le Code de conduite professionnelle du groupe Carrefour qui s'articule notamment autour de :

- l'intégrité individuelle et collective ;
- la confidentialité des informations ;
- le droit d'alerter ;
- le respect de la diversité ;
- la responsabilité sociétale et environnementale du Groupe ;
- le comportement au travail ;
- la transparence des relations commerciales.

Le Comité éthique est composé de sept membres du Comité de Direction et de la Responsable du Contrôle Interne - Gestion des Risques - Sécurité de l'Information. Il couvre la France, l'Italie et l'Espagne et se réunit au moins une fois par an afin de :

- veiller à la diffusion des Principes éthiques et s'assurer que toutes les conditions sont en place pour permettre une bonne connaissance, compréhension, appropriation et respect des principes par l'ensemble des collaborateurs ;
- assurer la communication et la mise à disposition sur l'intranet des Principes éthiques et de la Politique de lutte contre la corruption et le trafic d'influence ;
- assurer le déploiement du dispositif de formation afférent ;
- organiser et assurer le bon fonctionnement des dispositifs d'alertes professionnelles et assurer le traitement indépendant des alertes dans le respect de la législation en vigueur ;
- conduire la réflexion et mettre en œuvre le plan d'action sur les principaux sujets d'éthique de l'activité dans une logique d'anticipation et dans le cadre d'une vision élargie des sujets ;
- fournir des avis aux directeurs suite à toute question relative à l'application ou au respect de nos Principes éthiques ;
- contrôler et évaluer régulièrement l'efficacité du dispositif.

En complément, un guide pratique des Principes éthiques est diffusé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Chaque salarié est invité à prendre connaissance de cette charte, la respecter et la faire respecter, en toutes circonstances. Ce guide est également diffusé à l'ensemble des collaborateurs du groupe Carrefour incluant les équipes travaillant pour Carmila dans le cadre des contrats de prestations de services existant entre les deux groupes. Chaque nouveau collaborateur se voit remettre nos Principes éthiques à son arrivée.

3.4.2.6 Lutte contre la corruption et le blanchiment

Carmila est intégré au dispositif d'alerte professionnel (whistleblowing) mis en place par le groupe Carrefour permettant de signaler des manquements aux Principes éthiques, notamment en matière de corruption et de conflits d'intérêts. Ce dispositif comporte un numéro d'appel unique et un site internet permettant d'adresser tout signalement. Il est ouvert à tout collaborateur ou tiers amené à travailler avec le Groupe. Un outil unique regroupe toutes les alertes et notifie le

correspondant éthique, qui dispose de sept jours pour accuser réception de chaque alerte. La confidentialité des informations et la protection du lanceur d'alerte sont garanties au cours de toutes les étapes du processus d'alerte.

Le dispositif de lutte contre la corruption et le blanchiment de Carmila est fondé sur les directives du groupe Carrefour qui prennent notamment en compte la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique (dite « loi Sapin 2 »), l'ordonnance du 1^{er} décembre 2016 renforçant le dispositif français de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ainsi que la loi dite « Wasserman » du 21 mars 2022 (France), le décret n° 24/2023 (Italie) et la loi n° 2/2023 (Espagne) visant à renforcer la protection des lanceurs d'alerte.

Une politique de lutte contre la corruption et le trafic d'influence a été définie et présentée aux instances représentatives du personnel en France. Ce document a été intégré au Règlement intérieur de l'UES Carmila/Carrefour Property et est régulièrement mis à jour.

La cartographie des risques éthiques a été actualisée en validée en Comité éthique le 19 décembre 2025. Sur cette base, un dispositif de formation est défini à destination des collaborateurs les plus exposés à ces risques. Il s'appuie sur des outils de communication sur supports physiques et numériques. Les formations, mises à jour chaque année, sont dispensées en présentiel ou visioconférence, complétées de modules en ligne disponibles à tout moment pour chaque collaborateur.

Chaque collaborateur du Groupe doit également signer annuellement une attestation d'indépendance visant à limiter et gérer les conflits d'intérêts.

3.4.2.7 Protection des données à caractère personnel

Carmila a pris en compte l'entrée en vigueur du Règlement Général sur la Protection des Données du 27 avril 2016 (RGPD - 2016/679/EU) dont les dispositions sont applicables depuis le 25 mai 2018.

Dans cette perspective, le dispositif RGPD de Carmila est régulièrement audité (par le cabinet d'avocats Bensoussan en 2017 pour la mise en place du dispositif, puis les cabinets Feral-Schuhl/Sainte-Marie en 2020 et Osborne-Clarke en 2022) afin de mesurer le niveau de conformité au RGPD, proposer une organisation adaptée, identifier d'éventuelles mesures correctives et établir un plan de mise en conformité. La mise en place et le pilotage du plan sont effectués en collaboration avec l'expertise du groupe Carrefour.

Afin de renforcer l'efficacité de son dispositif, Carmila a fait le choix d'externaliser les fonctions de Data Protection Officer (DPO), désormais assurées par le cabinet Osborne-Clarke. Le Data Protection Officer a pour fonctions (i) d'informer et conseiller le Groupe en matière de RGPD, (ii) de contrôler la conformité, (iii) d'assurer l'interface avec la CNIL et d'accompagner Carmila dans le traitement d'éventuelles alertes. Aucune alerte n'a été remontée pour l'exercice 2025.

En outre, des comités de pilotage RGPD ont été mis en place ainsi qu'un registre des traitements, ayant pour finalité de centraliser et d'identifier tous les traitements des données personnelles de Carmila.

3.4.2.8 Déontologie boursière

Une Charte de déontologie boursière a été adoptée par le groupe Carmila et diffusée à l'ensemble des détenteurs d'informations sensibles et/ou privilégiées (Conseil d'administration, Direction Générale et salariés clés), afin de lutter et prévenir du risque de délit d'initié. Cette charte définit des périodes sensibles précédant la publication des chiffres d'affaires trimestriels et annuels et des résultats semestriels et

annuels durant lesquels il convient de s'abstenir d'effectuer ou de tenter d'effectuer toute transaction sur les titres de Carmila. Un calendrier des périodes sensibles est arrêté chaque année par le Conseil d'administration.

La politique de communication financière au sein du Groupe a pour objectif d'assurer une diffusion appropriée d'informations pertinentes, exactes et sincères permettant à chacun d'accéder à la même information en même temps.

3.4.3 Activités critiques en matière de contrôle interne opérationnel

Les activités de contrôle visent à s'assurer de la bonne mise en œuvre et du respect des procédures de contrôle interne, ayant pour objet de maîtriser les risques associés aux opérations importantes du Groupe.

3.4.3.1 Autorisation portant sur les investissements

La Convention rénovation et développement conclue entre le groupe Carmila et le groupe Carrefour, a pour objectif de créer un partenariat entre les deux groupes en vue de mettre en place en France, en Espagne et en Italie, une stratégie de renforcement de l'attractivité et d'optimisation de la valeur des actifs. Pour une description de la Convention rénovation et développement, voir la Section 3.1.5.3 « Principaux accords conclus avec les entités du groupe Carrefour » du présent document.

Dans ce cadre, les projets d'investissements sont soumis à une procédure de validation visant d'une part à s'assurer de leur conformité avec les axes stratégiques et les critères de rentabilité du Groupe, et d'autre part à coordonner les processus d'expansion entre les deux groupes et aligner les intérêts des deux partenaires. Cette procédure de validation repose notamment sur des études techniques, fiscales, juridiques, financières et environnementales.

Compte tenu des limitations de pouvoirs de la Direction Générale définies par le Conseil d'administration, les dossiers d'investissement doivent recueillir l'avis préalable du Comité stratégique et d'investissement et l'accord du Conseil d'administration sur les projets supérieurs à 15 millions d'euros.

En outre, le Comité d'investissement du groupe Carrefour valide tout investissement immobilier dont la participation de Carrefour s'élève à plus de 3 millions d'euros.

3.4.3.2 Gestion des projets de rénovation et de développement

Aux termes de la Convention Rénovations et Développements conclue avec le groupe Carrefour, les deux parties s'engagent à prendre en charge à parité (50/50) les travaux de rénovation et de développement.

Le suivi des projets et travaux est assuré par la société CPG, filiale de Carrefour Property France, dans le cadre de la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée signée pour chaque projet.

La procédure de validation de ces projets est décrite ci-dessus (voir Section 3.4.3.1 « Autorisation portant sur les investissements »).

3.4.3.3 Gestion locative

Carmila confie des mandats de gestion locative et d'asset management à des filiales du groupe Carrefour pour l'ensemble de ses pays (France, Espagne et Italie). La gestion

quotidienne est ainsi déléguée à une équipe respectant les procédures et les règles de gestion déterminée par le groupe Carrefour relative notamment au suivi de la facturation et du recouvrement des locataires. Ce processus repose également sur des outils et applications informatiques développés pour le compte de ou par le groupe Carrefour et dédiés à la gestion locative et immobilière.

3.4.3.4 Commercialisation

La commercialisation est assurée par des équipes internes dédiées à cette activité. Un guide détaillant le processus à respecter est mis à disposition des nouveaux arrivants et des collaborateurs déjà en place.

Un suivi régulier des actions commerciales engagées est mené entre les commerciaux et les Directions Opérationnelles permettant ainsi de mesurer la performance du Groupe selon des indicateurs fondés notamment sur le chiffre d'affaires, la fréquentation, les signatures du mois et le taux de vacance. Un plan de commercialisation est établi par site de manière annuelle, avec validation du Directeur des Opérations, et fait l'objet d'actualisations régulières en fonction de l'évolution du site et du marché (nouveaux acteurs, nouvelles opportunités). Ce plan d'action permet de passer en revue l'ensemble de la grille locative afin d'identifier les lots prioritaires avec par ordre de priorité les lots vacants, les renouvellements et les résiliations. Il est intégré au budget annuel validé par le Conseil d'administration du Groupe sur lequel il s'appuie pour suivre le déroulé de son activité au cours de l'année.

3.4.3.5 Entretien et sécurité des actifs

L'entretien, la maintenance et la sécurité des actifs sont suivis régulièrement par des équipes mises en place par Carrefour Property dans le cadre des mandats de gestion locative et de gestion Immobilière. Ce suivi se traduit notamment par la mise en place d'un dispositif et de procédures de sécurité adaptés à chacun des sites du Groupe.

En cas de nouvelles acquisitions, les équipes de Carmila et de Carrefour Property s'assurent de l'intégration des nouveaux actifs dans la police d'assurance du groupe Carrefour.

3.4.3.6 Gestion de crise

Carmila et le groupe Carrefour ont établi une procédure de gestion de crise commune visant à assurer une cohérence dans les actions et la communication menées en cas de crise majeure affectant un de leurs sites. Une hot-line commune aux deux groupes est à disposition de l'ensemble de leurs collaborateurs, permettant ainsi une action coordonnée et une diffusion cohérente de l'information à l'ensemble des acteurs concernés.



3.4.4 Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

3.4.4.1 Organisation de la fonction financière

Le contrôle interne comptable et financier vise essentiellement à assurer :

- la conformité des informations comptables publiées aux principes comptables ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale ;
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières ;
- la présentation et la fiabilité de l'information financière publiée.

Les risques liés à la production de l'information comptable et financière peuvent être liés à la traduction comptable de deux catégories d'opérations :

- opérations courantes, pour lesquels les dispositifs de maîtrise doivent être positionnés au plus près des opérations décentralisées ;
- opérations sensibles pouvant avoir un impact significatif sur les comptes.

La Direction Financière de Carmila a la responsabilité d'assurer l'identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable, et de prendre les dispositions nécessaires pour adapter le dispositif de contrôle interne.

Carmila s'appuie sur le groupe Carrefour dans le cadre de la convention de prestations de services couvrant les domaines comptable, fiscal et juridique. Le Groupe s'appuie ainsi sur des équipes centralisées avec un modèle d'organisation constitué de centres de service partagés (CSP) spécialisés homogénéisant et documentant les procédures, tout en permettant une séparation adéquate des fonctions d'exécution et de contrôle.

La consolidation des comptes du groupe Carmila est quant à elle internalisée au sein du Groupe.

L'évaluation du patrimoine immobilier dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière est réalisée à partir d'expertises immobilières confiées à des experts indépendants de renom et établies selon des méthodes reconnues.

3.4.4.2 Processus opératoire

La Direction Financière se charge de réunir les informations opérationnelles, financières et comptables en vue de l'établissement des rapports d'activité et des informations réglementaires annuelles, semestrielles, trimestrielles et mensuelles le cas échéant. À ce titre, elle coordonne et supervise les actions des prestataires en vue de l'établissement desdits rapports.

Les états financiers sont établis, dans les délais impartis, conformément à la législation et aux normes comptables en vigueur.

Les principes comptables du Groupe sont définis dans un document mis à jour régulièrement et diffusé à l'ensemble des intervenants du processus ⁽¹⁾.

La production des états financiers consolidés repose sur un calendrier détaillé et des instructions visant au respect des délais et des standards comptables.

Les principaux contrôles réalisés, par la Direction Financière du Groupe, lors de la consolidation des comptes, portent notamment sur :

- l'analyse et la justification des variations de périmètre de consolidation afin de s'assurer de la bonne méthode de comptabilisation ;
- l'analyse et la justification des retraitements de consolidation.

Les comptes annuels font l'objet d'un audit de la part des commissaires aux comptes. L'information financière semestrielle IFRS fait l'objet, quant à elle, d'un examen limité. La coordination avec les travaux des commissaires aux comptes est assurée par la Direction Financière. L'information financière et comptable revue et vérifiée par les commissaires aux comptes est ensuite présentée au Comité d'audit du Groupe, et enfin au Conseil d'administration.

La Direction Financière s'assure de l'exhaustivité et de la cohérence des informations financières et comptables du Groupe notamment par :

- le contrôle de chaque étape de sa production ;
- le suivi des reportings internes et d'analyse des écarts avec le budget qui a fait l'objet d'une validation par le Conseil d'administration du Groupe.

Par ailleurs, la Direction Financière est, relativement au contrôle interne, également chargée de :

- participer aux activités de communication vis-à-vis des investisseurs et des marchés financiers (communiqués de presse, gestion du site internet, etc.) ;
- superviser les fonctions déléguées ;
- diligenter des missions d'audit interne au sein du Groupe ;
- veiller à la conformité du Groupe avec ses obligations réglementaires notamment en matière fiscale et de droit boursier ;
- informer le Comité d'audit du résultat de ses missions d'audit interne.

3.4.4.3 Communication financière

Les informations collectées puis diffusées suivent un processus assurant la fiabilité et la sincérité des données. L'objectif de la communication financière est d'informer de manière continue. Elle a pour but de véhiculer un message cohérent et clair pour permettre aux investisseurs d'acquiescer une compréhension exacte et précise de la valeur du Groupe et de sa stratégie. Dans cette optique, les informations collectées font l'objet de revues de cohérence et de recoupements avant diffusion en interne conjointement avec les commissaires aux comptes.

La communication financière est assurée auprès du public par différents canaux, notamment :

- Document d'enregistrement universel ;
- communiqués de presse semestriels ;
- Rapports financiers semestriels ;
- Assemblées générales ;
- communiqués de presse trimestriels sur l'activité et le chiffre d'affaires du Groupe ;
- information réglementée.

⁽¹⁾ Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de l'AMF (Section IV-3.1.3 et 3.1.4).

3.5 GÉRER LES PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Dans le cadre de ses activités, le groupe Carmila est impliqué dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumis à des contrôles administratifs. Le groupe Carmila constitue une provision lorsqu'il a, à la date de clôture, une obligation actuelle, juridique ou implicite qui résulte d'un fait générateur passé, dont le montant peut être estimé de manière fiable, et dont il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Une description des provisions pour litiges au 31 décembre 2025 figure à la Note 7.9 de la Section 6.1 « Comptes consolidés » du présent document.

À la date du présent document, il n'existait, à la connaissance du Groupe, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont Carmila a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Carmila et/ou du groupe Carmila.

3.6 DÉTAILLER NOS CONTRATS IMPORTANTS

À la date du présent document, aucun contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) contenant des dispositions conférant à l'une quelconque des entités du groupe Carmila une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe, n'a été conclu par Carmila ou toute

autre entité du groupe Carmila, à l'exception des contrats décrits à la Section 3.1.5.3 « Principaux accords conclus avec les entités du groupe Carrefour », à la Section 2.5 « Politique financière » et à la Note 12 « Transactions avec des parties liées » dans la Section 6.1 du présent document.

3.7 FAVORISER L'INNOVATION ET PROTÉGER LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

3.7.1 Recherche et développement

Le groupe Carmila ne poursuit aucune activité en matière de recherche et développement. Il est cependant constamment à la recherche de solutions innovantes dans le cadre de sa stratégie digitale. Le groupe Carmila a notamment créé un incubateur interne dédié à l'innovation et au digital. À l'aide d'outils digitaux (réseaux sociaux, parcours digital du consommateur, bases de données) développés en collaboration avec les équipes du groupe Carrefour, ceci a facilité l'expérimentation

de projets multicanaux dans tous les domaines : CRM & data, marketing relationnel et local, cross canal, nouveaux concepts et nouvelles activités.

Le Groupe ne dispose d'aucun brevet et considère ainsi ne pas être dépendant à l'égard de quelconques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

3.7.2 Propriété intellectuelle

Les droits de propriété intellectuelle du Groupe se composent principalement des droits sur des signes distinctifs tels que des marques ou des noms de domaine, notamment la marque semi-figurative de l'Union européenne « Carmila », les marques figuratives « logo M » et semi-figuratives « Cité Europe », et les noms de domaine comportant, notamment, la dénomination « Carmila ». Ces droits de propriété intellectuelle sont enregistrés ou en cours d'enregistrement dans les pays où ils

sont utilisés par le Groupe, de façon à les protéger de manière adaptée aux activités concernées.

Ces droits sont détenus en majorité par Carmila et, pour certains signes distinctifs uniquement utilisés en relation avec l'activité d'un centre commercial, par l'entité du groupe gérant ce centre commercial.



4

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

4.1 Démarche RSE	104	4.5 Finance durable : Sustainability-Linked Loans	142
4.1.1 Organisation de la RSE : piloter la transformation durable de Carmila	104	4.5.1 Sustainability-Linked Loan	142
4.1.2 Enjeux et opportunités RSE	108	4.5.2 Green Bond	143
4.1.3 Enjeux de gouvernance	117	4.6 Tables de correspondance, notes méthodologiques et avis du commissaire aux comptes	145
4.2 Ici On Agit pour la Planète	120	4.6.1 Table de correspondance TCFD	145
4.2.1 Lutte contre le changement climatique	121	4.6.2 Table de correspondance Global Reporting Initiative	146
4.2.2 Préservation des ressources naturelles	127	4.6.3 Table de correspondance SASB	147
4.2.3 Valeur verte des actifs et adaptation au changement climatique	130	4.6.4 Table de correspondance EPRA	148
4.3 Ici On Agit pour les Territoires	131	4.6.5 Rapport de l'un des commissaires aux comptes portant sur une sélection d'informations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG)	158
4.3.1 Au cœur de l'économie locale	131		
4.3.2 Notre responsabilité sociétale	134		
4.4 Ici On Agit pour nos Collaborateurs	137		
4.4.1 Favoriser la diversité des profils	137		
4.4.2 Engagement et fidélisation des talents	138		
4.4.3 Échanger avec les collaborateurs	140		
4.4.4 Sensibilisation aux enjeux du développement durable	140		

4.1 DÉMARCHE RSE

Modèle d'affaires

Troisième société cotée de centres commerciaux en Europe, Carmila développe et gère des centres commerciaux du quotidien, accessibles et évolutifs, qui combinent le meilleur du commerce physique et du commerce omnicanal. Implantés au cœur des territoires, ces centres facilitent la vie des clients et accompagnent le développement des commerçants. Le patrimoine de Carmila se compose de 250 actifs, majoritairement ancrés à des hypermarchés Carrefour, en France, en Espagne et en Italie, pour une valeur de 6,7 milliards d'euros.

Détaillé au chapitre 1 du présent document, le modèle d'affaires de Carmila repose sur trois piliers, sources de création de valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes :

- agir comme incubateur et plateforme omnicanale au service de ses commerçants ;
- conduire la transformation durable des territoires sur lesquels elle est implantée ;
- investir dans de nouvelles activités liées aux infrastructures digitales et aux nouveaux concepts du retail.

Pour mettre en œuvre ce modèle, Carmila s'appuie sur plusieurs atouts clés : un patrimoine immobilier de qualité, l'expertise de ses collaborateurs, la solidité de son bilan financier et un réseau structurant de partenaires. Elle veille, dans toutes ses décisions, à préserver les ressources naturelles et l'environnement dans lequel elle opère. En résonance avec les grandes tendances sociétales, démographiques et de marché, ce modèle ne peut être pérenne que si ces ressources sont protégées dans une perspective de long terme.

Stratégie RSE

La stratégie RSE de Carmila s'inscrit dans le cadre de l'Agenda 2030 et des Objectifs de Développement Durable (ODD) les plus matériels pour son activité, ainsi que dans les lignes directrices de l'ISO 26000. Depuis 2021, elle est structurée autour de trois axes réunis sous la bannière « Ici On Agit » :

- *Ici On Agit* pour la planète : Carmila fait de la décarbonation de ses activités une priorité. Elle s'engage à renforcer la sobriété énergétique, optimiser l'utilisation des ressources et à certifier la performance environnementale de ses actifs.
- *Ici On Agit* pour le dynamisme des territoires : Carmila contribue à l'emploi local, soutient l'activité de ses commerçants et anime son écosystème via des initiatives sociétales au plus près des besoins des territoires.
- *Ici On Agit* pour les collaborateurs : Carmila promeut la diversité et l'égalité des chances, favorise le dialogue avec ses équipes et veille à créer un environnement de travail propice à l'engagement et au développement des compétences.

Dans son plan stratégique « Building Sustainable Growth », Carmila confirme sa volonté de devenir un « leader de la transformation durable des territoires » autour de trois axes majeurs :

- des projets d'extension dans une logique de densification de sites existants sur des fonciers déjà artificialisés ;
- des projets de mixité urbaine remplaçant le commerce au cœur de quartiers plus résilients et plus inclusifs ;
- des projets de restructuration visant à adapter ses actifs au contexte environnemental, économique et aux nouveaux usages des clients.

4.1.1 Organisation de la RSE : piloter la transformation durable de Carmila

4.1.1.1 Gouvernance de la RSE : une supervision exigeante et partagée

La gouvernance de la RSE chez Carmila est conçue pour piloter de façon cohérente les risques et opportunités extra-financiers et assurer le déploiement opérationnel de la feuille de route « Ici On Agit », au service du modèle d'affaires. Transversale, elle associe le Conseil d'administration, la Direction générale, le Comité exécutif, les directions opérationnelles et les équipes en centres, et s'inscrit dans le dispositif global de gestion des risques et de contrôle interne du Groupe.

Depuis 2020, le Conseil d'administration s'appuie sur un Comité RSE dédié, ce qui place les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au cœur de ses travaux. Présidé par une administratrice indépendante, ce comité réunit notamment la Présidente-Directrice générale et des administrateurs apportant des expertises complémentaires en matière d'investissement ESG, de finance durable, de transformation des territoires ou encore d'égalité des chances. Il examine les engagements et orientations de Carmila en matière de RSE, leur cohérence avec les attentes des parties prenantes, suit le

déploiement de la stratégie, apprécie les risques et opportunités associés, passe en revue la performance extra-financière et les notations ESG, et veille à la bonne préparation de la société aux évolutions réglementaires, en particulier en matière de reporting de durabilité. Le Comité RSE se réunit au minimum deux fois par an.

Qualifications

MARIE CHEVAL

Présidente-Directrice Générale

En sa qualité de Présidente de FACT, elle possède une connaissance fine des enjeux territoriaux liés aux centres commerciaux et à leur transformation durable. Son rôle en tant que membre du Comité RSE du Groupe M6 lui apporte par ailleurs une vision élargie des meilleures pratiques en matière de responsabilité sociétale et de gouvernance des enjeux extra-financiers.

SÉVERINE FARJON

Administratrice indépendante, Présidente du Comité RSE

En tant que Directrice générale de RAISE REIM, elle met à profit sa solide expertise de l'investissement ESG et de la gestion responsable d'actifs immobiliers tertiaires. Elle maîtrise les stratégies et dispositifs opérationnels nécessaires pour intégrer les problématiques de durabilité dans les décisions d'investissement et dans le pilotage des performances environnementales et sociales des actifs.

MARIA GARRIDO

Administratrice indépendante

Membre de l'International Women's Forum, elle apporte une expertise reconnue sur les sujets d'égalité des chances, en particulier entre les femmes et les hommes. Elle contribue ainsi à structurer la réflexion du Conseil sur la diversité, l'inclusion et la politique sociale de Carmila.

OLIVIER LECOMTE

Administrateur indépendant

Enseignant à Supélec, il forme notamment des étudiants aux enjeux financiers et de durabilité. Il dispose d'une expertise approfondie des normes extra-financières, en particulier de la CSRD, sur laquelle il accompagne différents acteurs de l'industrie, ce qui renforce la capacité du Conseil à anticiper et intégrer les nouvelles exigences réglementaires.

NATHALIE ROBIN

Représentante de Cardif Assurance Vie

En tant que Directrice Immobilier, elle dispose de compétences affirmées en investissement socialement responsable (ISR). Elle apporte au Conseil une vision d'investisseur, notamment dans la définition de KPIs et de cadres de suivi permettant de mieux intégrer les critères ESG aux stratégies d'investissement et de gestion du patrimoine de Carmila.

LAURENT VALLÉE

En tant que Secrétaire Général du Groupe Carrefour, il a piloté la définition et le déploiement d'une stratégie RSE multi-pays. Cette expérience le rend particulièrement impliqué et légitime sur le pilotage, le suivi de la performance extra-financière et l'alignement des engagements RSE de Carmila avec ceux de son actionnaire de référence.

La Direction RSE & Communication constitue le bras opérationnel de cette gouvernance. Composée d'une directrice RSE & Communication, d'un responsable RSE et de deux chefs de projets RSE, elle propose la stratégie et les objectifs RSE qui sont soumis à la validation de la Direction générale et du Comité RSE du Conseil. Membre du Comité exécutif, la Directrice RSE reporte directement à la Présidente-Directrice Générale et assure un reporting régulier de l'avancement de la stratégie, ce qui garantit l'intégration des enjeux RSE dans les décisions clés de l'entreprise.

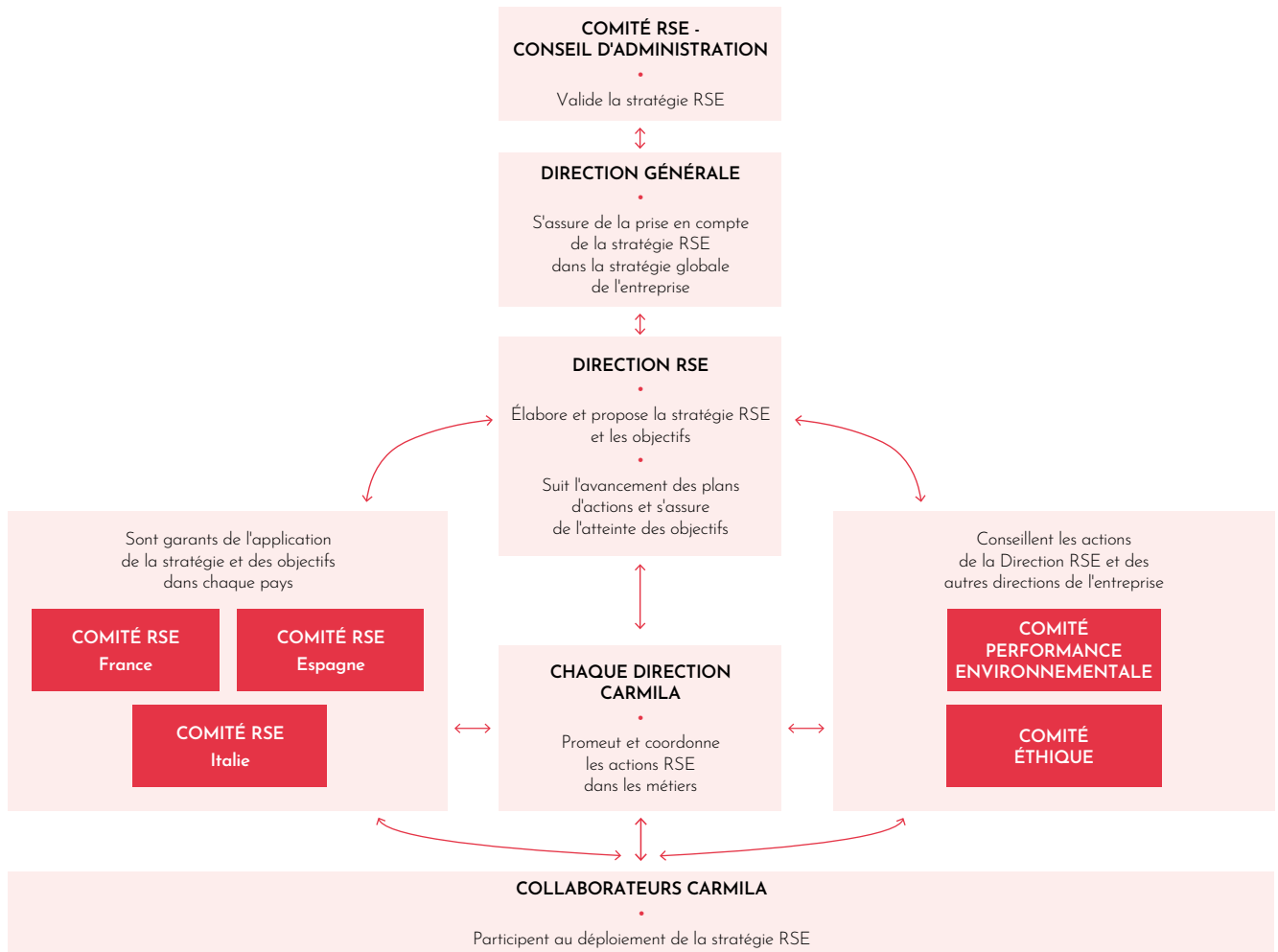
Pour assurer le déploiement concret de la RSE dans l'ensemble des pays et des centres, Carmila s'appuie sur plusieurs instances opérationnelles : des comités de pilotage RSE en France, en Espagne et en Italie, qui relaient la stratégie auprès des directions opérationnelles et suivent l'atteinte des objectifs ; un réseau de référents RSE au sein de chaque entité opérationnelle chargés de coordonner et d'animer les actions auprès des collaborateurs ; ainsi que des comités thématiques, dont un Comité éthique, garant du dispositif et des formations éthiques, et un Comité de performance environnementale qui vérifie l'alignement des investissements techniques avec la stratégie RSE (énergie, carbone, valeur verte des actifs) et priorise les projets à financer.

Cette organisation s'appuie sur une cartographie des risques extra-financiers élaborée de manière collaborative avec les métiers et revue régulièrement pour tenir compte du contexte macro-économique, énergétique et réglementaire. Les risques RSE identifiés (climat, ressources, biodiversité, ancrage territorial, diversité, etc.) sont intégrés à la cartographie globale des risques de Carmila et examinés chaque année par le Comité d'audit, qui évalue les niveaux de risques bruts et nets ainsi que les mesures de maîtrise associées.

Enfin, la gouvernance RSE irrigue également la politique financière de Carmila. Les Sustainability-Linked Loans et le Green Bond du Groupe sont adossés à des indicateurs environnementaux déterminants - taux de certification BREEAM In-Use du patrimoine et trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre - dont les résultats sont suivis par les équipes RSE et présentés aux organes de gouvernance. Le lien ainsi créé entre performance extra-financière et conditions de financement renforce la crédibilité de la démarche et aligne durablement les intérêts de Carmila, de ses investisseurs et de ses parties prenantes.

L'ensemble est piloté grâce à une plateforme de suivi des indicateurs clés de performance RSE (énergie, carbone, certifications, etc.), qui facilite la consolidation, l'analyse et le pilotage des données à l'échelle du parc et permet d'identifier rapidement d'éventuels écarts, dans une logique proche de celle mise en place par les meilleures pratiques de place.

PILOTAGE DE LA DÉMARCHE RSE



4.1.1.2 Dialogue avec les parties prenantes

Le dialogue avec les parties prenantes est organisé et structuré à tous les niveaux de l'entreprise. Les enjeux de la stratégie RSE sont notamment abordés selon la matrice ci-dessous :

Parties prenantes	Interlocuteurs Carmila	Modalités de dialogue	Enjeux de Développement Durable
Enseignes et commerçants	Direction du centre commercial, Commercialisateurs, Responsables d'Opérations, Marketing, Direction Générale, Direction Communication & RSE	• Événements Carmila et rendez-vous professionnels : SIEC, MAPIC, CARMIDAY • Négociations des baux commerciaux • Réunions commerçants / NPS • Rencontres ad hoc	Énergie, déchets, animations sociétales, satisfaction commerçants
Actionnaires et investisseurs	Direction relations investisseurs, Directions Générale, Direction RSE & Communication	• Conseil d'administration, Assemblée générale • Médias (sites internet, communiqués et dossiers de presse, présentations) • Roadshows, conférences et visites de sites • Agences de notation extra-financières	Ensemble des Objectifs/ Résultats et KPIs de la stratégie RSE
Clients visiteurs	Direction du centre commercial, Direction Marketing/Etudes, Direction Communication & RSE	• Animations sociétales • Communications omnicanales et digitales • Animations en partenariat avec les enseignes • Médias (sites internet, communiqués et dossiers de presse, visites organisées) • NPS	Animations sociétales et environnementales, Offres commerciales, Satisfaction, Mobilités
Partenaires locaux	Direction du centre commercial, Direction Communication & RSE, Direction Générale	• Relations proactives et régulières avec participation aux projets des territoires • Partenariats locaux et nationaux relayés localement	Développement des territoires, Partenariats locaux
Collaborateurs	Ensemble des Directions, Managers	• Enquêtes salariés • Conventions et séminaires • Communications internes • Écoles et universités • Intégrations des nouveaux arrivants • Relations avec les instances représentatives du personnel	Formation/sensibilisation, actions RSE dont solidarité, diversité et inclusion
Groupe Carrefour	Les collaborateurs, La Direction Générale	• Mandat de gestion immobilière avec Carrefour Property et autres contrats de prestation, Comités de Direction mixtes Carmila/Carrefour Property bimensuels	Synergies avec la Direction RSE du Groupe Carrefour sur les enjeux environnementaux et sociétaux
Prestataires et fournisseurs	Tous les collaborateurs, acheteurs	• Charte éthique des fournisseurs et Charte Achats Responsables • Appels d'offres	Ensemble des enjeux RSE repris dans la Charte Achats Responsables

Le Conseil d'administration de Carmila a pleinement intégré le dialogue avec les parties prenantes dans le pilotage de la stratégie RSE et du modèle d'affaires. Sur la base de la cartographie ci-dessus, le Groupe organise des échanges structurés tout au long de l'année : enquêtes de satisfaction commerçants et visiteurs, dialogues réguliers avec les élus et acteurs des territoires, consultations avec les partenaires

associatifs et sociaux, échanges récurrents avec les investisseurs et agences de notation extra-financière. Les principaux enseignements de ces dialogues sont consolidés et présentés au moins une fois par an au Conseil d'administration, via le Comité RSE, qui en tient compte dans la définition des priorités stratégiques et des plans d'actions.

4.1.1.3 Initiatives et chartes sectorielles soutenues par Carmila

Carmila participe activement à différentes organisations sectorielles nationales et internationales, notamment en lien avec les thématiques de la RSE. Ces participations sont essentielles pour capitaliser sur les bonnes pratiques et suivre les évolutions métier.

Ainsi, le Groupe participe aux initiatives suivantes :

Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT, ancien CNCC)

La Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires est une organisation professionnelle fédérant les acteurs de l'industrie des centres commerciaux. Carmila participe activement aux Comités Développement durable et Comités techniques ainsi qu'à la Commission Communication et Affaires Publiques qui suit de près les projets de loi afférents au secteur, assurant ainsi le partage des bonnes pratiques et la veille dans ces domaines.

Marie Cheval, Présidente-Directrice générale de Carmila, est également Présidente de FACT depuis 2023.

Fédération des Entreprises Immobilières (FEI)

La FEI rassemble les opérateurs immobiliers qui construisent, louent et gèrent des biens immobiliers (bureaux, commerces, hôtels, entrepôts logistiques, logements, résidences étudiantes ou maisons de retraite). Carmila est partie intégrante des groupes d'échanges de la Fédération sur le développement durable et Communication et Affaires Publiques.

Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)

L'OID contribue à promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. Spécialisée sur ces enjeux, Carmila a intégré différents cercles d'échanges sur des thématiques variées : performance énergétique et carbone, finance durable, biodiversité ou encore résilience.

Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D)

Créé en 2007, le C3D est une association de type loi 1901, réunissant plus de 400 directeurs du développement durable et de la RSE d'entreprises ainsi que d'organisations privées et publiques en France.

Le Pacte mondial des Nations Unies - Global Compact

Le Global Compact est un pacte des Nations Unies dont Carmila est signataire depuis 2019. Il promeut 10 principes universels sur les thématiques du respect des droits de l'Homme, des normes de travail, de l'environnement ou de la lutte contre la corruption. Le Groupe publie chaque année sa Communication sur le Progrès afin de faire le bilan des actions mises en place et de leurs réussites.

Conseil International Biodiversité & Immobilier (CIBI)

Le CIBI est formé par les acteurs de la ville, de l'immobilier et du vivant en milieu urbain. Le CIBI promeut les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de planification, conception, et exploitation de l'environnement bâti, en particulier grâce au label Biodiversity®, dont il est à l'initiative. Carmila a été parmi les premiers membres dans le secteur des centres commerciaux à s'engager auprès du CIBI via le label Biodiversity® Construction et également Exploitation en 2025.

La Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle Femmes/Hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier

Signée en novembre 2025.

La Charte pour la sobriété énergétique des bâtiments tertiaires

Destinée à accélérer et à pérenniser les efforts de sobriété dans les bâtiments tertiaires. Engagement renouvelé en octobre 2023.

4.1.2 Enjeux et opportunités RSE

4.1.2.1 Identification et cartographie des risques

La gestion des risques RSE chez Carmila est intégrée au dispositif global de gestion des risques et de contrôle interne. Sur la base d'une cartographie des risques extra-financiers régulièrement mise à jour, Carmila identifie et hiérarchise ses principaux risques liés au climat, à l'énergie, aux ressources, à la biodiversité, aux enjeux sociaux (conditions de travail, diversité, santé-sécurité) et sociétaux (ancrage territorial, impact sur les communautés locales). Chaque famille de risques est associée à des plans d'actions opérationnels, des indicateurs de suivi et, lorsque cela est pertinent, à des objectifs chiffrés inscrits dans la feuille de route « Ici On Agit ». Ces risques et les réponses associées sont suivis par la Direction générale, le Comité exécutif et le Comité RSE du Conseil d'administration, en articulation avec le Comité d'audit pour les risques majeurs. Carmila veille par ailleurs à intégrer les exigences des principaux référentiels (CSRD/ESRS, taxonomie européenne, notations ESG) dans ses analyses de risques et dans ses décisions d'investissement.

Les enjeux et risques ont été préalablement sélectionnés au regard des thématiques identifiées aux articles L. 225-102 et R. 225-105 du Code de commerce français, de grands standards internationaux faisant référence (ISO 26000, Global Compact), d'études sectorielles, et des référentiels liés au reporting extra-financier. Certaines thématiques extra-financières figurant dans l'article L. 225-102 du Code de commerce français n'ont pas été retenues dans la liste des principaux risques. Ainsi, l'activité de Carmila est sans impact sur ces enjeux : la lutte contre le gaspillage alimentaire, la lutte contre la précarité alimentaire, le respect du bien-être animal, le respect d'une alimentation responsable, équitable et durable.

La gestion des risques est détaillée dans le Chapitre 3, paragraphe 3.2 « Facteurs de risques », avec la description des principaux facteurs de risques, de leurs impacts et des mesures d'atténuation prises.

En réponse aux exigences de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) intégrée dans l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017, transposition en France de la directive européenne 2014/95/UE relative à la publication d'informations sociales et environnementales, Carmila a établi, dès 2018, sa cartographie des risques extra-financiers bruts à partir d'une démarche collaborative impliquant l'ensemble des métiers.

Conformément aux recommandations formulées par l'ESMA dans son communiqué pédagogique de juillet 2024, Carmila a renforcé ses mécanismes de gouvernance et de contrôle interne en matière de durabilité afin de garantir la qualité des informations publiées. La supervision de la stratégie RSE et du reporting de durabilité relève du Conseil d'administration, appuyé par le Comité RSE, qui examine chaque année les

principaux enjeux, indicateurs et travaux méthodologiques. Opérationnellement, la Direction RSE coordonne la production des données extra-financières avec les directions métiers (opérations, immobilier, ressources humaines, finance, juridique...), sur la base de référentiels et de procédures de collecte documentés. Les contributions font l'objet de contrôles de premier niveau par les responsables de données, puis de revues de cohérence et de consolidation par la Direction RSE et la Direction Financière, en articulation avec le dispositif de contrôle interne du Groupe. Enfin, les informations clés de durabilité sont soumises à la vérification, de manière volontaire, par un tiers vérificateur externe, Deloitte, ce qui renforce la fiabilité, la traçabilité et la comparabilité des informations mises à disposition des parties prenantes.

Enjeux RSE	Description des risques	Description des opportunités	Parties prenantes concernées	Type de risque/opportunité (brut)	Type de risque/opportunité (net)	Pour en savoir plus
RSE 1. Énergie et gaz à effet de serre	Les dérèglements climatiques liés aux émissions de gaz à effet de serre d'origine humaine, conjugués à l'instabilité des marchés de l'énergie, génèrent des tensions sur les approvisionnements qui se traduisent par une hausse des coûts d'exploitation et des difficultés accrues de financement.	La maîtrise des émissions de gaz à effet de serre repose d'abord sur l'optimisation de l'exploitation des actifs, le renouvellement des équipements et le recours accru aux énergies renouvelables, afin de réduire l'empreinte carbone du parc. L'ensemble de ces actions s'inscrit dans un pilotage rigoureux de l'énergie, au service à la fois de la performance environnementale et des économies d'exploitation.	Commerçants, visiteurs, organismes publics, collaborateurs, fournisseurs, actionnaires et investisseurs	Élevé	Moyen/ Élevé	4.2.1. Lutte contre le changement climatique
RSE 2. Gestion des déchets et économie circulaire	Les risques associés à la gestion des déchets sont d'ordre réglementaire et financier, notamment sur les surcoûts des mauvaises pratiques de tri et l'inflation des coûts de traitement.	L'optimisation de la gestion des déchets contribue à réduire les coûts d'exploitation, grâce à une meilleure organisation des flux et à leur valorisation, tout en permettant de diminuer l'empreinte carbone de Carmila sur une partie de son scope 3.	Commerçants, visiteurs, organismes publics, actionnaires et investisseurs	Élevé	Moyen	4.2.2. Préservation des ressources naturelles
RSE 3. Biodiversité	L'impact sur la biodiversité et l'artificialisation des sols engendrés par les nouveaux projets risquent de compromettre leur acceptabilité locale et de freiner leur développement.	La protection de la biodiversité permet d'améliorer l'attractivité des sites, et l'acceptabilité des projets de développement.	Commerçants, visiteurs et élus locaux, communautés locales	Moyen	Moyen	4.2.2. Préservation des ressources naturelles

Enjeux RSE	Description des risques	Description des opportunités	Parties prenantes concernées	Type de risque/opportunité (brut)	Type de risque/opportunité (net)	Pour en savoir plus
RSE 4. Gestion de l'eau	Une gestion insuffisante des ressources en eau constitue à la fois un risque financier et un risque opérationnel, notamment en cas de mesures de restriction.	L'optimisation de la gestion de l'eau est associée à une réduction des charges et une juste mesure dans son utilisation courante (sanitaires, exploitation).	Commerçants, prestataires et visiteurs	Moyen	Faible	4.2.2. Préservation des ressources naturelles
RSE 5. Valeur verte et résilience	Les risques associés à la résilience des actifs sont d'ordre physique et/ou de transition. Ces risques peuvent avoir un impact financier direct lié aux coûts d'exploitation et d'assurance. L'absence de certifications environnementales peut provoquer la perte d'attractivité des actifs vis-à-vis des enseignes et des investisseurs.	L'analyse et prise en compte de la résilience permet de mettre en place des plans d'action d'adaptation et d'améliorer la valeur verte de nos actifs sur le long terme ainsi que de limiter les risques d'exploitation.	Commerçants, prestataires, visiteurs, organismes publics, investisseurs et actionnaires	Élevé	Moyen	4.2.3. Valeur verte
RSE 6. Dialogue avec les clients (preneurs et visiteurs)	La mauvaise prise en compte de la perception clients (preneurs et visiteurs) sur les services rendus par Carmila est un risque fort de perte d'attractivité ainsi qu'un risque réputationnel.	Un dialogue construit et récurrent permet de renforcer les relations, de répondre de façon plus juste et ciblée aux attentes.	Commerçants, clients, fournisseurs et communautés, élus	Moyen	Moyen	4.3.1. Au cœur de l'économie locale 4.3.2. Notre responsabilité sociétale
RSE 7. Ancrage territorial et développement local	Une mauvaise intégration du centre dans le tissu local pourrait altérer l'attractivité du centre et mettre en difficultés des projets de développement.	La contribution au développement économique local est un élément favorable à la prospérité de la zone de chalandise et sa capacité à se développer. La dynamique économique locale et l'ancrage territorial sont des enjeux essentiels pour la prospérité des activités commerciales.	La contribution au développement économique local est un élément favorable à la prospérité de la zone de chalandise et sa capacité à se développer. La dynamique économique locale et l'ancrage territorial sont des enjeux essentiels pour la prospérité des activités commerciales.	Moyen	Moyen	4.3.1. Au cœur de l'économie locale 4.3.2. Notre responsabilité sociétale

Enjeux RSE	Description des risques	Description des opportunités	Parties prenantes concernées	Type de risque/opportunité (brut)	Type de risque/opportunité (net)	Pour en savoir plus
RSE 8. Sécurité, sûreté, santé	Les défauts en matière de sécurité, de sûreté et de santé peuvent causer une perte d'attractivité, des surcoûts mais également altérer la réputation du centre et l'image du Groupe.	Les actions menées sur ces thématiques sont sources d'attractivité et d'impact positif.	Fournisseurs, commerçants, visiteurs et collaborateurs	Élevé	Moyen	4.1.3. Enjeux de gouvernance
RSE 9. Diversité et inclusion	Le non-respect des législations en la matière présente un risque juridique qui pourrait altérer la réputation du Groupe.	L'approche des effectifs et de leur développement par le prisme de la diversité permet d'avoir une appréhension plus large de nos métiers et de valoriser les savoir-faire.	Toutes les parties prenantes	Moyen	Moyen	4.4.1. Favoriser la diversité
RSE 10. Gestion et engagement des talents	Une mauvaise gestion des talents dans leur parcours au sein de l'entreprise pourrait mettre Carmila en difficulté pour recruter de nouveaux collaborateurs et fidéliser les équipes.	Le bien-être et l'engagement des collaborateurs sont source de productivité, de compétitivité et d'innovation.	Collaborateurs	Moyen	Faible/Moyen	4.4.2. Fidélisation et engagement des talents
RSE 11. Achats responsables	Le non-respect des principes d'achats responsables, notamment des règles éthiques et environnementales dans nos relations fournisseurs présente un risque juridique et disciplinaire qui, au-delà des pénalités et sanctions, peut générer un risque réputationnel et de controverse avec l'ensemble des parties prenantes.	Une politique achats claire et responsable permet de responsabiliser ses fournisseurs pour une chaîne de valeur plus résiliente. C'est également s'assurer de la cohérence entre la stratégie RSE du Groupe et celles de ses partenaires fournisseurs.	Toutes les parties prenantes	Élevé	Moyen	4.1.3.2. Chaîne de valeur responsable
RSE 12. Éthique	Le non-respect des règles d'éthique, comme l'implication dans une affaire de corruption ou de blanchiment d'argent, pourrait présenter des risques juridiques, réputationnels et financiers pouvant aller jusqu'à une cessation d'activité.	Former, sensibiliser l'ensemble des collaborateurs permet d'instaurer des relations transparentes et de confiance.	Toutes les parties prenantes	Élevé	Moyen	4.1.3.1. L'éthique et le respect des droits de l'Homme

Le tableau ci-après permet d'identifier de manière détaillée la catégorie et le facteur de risque auquel se réfère chaque enjeu RSE précédemment présenté. Il fait donc le lien direct entre les facteurs de risques pouvant avoir un impact sur l'activité de l'entreprise (présentés au Chapitre 3, section 3.2 « Facteurs de risques ») et ceux de la RSE. Il démontre également la transversalité de certains enjeux RSE vis-à-vis des risques identifiés par l'entreprise.

CARTOGRAPHIE

	Catégorie	Facteurs de risques	Risques de la cartographie RSE
1	Secteur d'activité de Carmila	Évolution du marché de l'immobilier commercial	N/A
2		Évolution socio-économique et concurrentielle	RSE 7
3		Contexte géopolitique	N/A
4	Activités de Carmila	Santé (incl. risque sanitaire), bien-être, sécurité et sûreté	RSE 6 et RSE 8
5		Relation et exposition aux enseignes, risque de contrepartie	RSE 6
6		Développement immobilier	RSE 6, RSE 7 et RSE 11
7		Sécurité systèmes d'information et données personnelles	RSE 8
8	Juridique et éthique	Évolution réglementaire et juridique	N/A
9		Risques éthique, corruption et fraude	RSE 11 et RSE 12
10	Financier	Coût et accès au financement et marchés financiers	N/A
11		Fiscalité, régimes REIT, SIIC et SOCIMI	N/A
12	Environnementaux, climatiques et sociétaux	Enjeux environnementaux, climatiques et sociétaux	RSE 1, RSE 2, RSE 3, RSE 4, RSE 5 et RSE 7
13		Gestion et engagement des talents (recrutement, rétention et succession)	RSE 9 et RSE 10

4.1.2.2 Respect des standards et référentiels de reporting extra-financier

Depuis 2018, en accord avec le décret n° 2017-1265 du 9 août 2017, transposition en droit français de la Directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations extra-financières, Carmila publiait sa Déclaration de Performance Extra-Financière correspondant au Chapitre 4 du Document d'enregistrement universel. Carmila n'étant plus soumise à cette réglementation, il a été choisi de conserver la structure et les exigences du chapitre en l'état pour cet exercice (cf. 4.1.2.1). La publication d'informations de durabilité est effectuée de manière volontaire et a été établie selon un référentiel défini par Carmila, dont les principes clés sont détaillés en note méthodologique située au chapitre 4.6.

Celui-ci est complété en fin de chapitre par une table de concordance des indicateurs RSE permettant de fournir les éléments de lecture nécessaires à l'EPRA (SBPRs V4), au GRI et pour les informations souhaitées par la TCFD.

L'ensemble du Document d'enregistrement universel de Carmila est structuré selon les principes de l'IIRC (International Integrated Reporting Council) présents dans son International Framework.

Dans la perspective de l'entrée en vigueur de la CSRD, Carmila a mené l'ensemble des travaux préparatoires (matrice de double matérialité, gap analysis au regard des ESRS, structuration des processus de collecte), mais l'évolution récente du cadre réglementaire, qui ne soumet plus la société à cette directive à ce stade, conduit le Groupe à ne pas publier ces analyses dans l'attente d'un référentiel stabilisé.

Référentiels :

- Guide d'application de FACT (Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires).
- Guidelines du GRI (Global Reporting Initiative), de l'EPRA (European Public Real Estate Association), du SASB et de la TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures).

4.1.2.3 Synthèse des indicateurs de la stratégie RSE

Enjeux RSE	Risque de la cartographie RSE	Stratégie Carmila	Objectifs 2025	Indicateurs	Résultats 2025	ODD
ICI ON AGIT POUR LA PLANÈTE						
Aller plus loin dans la lutte contre le changement climatique	RSE 1 - Énergie et gaz à effet de serre	Décliner la stratégie climat	• Zéro émission nette scopes 1 & 2 d'ici 2030 • Zéro émission nette scopes 1, 2 & 3 d'ici 2040 • Financer des projets de puits carbone pour neutraliser les émissions résiduelles sur les scopes 1 et 2 d'ici à 2030	Émissions des GES	• baisse de 78 % des émissions de GES scopes 1 & 2 par rapport à 2019 (market based) • baisse de 60 % sur des émissions de GES scope 3 par rapport à 2019 (market based) • 13 projets Label Bas-Carbone financés à fin 2025 soit 6 317 tCO₂eq séquestrées à terme	
		Diminuer les consommations énergétiques	• Réduire de 40 % les consommations énergétiques (vs. 2019) d'ici 2030	Intensité énergétique des parties communes	• baisse de 51 % de l'intensité énergétique par rapport à 2019 à périmètre constant	 
		Faciliter l'éco-mobilité	• Développer des solutions d'éco-mobilité dans 100 % des centres	• Part des centres disposant d'au moins une solution d'éco-mobilité dans un rayon de 500 mètres autour du centre	• 97 % des centres sont situés à moins de 500 mètres d'un transport en commun • 99 % des centres disposent d'au moins une solution d'éco-mobilité à moins de 500 mètres du centre	 
S'engager vers plus de sobriété dans l'usage des ressources	RSE 2 - Gestion des déchets et économie circulaire	Augmenter le tri et la valorisation des déchets	• 100 % des déchets valorisés à horizon 2030 dont 70 % valorisés matière • Zéro déchet mis en décharge d'ici 2028 sur le périmètre contrôlé	Taux de valorisation des déchets	• 72 % des déchets valorisés à périmètre constant	 
	RSE 3 - Biodiversité	Favoriser la biodiversité	• Généraliser pour 100 % de nos centres les actions en faveur de la biodiversité	Part des centres avec Direction de centre disposant d'une action en faveur de la Biodiversité	• 96 % des centres disposent d'une action en faveur de la préservation de la biodiversité	
	RSE 4 - Gestion de l'eau	Optimiser les consommations d'eau	• Réduire les consommations d'eau à moins d'1 litre par visiteur	Intensité hydrique	• 0,73 l/visiteur à périmètre constant	

Enjeux RSE	Risque de la cartographie RSE	Stratégie Carmila	Objectifs 2025	Indicateurs	Résultats 2025	ODD
Améliorer la résilience de nos actifs et leur valeur verte	RSE 5 – Résilience et valeur verte	Mettre en place un plan d'actions résilience climat	- Analyse de vulnérabilité et de résilience des actifs réalisés sur 100 % des sites. - Rédaction des plans d'adaptation des sites exposés	Nombre de centres faisant l'objet d'une analyse des risques climat	Étude réalisée sur les risques climatiques pour 123 centres depuis 2024	 
		Certifier les actifs du portefeuille	100 % des actifs (clusters 1 à 3) certifiés Breeam d'ici 2025 100 % des actifs (clusters 1 à 3) certifiés Very Good d'ici 2030	Taux de certification BREEAM Construction et/ ou In-Use	100 % des centres (clusters 1 à 3) certifiés BREEAM dont 71 % avec un niveau Very Good ou supérieur	
ICI ON AGIT POUR LES TERRITOIRES						
Soutenir et pérenniser l'économie locale	RSE 6 – Dialogue avec les clients et enseignes	Promouvoir les actions en faveur de l'emploi	100 % des actifs (clusters 1 à 3) proposent au moins un dispositif pour l'emploi en 2025	Part des centres avec Directions de Centre qui ont un dispositif pour l'emploi	97 % centres éligibles animent un dispositif pour l'emploi	
	RSE 6 – Dialogue avec les clients et enseignes / RSE 7 – Ancrage territorial et développement local	Encourager les offres raisonnées	100 % des actifs (clusters 1 à 3) avec une offre de commerce ou service responsables d'ici 2030	Part des Directions de Centre qui ont une offre raisonnée de seconde main	90 % des centres éligibles ont proposé une offre responsable de seconde main	
	RSE 6 – Dialogue avec les clients et enseignes / RSE 7 – Ancrage territorial et développement local	Maintenir un dialogue de qualité avec les commerçants	- Interroger tous les commerçants à fréquence régulière via un dispositif d'enquête et effectuer le suivi du NPS Groupe 100 % de baux verts d'ici 2030	- NPS commerçants - Satisfaction commerçant - Part de baux avec l'annexe environnementale	- NPS commerçants en hausse de 2 points 65 % des commerçants sont satisfaits 96% de baux verts signés.	
	RSE 6 – Dialogue avec les clients et enseignes / RSE 7 – Ancrage territorial et développement local	Maintenir un dialogue de qualité avec les clients	- Maintenir une variété de dispositifs de dialogues : enquêtes, réponses aux avis internet, dialogue sur site - Suivre le NPS Groupe	- NPS Clients - Taux de satisfaction des clients visiteurs	- NPS clients stable 92 % des clients sont satisfaits	 

Enjeux RSE	Risque de la cartographie RSE	Stratégie Carmila	Objectifs 2025	Indicateurs	Résultats 2025	ODD
Assumer notre responsabilité sociétale	RSE 7 – Ancrage territorial et développement local / RSE 8 – Sécurité, sûreté, santé	Promouvoir les animations RSE	100 % des centres (clusters 1 à 3) avec Direction de centre avec direction de centre proposent au moins 1 animation RSE en 2025	Part des centres ayant proposé au moins une animation RSE dans l'année	99 % des centres (clusters 1 à 3) avec Direction de centre ont réalisé une animation RSE dans l'année	 
	RSE 7 – Ancrage territorial et développement local / RSE 8 – Sécurité, sûreté, santé	Prendre part aux actions de solidarité	100 % des actifs (clusters 1 à 3) avec Direction de centre s'engagent pour une cause solidaire en 2025	Nombre d'actions engagées pour une cause solidaire	99% des centres (clusters 1 à 3) avec Direction de centre ont réalisé une action en faveur de la solidarité	
ICI ON AGIT POUR LES COLLABORATEURS						
Favoriser la diversité	RSE 9 – Diversité	La diversité : dès le recrutement et tout au long du parcours professionnel	- Diversifier les modes de recrutement et avoir plus de 10 % de l'effectif total en alternance - Formaliser une charte du recrutement Responsable	- Part des alternants dans l'effectif total - Existence d'une charte du recrutement responsable	12,4 % d'alternants dans les effectifs totaux. - Charte du recrutement responsable adoptée en janvier 2026	
	RSE 9 – Diversité	La diversité : actions en faveur de l'égalité professionnelle hommes/femmes	- IEP : maintenir un score de 92/100 a minima - Formaliser une charte sur la Diversité comportant des actions en faveur de l'égalité professionnelle hommes/femmes	- IEP sur le périmètre Groupe - Existence d'une charte Diversité et Inclusion	- IEP de 95/100 pour le Groupe - Charte Diversité et Inclusion adoptée en janvier 2026	
Développer le potentiel de nos collaborateurs	RSE 10 – Gestion et engagement des talents	Développer le potentiel des collaborateurs	- Proposer au moins une formation à 100 % des collaborateurs - Avoir au moins 1 entretien annuel permettant d'évoquer l'évolution professionnelle du collaborateur	- Part des collaborateurs ayant eu accès à une formation - Part des collaborateurs ayant eu un entretien annuel	- Au moins une formation a été proposée à 100 % des collaborateurs et 93,01 % ont pu en bénéficier 100 % des collaborateurs (effectif permanent) ont eu un entretien annuel	 

Enjeux RSE	Risque de la cartographie RSE	Stratégie Carmila	Objectifs 2025	Indicateurs	Résultats 2025	ODD
Contribuer à l'engagement de nos collaborateurs pour co-construire l'avenir de Carmila	RSE 10 - Gestion et engagement des talents / RSE 8 - Sécurité, sûreté, santé	Contribuer à l'engagement des collaborateurs par un dialogue de qualité	Enquête satisfaction collaborateurs	Évolution des taux de satisfaction et du taux de recommandation	Labellisation HappyIndex®AtWork avec un taux d'opinions favorables de 66,7 % sur les 3 pays et un taux de recommandation de près de 70 % pour la France.	
	RSE 10 - Gestion et engagement des talents	Sensibiliser aux enjeux RSE	100 % des collaborateurs sensibilisés à la RSE - Avoir au minimum 1 indicateur RSE dans le calcul de la part variable des collaborateurs	- Part de collaborateurs formés à la RSE - Part des collaborateurs ayant un objectif RSE dans leur rémunération variable	100 % des collaborateurs Carmila ont au moins un objectif variable annuel en lien avec la stratégie RSE 57 % des collaborateurs ayant participé à une animation de sensibilisation à la RSE	
Achats responsables	RSE 11 - Achats responsables	Mettre en œuvre une politique d'Achats Responsables	- Continuer le déploiement de la politique Achats Responsables 100 % des contrats de travaux MOD France intègrent la Charte Éthique	Part des contrats travaux intégrant la Charte Éthique	100 % des contrats de travaux MOD France intègrent la Charte Éthique, et 100 % intègrent la Charte Achats Responsables	  
Éthique	RSE 12 - Éthique	Agir avec éthique dans la conduite de toutes les activités	100 % des collaborateurs exposés aux risques de corruption ont suivi une formation dédiée	Part des employés exposés aux risques de corruption ou de trafic d'influence qui ont suivi une formation dédiée	98 % des collaborateurs exposés aux risques éthiques formés	  

4.1.2.4 Résultats des évaluations ESG et alignement aux principaux standards extra-financiers

Carmila s'engage chaque année à évaluer la performance extra-financière de son portefeuille et de sa stratégie en participant, sur une base volontaire, aux principales campagnes d'évaluation ESG menées par les agences de notation extra-financières du secteur immobilier.

En 2025, cette démarche de transparence se traduit par des résultats en nette progression :

- Carmila obtient au GRESB Real Estate Assessment un score de 92/100, en hausse d'un point par rapport à 2024, et se voit à nouveau décerner le statut « Green Star » ;

- Le Groupe est par ailleurs maintenu dans la Climate A List du CDP pour le changement climatique, ce qui le place dans le top 4 % des près de 22 100 entreprises répondantes ;
- Carmila reçoit pour la cinquième année consécutive un EPRA sBPR Award niveau Gold – ainsi qu'un EPRA BPR Gold – qui reconnaissent la qualité et la transparence de ses reportings extra-financier et financier ;
- EthiFinance ESG Ratings attribue à Carmila une note de 94/100 en 2025, vs 93 l'année précédente ;
- ISS ESG confirme son statut « Prime » avec une note C+ ;
- Morningstar Sustainability classe également Carmila parmi les entreprises européennes « ESG Top Rated » depuis fin 2024, reconnaissance reconduite dans la liste 2025.

À ces évaluations s'ajoute l'amélioration de la notation ESG attribuée par S&P Global Ratings (CSA), relevée de 17 points par rapport à 2023, signe du renforcement de son profil extra-financier et de sa trajectoire de durabilité.

Carmila avait également engagé des premiers travaux sur la taxonomie verte européenne, en réalisant sur l'exercice N-1 un calcul d'éligibilité faisant ressortir un ratio d'environ 94 % de son portefeuille ; toutefois, n'étant plus à ce stade dans le périmètre d'application de cette réglementation, le Groupe n'a pas poursuivi ni approfondi ces travaux, dans l'attente d'un cadre et de référentiels plus stabilisés.

4.1.3 Enjeux de gouvernance

4.1.3.1 L'Éthique et le respect des droits de l'Homme

Carmila inscrit sa démarche d'éthique et transparence dans un cadre de référence reconnu au niveau international. Signataire depuis 2019 du Global Compact des Nations Unies, la société s'aligne sur ses dix principes relatifs aux droits humains, aux normes du travail, à la protection de l'environnement et à la lutte contre la corruption, et les décline dans sa stratégie RSE en cohérence avec les Objectifs de Développement Durable. Ce socle s'articule également avec les grands textes internationaux (Déclaration universelle des droits de l'Homme, conventions fondamentales de l'OIT, principes directeurs de l'OCDE), qui constituent la base des engagements de Carmila en matière de respect des droits, d'intégrité des pratiques d'affaires et de responsabilité sociale.

Les risques éthiques sont identifiés et hiérarchisés dans la cartographie globale des risques du Groupe et dans la cartographie spécifique des risques RSE ; ils font l'objet de mesures de maîtrise détaillées dans le dispositif de contrôle interne et de conformité. Pour les prévenir, Carmila s'est dotée d'un Comité éthique, d'un Code éthique et de dispositifs d'alerte professionnelle déployés dans les trois pays où elle opère, accessibles à l'ensemble de ses collaborateurs et parties prenantes externes. Ces dispositifs, opérés par un tiers de confiance, garantissent la confidentialité, la protection des lanceurs d'alerte de bonne foi et l'absence de représailles. Ils sont supervisés par un Compliance Officer dédié, dont les missions se répartissent de la manière suivante : 50 % consacrés au contrôle interne et à la gestion des risques, 20 % à l'éthique (déploiement des politiques, animation du dispositif d'alerte, sensibilisation), 20 % à la sécurité (protection des personnes, des actifs et des systèmes d'information) et 10 % au management et à la coordination interne.

Le dispositif de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment s'inscrit dans le cadre des politiques et procédures du Groupe, conformes notamment à la loi « Sapin 2 », aux textes relatifs à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ainsi qu'à la loi « Wasserman » sur la protection des lanceurs d'alerte. Il repose sur une cartographie spécifique des risques de corruption et de trafic d'influence revue chaque année, sur des politiques internes dédiées et sur un programme de formation ciblé pour les collaborateurs les plus exposés, combinant modules présentiels, distanciels et e-learning (plateforme Cap Formation), actualisé au moins une fois par an et systématiquement proposé aux nouveaux entrants. Ce dispositif est complété par un test de connaissance annuel permettant de valider l'appropriation des notions clés par l'ensemble des collaborateurs de Carmila. Enfin, à l'instar des meilleures pratiques de place, il est intégré au système global de contrôle interne et fait l'objet d'évaluations régulières, afin de garantir dans la durée un haut niveau d'exemplarité et de conformité dans la conduite des affaires.

Comité éthique

Le Comité éthique est composé de huit membres : la Présidente-Directrice Générale, le Directeur Général Délégué, le Directeur Juridique, la Directrice des Ressources Humaines, la Directrice RSE & Communication, les Directeurs Généraux Espagne et Italie, ainsi que le Compliance Officer. Il se réunit au minimum une fois par an et peut également être convoqué chaque fois que la situation l'exige. Il a pour principales missions de :

- mettre à jour la cartographie des risques éthiques et de corruption ;
- veiller à la diffusion des principes éthiques et s'assurer que toutes les conditions sont en place pour permettre une bonne connaissance, compréhension, appropriation et respect des principes par l'ensemble des collaborateurs ;
- assurer le déploiement du dispositif de formation afférent ;
- organiser et assurer le bon fonctionnement des dispositifs d'alertes éthiques et assurer le traitement indépendant des alertes dans le strict respect de la légalité ;
- conduire la réflexion et mettre en œuvre le plan d'action sur les principaux sujets éthiques de l'activité dans une logique d'anticipation et dans le cadre d'une vision élargie des sujets ;
- veiller à la transparence de chacun sur les possibles conflits d'intérêt et statuer sur les différents cas déclarés.

Code de conduite professionnelle

Un Code de conduite professionnelle a été établi en 2017 par Carmila en commun avec le groupe Carrefour et mis à jour en décembre 2024.

L'ensemble des procédures métiers et des règles attachées en matière de corruption, fraude et blanchiment d'argent sont regroupées dans des « Books métiers » qui décrivent les différentes fonctions opérationnelles, les règles de conduite et les principales procédures de chaque métier. L'ensemble des collaborateurs exposés de Carmila signe annuellement un Formulaire de Déclaration de Conflit d'Intérêts, visant simultanément à identifier ce risque et à prendre, si nécessaire, des mesures organisationnelles correctives. Une formation relative aux bonnes pratiques en matière de lutte contre les risques de fraude, corruption et trafic d'influence est dispensée annuellement au Comité de Direction et à l'ensemble des collaborateurs exposés. Une version numérique est disponible en ligne en permanence pour l'ensemble des collaborateurs. Chaque pays adapte les modalités de formation afin d'affiner la prévention et de se conformer au contexte législatif et réglementaire local.

En 2025, 100 % des collaborateurs exposés en CDI signent annuellement une attestation d'indépendance. Certains collaborateurs ont également dû réaliser une revue d'intérêt, dont aucune n'a contraint à une décision managériale visant à adapter leur poste.

Les dispositifs d'alertes professionnelles pour lutter contre la corruption, le blanchiment et les conflits d'intérêts

Carmila bénéficie du dispositif d'alerte professionnelle mis en place par le groupe Carrefour, qui permet de signaler tout manquement aux Principes éthiques, en particulier en matière de fraude, de corruption ou de conflits d'intérêts. Ce dispositif repose sur plusieurs canaux, dont un numéro d'appel téléphonique unique par pays et une plateforme internet dédiée, permettant à chacun d'émettre une alerte. Il est accessible à l'ensemble des collaborateurs ainsi qu'aux tiers

amenés à travailler avec le Groupe. La confidentialité des informations communiquées, comme la possibilité de recourir à l'anonymat, est garantie à chaque étape du traitement de l'alerte, dans le respect des exigences réglementaires en vigueur.

En 2025, aucune alerte n'a été enregistrée dans le cadre de ce dispositif.

TAUX DE COLLABORATEURS FORMÉS AUX RISQUES ÉTHIQUES

	2023	2024	2025
Nombre de collaborateurs exposés aux risques	165	142	255
Nombre de collaborateurs formés	165	138	250
Taux de collaborateurs exposés formés aux risques éthiques	100 %	97 %	98 %

Les données consolident les trois pays d'activité : France, Espagne, Italie et concernent les salariés présents au 31 décembre en CDI et en CDD.

Le respect des droits de l'Homme

Carmila accorde une attention particulière au respect des droits humains, qui constitue un principe structurant de sa démarche de responsabilité sociale. Ces engagements sont intégrés dans les politiques de plusieurs directions clés, en particulier les ressources humaines et les achats, afin d'être déclinés concrètement dans la gestion des équipes comme dans la relation avec les partenaires et fournisseurs. Carmila promeut ainsi le respect des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail, notamment pour :

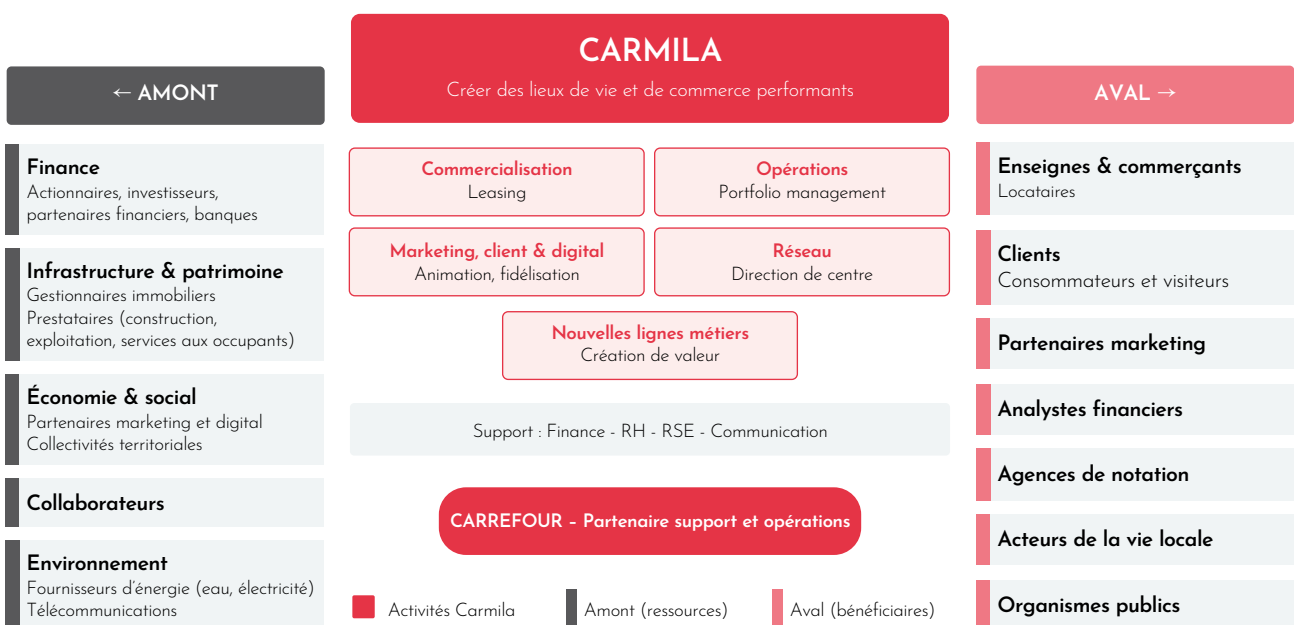
- la liberté d'association et le droit à la négociation collective ;
- la prévention et l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession ;

- une rémunération équitable ;
- le bien-être au travail ;
- l'élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- l'abolition effective du travail des enfants.

Cet engagement se traduit par des politiques, procédures et actions de sensibilisation visant à garantir, sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, des conditions de travail respectueuses de la dignité et des droits fondamentaux des personnes.

Toutes les informations sont consultables sur le site : <https://www.carmila.com/conduite-responsable>

4.1.3.2 Chaîne de valeur responsable



Dans le cadre de sa chaîne de valeur, Carmila s'attache à faire de ses relations fournisseurs un levier concret de création de valeur responsable. Pour son propre compte, l'entreprise réalise principalement des achats de prestations de services (environ 58 % de ses achats en 2025), tandis que les achats liés à l'exploitation quotidienne des sites sont, pour une large part, supportés par les syndicats de copropriété (SDC) des centres. Les achats réalisés dans le cadre des opérations de promotion ou de rénovation sont pilotés par la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) et les achats de gestion opérationnelle par les équipes d'Exploitation Immobilière de Carrefour Property Gestion.

Identifiée comme enjeu matériel de la stratégie RSE, la thématique des achats responsables a fait l'objet d'un diagnostic dédié et de groupes de travail associant les équipes achats, RSE, techniques et opérations. Ces travaux ont conduit à l'élaboration, en 2021, d'une Charte des Achats Responsables qui constitue désormais le socle commun minimal de pratiques de développement durable attendu de tous les fournisseurs de Carmila. Cette charte s'applique à l'ensemble des activités et filiales du Groupe et couvre toutes les familles d'achats (corporate, investissement et exploitation), y compris les marchés de travaux et les achats réalisés pour le compte de Carmila par les équipes de Carrefour Property Gestion.

La charte formalise :

- des engagements réciproques entre Carmila et ses fournisseurs, rappelant les principes éthiques (respect des droits humains, des conventions fondamentales de l'OIT, des principes du Pacte mondial des Nations Unies, intégrité dans les affaires, égalité de traitement, transparence des appels d'offres et des relations commerciales) ;
- la maîtrise des impacts environnementaux tout au long du cycle de vie des produits et services : sobriété énergétique, contribution à la trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre, gestion et traçabilité des déchets, lutte contre l'épuisement des ressources (eau, matières premières), recours à des produits certifiés et faiblement émissifs, attention portée à la biodiversité ;
- des engagements responsables sur toute la chaîne de valeur, invitant les fournisseurs à diffuser ces exigences auprès de leurs propres sous-traitants et partenaires, à promouvoir la diversité, la santé-sécurité au travail et l'insertion professionnelle, et à proposer des solutions innovantes pour réduire les impacts sur l'ensemble du cycle de vie.

Cette charte est intégrée aux documents contractuels et doit être acceptée par tous les fournisseurs concernés. Carmila mène progressivement une démarche de déploiement et de suivi : 100 % des marchés de travaux signés depuis juin 2022 comportent la Charte Achats Responsables, et celle-ci a été déclinée en français, espagnol et italien afin d'être pleinement intégrée aux pratiques d'achats dans l'ensemble des pays où le Groupe opère.

En complément, Carmila maintient et renforce plusieurs bonnes pratiques :

- un indice de localité est utilisé pour favoriser, lorsque cela est possible, le recours à des entreprises implantées sur les territoires des centres dans le cadre des projets d'extension, de rénovation et de construction, contribuant ainsi à l'emploi et à l'ancrage économique local ;
- la charte sociale et éthique fournisseurs de Carrefour est systématiquement jointe aux contrats régis par la MOD, afin d'aligner l'ensemble de la chaîne de sous-traitance sur les standards éthiques et sociaux du Groupe ;

- une Charte Chantier Vert, appliquée à 100 % des marchés de travaux des projets certifiés BREEAM, encadre les pratiques environnementales sur les chantiers (gestion des déchets, prévention des pollutions, limitation des nuisances pour les riverains, maîtrise des consommations d'eau et d'énergie, protection des zones sensibles), et est signée par l'ensemble des entreprises intervenantes.

En s'appuyant sur ces dispositifs, Carmila fait de ses achats un levier structurant de sa chaîne de valeur responsable : les exigences ESG sont graduellement intégrées dans les critères de sélection, les contrats et le dialogue avec les fournisseurs, dans une logique de partenariat de long terme et d'amélioration continue au service de la transition environnementale et sociale de ses actifs.

4.1.3.3 Prévenir les risques sécuritaires

Carmila a la responsabilité de garantir la sécurité des visiteurs, des collaborateurs des enseignes et des équipes intervenant sur ses sites. Cela suppose à la fois le respect strict de la réglementation en vigueur, une exigence élevée sur la qualité des prestations de sécurité et l'adéquation des dispositifs de sûreté et de sécurité sanitaire mis en place dans les centres.

Au-delà de la prévention des risques, Carmila veille également au confort et au bien-être des personnes qui fréquentent ses actifs. La qualité de l'accueil et du ressenti des clients comme des salariés des enseignes est au cœur de sa démarche d'excellence opérationnelle : des centres sûrs, bien gérés et accueillants sont un levier clé de fidélisation et de satisfaction.

Prévenir les risques de sûreté, de sécurité et de santé

Carmila porte une attention particulière à la gestion des risques sécuritaires et sanitaires, opérée en lien étroit avec Carrefour Property Gestion, les gestionnaires immobiliers, les prestataires spécialisés (sécurité humaine, sécurité incendie, maintenance...) et les autorités locales (services de secours, forces de l'ordre, commissions de sécurité).

Une politique de prévention et de gestion des risques a été formalisée afin :

- d'identifier et d'évaluer les principaux risques (incendie, mouvements de foule, malveillance, événements climatiques extrêmes, risques sanitaires, etc.) ;
- de définir les procédures, plans d'urgence et systèmes de gestion adaptés à chaque typologie de site ;
- de clarifier les responsabilités de chaque acteur (direction de centre, gestionnaire immobilier, prestataire de sécurité, propriétaires et locataires).

Pour s'assurer que les mesures mises en œuvre sont proportionnées, efficaces et correctement appliquées, Carmila s'appuie notamment sur :

- un suivi régulier de l'état de conformité réglementaire du parc (sécurité incendie, accessibilité, sûreté, installations techniques), assuré par les équipes Exploitation, Asset Management et RSE, qui permet d'identifier les actions à mener et d'en suivre la mise en œuvre ;
- des audits réguliers des prestataires de sécurité portant sur la qualification des équipes, leur formation continue, leur connaissance des procédures et leur capacité de réaction (mises en situation, retours d'expérience) ;

- des exercices de sécurité et de sûreté (évacuation incendie, gestion d'incident, simulations d'alerte) organisés de façon périodique dans les centres, en lien avec les prestataires de sécurité incendie et, le cas échéant, avec les secours publics (pompiers, forces de l'ordre).

En complément, des audits et études spécifiques peuvent être déclenchés à titre préventif (état des toitures, diagnostics techniques ciblés, contrôles des réseaux d'eau, etc.) afin de s'assurer que les risques sont correctement gérés, au-delà des seules exigences réglementaires.

L'objectif de Carmila est de tendre vers un zéro incident sanitaire et sécuritaire majeur, en inscrivant cette exigence dans la durée et au cœur des pratiques quotidiennes des équipes de centres.

Sécuriser les données personnelles et les systèmes d'information

Au-delà de la sécurité physique, Carmila doit également garantir la protection des données personnelles de ses parties prenantes (collaborateurs, commerçants, clients des centres, partenaires) ainsi que la sécurité de ses systèmes d'information.

La société dispose d'un Data Protection Officer (DPO) chargé de veiller à la conformité des pratiques avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD) et les réglementations nationales applicables. Une cartographie des traitements est tenue à jour afin de s'assurer que :

- les données sont collectées et traitées pour des finalités clairement identifiées ;
- leur conservation est limitée au strict nécessaire ;

- leur confidentialité et leur sécurité sont garanties, que les traitements soient réalisés par Carmila ou par ses sous-traitants.

Des contrôles de conformité sont menés de manière régulière, et des actions de sensibilisation des collaborateurs - en particulier de ceux qui manipulent des données clients ou locataires - sont organisées (formations, rappels des bonnes pratiques, supports pédagogiques). Carmila veille par ailleurs à fournir une information claire et transparente aux personnes concernées sur l'usage de leurs données et leurs droits (accès, rectification, effacement, opposition).

En matière de cybersécurité, la protection des systèmes d'information et des données qu'ils hébergent est pilotée par la Direction des Systèmes d'Information (DSI), en lien avec le Compliance Officer. La démarche s'articule autour de plusieurs axes :

- sécurisation des infrastructures et des accès (pare-feu, gestion des habilitations, contrôle des accès distants) ;
- protection des postes de travail et des applications (antivirus, mises à jour régulières, gestion des vulnérabilités) ;
- dispositifs de sauvegarde et de continuité d'activité pour limiter l'impact d'un incident ;
- sensibilisation des utilisateurs aux risques cyber (phishing, mots de passe, comportements à risque).

Cette approche intégrée - sécurité des personnes, conformité des sites, protection des données et cybersécurité - permet à Carmila de renforcer la confiance de ses parties prenantes et de sécuriser durablement l'exploitation de ses centres.

4.2 ICI ON AGIT POUR LA PLANÈTE

Carmila fait face, comme l'ensemble du secteur immobilier, aux conséquences du changement climatique, de la crise énergétique et de la raréfaction des ressources, qui imposent d'adapter en profondeur les modes de conception, de gestion et de rénovation des actifs. Dans ce contexte, Carmila a mené en 2020 et 2021 une campagne d'audits de performance environnementale sur une vingtaine d'actifs dans l'ensemble de ses pays d'implantation, afin de définir de nouveaux objectifs pour le volet environnemental de sa stratégie RSE. Actualisée en 2025, cette stratégie prolonge et amplifie les actions engagées.

En 2022, Carmila a concentré ses travaux sur l'identification et la quantification des principaux leviers de décarbonation à l'échelle du parc, en tenant compte des spécificités de chacun des trois pays. L'année 2023 a marqué une phase d'implémentation : plus de 10 M€ d'investissement ont été consacrés à l'amélioration de la performance énergétique et à la rénovation des centres. Ces investissements se sont poursuivis en 2024, avec notamment l'installation des premiers panneaux photovoltaïques sur plusieurs sites en Espagne, ouvrant la voie au développement de l'autoconsommation d'énergie renouvelable sur les actifs les plus émetteurs. En 2025, Carmila continue de déployer ce plan d'actions en priorisant les actifs les plus carbonés et en intégrant systématiquement les enjeux climatiques et énergétiques dans ses décisions d'investissement et de gestion du patrimoine.

4.2.1 Lutte contre le changement climatique

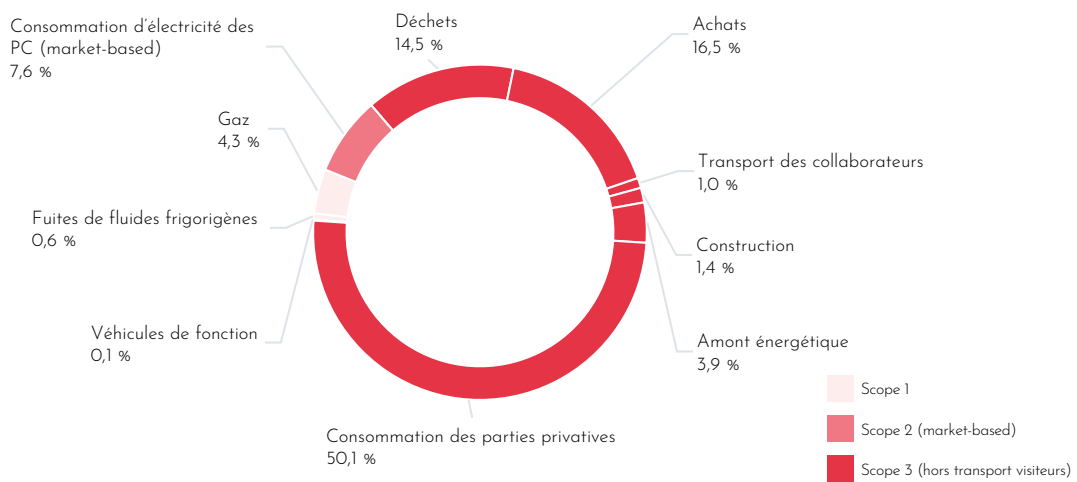
4.2.1.1 Stratégie Bas Carbone

Définition

En cumulant construction et exploitation, le bâtiment contribue à plus de 20 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre avec un impact direct sur le changement climatique. C'est donc un enjeu majeur pour Carmila qui a décidé de s'engager dans une stratégie Bas carbone, en cohérence avec les Accords de

Paris. En 2021, à la suite du 6^e rapport d'évaluation du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) et dans le cadre de son plan stratégique, Carmila a redéfini ses ambitions en matière de réduction d'émissions de gaz à effet de serre.

Le graphique ci dessous représente la répartition des émissions de gaz à effet de serre de Carmila :



Politiques

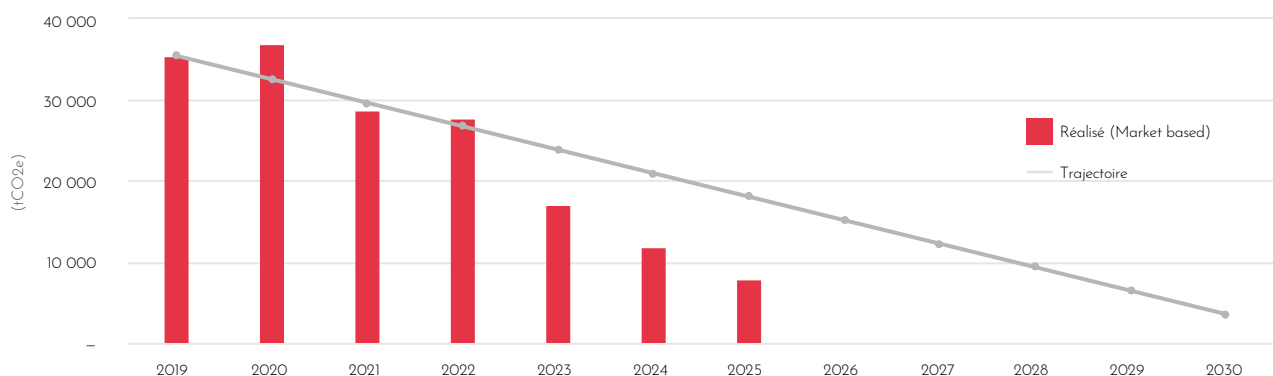
En cohérence avec les recommandations de la Science Based Targets initiative (SBTi), la politique de décarbonation de Carmila repose sur trois grands axes :

ATTEINDRE LE "NET ZERO" SUR LES SCOPES 1 ET 2 D'ICI 2030 :

Carmila vise une réduction de 90 % de ses émissions directes et énergétiques par rapport à 2019, en agissant prioritairement sur la baisse des consommations d'énergie, l'optimisation du pilotage des installations (GTC, dispositifs de flexibilité énergétique) et le remplacement des équipements les plus émissifs par des solutions bas carbone, complétés par le développement des énergies renouvelables sur ses centres (cf. 4.2.1.2).

ATTEINDRE LE "NET ZERO" SUR L'ENSEMBLE DES SCOPES 1, 2 ET 3 À HORIZON 2040 :

Carmila déploie des actions sur les principaux postes de son empreinte indirecte : consommations énergétiques des parties privatives (boutiques) via des baux et plans d'actions « verts », diminution et meilleure valorisation des déchets, intégration croissante de critères carbone dans les projets de construction/rénovation et dans les politiques d'achats, ainsi que la prise en compte des impacts liés à la mobilité des visiteurs.



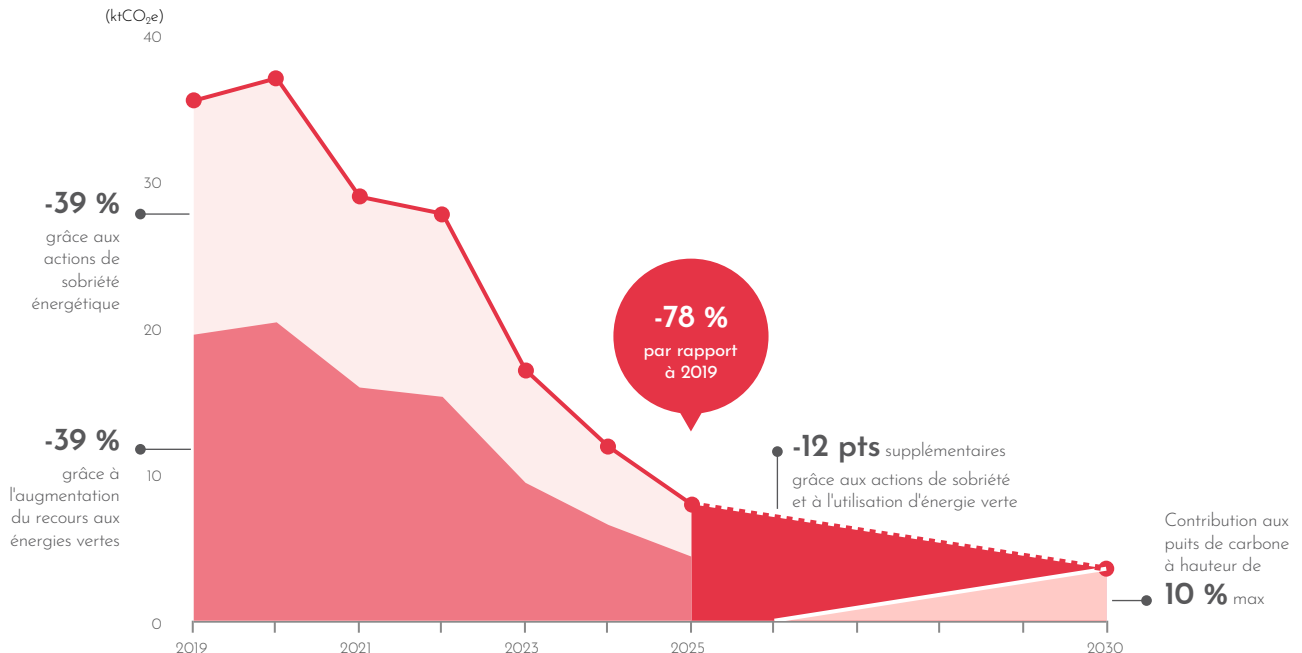
La SBTi a validé pour la période 2019-2030 une trajectoire carbone 1,5°C couvrant les scopes 1 et 2 sur le périmètre historique de Carmila ; à la suite de l'intégration des sites

Galimmo, un nouveau dossier sera déposé auprès de la SBTi en 2026 afin d'actualiser cette trajectoire et de la faire valider sur l'ensemble des trois scopes.

DÉVELOPPER UNE CONTRIBUTION CARBONE POSITIVE NE DÉPASSANT PAS 10 % DES ÉMISSIONS DE RÉFÉRENCE 2019, SCOPES 1 ET 2 À 2030.

Les émissions résiduelles feront l'objet d'une contribution à des projets certifiés (notamment Label Bas-Carbone) déployés en France et, autant que possible, à proximité de ses centres, participant à la restauration de puits de carbone et à la transition agroécologique d'exploitations agricoles.

La trajectoire définie par Carmila est représentée dans le graphique ci-après pour les scopes 1 & 2 :



Pour atteindre ses objectifs à horizon 2030 sur les scopes 1 et 2, Carmila s'appuie sur quatre leviers prioritaires :

EXPLOITATION QUOTIDIENNE ET BAISSÉ DES CONSOMMATIONS DES GALERIES

Carmila poursuit la maîtrise des consommations énergétiques de ses actifs en agissant d'abord sur l'exploitation au jour le jour : optimisation des horaires et des consignes (éclairage, chauffage, refroidissement, ventilation), ajustement fin aux niveaux de fréquentation, suivi régulier des indicateurs de performance énergétique et de diffusion de bonnes pratiques auprès des équipes et des commerçants (voir rubrique « 4.2.1.2 Sobriété et efficacité énergétique »). Cette démarche de sobriété vise à réduire les kWh consommés avant même d'investir dans de nouveaux équipements.

CHOIX ÉNERGÉTIQUES ET RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Carmila travaille également sur le contenu carbone de l'énergie consommée, en privilégiant progressivement des sources moins émissives :

- en développant l'autoconsommation d'énergies renouvelables, avec le déploiement de 9 centrales photovoltaïques sur plusieurs centres entre 2024 et 2025, auxquelles s'ajoutent en Espagne en 2025 : Badalona, Peñacastillo, Jerez Norte, Alcalá de Henares et sur des sites pilotes en France, afin d'alimenter directement les galeries en électricité verte ;
- en recourant à des contrats d'énergie verte, Garanties d'Origines (GO), 21 000 000 kWh en 2025 sur le périmètre Espagne ou Power Purchase Agreement (PPA), 5 000 000 kWh en 2025 via Carrefour sur le périmètre

Plans d'action

En 2025, Carmila a poursuivi le renforcement de la robustesse de son bilan carbone, en actualisant et en affinant les facteurs d'émissions nationaux dans chacun de ses pays d'opération. L'année a été marquée par une étape clé : l'intégration du patrimoine ex-Galimmo dans le périmètre de calcul. Le scope 3 a par ailleurs été recalculé pour l'ensemble des trois pays.

France, pour sécuriser un mix énergétique contribuant positivement à la trajectoire climat du Groupe. Ces éléments représentent 30 % du mix énergétique de Carmila en 2025.

MODERNISATION DES ÉQUIPEMENTS ET RENFORCEMENT DU MONITORING :

La réduction des émissions repose aussi sur un vaste programme de modernisation des installations techniques et de pilotage des consommations :

- remplacement des équipements CVC (chauffage, ventilation, climatisation) par des solutions plus performantes et moins carbonées, notamment via des bascules du gaz vers l'électricité et l'installation de rooftops adiabatiques : depuis 2023, plus de 120 rooftops ont été remplacés sur 28 centres, avec sur certains sites comme Cap Saran, l'expérimentation de fluides à très faible émission (type R290) ;
- remplacement des rideaux d'air chaud (RAC) sur plus d'une dizaine de sites en 2025, pour limiter les déperditions et optimiser le confort thermique ;
- généralisation des éclairages LED et installation de GTC/ GTB sur plus de 95 % des sites, permettant un pilotage centralisé et réactif des équipements ;
- installation de régulateurs de tension sur plusieurs centres, afin de réduire les consommations inutiles et protéger les équipements ;

- déploiement du dispositif TheWatchdog avec la pose de compteurs intelligents Flex Eco Watt et de sous-compteurs : 29 sites sont engagés dans des dispositifs Flex, et 53 sites sont désormais équipés de sous-compteurs afin d'affiner l'analyse par usage et par zone ;
- amélioration de l'isolation des bâtiments, notamment en profitant des travaux de réfection d'étanchéité pour renforcer la performance thermique globale des toitures : 11 sites ont ainsi été traités en 2025.

CONTRIBUTION CARBONE

Enfin, pour traiter la part d'émissions résiduelles incompressibles, Carmila a recours à des mécanismes de contribution carbone (projets certifiés de reforestation, de transition agro-écologique, etc.), strictement plafonnés à 10 % maximum des émissions de référence. Cette contribution intervient uniquement en complément des efforts de réduction à la source, conformément aux meilleures pratiques de place.

Depuis 2022, Carmila a fait le choix d'orienter sa contribution carbone vers le soutien à l'agroécologie, en signant un partenariat avec Agoterra. À ce titre, le Groupe finance, sur cinq ans, des projets permettant d'éviter ou de séquestrer l'équivalent de 4 666 tonnes de CO₂eq et restaurer l'équivalent de 1 200 hectares. L'ensemble des crédits carbone générés est certifié par le Label Bas-Carbone (LBC), dispositif créé par le Ministère de la Transition écologique, qui encadre de façon exigeante et transparente des projets locaux de réduction d'émissions et de séquestration. Carmila accompagne ainsi 11 exploitations agricoles, toutes situées à moins de 40 kilomètres d'un centre commercial Carmila, dans leur transition agroécologique.

Parmi elles, le GAEC de Christophe et François, situé à Saint-Léger-sous-Cholet, fait figure de pionnier, engagé dans le dispositif depuis 2020. Sur cette ferme laitière comportant 130 vaches, plusieurs leviers ont été actionnés : développement de l'agroforesterie (arbres aujourd'hui bien implantés), méthanisation performante, remplacement durable du soja par le colza, amélioration du confort animal (stabulations sur paille, plus de couchages) et robotisation de la traite. Ces évolutions ont permis à la fois de réduire l'empreinte carbone de l'exploitation, d'améliorer les conditions de travail et d'augmenter la production annuelle de lait, passée d'environ 1,2 à 1,4 million de litres. Les résultats définitifs de l'audit carbone sont en cours, mais les exploitants se déclarent d'ores et déjà pleinement satisfaits d'une démarche en ligne avec leur vision d'un élevage durable.

Dans cette même logique, Carmila s'est engagée en 2023 aux côtés de Carbonapp dans deux projets de boisement toujours à proximité de nos centres pour un complément de 1 652 tonnes de CO₂eq de crédits LBC. Cela portant à un total de 6 318

tonnes de CO₂eq les crédits LBC financés et détenus à fin 2025 par Carmila.

L'année 2025 a été consacrée à la consolidation de cette base de crédits carbone, avec pour perspective le sourcing de nouveaux crédits de haute qualité en 2026, en France et en Espagne, afin d'élargir progressivement le portefeuille. À ce stade, Carmila couvre déjà 100 % de ses besoins estimés en crédits carbone pour la période 2030-2031.

CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DES LOCATAIRES

Pour agir en priorité sur son scope 3, Carmila concentre sa démarche sur plusieurs leviers structurants, en co-construction avec ses principaux partenaires, et en premier lieu ses locataires.

Carmila renforce ainsi le dialogue avec les enseignes pour mieux maîtriser les consommations privatives : partage d'informations et de bonnes pratiques, intégration de la performance énergétique dans les baux (notamment via les baux verts), sensibilisation aux usages sobres et à l'achat d'électricité moins carbonée. L'objectif est de construire, avec les locataires, des plans d'actions communs permettant de réduire l'empreinte carbone liée à l'exploitation des boutiques. (voir rubrique « 4.2.1.2 Sobriété et efficacité énergétique »).

DÉCHETS

En lien étroit avec les prestataires de collecte, Carmila évalue les capacités de tri de chaque site, adapte les locaux déchets et cherche à orienter un volume croissant de flux vers des filières de valorisation matière ou énergétique.

SOLUTIONS DE MOBILITÉ

Pour réduire les émissions associées aux déplacements des visiteurs, Carmila poursuit le déploiement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) et développe des solutions d'écomobilité : emplacements sécurisés pour vélos et trottinettes, signalétique favorisant les mobilités douces et, lorsque c'est possible, meilleure articulation avec les transports collectifs.

ACHATS, SERVICES ET PROJETS DE CONSTRUCTION

Dans le cadre des nouveaux projets de construction, d'extension ou de rénovations majeures, Carmila intègre progressivement des analyses de cycle de vie afin de guider les choix de conception, de matériaux, d'équipements et de prestations. Cette approche vise à réduire l'empreinte environnementale globale des actifs, en particulier sur les postes du scope 3 liés aux achats et aux travaux.

Ainsi en 2025, on observe, en ligne avec les objectifs :

- une diminution de 78 % pour les scopes 1 et 2 ;
- une diminution de 60 % pour le scope 3.

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GES PAR SCOPE PAR POSTE POUR LES TROIS PAYS (EN PÉRIMÈTRE COURANT)

	Unité	2019 - Référence	2024	2025
Total émissions GES scope 1	tCO₂e	7 519	3 533	3 140
Fuites fluides frigorigènes	tCO ₂ e	655	493	358
Véhicules de fonction	tCO ₂ e	432	108	68
Consommations énergétiques de gaz des parties communes	tCO ₂ e	6 432	2 932	2 714
Total émissions GES scope 2 (market-based)⁽¹⁾	tCO₂e	27 951	8 341	4 805
Location based - Consommations énergétiques des parties communes	tCO ₂ e	25 363	12 406	10 106
Market based - Consommations énergétiques des parties communes	tCO ₂ e	27 951	8 341	4 805
Total émissions de GES scope 3a (market-based)	tCO₂e	59 373	27 191	23 517
Location based - Part amont des consommations des parties communes	tCO ₂ e		2 916	2 443
Market based - Part amont des consommations des parties communes	tCO ₂ e	6 644	2 916	2 443
Déchets	tCO ₂ e	5 449	11 201	9 152
Achats	tCO ₂ e	9 375	9 742	10 423
Transport des collaborateurs	tCO ₂ e	617	757	609
Construction	tCO ₂ e	37 288	2 575	890
Total émissions de GES scope 3b	tCO₂e	881 653	613 185	837 257
Location based - Consommations énergétiques (électricité et gaz) des parties privatives	tCO ₂ e		47 000	30 303
Market based - Consommations énergétiques (électricité et gaz) des parties privatives	tCO ₂ e	78 827	41 360	31 551
Transport des visiteurs	tCO ₂ e	802 826	571 825	805 706
TOTAL DES ÉMISSIONS DE GES TOUS SCOPES - MARKET-BASED	tCO₂e	976 496	652 250	868 719
TOTAL DES ÉMISSIONS DE GES TOUS SCOPES - LOCATION-BASED	tCO₂e	967 264	656 315	872 772

(1) Pour la méthodologie Market based, les facteurs utilisés pour l'électricité sont ceux des fournisseurs du Groupe en France. Pour les autres pays, ce sont les facteurs d'émissions résiduels de l'Association of Issuing Bodies.

ÉVOLUTION DU BILAN CARBONE EN SCOPES 1 ET 2 ⁽¹⁾

	Unité	2019 - Référence	2024	2025	Variation 2019-2025
Bilan carbone scopes 1 & 2 - Market-based	ktCO ₂ -{2} eq	35,5	11,9	7,9	-78 %
Bilan carbone scopes 1 & 2 - Location-based	ktCO ₂ -{2} eq	32,9	15,9	13,2	-60 %

(1) Le bilan des scopes 1 et 2 comprend les émissions carbone de l'énergie consommée par les parties communes des scopes 1 et 2 sur les trois pays, les fuites de fluides frigorigènes et les véhicules de fonction.

ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ CARBONE DES PARTIES COMMUNES - PÉRIMÈTRE CONSTANT⁽¹⁾

	Unité	2019 - Référence	2024	2025	Variation 2019-2025
Émission de GES par m2 - Market based	kgCO₂e/m²	61	21	17	-73 %
France	kgCO ₂ e/m ²			10	
Espagne	kgCO ₂ e/m ²			9	
Italie	kgCO ₂ e/m ²			18	
Émission de GES par m2 - Location based	kgCO₂e/m²	47	27	25	-47 %
France	kgCO ₂ e/m ²			12	
Espagne	kgCO ₂ e/m ²			10	
Italie	kgCO ₂ e/m ²			40	

(1) Le périmètre constant correspond au périmètre des actifs présents durant l'année de reporting 2025, pour lesquels ont été extrapolées les émissions des sites acquis depuis 2019, soit le portefeuille ex-Galimmo et le centre Rosaleda en Espagne, auquel ont été retirés les sites vendus depuis, Carmila n'ayant plus le contrôle de ces sites.

ÉVOLUTION DU BILAN CARBONE EN SCOPE 3 ⁽¹⁾⁽²⁾

	Unité	2019 - Référence	2024	2025	Variation 2019-2025
Bilan carbone scope 3 (hors transport visiteurs) - Market based	ktCO ₂ e	138,2	68,6	55,1	-60 %
Bilan carbone scope 3 (hors transport visiteurs) - Location based	ktCO ₂ e	131,6	68,6	55,1	-58 %

(1) Le bilan du scope 3 comprend les émissions carbonées des postes suivants : déchets, achats, transports des collaborateurs, construction, amont énergétique et consommation des parties privatives.

(2) En accord avec les règles du GHG Protocol.

4.2.1.2 Sobriété et efficacité énergétiques

Définition

Dans un contexte de fortes tensions sur les marchés de l'énergie, marqué depuis plusieurs années par une forte volatilité des prix et une hausse sensible des coûts d'exploitation, Carmila a, dès 2020, choisi d'accélérer sa démarche de sobriété. À l'issue d'une première vague d'audits, le Groupe s'est ainsi engagé à réduire de 40 % les consommations énergétiques des parties communes entre 2019 et 2030, conformément aux exigences du Décret Éco Énergie Tertiaire, faisant de la maîtrise de l'énergie à la fois un impératif réglementaire, climatique et économique.

Politiques

L'atteinte des objectifs de réduction des consommations repose sur une stratégie énergétique globale, structurée autour de trois axes complémentaires :

- mieux connaître : disposer d'une vision détaillée de l'état du parc et d'une maîtrise fine des données de consommation, en quasi temps réel, afin d'identifier rapidement les dérives et d'engager les actions correctives nécessaires ;
- mieux piloter : analyser actif par actif les marges de régulation (consignes, horaires, usages) pour réduire les consommations sans dégrader le confort ni la sécurité ;
- mieux investir : planifier pluriannuellement les CapEx nécessaires (GTB/GTC, CVC, isolation, LED, ENR...) pour inscrire la performance énergétique dans la durée.

En phase d'exploitation, la politique de gestion énergétique des sites s'articule autour de trois niveaux d'intervention :

- un pilotage optimisé des consommations : Carmila déploie progressivement la télérelève des compteurs généraux d'électricité (82 sites équipés à fin 2025) et des sous-

compteurs (59 sites à fin 2025), afin de suivre de façon granulaire les usages (éclairage, chauffage, climatisation, ventilation, etc.). Ces données sont consolidées sur un portail de monitoring dédié, mis à disposition des équipes techniques et des directions de centres. Elles permettent de détecter précocement les dérives, d'ajuster les consignes et de lancer, lorsque nécessaire, des actions correctives ciblées.

- des améliorations techniques ciblées : en parallèle, Carmila engage un programme continu d'amélioration des installations : déploiement progressif de systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB/GTC), optimisation des solutions de ventilation et de lumière naturelle, généralisation des éclairages LED, travaux sur l'enveloppe et les équipements pour limiter les déperditions. Ces investissements contribuent directement à la baisse des consommations et à l'amélioration du confort. En 2025, les efforts ont été axés sur la fiabilisation des installations GTB/GTC existantes avec les partenaires TheWatchDog et Sensinov. Un cahier des charges a également été établi avec un bureau d'études afin d'accompagner la réception des chantiers et le suivi des travaux sur les sites à enjeux importants. Enfin, sur l'année écoulée, 7 sites ont fait l'objet de finalisations d'installations ou de remplacements : Perpignan Clair, Vaulx-en-Velin, Villejuif, Saint-André-les-Vergers, Flins, Francheville et Vitrolles.
- des mécanismes d'alerte et de vigilance sur les dérives énergétiques : des alertes de surconsommation électrique (+10 % vs N-1 sur le mois écoulé) sont programmées et ainsi qu'en cas de dépassement de puissance souscrite. Les responsables de sites peuvent activer des notifications sur plusieurs types de plateformes. Un exemple de dérive

corrigée sur un centre normand cette année : grâce à une alerte de dépassement de puissance sur un compteur général, il a été identifié qu'un groupe d'eau glacée était resté allumé en période hivernale. Cette alerte a permis de demander une intervention du technicien sur le terrain qui a corrigé rapidement la dérive faisant quasiment tomber de 100 % la consommation de l'équipement concerné.

Sur le volet construction et rénovation, l'ensemble des projets d'extension mis en exploitation depuis 2016 intègrent des exigences renforcées de performance énergétique : mise en place systématique d'une GTB dès la conception, choix de solutions techniques plus sobres et niveau d'isolation supérieur d'au moins 20 % aux exigences de la RT2012. Ces standards sont progressivement étendus aux rénovations majeures, afin d'aligner le patrimoine existant sur les meilleures pratiques du marché.

Plans d'actions

Sur le volet de l'amélioration de la connaissance et du pilotage, différentes actions ont été menées :

- En France :
 - l'établissement d'une cartographie énergétique du parc. Cette mission a permis de déterminer des plans d'actions à mener sur chaque actif ;
 - la mise en place d'un système de récupération et consolidation des données pour rendre dynamique la cartographie et les plans d'actions : Energisme ;
 - dès la communication des risques de tension sur le réseau électrique français, Carmila a été associée à la charte d'engagement EcoWatt signée par le Groupe Carrefour. Cette charte vise à réduire immédiatement la consommation électrique en cas de pics de demandes. Depuis 2020, Carmila contribue déjà à la transition du

réseau électrique français par la pratique de l'effacement. Carmila a contractualisé avec un agrégateur de flexibilité sur 29 centres (soit trois supplémentaires par rapport à l'année passée). En 2024, Carmila a une nouvelle fois participé aux trophées Cube Flex, et remporté 6 récompenses dont 3 dans la catégorie « récidivistes ». Cette catégorie récompense des actifs déjà primés l'année précédente et qui ont réussi à nouveau à réduire considérablement leurs consommations en année 2.

- Poursuite du plan de sobriété énergétique national annoncé par le Gouvernement.
- En Espagne:
 - 17 centres sont équipés de sous-compteurs afin de mieux reporter les consommations pour les zones gérées par Carmila. La campagne de l'année passée a ainsi permis d'améliorer le reporting énergétique des centres concernés.

Concernant le volet optimisation des équipements, un nouveau système de traitement de l'air a été testé sur deux sites.

Des centrales de traitement d'air innovantes ont été mises en place sur les centres d'Orléans Place d'Arc et Toulouse Purpan, en partenariat avec l'entreprise brestoise ETT sur le principe du rafraîchissement adiabatique. Ces nouveaux équipements de rafraîchissement de l'air ont remplacé des systèmes moins performants et permis une diminution de 54 % de la consommation électrique liée au système de traitement de l'air.

À Cap Saran, de nouveaux rooftops ont été installés avec fluide frigorigène R290 dont le potentiel de réchauffement climatique est très faible et l'efficacité particulièrement élevée. Il s'agit d'une première sur le parc qui a vocation à être développée si leur exploitation est concluante à moyen terme.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ⁽¹⁾ DES PARTIES COMMUNES (ET PARTIES PRIVATIVES DESSERVIES PAR DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS) À PÉRIMÈTRE CONSTANT ⁽²⁾

	Unité	2019 - Référence	2024	2025
Énergie fossile	kWhEF	53 557 551	15 938 127	15 077 051
Dont Gaz	kWhEF PCS	53 557 551	15 938 127	15 077 051
Électricité	kWhEF	133 827 270	65 606 425	64 805 330
Réseau urbain	kWhEF	799 547	1 270 225	1 533 385
Dont Réseau de chaleur	kWhEF	799 547	1 270 225	1 533 385
Dont Réseau de froid	kWhEF			
Autres énergies	kWhEF			1 761 426
Consommation totale d'énergie finale	kWhEF	188 184 368	82 814 777	83 177 192
PAR M²	KWHEF/M²	271	119	133

(1) En accord avec le guide de reporting FACT, l'intensité énergétique ne comprend pas au numérateur les consommations des parkings. Les surfaces des parties communes ont été affinées en 2025, notamment sur le périmètre italien. Notons que ces modifications surfaciques n'ont pas été appliquées rétroactivement aux résultats.

(2) Le périmètre constant correspond au périmètre des actifs présents durant l'année de reporting 2019 auquel ont été retirés les sites acquis et vendus depuis.

ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DES PARTIES COMMUNES - PÉRIMÈTRE CONSTANT

	Unité	2019 - Référence	2024	2025	Variation 2019-2025
Intensité énergétique	kwhEF/m²	271	119	133	-51 %
France	kwhEF/m²	ND	ND	114	
Espagne	kwhEF/m²	ND	ND	149	
Italie	kwhEF/m²	ND	ND	328	

4.2.1.3 Écomobilité

Définition

Depuis quelques années, de nouvelles formes de mobilité plus respectueuses de l'environnement voient le jour. Dans ce contexte, Carmila s'engage à diversifier et renforcer les solutions de transport facilitant l'accès à ses centres. Toutefois, si le Groupe est capable de lancer des initiatives en ce sens, il reste en grande partie tributaire des actions des pouvoirs publics, en particulier au niveau local, pour la mise en place ou l'optimisation des moyens de transport collectifs.

Politiques

Afin de faciliter le recours aux transports doux et pour sensibiliser les visiteurs et les collaborateurs, des mesures incitatives sont déployées :

- une communication efficiente sur les dessertes de nos centres ;
- des zones de covoiturage ;
- des bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- des bornes de recharges pour les vélos à assistance électrique ;
- des voies de circulations et des abris pour vélos.

Plans d'actions

En 2021, un état des lieux poussé a été mené sur chaque centre afin d'identifier les dispositifs en faveur de l'écomobilité présents sur site ou à proximité, dans un rayon de 500 mètres. En 2025, cet état des lieux a été actualisé, notamment pour considérer la campagne de déploiement de bornes de recharge électrique qui s'est poursuivie cette année.

Par ailleurs, toutes les solutions de transports en commun disponibles sont désormais précisées sur les sites internet de chaque centre commercial afin d'inciter les usagers à privilégier ces modes de déplacement.

À fin 2025 :

- 77 centres disposent d'emplacements vélos ;
- 90 % des parkings sont équipés en bornes de recharge ;
- 97 % des centres disposent d'au moins une entrée à moins de 500 mètres d'un arrêt de transports en commun ;
- 99 % des centres proposent au moins une solution d'écomobilité.

4.2.2 Préservation des ressources naturelles

4.2.2.1 Maîtrise de l'artificialisation des sols

En tant que foncière, Carmila est directement concernée par la lutte contre l'artificialisation des sols, un enjeu majeur des politiques publiques françaises (objectif « zéro artificialisation nette »). Depuis sa création, le Groupe privilégie les projets sur des emprises déjà urbanisées – parkings, friches ou bâtiments existants – et s'interdit le développement de nouveaux centres sur des fonciers naturels ou agricoles.

Concrètement, les projets de Carmila s'inscrivent dans une logique de densification et de reconversion plutôt que d'extension sur sols non artificialisés : restructuration ou reconstruction du bâti existant, transformation de surfaces commerciales en boutiques ou services ou encore développement de projets de mixité urbaine (logements, bureaux, services) sur des sites déjà imperméabilisés.

À travers cette approche, Carmila contribue à la requalification et à la densification de ses sites pour limiter l'étalement urbain, et étudie, lorsque cela est pertinent, des solutions de renaturation partielle (désimperméabilisation, végétalisation, îlots de fraîcheur). Le Groupe s'inscrit ainsi dans une trajectoire 2030 fondée sur la transformation de l'existant, en privilégiant systématiquement la densification et la reconversion à toute nouvelle artificialisation des sols.

4.2.2.2 Biodiversité

Définition

La préservation de la biodiversité constitue un enjeu important pour Carmila même si les fonciers extérieurs ne sont pas, la plupart du temps, la propriété du Groupe, le sujet est traité à la fois dans l'exploitation des bâtiments et dans la conception des nouveaux développements ou des restructurations lourdes.

Dans le cadre de son exercice de double matérialité et de sa cartographie des risques, Carmila a réalisé un état des lieux des interactions entre ses activités et la biodiversité, en identifiant les sites susceptibles d'avoir un impact significatif. Compte tenu du

caractère largement artificialisé des emprises et de l'héritage de constructions anciennes, l'enjeu se situe aujourd'hui principalement sur la biodiversité ordinaire en périphérie immédiate des bâtiments. À ce stade, la biodiversité est ainsi appréhendée davantage comme un levier d'amélioration de la qualité des sites (intégration des critères BiodiverCity, exigences des certifications BREEAM, amélioration du confort paysager) que comme un risque opérationnel majeur imposant une remise en cause du modèle commercial.

La démarche de Carmila s'inscrit en cohérence avec les grands cadres de référence internationaux et européens en matière de biodiversité, notamment la stratégie européenne Biodiversity 2030 et le cadre mondial post-2020, qui inspirent l'orientation de ses actions. Concrètement, l'entreprise fait évoluer ses pratiques d'entretien (zéro phytosanitaire, fauche tardive, diversification des essences, préservation de zones refuges) et intègre progressivement des critères de biodiversité dans ses projets, sans nécessiter à ce stade d'investissements lourds comparables à ceux engagés pour la décarbonation, mais dans une logique d'amélioration continue et de gestion responsable de ses sites.

Politiques

Carmila favorise le développement de la biodiversité en adoptant une approche globale et intégrée dans la conception et la gestion de ses sites. Voici quelques actions et stratégies mises en œuvre par l'entreprise :

- implantation de flore locale : Carmila privilégie la plantation d'espèces indigènes adaptées au climat local, contribuant ainsi à la préservation des écosystèmes naturels et à la réduction de la consommation d'eau et de produits ;
- gestion écologique des espaces : les espaces extérieurs sont gérés de manière à limiter l'usage de produits chimiques et privilégier des pratiques d'entretien respectueuses de l'environnement, comme le paillage naturel et l'utilisation de techniques de jardinage biologique.

- travail avec des experts et les collectivités locales : Carmila collabore avec des écologistes, des paysagistes spécialisés pour concevoir des espaces qui répondent aux exigences de la biodiversité tout en s'intégrant harmonieusement dans leur environnement ;
- sensibilisation et engagement communautaire : Carmila met en place des actions de sensibilisation auprès de ses locataires, clients et riverains, encourageant des comportements favorables à la biodiversité et à la protection de l'environnement.

Carmila s'est ainsi engagée à ce que tous les centres aient mis en place au moins une action en faveur de la biodiversité, qui peut se matérialiser de la manière suivante :

- installation d'hôtels à insectes ;
- installation de ruches ;
- potager pédagogique ;
- prairie fleurie ;
- abris pour les oiseaux ;
- abris à chauves souris
- éco-pâturage ;
- mur végétalisé ;
- entretien raisonné des espaces verts ;
- labellisation de type Biodiversity.

Par ailleurs, Carmila veille lors de nouveaux projets à privilégier la densification et la reconversion à l'artificialisation des sols. Elle considère également les possibilités de renaturation si opportunes.

Plans d'actions

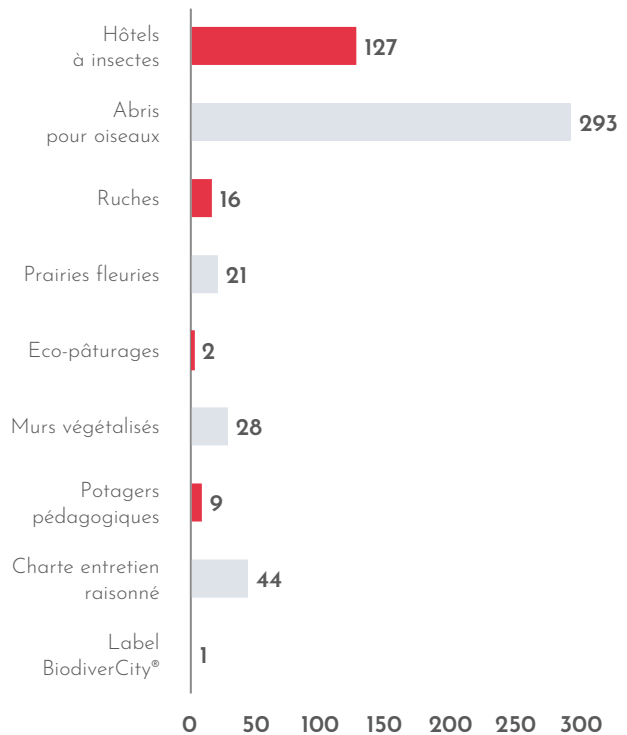
Une mise à jour du recensement des actions en faveur de la biodiversité a été menée en 2025 sur l'ensemble du périmètre France, Espagne et Italie. Les espaces verts occupent en moyenne 15 % des parcelles des centres. En France, la charte «Entretien raisonné» a été annexée dès 2024 à 100 % des contrats d'espaces verts portés par le property management.

Afin d'améliorer les pratiques de rénovation, conception et entretien des espaces verts, Carmila a élaboré, avec l'aide de la société Arp-Astrance, un guide des essences favorisant la biodiversité sur ses centres. Ce guide multicritère décrit par région bioclimatique les essences arborées, arbustives, grimpantes et herbacées à privilégier et accompagne sur les bonnes pratiques de plantation et d'entretien. Il est diffusé en interne et aux prestataires locaux afin d'en faire le meilleur usage lors de l'entretien et lors de projets de réaménagement.

8 études écologiques réalisées dans le cadre de l'obtention du BREEAM In-Use depuis 2023.

2025 marque également l'obtention de la certification Biodiversity Life sur le centre commercial d'Évreux, bénéficiant ainsi de sa certification Biodiversity Construction obtenue lors de la restructuration du site en 2019 et prolongeant ainsi la volonté d'en faire un site exemplaire sur cette thématique.

Fin 2025, 98 % des centres significatifs Carmila avec une Direction de centre disposent d'au moins une action en faveur de la préservation de la biodiversité comme présenté sur le graphique ci-dessus.



4.2.2.3 Déchets et économie circulaire

Définition

La gestion des déchets d'exploitation constitue un enjeu important pour Carmila, à la croisée des attentes réglementaires (décret 5/7 flux, loi AGEC), des exigences de ses locataires et de la décarbonation du scope 3. La majorité des déchets provient de l'activité des enseignes présentes dans les centres ; l'enjeu pour Carmila est donc de proposer un cadre et des solutions opérationnelles performants afin de faciliter leur tri et leur valorisation.

Carmila s'est fixé des objectifs clairs : valoriser 100 % des déchets d'ici 2030, dont 70 % en valorisation matière, et atteindre zéro déchet mis en décharge d'ici 2028 sur le périmètre contrôlé. Si la thématique des déchets n'a pas le même poids financier et climatique que l'énergie ou la décarbonation du parc, elle est néanmoins considérée comme un levier important d'optimisation du scope 3 et de qualité de service aux preneurs. L'objectif est pragmatique : garantir pour chaque centre un « exutoire adapté », maîtrisé jusqu'au traitement final des déchets, dans une logique d'économie circulaire.

Politiques

La politique de Carmila en matière de déchets repose sur quatre principes structurants :

- adapter les sites pour un tri et une collecte efficaces : adapter et dimensionner les locaux déchets, les équipements et le mobilier (bennes, compacteurs, signalétique, zones de stockage) afin de permettre un tri sélectif conforme à la réglementation et aux besoins réels des enseignes. L'objectif est de rendre le tri simple en tenant compte des contraintes de chaque site ;
- valoriser et recycler via des filières de confiance : travailler avec des prestataires et des filières certifiées pour orienter les flux vers la valorisation matière ou énergétique, en limitant au maximum le stockage et l'enfouissement. Carmila veille à la cohérence des circuits de collecte (distances, capacités des

centres de traitement, spécificités régionales) afin de réduire l'empreinte carbone associée ;

- piloter par les données et l'amélioration continue : mettre en place un suivi régulier des tonnages, des exutoires et des taux de valorisation, via des indicateurs permettant de mesurer les volumes produits, recyclés et valorisés. Ces données servent à ajuster la politique de gestion des déchets en fonction des évolutions réglementaires, des progrès technologiques et des retours d'expérience des centres ;
- sensibiliser et informer les parties prenantes : informer régulièrement les locataires, prestataires et équipes internes des règles de tri, des évolutions d'organisation et des résultats obtenus.

Plans d'actions

En 2025, Carmila a renforcé sa démarche en s'appuyant sur Urbyn, spécialiste de l'analyse et de l'optimisation des déchets en entreprise.

- audit du parc et site pilote : un audit a été réalisé sur 48 sites représentatifs du patrimoine français afin d'analyser l'intégralité du cycle des déchets (tonnages, prestataires, organisation des locaux, coûts, exutoires). Sur cette base, Cité Europe à Coquelles a été retenu comme site pilote pour tester un plan d'actions complet avant déploiement plus large.

- remise à niveau des locaux déchets : en 2025, la rédaction d'un cahier des charges pour les locaux déchets a permis d'identifier les besoins de remise à niveau de 47 sites en France (surface, circulation, équipements, signalétique). Les travaux, qui visent à améliorer la capacité de traitement, le confort d'usage pour les enseignes et la qualité du tri, seront échelonnés entre 2026 et 2027.
- renégociation des contrats et exutoires : des rencontres avec les prestataires et la renégociation d'un certain nombre de contrats ont permis en 2025 d'éviter la mise en décharge d'environ 2 000 tonnes de déchets par an, en réorientant les flux vers l'incinération avec valorisation énergétique ou d'autres exutoires plus vertueux, tout en tenant compte des particularités régionales (distance aux centres de traitement, disponibilité des filières).

Ces actions structurantes doivent permettre à Carmila de se rapprocher progressivement de son ambition « 100 % valorisé / zéro décharge » tout en apportant à ses commerçants un service de gestion des déchets plus lisible, plus performant et mieux aligné avec les attentes réglementaires et environnementales.

Résultats

TAUX DE VALORISATION DES DÉCHETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

	Unités	2023	2024	2025	Variation 2024-2025
Total	t	26 624	24 229	18 866	-22 %
Valorisé	t	12 261	15 021	13 501	-10 %
% VALORISÉ	%	46 %	62 %	72 %	10

4.2.2.4 Eau

Définition

La prise en compte des enjeux liés à l'eau s'inscrit chez Carmila dans une démarche globale de gestion responsable des ressources, partagée avec les équipes comme avec les clients. Pour un patrimoine commercial majoritairement situé en zone tempérée, la matérialité du sujet « Eau » demeure toutefois modérée au regard de l'énergie, les usages étant essentiellement sanitaires et non industriels.

Carmila concentre donc son action sur son périmètre d'influence direct – parties communes et espaces verts – en déployant des télérelèves et des équipements hydro-économiques ; solutions jugées proportionnées et efficaces. L'enjeu principal ne réside pas dans une réduction massive de volumes déjà limités, mais dans la surveillance qualitative des réseaux (détection et traitement rapide des fuites) et la sensibilisation des preneurs, notamment dans la restauration, ainsi que des clients, qui concentrent l'essentiel de l'usage final.

Résultats

INTENSITÉ HYDRIQUE (L/VISITEURS) À PÉRIMÈTRE CONSTANT

	Unité	2023	2024	2025
Consommations (Constant)	m ³	626 472	538 410	426 324
PAR VISITEUR (CONSTANT)	L/VIS	1,30	1,09	0,89

Politiques

La gestion de la consommation d'eau sur les centres passe par l'amélioration des sous-comptages qui permettent d'identifier les sources de surconsommation. En 2020, à l'issue de l'audit environnemental, Carmila a adapté son monitoring des consommations d'eau en se fixant comme objectif : une consommation d'eau inférieure à 1 litre/visiteur/an.

Plan d'actions

Le pilotage des consommations d'eau permet notamment d'adopter de bonnes pratiques dans la conception et l'exploitation des systèmes de gestion de l'eau : économiseurs d'eau, détecteurs de fuites, robinets d'arrêt sur les équipements sanitaires.

4.2.3 Valeur verte des actifs et adaptation au changement climatique

4.2.3.1 Certifications environnementales

Définition

Dans le cadre de sa stratégie RSE, Carmila fait de l'amélioration continue de la performance environnementale de son portefeuille un axe structurant. Pour y parvenir, le Groupe s'appuie sur la certification environnementale internationale BREEAM In-Use, utilisée comme un véritable outil de management : elle offre un cadre lisible et évolutif pour évaluer les actifs, comparer les performances et orienter les plans d'actions à l'échelle de chaque centre.

Pour Carmila, BREEAM In-Use joue un rôle équivalent à celui d'un système de management environnemental appliqué aux centres commerciaux en exploitation. La certification permet notamment de mesurer et d'améliorer :

- l'efficacité énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la gestion responsable des ressources (eau, déchets, matériaux) ;
- la qualité des environnements intérieurs et le confort des occupants et visiteurs ;
- la résilience des actifs face aux enjeux climatiques et réglementaires.

En renforçant la performance et la transparence environnementales des actifs, BREEAM In-Use contribue directement à la « valeur verte » du patrimoine de Carmila et à l'attractivité de ses centres auprès des enseignes, des visiteurs et des investisseurs, tout en soutenant la transition énergétique et environnementale du Groupe.

Politique

Carmila s'est fixé l'objectif de certifier 100 % de ses actifs des clusters 1 à 3 d'ici 2025, ce qui représente environ 80 % du parc en valeur :

- BREEAM New Construction pour l'ensemble des projets d'extension de plus de 2 000 m² ;
- BREEAM In-Use pour les sites en exploitation.

Cet engagement vise à limiter au maximum les impacts environnementaux à chaque étape du cycle de vie des bâtiments, depuis la conception jusqu'à l'exploitation, et à inscrire la performance environnementale dans la durée.

Au fil des cycles de certification, Carmila capitalise sur les actions mises en œuvre au niveau du Groupe et de chaque actif (efficacité énergétique, gestion des déchets, confort des usagers, biodiversité...), ce qui permet d'améliorer progressivement le profil de certification du portefeuille. Les centres dont la certification BREEAM In-Use arrive à échéance sont systématiquement recertifiés sur la version la plus récente et la plus exigeante du référentiel, afin d'intégrer les nouveaux enjeux – notamment en matière de résilience climatique – et de maintenir le patrimoine de Carmila au meilleur niveau des standards internationaux.

TAUX DE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

	2023	2024	2025
% d'actifs significatifs certifiés	98 %	100 %	100 %
% d'actifs significatifs certifiés avec au moins un niveau Very Good	39 %	45 %	71 %
% d'actifs significatifs certifiés avec au moins un niveau Excellent	1 %	5 %	18 %

Note : Les données de 2023 et 2024 n'intègrent pas les certifications du portefeuille de 51 actifs ex-Galimmo acquis en 2024.

4.2.3.2 Plan résilience climat

Définition

L'adaptation au changement climatique est devenue un enjeu central pour les foncières, qui doivent anticiper l'évolution parfois significative des conditions d'exploitation de leurs actifs (vagues de chaleur, épisodes pluvieux extrêmes, sécheresses, etc.). Pour Carmila, la résilience climatique est un complément indispensable à la stratégie de décarbonation : il s'agit à la fois de protéger la continuité d'exploitation des centres, la sécurité des personnes et la pérennité de la valeur des actifs.

Politiques

Afin d'objectiver ses risques et de structurer sa démarche, Carmila a mené en 2020, avec le cabinet Carbone 4, une analyse de la résilience de son portefeuille à l'horizon 2050. Cette étude s'appuie sur le scénario RCP 8.5, le plus défavorable retenu par le GIEC. Ce choix, fait par principe de prudence, permet de tester la robustesse des actifs dans un contexte de réchauffement maximum plausible, d'identifier sans sous-estimation les vulnérabilités potentielles et de dimensionner les mesures d'adaptation pour que, a fortiori, les scénarios climatiques plus modérés soient également couverts. Cette étude consiste à croiser :

- les aléas naturels exacerbés par le changement climatique (chaleur extrême, inondations, retrait-gonflement des argiles, tempêtes, etc.) ;
- le niveau de vulnérabilité de chaque site (caractéristiques du bâti, environnement urbain, infrastructures, organisation d'exploitation).

Les résultats ont été synthétisés sous forme de notation du risque par actif. Cette cartographie permet d'identifier les sites les plus exposés et de prioriser les actions à mettre en place pour garantir, dans la durée, le maintien de l'exploitation, la sécurité des usagers et la qualité des actifs.

Dans le cadre des nouveaux projets ou des rénovations importantes, la problématique de résilience à long terme est désormais intégrée dès la phase de conception :

- en prenant en compte la résistance aux aléas climatiques (inondations, tempêtes, vagues de chaleur) dans le design des bâtiments et des espaces extérieurs, via des choix de matériaux, de systèmes et de protections adaptés (isolation renforcée, protections solaires, dispositifs de drainage et de rétention des eaux pluviales, etc.) ;

- en développant la végétalisation (espaces verts, arbres d'ombrage, îlots de fraîcheur) pour limiter les effets d'îlot de chaleur urbain, améliorer le confort d'été et contribuer à la biodiversité ;
- en prévoyant, lorsque c'est pertinent, des dispositifs de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, bassins de rétention) pour réduire les risques d'inondation et la pression sur les réseaux d'assainissement.

Ces éléments sont progressivement intégrés dans les référentiels internes de conception et dans les cahiers des charges des opérations majeures, afin de rendre la résilience climatique systématique et non plus ponctuelle.

Plan d'actions et résultats

Lors de la campagne de certification BREEAM In-Use des actifs Carmila, les crédits RSL 06 et 07 ont été pris en compte. Cela signifie que des études spécifiques à chaque site ont été menées pour évaluer les risques de transition, sociaux

(satisfaction des clients, santé et sécurité, marché ou politique et réglementaire) et financiers encourus dans le contexte du changement climatique. Des études complémentaires du risque inondation ont également été menées sur 8 sites en 2024 permettant de mettre en lumière que les sites étudiés n'étaient pas à risque.

En 2024, le patrimoine France a été analysé grâce à l'outil BatAdapt développé par l'OID. Celui-ci permet de les opposer à un ensemble de critères d'exposition climatique comme la chaleur, sécheresse, feux de forêt et froid. Fin 2025, Carmila a choisi d'entamer une nouvelle analyse de la résilience climat de son parc, tout pays confondus, avec Tardigrade AI, solution qui lui permettra de d'améliorer la précision de l'analyse déjà effectuée et l'étendre à des risques plus larges comme Retrait Gonflement Argile (RGA) et prévoir des plans de remédiations pour les sites les plus exposés. Les premiers résultats sont attendus en 2026.

4.3 ICI ON AGIT POUR LES TERRITOIRES

L'impact sociétal constitue un pilier central du programme « Ici On Agit » de Carmila. L'évolution des modes de consommation et les attentes croissantes en matière de transparence, de traçabilité et d'écoresponsabilité imposent aux lieux de commerce un comportement exemplaire. Parce qu'ils ne proposent pas seulement des commerces, mais aussi des espaces de restauration, des animations et des événements culturels, nos centres deviennent de véritables lieux de vie et de rencontre, accueillant chaque année près de 620 millions de visiteurs. Parfaitement ancrés dans leurs territoires, ils sont à la fois des acteurs économiques locaux de premier plan, des espaces privilégiés de sensibilisation à nos sujets de cœur (environnement, santé, solidarité, égalité des chances...) et des lieux de lien social, y compris de solidarité entre les générations.

4.3.1 Au cœur de l'économie locale

4.3.1.1 L'emploi

Définition

Avec en moyenne près de 400 emplois par centre, les actifs de Carmila constituent des pôles d'emploi structurants pour les territoires où ils sont implantés. Soutenir l'emploi local est donc un enjeu majeur, à la fois social et économique : en contribuant au maintien et à la création de plusieurs dizaines de milliers d'emplois à l'échelle de son portefeuille, Carmila participe directement au dynamisme des bassins de vie (pouvoir d'achat, attractivité résidentielle, vitalité des commerces de proximité). Cet impact est renforcé par la structure même de son mix commerçants : environ 40 % des enseignes de ses centres sont des commerçants indépendants ou franchisés, issus du tissu économique local, pour lesquels le centre commercial est un levier clé de développement et de pérennisation de l'activité.

Cet engagement en faveur de l'emploi et de l'entrepreneuriat locaux renforce l'ancrage territorial et l'acceptabilité des centres auprès des collectivités et des riverains, tout en consolidant la performance des actifs : des commerces qui recrutent et se développent, ce sont des centres plus attractifs, moins vacants et plus résilients. Enfin, en

De manière générale, Carmila fait de la qualité de la relation avec ses locataires et avec ses visiteurs deux priorités majeures pour renforcer son ancrage local et sa contribution durable aux territoires. Le volet *Ici On Agit* pour le dynamisme des territoires se décline ainsi selon deux prismes complémentaires :

- un prisme B2B, à travers l'accompagnement de nos commerçants dans leur développement économique et leur transition responsable ;
- un prisme B2C, via des initiatives en faveur des visiteurs, organisées autour de temps forts communs à l'ensemble des centres, qui renforcent le rôle de nos actifs comme lieux de vie, de sensibilisation et de cohésion sociale au cœur des territoires.

s'associant à des initiatives locales (forums emploi, partenariats avec les acteurs de l'insertion, actions en faveur de l'égalité des chances), Carmila fait de ses centres commerciaux des plateformes de solidarité et d'opportunités, au service de l'inclusion et de l'emploi pour tous, notamment les publics les plus fragiles.

Politiques

Carmila déploie ainsi de nombreuses initiatives en faveur de l'emploi. Les centres organisent régulièrement des forums de recrutement, sessions de job dating avec les acteurs locaux et nationaux de l'emploi. Les centres commerciaux mettent à disposition des espaces dédiés pour valoriser les offres disponibles, facilitant ainsi la rencontre entre candidats et employeurs.

Cette démarche profite à la fois aux commerçants implantés dans nos centres, qui recrutent pour répondre à leurs besoins en ressources humaines, et à un large tissu d'entreprises locales extérieures au centre. Par ailleurs, via Carmila Franchise, l'entreprise accompagne les franchisés dans leur implantation et leur développement au sein de nos galeries, contribuant ainsi à la création d'emplois locaux et à la pérennisation du tissu économique des territoires.

Les directeurs de centres sont encouragés à organiser au moins une action en faveur de l'emploi chaque année. En 2025, plusieurs initiatives significatives ont été menées, telles que le Forum de l'emploi du centre Grand Vitrolles, organisé en partenariat avec l'antenne locale de France Travail, qui a rassemblé 70 entreprises extérieures et permis de proposer 500 offres d'emploi. À Venette, un forum similaire a réuni 22 entreprises locales partageant des postes à pourvoir, également en collaboration avec France Travail.

Ces actions illustrent l'engagement constant de Carmila à renforcer l'employabilité sur les territoires, à soutenir ses partenaires commerçants et franchisés, et à contribuer de manière durable à la vitalité économique locale.

Plans d'actions

Carmila a continué à faire vivre diverses initiatives avec ses directeurs de centre :

- l'installation ponctuelle de chantiers d'insertion ou de centres de formation au sein des centres commerciaux ;
- des actions de sensibilisation des jeunes inactifs (16-25 ans) ;
- l'accueil de stands d'acteurs de l'emploi (associations, organismes publics, structures d'insertion) ;
- des journées de découverte des métiers du centre commercial ou de l'hypermarché ;
- des forums emploi réunissant au minimum cinq recruteurs ;
- des forums métiers dédiés aux jeunes et aux étudiants ;
- des job datings organisés directement avec les commerçants du centre ;
- l'accueil de bus dédiés à l'entrepreneuriat ou à l'emploi, facilitant la rencontre avec des professionnels de l'accompagnement.

Les directeurs de centres, en lien direct avec les acteurs économiques et institutionnels locaux, adaptent ces dispositifs à la réalité de leurs territoires et proposent de nouvelles actions chaque fois que cela peut renforcer l'accès à l'emploi. Cette flexibilité et cette proximité permettent de développer des initiatives à fort impact, au plus près des besoins locaux.

Installé à Creil, Les Fringues Store Associatif agit en faveur des familles monoparentales en situation de précarité, notamment issues des quartiers prioritaires, en facilitant l'accès à des vêtements pour enfants de 0 à 12 ans via une boutique solidaire.

Après une première boutique éphémère concluante, l'association a pérennisé et élargi son activité au centre commercial de Creil Saint-Maximin, en proposant également des services de réparation, de retouche et un point de collecte textile.

Enfin, à travers des partenariats avec École de la Deuxième Chance de Creil, Mission Locale et France Travail, l'association contribue à l'insertion professionnelle de publics éloignés de l'emploi par l'apprentissage des métiers de la mode et du retail.

Résultats

En 2025, 149 dispositifs pour l'emploi ont été déployés sur l'ensemble des sites Carmila, soit 97 % des centres concernés par cet indicateur. En France, pas moins de 2 300 offres ont été ainsi relayées.

4.3.1.2 L'offre responsable

Définition

Le déploiement d'une offre responsable dans les centres Carmila s'inscrit dans l'évolution profonde des attentes des consommateurs, qui recherchent davantage de sens dans leurs achats : plus de transparence, de proximité, de circularité et de sobriété environnementale. En intégrant dans ses centres des enseignes engagées, des concepts issus de l'Économie Sociale et Solidaire et des services orientés vers une consommation plus locale et plus durable, Carmila accompagne cette montée en puissance des modes de vie responsables.

Dans un contexte économique sous tension, le développement de la seconde main comme axe prioritaire de cette offre responsable répond à un double enjeu : permettre à nos clients de préserver leur pouvoir d'achat tout en réduisant l'empreinte environnementale liée à la production de biens neufs. En faisant de ses centres des lieux où l'on peut consommer « mieux » - plus durablement, plus circulairement et plus localement - Carmila contribue à démocratiser ces nouvelles pratiques auprès du plus grand nombre.

Politiques

Carmila poursuit et renforce son engagement en faveur d'un commerce plus responsable en accompagnant les enseignes et porteurs de projets qui développent des offres de seconde main, des solutions solidaires ou des activités à fort impact social. Nos centres commerciaux accueillent ainsi des initiatives qui favorisent l'économie circulaire, l'insertion professionnelle et l'accès du plus grand nombre à des produits et services plus durables.

Plusieurs concepts solidaires et ateliers chantiers d'insertion ont été déployés ces dernières années au sein de nos centres. À Athis-Mons, Rejoué a ouvert un point de vente dédié aux jouets reconditionnés, produits par des équipes en parcours d'insertion professionnelle. À Creil Saint-Maximin, Les Fringues Store Associatif propose une offre d'articles upcyclés issus d'inventus textiles récupérés auprès d'enseignes locales, ainsi qu'un service de retouche et des ateliers de couture gratuits pour les clients du centre. Carmila continue par ailleurs d'encourager l'émergence de concepts responsables via ses boutiques éphémères.

En complément, les centres poursuivent l'accueil d'acteurs engagés à travers le Specialty Leasing. En 2025, Grâce à ces implantations et accompagnements, Carmila a contribué à diffuser des pratiques de consommation plus responsables et à soutenir des structures créatrices d'emploi, d'insertion et de valeur sociale dans les territoires.

Plans d'actions

Carmila entend structurer le déploiement de son offre responsable autour de plusieurs axes complémentaires :

- Renforcer l'accueil de concepts responsables en privilégiant la seconde main, l'upcycling et les initiatives solidaires dans le mix d'enseignes, afin d'élargir l'accès à des alternatives de consommation plus durables et accessibles ;
- Développer les partenariats d'insertion en accueillant davantage de chantiers et de structures sociales au sein des centres, pour soutenir l'emploi local, la formation et le retour à l'activité de publics éloignés de l'emploi ;
- Accroître la part de boutiques éphémères responsables et de projets artisanaux durables, en faisant des pop-up stores un véritable laboratoire de nouveaux concepts engagés et de valorisation des savoir-faire locaux ;

- Poursuivre le déploiement de stands Specialty Leasing à impact (rénovation énergétique, équipements sobres, énergies renouvelables, solutions d'économies pour les ménages), afin d'accompagner concrètement les visiteurs dans la transition environnementale de leur habitat et de leurs usages.

À travers ces axes, Carmila vise à amplifier progressivement le poids des offres responsables dans ses centres et à en faire un marqueur visible de son positionnement en faveur d'un commerce utile, solidaire et ancré dans les territoires.

4.3.1.3 Dialogue avec les commerçants

Définition

Les enseignes sont les clients directs de Carmila. L'entreprise développe avec elles une relation partenariale étroite et de long terme, fondée sur la confiance, l'écoute et la co-construction. Ce dialogue est un levier clé pour renforcer l'attractivité des centres, améliorer leur performance environnementale et accompagner la transformation durable du commerce. La perception des commerçants sur l'efficacité de cet accompagnement est donc un indicateur structurant du pilotage RSE, que Carmila suit et documente chaque année.

Politiques

Pour structurer ce dialogue, Carmila déploie plusieurs dispositifs complémentaires :

- un dialogue continu, mult niveau : les équipes de direction de centre, de commercialisation et d'asset management entretiennent des échanges réguliers avec les enseignes (visites, rendez-vous, comités, points bilatéraux), afin de recueillir leurs attentes, suivre la performance commerciale et partager les enjeux au niveau de chaque site ;
- un accompagnement opérationnel et marketing personnalisé : chaque enseigne peut bénéficier de solutions adaptées (soutien à l'ouverture, à la relocalisation ou à l'extension, campagnes de communication locale, animations commerciales, services digitaux), conçues pour soutenir son activité et renforcer la fréquentation des centres ;
- un cadre structurant - le bail vert : dans la continuité des engagements pris par Carrefour et Carmila, une annexe environnementale est intégrée aux baux commerciaux dans le périmètre concerné, faisant du bail vert un véritable pacte de progrès partagé avec les preneurs. Celui-ci prévoit le partage d'informations sur les consommations d'énergie et d'eau, la gestion des déchets et, plus largement, la performance environnementale du site, ainsi que des engagements réciproques pour réduire l'empreinte écologique du bâtiment. Les baux verts s'appliquent en particulier aux actifs verts éligibles en France et s'inscrivent dans la trajectoire climat du Groupe ;

- Une logique de co-construction des actions : à partir des retours des commerçants et des données partagées dans le cadre des baux verts, des plans d'actions sont définis centre par centre (optimisation d'horaires et d'éclairages, travaux de performance énergétique, tri des déchets, animations commerciales responsables, etc.), dans une logique de bénéfice mutuel.

Plans d'actions

Concrètement, cette dynamique partenariale se traduit par :

- la co-construction d'animations commerciales à fort impact, comme la journée dédiée à Micromania à Hérouville, ou des opérations événementielles conçues avec les enseignes pour répondre aux temps forts commerciaux et aux spécificités de chaque territoire ;
- le déploiement d'outils digitaux dédiés aux commerçants, renforçant la communication et le partage d'information : tests de la solution Cohesio à Vitrolles et Labège, application MyCarmila en Espagne pour diffuser en temps réel actualités, indicateurs, informations opérationnelles et opportunités d'animation ;
- des opérations marketing co-développées avec les marques, à l'image du pop-up Celio « St-Tropez » lancé en avant-première à Puget-sur-Argens, qui illustrent la capacité des centres à servir de laboratoire pour tester de nouveaux concepts, gammes ou formats ;
- le soutien à des initiatives locales emblématiques, telles que l'accompagnement d'une brasserie candidate au concours « Carrément Toqués » à Quimper, qui ancrent davantage les centres dans leur écosystème territorial.

Parallèlement, le bail vert devient un levier opérationnel de plus en plus structurant du dialogue avec les preneurs : il permet de partager des données de consommation (énergie, eau), de fixer des objectifs communs de réduction, d'organiser des actions conjointes sur le tri des déchets ou l'optimisation des horaires et des éclairages, et d'identifier des investissements pertinents pour améliorer la performance environnementale des sites.

Résultats

En 2025, Carmila a renouvelé son enquête « commerçants » auprès de 2 696 répondants issus de 83 centres, avec un taux de retour de 84 %. Les résultats confirment un niveau de satisfaction et un NPS globalement stables par rapport à 2024, tout en faisant ressortir des attentes précises en matière d'animation, de communication et d'accompagnement au quotidien. Ces enseignements nourrissent directement les plans d'actions, élaborés et suivis centre par centre.

TAUX DE SATISFACTION COMMERÇANTS

	2023	2024	2025
Taux de satisfaction	64 %	64 %	65 %
Variation du NPS	5	-2	2
Part des centres couverts par l'enquête (en nombre)	88 %	89 %	48 %
Pourcentage de baux vert signés	70 %	97 %	96 %

4.3.1.4 Dialogue avec les visiteurs

Définition

Le dialogue avec les visiteurs est essentiel pour Carmila : il permet d'améliorer en continu l'expérience de visite, de personnaliser les services et de construire, dans la durée, une relation de confiance. La collecte et l'analyse des retours clients nourrissent en permanence la réflexion sur le parcours visiteur et sur le mix merchandising, afin d'ajuster l'offre aux attentes exprimées sur le terrain et de co-construire, avec les clients, les centres de demain.

Politique et plan d'actions

Cette écoute active prend plusieurs formes (enquêtes, échanges en centre, retours digitaux, réseaux sociaux, etc.). En 2025, Carmila a ainsi poursuivi l'écoute de ses visiteurs avec plus de 29 000 enquêtes réalisées en face-à-face dans 90 centres, confirmant un niveau de satisfaction globale solide. Les résultats ne sont pas seulement mesurés, ils sont transformés en actions concrètes : par exemple, les insatisfactions exprimées ces dernières années à Vitrolles sur l'offre de restauration ont conduit à la création d'un nouveau pôle dédié, inauguré cette année. Ces enseignements partagés avec les équipes locales guident les priorités d'amélioration et illustrent la manière dont Carmila fait évoluer ses centres en co-construction avec leurs usagers, pour renforcer durablement la qualité de l'expérience de visite.

POLITIQUES

Baromètre de satisfaction clients	Mesurer la satisfaction clients sur l'ensemble du parcours Enquête réalisée en face-à-face sur les 3 pays depuis 2022	Une à deux vagues - lancée en 2015
Écoute clients en continu	Collecter les retours spontanés et sollicités de nos clients sur Google et via des questionnaires poussés via différents canaux (e-mails, bornes, site web, etc.) Répondre à leurs avis	Collecte permanente
Visites mystères	Audit de l'ensemble du parcours client par un enquêteur professionnel formé : état, propreté, signalétique, personnel	Trimestrielle selon les centres

Dans une logique de dialogue continu avec les visiteurs, Carmila s'appuie sur des dispositifs digitaux qui permettent d'écouter, d'interagir et d'accompagner les usages tout au long du parcours client. En 2025, ce dialogue s'est notamment renforcé grâce au partenariat avec Vinted et au déploiement des lockers Vinted Go, devenus un service de proximité du quotidien avec plus d'un million d'utilisations, favorisant à la fois la fréquentation des centres et le développement de la seconde main. Plus largement,

l'écosystème digital déployé par Carmila (réseaux sociaux, campagnes ciblées, outils d'engagement mobile, pilotage en temps réel de la qualité des sites) permet de diffuser le bon message au bon moment, de recueillir des signaux d'usage et de répondre rapidement aux attentes des visiteurs. Cette relation digitale s'inscrit dans une démarche responsable, fondée sur un ciblage raisonné des audiences et une sobriété numérique au service d'une expérience client plus fluide et plus qualitative.

TAUX DE SATISFACTION CLIENTS-VISITEURS

	2023	2024	2025
Taux de satisfaction	91 %	92 %	92 %
Variation du NPS Groupe		-1	1

4.3.2 Notre responsabilité sociétale

4.3.2.1 Les animations RSE

Définition

Pleinement ancrés dans leurs bassins de vie, les centres commerciaux de Carmila sont des lieux de vie utiles aux habitants autant que des acteurs de la vie sociale locale. Au-delà de leur rôle commercial, ils servent de plateformes pour l'emploi, la santé et la solidarité. En 2025, l'ensemble du réseau s'est mobilisé pour que chaque centre organise au moins un temps fort autour de l'un de ces trois thèmes jugés prioritaires pour les territoires : accompagner l'accès à l'emploi, promouvoir la prévention et la santé, soutenir les initiatives solidaires.

Politiques

Les animations à dimension RSE constituent un levier clé de sensibilisation et de contribution à la vie locale, à la fois pour les collaborateurs, les commerçants et les visiteurs. Chaque Direction de centre est responsable de l'initiation et de la mise en œuvre d'actions ouvertes à tous les publics, en partenariat avec des associations, structures de l'économie sociale et solidaire ou organismes locaux (collectivités, acteurs de l'emploi, de la santé, etc.).

Ces événements permettent à la fois de donner de la visibilité aux actions menées par ces partenaires (solidarité, environnement, emploi, santé) et de renforcer le rôle des centres comme lieux de lien social. Afin de structurer cette dynamique, chaque Direction de centre a l'obligation d'organiser au minimum une animation solidaire par an, en cohérence avec les priorités identifiées sur son territoire.

Plans d'actions

Pour outiller et amplifier cette mobilisation locale, Carmila s'est dotée dès 2021, en France, de la plateforme Lakaa, une solution tout-en-un conçue pour les entreprises multi-sites afin d'animer, piloter et valoriser l'ensemble des actions RSE menées dans les centres. Lakaa propose un catalogue d'actions clés en main (emploi, santé, solidarité, environnement, etc.) que les équipes peuvent déployer et enrichir de nouvelles initiatives soumises par les Directions de centre. Leur intégration au catalogue est validée par la Direction RSE.

La plateforme facilite également la remontée, en continu, des actions réalisées sur le terrain. Des champs obligatoires (dates, partenaires, descriptif, photos, indicateurs clés, etc.) garantissent la qualité et la comparabilité des informations, permettant de suivre les réalisations, de mesurer leur impact et de partager les bonnes pratiques entre centres. Depuis 2023, l'Espagne a également intégré Lakaa pour mieux suivre et valoriser les animations déployées dans ses centres.

En parallèle, Carmila travaille en étroite collaboration avec la Fondation Carrefour afin de créer des passerelles entre les initiatives menées dans les hypermarchés Carrefour et celles organisées dans les galeries commerciales. Chaque fois que possible, les opérations solidaires, de collecte ou de sensibilisation portées par la Fondation (sécurité alimentaire, inclusion, environnement, etc.) sont relayées et amplifiées au niveau des centres, renforçant ainsi la cohérence et la visibilité de l'engagement du Groupe au cœur des territoires.

Carmila a choisi de faire de la santé un axe prioritaire de son engagement sociétal, en écho à une préoccupation majeure des français. De nombreux centres étant implantés dans des zones où l'accès aux soins et à la prévention restent limités, ils constituent des points d'appui privilégiés afin de rapprocher la santé des habitants et toucher des publics qui ne fréquentent pas spontanément les circuits classiques de dépistage ou d'information.

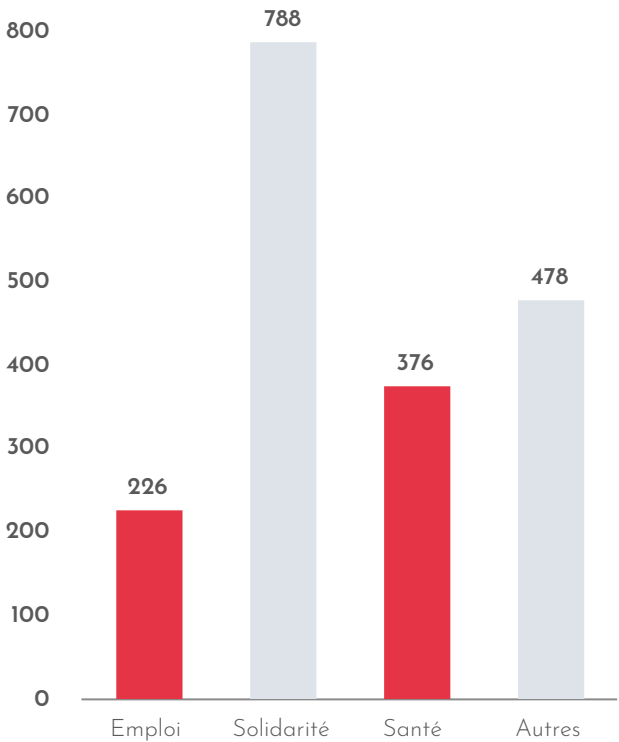
En 2025, Carmila a ainsi renforcé son action en matière de santé publique en déployant dans ses centres un large éventail d'animations de prévention, de dépistage et de sensibilisation. Les équipes ont organisé plus de 20 opérations de dépistage (hors cancers), une quinzaine d'ateliers d'initiation aux gestes de premiers secours, plus de 70 actions dédiées à la lutte contre les cancers et une quarantaine d'événements autour de la santé globale (alimentation, santé mentale, activité physique, etc.).

Plusieurs opérations illustrent cette dynamique : à Amphion, l'association des commerçants a organisé, dans le cadre d'Octobre

Rose, une marche populaire en soutien à l'association Sein Léman Avenir. Cet événement solidaire, rythmé par des animations, une tombola et des actions de collecte, a rassemblé 318 participants, un record par rapport à l'édition précédente. En France, plus de 1 300 personnes ont été sensibilisées aux gestes de premiers secours dans 14 centres ; à Nice Lingostière, une journée dédiée, animée par les sapeurs-pompiers, a réuni 350 participants - clients comme collaborateurs.

Ouvertes à tous les publics, ces actions de prévention contribuent à diffuser les bons réflexes en cas d'urgence, à renforcer la culture de la sécurité au sein des centres et à faire des sites Carmila de véritables lieux de vie utiles à la santé et au bien-être des territoires.

Ainsi, à l'échelle du Groupe, 99 % des directions de centres ont organisé au moins une animation RSE en 2025 sur l'une des thématiques retenues : solidarité, santé, économie circulaire, emploi, environnement et/ou vie locale.



	2023	2024	2025
NOMBRE D'ANIMATIONS RSE	1 667	1 460	1 881
Variation par rapport à l'année précédente		-12 %	+29 %

4.3.2.2 La Solidarité

Définition

Carmila déploie une politique de solidarité structurée, articulée autour de trois leviers complémentaires : le mécénat financier, l'engagement des collaborateurs et l'accueil privilégié d'associations locales au sein de ses centres.

Politiques

Forte de son ancrage territorial, Carmila structure sa politique de solidarité autour de trois leviers complémentaires :

- des partenariats de long terme avec des acteurs de l'égalité des chances et de la solidarité ;
- l'engagement des collaborateurs à travers le mécénat de compétences et des temps collectifs dédiés ;
- un mécénat financier ciblé au service de projets d'intérêt général dans les territoires où le Groupe est implanté.

Carmila poursuit ainsi son partenariat avec RURA afin de lutter contre les inégalités d'opportunités qui touchent les jeunes qui grandissent hors des grands centres urbains. Renouvelée fin 2024, cette collaboration repose sur trois axes :

- soutenir le déploiement de l'association dans de nouveaux territoires ;
- faciliter l'accès à des stages et des alternances par le biais des centres et leurs commerçants ;
- mobiliser les collaborateurs de Carmila en tant que mentors.

Au-delà de la France, Carmila inscrit aussi sa politique de solidarité dans une dimension européenne :

- en Espagne, avec le soutien à la Fondation ADSIS, qui œuvre pour une société plus juste via des programmes d'éducation, de formation et de retour à l'emploi, ou encore de centres d'accueil ;
- en Italie, avec l'accompagnement d'AIMS, qui promeut et finance la recherche scientifique et défend les droits des personnes atteintes de sclérose en plaques, pour favoriser leur autonomie et leur pleine participation à la vie sociale.

En parallèle, Carmila a formalisé le principe selon lequel chaque direction de centre doit soutenir au moins une cause solidaire par an, en privilégiant les actions en faveur de l'enfance, de la jeunesse et de l'égalité des chances.

Enfin, la politique de mécénat financier de Carmila cible prioritairement des projets liés à la solidarité, à l'inclusion, à l'égalité femmes-hommes, à la santé et à l'environnement, avec une attention particulière portée aux initiatives ancrées dans les territoires où le Groupe est implanté.

Plans d'actions et résultats

En 2025, cette politique s'est traduite par une série d'actions concrètes :

- **Partenariat avec RURA** : le partenariat avec RURA a été distingué par le Prix Silver des Grandes Coalitions à Impact, reconnaissant l'engagement commun en faveur de l'égalité des chances pour les jeunes des territoires ruraux et périurbains.
- **Mobilisation des collaborateurs - Charity Day** : l'année 2025 a été marquée par la première édition du Charity Day, organisée le 4 septembre. Cette journée solidaire a réuni 185 collaborateurs mobilisés simultanément partout en France, au service de plus de dix associations :
 - collectes environnementales et ramassages de déchets ;
 - préparation de kits d'hygiène pour les personnes sans abri ;
 - confection et partage de repas solidaires ;
 - remise en état de jouets avec l'association Rejoué ;
 - chantiers solidaires et temps conviviaux auprès de seniors.

Cette journée illustre la volonté de Carmila de mettre l'énergie de ses équipes au service des territoires.

- **Mécénat financier et soutien à des projets d'intérêt général** : en 2025, le budget alloué au mécénat pour les associations caritatives est d'environ 112 000 euros. Carmila a poursuivi et diversifié son soutien financier à plusieurs initiatives, parmi lesquelles :
 - 10 000 € pour le défilé inclusif De Bouts en Bouts ;
 - 10 000 € pour L-Impact, en faveur des femmes entrepreneures ;
 - 20 000 € pour accompagner le parcours du champion olympique Nicolas Gestin ;
 - 4 620 € reversés à l'Institut Gustave Roussy dans le cadre d'une opération interne Octobre Rose ;
 - 2 500 € pour l'ARSLA, lauréate du prix interne Boost ton Asso ;
 - 6 600 € collectés au profit de Move For Muco, grâce à la participation de 66 collaborateurs ;
 - 9 000 € pour soutenir le chantier d'insertion Les Fringues Store Associatif, implanté dans le centre de Creil ;
 - 15 000 € pour la Fondation ADSIS en Espagne.
- **Actions solidaires dans les centres** - en 2025, les centres commerciaux Carmila se sont fortement mobilisés :
 - plus de 500 initiatives solidaires ont été organisées à travers la France ;
 - parmi elles, plus de 400 collectes ont permis de réunir denrées alimentaires, jouets, fournitures scolaires et vêtements ;
 - au total, plus de 250 000 € de dons financiers ont été attribués à des associations locales et nationales.

À travers ce mix de partenariats structurants, de mobilisation des collaborateurs et de soutien financier à des projets de terrain, Carmila confirme son rôle d'acteur engagé au service des territoires, en mettant ses ressources, ses espaces et ses équipes au service de la solidarité, de l'inclusion et de l'égalité des chances.

4.4 ICI ON AGIT POUR NOS COLLABORATEURS

4.4.1 Favoriser la diversité des profils

Définition

Le respect de la diversité, la lutte contre toute forme de discrimination et de harcèlement, ainsi que la promotion de l'égalité des chances constituent des principes éthiques fondamentaux de Carmila. Ils sont rappelés à chaque collaboratrice et collaborateur dès l'embauche et formalisés dans la Charte Diversité & Inclusion et le Code éthique du Groupe.

Ces engagements s'inscrivent dans le cadre des grands textes internationaux, en particulier les conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (notamment sur l'égalité de rémunération - n°100 - et la non-discrimination - n°111), ainsi que dans les engagements RSE de Carmila en faveur d'une entreprise inclusive, respectueuse et équitable.

La Direction Générale, les managers et les équipes Ressources Humaines sont mobilisés au quotidien pour faire vivre ces principes à toutes les étapes du parcours collaborateur (recrutement, intégration, rémunération, formation, évolution professionnelle, conditions de travail). Sur le volet spécifique de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, Carmila applique les dispositions de la loi française et calcule chaque année l'Index Égalité Professionnelle, à partir des écarts de rémunération, des taux d'augmentations individuelles, du traitement des retours de congé maternité et de la représentation des femmes parmi les 10 plus hautes rémunérations.

Politiques

Carmila mène une politique active de diversité et d'inclusion qui vise à garantir l'égalité de traitement et à prévenir toute discrimination fondée notamment sur le sexe/genre, l'âge, l'origine, la situation familiale, l'état de santé et le handicap, l'orientation sexuelle ou l'appartenance syndicale.

Cette politique couvre l'ensemble des processus RH (recrutement, gestion des talents, formation, rémunération, mobilité, promotions) et repose sur plusieurs axes :

- **parité et égalité professionnelle femmes-hommes** : Carmila s'attache à assurer une représentation équilibrée des femmes et des hommes à tous les niveaux de l'organisation, en particulier dans les instances de direction, et à garantir une rémunération équitable à travail de valeur égale. L'Index Égalité Professionnelle atteint 94/100 en France et 95/100 au niveau du Groupe, un niveau maintenu depuis trois ans au-dessus de l'objectif interne de 92/100 ;
- **intégration de la diversité dans le management des talents** : Carmila intègre des objectifs de diversité et d'inclusion dans le pilotage managérial (revues salariales et promotions, comités carrières, plans de succession) et veille à ce que les décisions clés soient prises sur la base de critères objectifs et transparents ;
- **lutte contre les discriminations et le harcèlement** : le Groupe applique une politique de tolérance zéro vis-à-vis des comportements discriminatoires, du harcèlement moral ou sexuel et des agissements sexistes. Des dispositifs de signalement confidentiels et une ligne d'alerte éthique sont accessibles à toutes et tous, avec protection des personnes de bonne foi ;

- **promotion de l'égalité des chances et de l'insertion des jeunes** : Carmila s'engage en faveur de l'emploi des jeunes et veille à maintenir une proportion d'alternants supérieure à 10 % de ses effectifs, tout en développant des partenariats avec des écoles et associations d'égalité des chances.

Afin de piloter durablement ces engagements, Carmila suit chaque année un ensemble d'indicateurs (Index Égalité, part de femmes dans les instances dirigeantes, répartition des augmentations et promotions, mixité des recrutements, etc.) et publie l'Index Égalité Professionnelle au niveau de la France et du Groupe (France, Espagne, Italie). Cette approche, complétée par la mise en place d'une Charte Diversité & Inclusion et d'instances dédiées comme le comité éthique, rapproche Carmila des standards les plus exigeants du secteur en matière de diversité et d'égalité professionnelle.

Plans d'actions et résultats

Pour renforcer la parité, la mixité et l'inclusion au sein de ses équipes, Carmila a déployé un plan d'actions structuré, comprenant notamment :

- la systématisation de coachings au retour de congé maternité ou parental, à la fois pour les collaboratrices concernées et leurs managers, en partenariat avec la start-up Ça ira encore mieux demain ;
- l'accès à des formations dédiées après un congé maternité, afin de sécuriser la reprise et la trajectoire professionnelle ;
- le financement de chèques CESU pour la garde d'enfants, facilitant la conciliation des temps de vie, ainsi que l'octroi de places en crèche ;
- la mise en place d'une commission paritaire « Égalité professionnelle femmes-hommes » au sein du CSE, chargée de suivre les indicateurs, les accords et les plans d'actions.

En matière de rémunération, plusieurs mesures visent à garantir que les congés familiaux ne pénalisent pas les salariés concernés :

- afin de garantir une évolution salariale qui ne défavorise pas les collaboratrices, l'augmentation moyenne de salaire prévue par les accords collectifs est automatiquement appliquée aux salaires des femmes pendant leur congé maternité ;
- un dispositif spécifique permet également de s'assurer que les collaborateurs en congé paternité ne sont pas défavorisés lors des campagnes d'augmentations ;
- la durée du congé maternité ou paternité n'a pas d'impact sur le calcul des rémunérations variables, qui sont déterminées comme si le salarié avait été présent sur l'ensemble de la période de référence ;
- pendant les congés maternité, Carmila complète intégralement le différentiel de salaire non pris en charge par la Sécurité sociale, de sorte que les salariés concernés perçoivent une rémunération équivalente à leur salaire habituel.

Dans le prolongement de l'accord Handicap signé en 2020, Carmila poursuit ses engagements en faveur de l'inclusion des personnes en situation de handicap, tant en matière de recrutement que de maintien dans l'emploi et de sensibilisation. Les collaborateurs peuvent bénéficier de consultations

anonymes et confidentielles sur la Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH), et le recours à des entreprises adaptées a été renforcé pour certaines activités internes. Chaque année, un mois de sensibilisation aux handicaps visibles et invisibles est organisé à destination de l'ensemble des collaborateurs. En 2025, plusieurs temps forts ont été proposés : échanges avec le référent handicap, visioconférence dédiée aux troubles DYS, immersions en réalité virtuelle autour de la malvoyance et de la surdité, participation au DuoDay, ainsi qu'un temps d'échange consacré aux troubles gynécologiques, notamment l'endométriose. Ces initiatives contribuent à renforcer la compréhension des situations de handicap et à promouvoir un environnement de travail réellement inclusif.

Par ailleurs, Carmila poursuit sa collaboration avec des partenaires spécialisés du recrutement afin de favoriser l'accès à l'emploi de profils diversifiés. En 2025, l'entreprise a également formalisé une Charte du recrutement responsable qui encadre l'ensemble du processus de recrutement (France, Espagne,

Italie) : rédaction non discriminante des offres, non-discrimination à chaque étape, vigilance accrue sur les biais inconscients, recours à des shortlists mixtes, ouverture à des parcours variés et collaboration renforcée avec des acteurs de l'égalité des chances. Cette charte complète la Charte Diversité & Inclusion du Groupe et constitue un référentiel commun pour les managers et les équipes RH.

Enfin, Carmila a renouvelé en 2025 son engagement en signant la charte sectorielle en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle dans l'immobilier. La lutte contre les discriminations s'inscrit ainsi dans la durée et tout au long du parcours professionnel des collaborateurs. Après le déploiement d'une formation sur les biais culturels auprès des instances dirigeantes et des managers, une sensibilisation aux agissements sexistes a été proposée en 2025 à l'ensemble des collaborateurs, renforçant la culture d'inclusion, de respect et de tolérance zéro vis-à-vis des comportements inappropriés au sein du Groupe.

ÉCARTS SALARIAUX CONSOLIDÉS *

	2023	2024	2025
Femmes cadres	52 527,34 €	53 177,65 €	53 559,27 €
Hommes cadres	57 589,78 €	59 603,98 €	59 816,40 €
Écarts salariaux consolidés	-9 %	-11 %	-10 %

* Salaire moyen pondéré en fonction de l'effectif de chaque pays.

4.4.2 Engagement et fidélisation des talents

Définition

L'engagement des collaborateurs est un levier clé de la performance et de la croissance de Carmila. Cet engagement se construit dès l'arrivée dans l'entreprise et se nourrit ensuite tout au long du parcours professionnel à travers la qualité de l'intégration, le développement des compétences, la reconnaissance et la qualité de vie au travail.

Carmila fait ainsi de sa politique Ressources Humaines un atout stratégique, fondé sur l'écoute, le dialogue et le bien-être de tous. Agir au quotidien pour les collaborateurs signifie créer un environnement qui favorise l'épanouissement, la satisfaction, le dépassement de soi et l'esprit d'équipe, afin de permettre à chacun de développer son potentiel et de contribuer au projet d'entreprise. Dans un marché de l'emploi concurrentiel, cette politique vise aussi à attirer, fidéliser et faire évoluer les talents, en particulier les jeunes générations, en soutenant la mobilité interne et les parcours professionnels diversifiés.

Politiques

Pour structurer cet engagement, Carmila déploie un ensemble cohérent de politiques RH couvrant l'intégration, le développement, la mobilité, la formation et la rémunération.

Un parcours d'intégration exigeant et personnalisé

L'accueil des nouveaux collaborateurs est considéré comme un moment clé. Tous bénéficient d'un parcours d'intégration qui leur permet de s'approprier rapidement la culture, les valeurs et l'organisation de Carmila, incluant :

- une journée d'intégration immersive et participative dont 100 % des collaborateurs ont bénéficié en 2025 ;
- un programme individualisé selon le métier, incluant des rencontres avec les membres du Comité de Direction et des immersions dans les centres commerciaux ;
- un entretien avec la PDG dans les semaines suivant l'arrivée ;
- un entretien individuel avec la Direction des Ressources Humaines.

Un pilotage structuré des parcours et des talents

Le suivi du parcours professionnel est un axe prioritaire. Il s'appuie notamment sur :

- l'entretien annuel « Entretien Compétences et Carrières », qui permet de faire le bilan de l'année, d'évaluer l'atteinte des objectifs, de préciser les attentes en matière d'évolution, d'ajuster le plan de développement des compétences et d'échanger sur la charge de travail et l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle ;
- des Comités Carrières annuels, destinés à identifier les hauts potentiels, définir des actions de développement ciblées et faciliter les mobilités internes.

Un dispositif de mobilité interne renforcé

La plateforme interne « Inside Jobs » propose en avant-première aux collaborateurs les offres d'emploi ouvertes chez Carmila et Carrefour Property, en France, en Espagne et en Italie, afin de rendre les opportunités visibles et de favoriser la mobilité au sein du Groupe.

Une politique de formation et de développement continue

Tout au long de leur parcours, les collaborateurs sont accompagnés dans l'acquisition de nouvelles compétences métiers et transverses. Carmila propose un plan de développement des compétences « à la carte », adapté au profil et aux besoins de chacun. Les besoins sont remontés à l'équipe RH, qui recherche les formations les plus pertinentes dans une logique de traitement individualisé. En 2025, plus de 90 % des collaborateurs ont ainsi bénéficié d'au moins une formation, contribuant à la transformation des métiers et de la culture d'entreprise.

Est également mise à disposition des collaborateurs la plateforme Cap Formation permettant à chacun de prendre connaissance des formations à disposition et de suivre de nombreux modules sous forme de e-learning. En 2025, plusieurs modules liés notamment à l'utilisation de l'IA ont été développés.

Une politique qualité de vie et bien être au travail

Cette politique repose sur plusieurs axes :

- la prévention des risques liés à la sédentarité et la promotion de la santé au travail ;
- le soutien à la parentalité et à l'articulation vie professionnelle / vie personnelle ;
- le développement d'un environnement de travail fondé sur la confiance, le dialogue, la convivialité et la solidarité ;
- la sensibilisation aux enjeux de santé globale (physique, mentale, sociale) au travers de temps forts et de campagnes dédiées.

Une politique de rémunération attractive et responsable

Carmila a défini une politique de rémunération compétitive au regard du marché de l'immobilier commercial, combinant salaire fixe, rémunération variable annuelle et, pour la France, dispositifs de participation et d'intéressement. Un plan d'actions gratuites complète ce dispositif pour certains collaborateurs. Depuis 2019, un critère RSE est intégré aux objectifs déterminant la rémunération variable de tous les collaborateurs, où 100 % des salariés disposent d'un objectif RSE individuel.

Plans d'actions

Cette politique se traduit concrètement par un ensemble d'initiatives visant à renforcer l'engagement, la qualité de vie au travail et l'attractivité de Carmila :

- intégration et communautés de jeunes talents : une journée d'intégration « Spécial alternants » a été organisée sur le site de Chambourcy le 27 novembre 2025. Ce dispositif favorise les échanges entre alternants, renforce leur sentiment d'appartenance et facilite leur intégration au sein des équipes ;
- prévention de la sédentarité et bien-être physique : en 2022, Carmila a mis en place un partenariat avec Wellpass (ex-Gymlib), offrant à chaque collaborateur la possibilité de s'inscrire à des activités sportives selon ses envies, partout en France, afin de réduire les effets de la sédentarité et de promouvoir la santé au travail.
- convivialité et culture d'entreprise : Carmila attache une importance particulière au développement d'une culture d'entreprise fondée sur la convivialité, le dialogue et l'engagement collectif. Des temps forts réguliers – afterworks, événements fédérateurs, Charity Day ou encore semaines thématiques dédiées à la qualité de vie au travail, à la santé, à l'égalité ou à la solidarité – sont organisés afin de favoriser la transversalité des échanges, le dialogue direct avec la Direction et le sentiment d'appartenance des collaborateurs.

En 2025, cette dynamique s'est notamment traduite par la mise en place de mois thématiques structurants, tels que le mois de l'égalité, le mois de la solidarité et le mois de la santé, permettant de sensibiliser les équipes, de partager des bonnes pratiques et de valoriser les engagements de Carmila en matière sociale et sociétale.

Ces actions contribuent à un niveau d'engagement élevé des collaborateurs, comme en témoigne l'obtention en 2025 de la labellisation HappyIndex®AtWork, avec un taux d'opinions favorables de 67,2 % à l'échelle des trois pays et un taux de recommandation supérieur à 75 % en France, en progression par rapport à 2024.

En 2025, cette dynamique s'est illustrée par un « Mois de la Santé » particulièrement mobilisateur. Organisé en octobre, ce temps fort a placé le bien-être des collaborateurs au cœur des priorités RH de Carmila, à travers des actions concrètes de prévention et de sensibilisation. Campagne de vaccination antigrippale, bilans de prévention santé et lancement de la solution digitale Moka Care, dédiée à la santé mentale, ont rythmé le mois. Cette mobilisation collective s'est également traduite par l'opération « Tous en Rose », réunissant 104 collaborateurs et permettant de reverser 3 120 € à l'Institut Gustave Roussy dans le cadre d'Octobre Rose.

HEURES DE FORMATION ET TAUX DE SALARIÉS FORMÉS

	2023	2024	2025
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	16,95	26,80	17,97
Nombre total d'heures de formation	2 915,97	5 091,82	3 828,51
Taux de salarié formés	88 %	90 %	93 %

4.4.3 Échanger avec les collaborateurs

Convaincue que l'écoute active des collaborateurs favorise leur engagement, Carmila encourage une communication transparente et directe entre les collaborateurs et les différents niveaux de management. En multipliant les points de contacts et les moyens d'échange, Carmila veille à la fréquence et à la qualité du dialogue social. Ces échanges prennent différentes formes :

- les réunions avec les élus du CSE et les Délégués syndicaux ;
- l'organisation de séminaires ou conventions (la dernière Convention Carmila a eu lieu en novembre 2024) ;
- les enquêtes annuelles de satisfaction des salariés.

Relations avec les élus du CSE et les délégués syndicaux

La Direction des Ressources Humaines veille à maintenir un bon climat social avec ses partenaires sociaux et multiplie les échanges avec les élus. En 2025, 22 réunions ont eu lieu avec les élus et 4 accords collectifs ont été signés avec les délégués syndicaux portant sur :

- les négociations annuelles obligatoires (NAO - 24 février 2025) ;
- l'intéressement (10 juin 2025) ;
- la participation (10 juin 2025) ;
- Accord collectif relatif au télétravail (10 avril 2025).

Communication pour promouvoir les actions RH

En 2025, les équipes Communication et Ressources Humaines ont renforcé leur collaboration afin de valoriser de manière plus cohérente et plus visible les actions RH auprès des collaborateurs. Cette synergie s'est traduite par une intégration accrue des enjeux RH au plan d'animations interne, notamment à travers des mois thématiques structurants tels que le mois de l'égalité femmes-hommes, le mois de la santé ou encore le mois de la Qualité de Vie au Travail. Des webinaires RH ont été pleinement intégrés à ces temps forts, permettant d'accompagner et d'éclairer les collaborateurs sur les dispositifs existants.

4.4.4 Sensibilisation aux enjeux du développement durable

Définition

La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise est l'affaire de tous : dirigeants, managers et collaborateurs. Pour que chacun puisse mesurer concrètement l'importance des enjeux et agir à son niveau, Carmila a structuré son approche autour de trois leviers complémentaires :

- l'alignement de la rémunération variable sur les objectifs RSE ;
- la diffusion d'informations et de connaissances sur le développement durable ;
- des actions et formations de sensibilisation (ateliers, fresques, rôle d'ambassadeurs, engagement associatif).

L'objectif est de faire de la RSE non pas un sujet réservé à une équipe experte, mais un réflexe partagé, au cœur des pratiques quotidiennes.

L'ensemble des actions déployées a fait l'objet d'une communication multicanale continue, via les newsletters internes, les écrans d'information dans les bureaux, le chat interne ainsi que le réseau des assistantes et assistants Carmila, mobilisé comme relais de proximité au sein des équipes. En parallèle, le service Communication a poursuivi l'animation et l'actualisation de l'intranet, véritable bibliothèque de contenus dédiée aux collaborateurs.

Enquête de satisfaction

Pour la troisième année consécutive, Carmila a confié la réalisation de ses enquêtes de satisfaction à un prestataire externe, afin de bénéficier d'un benchmark indépendant et de viser l'obtention de labels de référence. En 2025, l'enquête dédiée aux alternants a ainsi été menée pour la troisième année consécutive en France, entre juin et juillet, et a permis à Carmila d'obtenir le label Happy Trainees, avec un taux de recommandation de 86 %. Concernant l'enquête collaborateurs CDI et CDD, et à la suite d'un retour du CSE sur un calendrier jugé peu adapté à une période d'activité soutenue, Carmila a décidé de décaler le lancement de la campagne 2025 à janvier 2026, en France, en Italie et en Espagne. Pour mémoire, en 2024, Carmila avait obtenu le label HappyIndex®AtWork, avec un taux d'opinions favorables de 67 %.

Accompagnement personnalisé sur l'épargne salariale

Carmila a mis en place, pour l'ensemble de ses collaborateurs en France, un dispositif d'accompagnement personnalisé et confidentiel dédié aux enjeux d'épargne salariale.

Un site internet spécifiquement conçu à destination des collaborateurs permet de centraliser des informations pratiques relatives à l'épargne salariale, à la retraite ainsi qu'aux plans d'actions gratuites Carmila.

En complément, les collaborateurs ont la possibilité de bénéficier gratuitement de rendez-vous individuels avec un coach spécialisé. Ce dispositif est également accessible aux collaborateurs bénéficiaires d'actions gratuites Carmila.

Politiques

Intégration des KPIs dans le calcul de la rémunération variable

Intégration des KPIs RSE dans la rémunération variable

Afin d'engager largement les collaborateurs dans la démarche RSE de Carmila, la rémunération variable intègre un objectif RSE commun. L'indicateur retenu est la réduction des émissions de gaz à effet de serre en scopes 1 et 2 sur l'année en cours. Cet objectif représente 25 % des critères collectifs de détermination de la rémunération variable des collaborateurs et est également pris en compte dans le calcul des *Long Term Incentives*.

Engagement dans la sensibilisation et diffusion de la culture RSE

Carmila fait de la sensibilisation un axe structurant de sa politique RSE interne

- la Direction RSE anime des formats pédagogiques (Fresque du Climat, Ateliers 2 tonnes, etc.) pour renforcer la compréhension des enjeux environnementaux et sociaux ;
- les collaborateurs sont encouragés à devenir acteurs de cette sensibilisation, en participant, en relayant les messages au sein de leurs équipes et, pour certains, en se formant à l'animation de ces dispositifs ;
- les thématiques RSE sont intégrées dans les temps forts internes (mois thématiques, séminaires, événements QVT, etc.), afin de créer un fil rouge tout au long de l'année.

Réseau d'Ambassadeurs RSE

Pour amplifier cette dynamique, une dizaine de collaborateurs issus de différentes directions se sont portés volontaires en 2022 pour devenir Ambassadeurs RSE. Relais de la stratégie dans leurs équipes, ils participent activement :

- au déploiement des initiatives RSE ;
- à la remontée des idées et attentes du terrain ;
- à l'animation des temps de sensibilisation (communication locale, mobilisation autour des fresques, défis internes, etc.).

Engagement associatif et égalité des chances

Carmila encourage également l'engagement associatif de ses collaborateurs en s'appuyant sur :

- un partenariat national avec l'association RURA, renouvelé en 2025, pour lutter contre les inégalités d'opportunités des jeunes issus des territoires ruraux et des petites et moyennes villes (qui représentent 60 % de la population française), via un dispositif de mentorat ;
- le programme « Boost Ton Asso », qui soutient des associations d'intérêt général portées par l'engagement des collaborateurs ;
- des campagnes internes permettant de valoriser le bénévolat et de faciliter la mise en relation entre collaborateurs et structures associatives.

Plans d'actions et résultats

Sensibilisation aux enjeux climatiques et environnementaux

En 2025, la Direction RSE a animé plusieurs sessions de Fresque du Climat et une dizaine d'ateliers 2 tonnes, permettant à 148 personnes soit 58 % des collaborateurs en CDI et CDD de bénéficier d'une action structurée de sensibilisation aux enjeux du changement climatique. Ces sessions, interactives et collectives, contribuent à diffuser une compréhension partagée des ordres de grandeur, des risques et des leviers d'action, et constituent un socle commun de culture climatique.

Les Ambassadeurs RSE ont été associés à la mobilisation des équipes pour ces fresques et à la diffusion des messages clés dans leurs directions, illustrant l'engagement des collaborateurs dans la sensibilisation.

Mentorat et engagement associatif

Dans le cadre de son partenariat avec l'association RURA, Carmila encourage l'engagement de ses collaborateurs à travers des actions de mentorat au bénéfice de collégiens, lycéens et étudiants issus des territoires ruraux.

Les parrains et marraines consacrent en moyenne deux heures par mois, sur une durée de douze mois, à l'accompagnement de leur filleul, afin de les aider dans leurs choix d'orientation, la découverte des métiers et la projection dans leur avenir professionnel. Ce mentorat contribue à renforcer la confiance en soi des jeunes accompagnés et à promouvoir l'égalité des chances.

Cet engagement individuel s'inscrit dans une dynamique collective plus large, illustrée en 2025 par l'organisation de la première édition du Charity Day Carmila. Cette journée de solidarité a permis de mobiliser les collaborateurs aux côtés d'associations locales partout en France, renforçant l'impact social de l'entreprise et donnant un sens concret à l'engagement sociétal porté par Carmila.

Appel à projets « Boost Ton Asso »

- En 2024, Carmila a lancé un appel à projets auprès de ses collaborateurs pour soutenir des associations à vocation d'intérêt général, solidaires et engagées :
 - Prix du jury : Pure Ocean Fund (mission : soutenir la recherche scientifique pour protéger la biodiversité et les écosystèmes marins), doté de 2 500 € ;
 - Prix Coup de Cœur des collaborateurs : association Grégory Lemarchal (lutte contre la mucoviscidose), dotée de 1 500 € pour soutenir la rénovation et l'adaptation du centre de ressources et de compétences de la mucoviscidose de Nice.
- En 2025, l'appel à projets « Boost Ton Asso » a été renouvelé. Quatre collaborateurs ont présenté une association, et :
 - le Prix du jury a récompensé l'ARSLA (Association pour la Recherche sur la Sclérose Latérale Amyotrophique) avec une dotation de 2 500 € ;
 - le Prix Coup de Cœur des collaborateurs a été attribué à la Fondation Gustave Roussy, qui a bénéficié d'un don de 1 500 €.

À travers ces dispositifs - intégration d'objectifs RSE dans la rémunération, fresques et ateliers de sensibilisation, réseau d'ambassadeurs RSE, mentorat avec RURA, soutien à des associations via « Boost Ton Asso » - Carmila fait de l'engagement et de la sensibilisation de ses collaborateurs un pilier à part entière de sa démarche RSE.

4.5 FINANCE DURABLE : SUSTAINABILITY-LINKED LOANS

4.5.1 Sustainability-Linked Loan

En octobre 2021 et en juillet 2022, Carmila a mis en place une ligne de crédit renouvelable (Revolving Credit Facility) d'un montant de 540 millions d'euros et une ligne d'emprunt bancaire (Term Loan) d'un montant de 550 millions d'euros. Ces deux lignes intègrent des critères de performance extra-financière directement liés aux engagements climatiques et à la « valeur verte » du portefeuille.

La marge de ce crédit est ainsi indexée à l'atteinte de deux objectifs environnementaux issus de la stratégie RSE de Carmila. Le mécanisme repose sur une logique de bonus :

- lorsque les deux objectifs sont atteints, une réduction maximale de marge est appliquée ;
- lorsque seul l'un des deux objectifs est atteint, la réduction de marge est appliquée de manière partielle ;
- lorsqu'aucun objectif n'est atteint, la marge contractuelle reste due en totalité.

Carmila s'engage à utiliser cette réduction de marge pour financer des projets en ligne avec la stratégie RSE de Carmila (cf. 4.5.1.2 Fonds vert).

Ce dispositif volontaire renforce le lien entre performance environnementale et conditions de financement, en intégrant de façon concrète les enjeux climat et durabilité au cœur des décisions financières du Groupe.

Un document dédié, élaboré avec les banques partenaires, précise :

- la description des indicateurs environnementaux de suivi ;
- leurs trajectoires annuelles et cibles finales ;
- ainsi que la typologie de projets alignés avec la stratégie climat et la transition environnementale de Carmila.

Dans un souci de transparence, les indicateurs de performance déclenchant l'ajustement de marge font l'objet d'une revue annuelle par un auditeur externe indépendant dans le cadre de la publication du rapport RSE.

4.5.1.1 Indicateurs environnementaux de suivi

La mise en place de ces Sustainability-Linked Loans s'appuie sur la robustesse de la stratégie RSE de Carmila et sur les résultats obtenus ces dernières années. Les banques ont retenu deux indicateurs environnementaux majeurs, en cohérence avec les ambitions du Groupe et avec les Sustainability-Linked Loans Principles :

1. Taux de certification BREEAM In-Use des actifs du patrimoine Carmila (France, Espagne, Italie), avec un focus particulier sur les actifs significatifs ;
2. Réduction des émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 (Market Based), alignée sur une trajectoire compatible avec un scénario de réchauffement limité à 1,5 °C à l'horizon 2030 (base 2019).

Les trajectoires associées à ces indicateurs sont cohérentes avec :

- l'objectif de zéro émission nette sur les scopes 1 et 2 à l'horizon 2030 ;
- l'engagement de Carmila à certifier l'intégralité de ses actifs significatifs selon un référentiel reconnu type BREEAM In-Use.

TAUX DE CERTIFICATION EN VALEUR D'ACTIF ET ÉVOLUTION DU BILAN CARBONE EN SCOPES 1 ET 2 ⁽¹⁾

	Unité	2023	2024	2025	Variation 2024-2025
Certification BREEAM In-Use (actifs significatifs)	% certifié	98 %	100 %	100 %	—
Bilan carbone scopes 1 & 2 - Market based	ktCO ₂ e	NC	11,9	7,9	-33 %
Bilan carbone scopes 1 & 2 - Location based	ktCO ₂ e	NC	15,9	13,2	-17 %

Note : Pour les indicateurs de bilan carbone, les données historique à partir de 2024 ont été recalculées avec extrapolation du périmètre de 51 actifs ex-Galimmo acquis courant 2024. A noter que ce recalcul n'a pas été réalisé pour 2023.

(1) Le bilan des scopes 1 et 2 comprend les émissions carbone de l'énergie consommée par les parties communes, les fuites de fluides frigorigènes et les véhicules de fonction sur les trois pays.

4.5.1.2 Fonds Vert

En complément du mécanisme d'ajustement de marge, Carmila a mis en place un Fonds Vert associé à ces lignes de crédit. Quel que soit le niveau d'atteinte des objectifs, la société s'engage à verser un montant correspondant à 3 points de base des intérêts et/ou de la commission d'engagement, destiné à financer des projets à forte valeur environnementale.

Cette contribution est intégralement allouée à des projets Carmila se distinguant par leur excellence environnementale et qui ne seraient pas financés dans les mêmes conditions en business as usual. Le Fonds Vert a pour vocation d'accélérer la transition environnementale du patrimoine en soutenant des investissements à impact.

Projets éligibles

Les dépenses financées via le Fonds Vert ciblent en priorité :

- la performance et la maîtrise de l'énergie (optimisation de l'exploitation, réduction des consommations, amélioration de l'enveloppe, pilotage intelligent) ;
- la décarbonation des actifs (renouvellement d'équipements CVC par des solutions plus sobres, recours à des énergies moins carbonées, solutions bas carbone innovantes).

De manière concrète, les projets peuvent couvrir, entre autres :

- l'amélioration de l'isolation ou de l'enveloppe d'un actif ;
- le renouvellement anticipé d'équipements énergétiques peu performants ;
- la mise en place de systèmes de gestion technique centralisée ou d'outils d'optimisation des consommations ;
- des solutions permettant de réduire significativement l'empreinte carbone des sites.

Gouvernance du Fonds

La sélection des projets éligibles relève du Comité de performance environnementale de Carmila. Ce comité évalue les projets sur la base de deux critères d'impact prioritaires (énergie et carbone) et s'assure, selon une logique « Do No Significant Harm », que les autres dimensions environnementales ne sont pas dégradées (déchets, eau, biodiversité, valeur verte et certifications).

Le Comité identifie les investissements remplissant les critères et nécessitant un complément de financement par rapport à une solution standard ou moins vertueuse, par exemple :

- anticipation du remplacement d'un équipement encore fonctionnel mais très émissif ;
- surcoût lié au choix d'une solution bas carbone par rapport à une alternative équivalente mais plus carbonée.

4.5.2 Green Bond

Carmila a publié le 18 octobre 2022 son Green Bond Framework, qui définit le cadre d'émission d'obligations vertes du Groupe. Ce dispositif constitue l'un des leviers financiers de mise en œuvre du plan stratégique « Building Sustainable Growth » et du programme RSE « Ici on agit », en particulier pour soutenir les engagements en matière de certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED), de transition énergétique et de décarbonation du patrimoine.

Aligné sur les Green Bond Principles 2021 de l'ICMA et sur le cadre européen de la finance durable, notamment le Règlement (UE) 2020/852 sur la taxonomie, le Green Bond Framework conditionne l'utilisation des produits exclusivement au financement ou au refinancement d'actifs immobiliers verts situés en France, en Espagne et en Italie, présentant une haute performance énergétique, une trajectoire de rénovation ambitieuse ou un niveau de certification environnementale exigeant. Il précise les critères d'éligibilité, la gouvernance de sélection des actifs, les modalités de gestion des fonds et les indicateurs de suivi d'impact.

En structurant ses émissions obligataires vertes dans ce cadre, Carmila entend accompagner la croissance du marché de la finance durable et contribuer concrètement aux objectifs de l'Accord de Paris, en finançant la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre de son portefeuille de centres commerciaux. Le framework explicite également la contribution attendue aux Objectifs de Développement Durable des Nations unies, en particulier ceux liés à l'énergie propre, aux infrastructures résilientes, aux villes durables et à la lutte contre le changement climatique (ODD 7, 9, 11 et 13).

4.5.2.1 Green Bond

Utilisation des fonds

Les critères d'éligibilité s'inspirent des meilleures pratiques de marché et des références européennes (directive sur la performance énergétique des bâtiments, NZEB, labels environnementaux) et se déclinent selon la nature de l'actif :

- Bâtiments commerciaux existants (avant le 31/12/2020)
Un bâtiment est éligible s'il remplit au moins l'un des critères suivants :
 - disposer d'un DPE de niveau A ou équivalent ; ou

Transparence sur l'utilisation du Fonds

Les indicateurs environnementaux du Sustainability-Linked Loan sont revus chaque année par un auditeur externe indépendant dans le cadre du rapport RSE.

Les projets financés en tout ou partie par le Fonds Vert font l'objet d'un reporting annuel auprès des prêteurs, fondé sur les travaux du Comité de performance environnementale, précisant :

- les montants alloués ;
- la nature des projets ;
- les principaux impacts environnementaux associés.

Ce dispositif consolide la cohérence entre stratégie climat, gestion financière et programme d'investissements, et contribue à positionner Carmila parmi les foncières les plus engagées en matière de financement durable.

- appartenir au top 15 % des bâtiments les plus performants en énergie de son marché national pour cette typologie ; ou
- être certifié a minima :
 - (i) BREEAM® « Very Good » ou supérieur,
 - (ii) HQE™ « Excellent » ou supérieur,
 - (iii) LEED® « Platinum ».

- Bâtiments commerciaux neufs (après le 31/12/2020)

Les bâtiments récemment construits sont éligibles s'ils :

- présentent une demande d'énergie primaire (PED) au moins 10 % inférieure au seuil national applicable aux bâtiments à consommation quasi nulle (NZEB) ; et
- pour les immeubles de plus de 5 000 m², ont fait l'objet de tests de performance (étanchéité à l'air, intégrité thermique, potentiel de réchauffement global des matériaux) ; ou
- atteignent directement l'un des niveaux de certifications ci-dessus (BREEAM, HQE, LEED).
- Rénovations de bâtiments

Les projets de rénovation sont éligibles lorsqu'ils :

- respectent les critères de la directive européenne EPBD pour les rénovations majeures ; ou
- permettent une réduction d'au moins 30 % de la demande énergétique (PED) du bâtiment ; ou
- conduisent à l'obtention d'une certification environnementale de niveau élevé (BREEAM « Excellent » ou plus, HQE « Excellent » ou plus, LEED « Platinum »).

Ces critères garantissent que le portefeuille financé contribue de manière tangible à la transition énergétique et à l'amélioration structurelle de la performance environnementale du patrimoine.

Reporting du Green Bond

La sélection et l'évaluation des Actifs Verts Éligibles suivent un processus formalisé, aligné sur les pratiques ESG du Groupe et les exigences réglementaires européennes. Celui-ci vise à identifier les projets présentant un impact significatif sur l'énergie et le carbone, tout en respectant le principe de « Do No Significant Harm » à l'égard des autres enjeux environnementaux (déchets, eau, biodiversité, etc.).



Deux instances de gouvernance spécifiques interviennent :

- un Comité de performance environnementale, chargé d'évaluer la qualité environnementale de certains investissements au regard de critères prioritaires (énergie, carbone) et des impacts complémentaires ;
- un Green Bond Committee, qui supervise la sélection des actifs, l'allocation des produits, ainsi que la cohérence de l'ensemble avec le Green Bond Framework. Il réunit notamment le Directeur financier (président du comité), la Directrice RSE, des représentants des directions Finance, Relations investisseurs, Asset/Portfolio Management et Property Management.

En 2025, le Green Bond Committee s'est réuni le 17 septembre pour approuver le Green Portfolio, l'allocation des financements verts au 31 décembre 2024 et le Green Financing Report 2025. À cette date :

- 1 561 M€ d'actifs Carmila étaient éligibles au financement vert ;
- 15 actifs répondaient à l'ensemble des critères et composaient le portefeuille vert ;
- ces 15 actifs représentent 97 181 m² de parties communes, tous certifiés au minimum BREEAM® « Very Good », HQE™ « Excellent » ou LEED® « Platinum » ;
- le Green Bond de 400 M€ est intégralement alloué au refinancement de bâtiments existants respectant ces critères.

L'évaluation d'impact s'appuie sur une approche « tous usages » de l'énergie, en prenant en compte la consommation totale des bâtiments. Selon le Green Financing Report 2025, l'intensité de consommation énergétique du portefeuille vert a diminué de 4 %, et l'intensité carbone de 69 % par rapport à l'année précédente, grâce à l'optimisation des systèmes techniques, à l'ajustement des modes d'exploitation et à l'implication des utilisateurs des bâtiments.

Conformément à son Green Bond Framework, Carmila publie chaque année un Green Financing Report détaillant :

- l'allocation des produits (montants alloués par actif, pays, type d'opération - acquisition, construction, rénovation, refinancement) ;
- un reporting d'impact incluant notamment la surface totale couverte, la consommation énergétique et son intensité, les émissions de gaz à effet de serre et les réductions associées, ainsi que les niveaux de certifications atteints.

Ce reporting est mis à disposition sur le site de Carmila dans la rubrique Finance/Financement et fait l'objet d'une revue mandatée par un vérificateur tiers, qui vérifie l'allocation des fonds et les principaux indicateurs d'impact au sein du rapport RSE.

Second Party Opinion

Le Green Bond Framework de Carmila a fait l'objet d'une Second Party Opinion délivrée par l'agence ESG Sustainalytics, qui a :

- confirmé l'alignement du cadre sur les Green Bond Principles 2021 de l'ICMA ;
- jugé que l'utilisation envisagée des fonds est cohérente avec la stratégie de développement durable de Carmila ;
- considéré que les projets financés contribuent notamment à l'atteinte de l'Objectif de développement durable n°9 des Nations unies (industrie, innovation et infrastructures).

Sustainalytics souligne également l'existence de dispositifs robustes de gestion des risques environnementaux et sociaux liés aux actifs de Carmila, renforçant la crédibilité du positionnement du Groupe sur le marché des obligations vertes.

4.5.2.2 Émission Green Bond

En septembre 2024, Carmila a procédé à l'émission inaugurale de son Green Bond pour un montant nominal de 300 M€, d'une maturité légèrement supérieure à sept ans (échéance au 25 janvier 2032), assorti d'un coupon fixe de 3,875 %. En octobre 2024, Carmila a réalisé un tap obligataire complémentaire de 100 M€ aux mêmes caractéristiques, portant le montant total du Green Bond à 400 M€. L'ensemble de ces fonds est désormais intégralement alloué au refinancement d'un portefeuille de 15 actifs emblématiques, répondant aux exigences du Green Bond Framework.

En octobre 2025, Carmila a procédé à l'émission d'un second Green Bond pour un montant nominal de 300 M€, d'une maturité légèrement supérieure à sept ans (échéance au 13 janvier 2033), assorti d'un coupon de 3,75 %. Conformément au Green Bond Framework, Carmila actualisera au cours de l'année 2026 le reporting du Green Bond afin de rendre compte de l'affectation de ces fonds.

4.6 TABLES DE CORRESPONDANCE, NOTES MÉTHODOLOGIQUES ET AVIS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

A. Tables de concordance et tableaux chiffrés

4.6.1 Table de correspondance TCFD

Thèmes	Recommandations TCFD	Concordance
Gouvernance Décrire la gouvernance de l'organisation concernant les risques et opportunités liés au climat.	(a) Décrire la surveillance par la direction quant aux risques et opportunités liés au climat.	3.1 - Organisation et gestion des risques - Organisation 3.2 - Organisation et gestion des risques - Facteurs de risques 4.1.1.1 - Gouvernance de la RSE
	(b) Décrire le rôle de la direction dans l'évaluation et la gestion des risques et opportunités liés au climat climatiques.	3.1 - Organisation et gestion des risques - Organisation 4.2.1 - Lutte contre le changement climatique
Stratégie Décrire les impacts avérés et potentiels risques et opportunités liés au climat sur les activités de l'organisation, de la stratégie et la planification financière de l'organisation lorsque ces informations sont pertinentes.	(a) Décrire les risques et les opportunités liés au climat identifiés par l'organisation à court, moyen et long terme.	3.2 - Organisation et gestion des risques - Facteurs de risques 4.1.2.1 - Identification et cartographie des risques
	(b) Décrire l'impact des risques et opportunités liés au climat sur les activités de l'organisation, la stratégie et la planification financière.	4.1.2 - Enjeux et opportunités RSE
	(c) Décrire la résilience de la stratégie de l'organisation, en prenant en intégrant différents scénarios liés au climat, y compris un scénario de 2 °C ou moins.	4.2.1 - Lutte contre le changement climatique 4.2.3.2 - Plan résilience climat
Gestion des risques Indiquer comment l'organisation identifie, évalue et gère les risques liés au climat.	(a) Décrire les processus de l'organisation visant à l'identification et l'évaluation des risques liés au climat.	3.1 - Organisation et gestion des risques - Organisation 4.1.1.1 - Gouvernance de la RSE 4.1.2 - Enjeux et opportunités RSE
	(b) Décrire les processus de l'organisation visant la gestion des risques liés au climat.	3.1 - Organisation et gestion des risques - Organisation 3.2 - Organisation et gestion des risques - Facteurs de risques 4.1.1.1 - Gouvernance de la RSE 4.1.2 - Enjeux et opportunités RSE
	(c) Décrire comment les processus d'identification, d'évaluation et de gestion des risques liés au climat sont intégrés dans la gestion globale des risques de l'organisation.	3.1 - Organisation et gestion des risques - Organisation 3.2 - Organisation et gestion des risques - Facteurs de risques 4.1.1.1 - Gouvernance de la RSE 4.1.2 - Enjeux et opportunités RSE
Indicateurs et objectifs Décrire les indicateurs et les objectifs utilisés pour évaluer et gérer les risques et opportunités liés au climat lorsque ces informations sont importantes.	(a) Publier les indicateurs utilisés par l'organisation pour évaluer les risques et opportunités liés au climat, conformément à sa stratégie et à sa gestion des risques.	4.1.2.3 - Synthèse de la stratégie RSE 4.2 - Ici On Agit pour la Planète 4.3 - Ici On Agit pour les territoires 4.4 - Ici On Agit pour les collaborateurs
	(b) Publier les émissions de gaz à effet de serre en scopes 1 et 2, et le cas échéant, sur le scope 3 et les risques qui y sont associés.	4.2.1.1 - Stratégie Bas Carbone
	(c) Décrivez les objectifs utilisés par l'organisation pour gérer les risques et opportunités liés au climat ainsi que ses performances par rapport aux objectifs.	4.1.2.3 - Synthèse de la stratégie RSE 4.2 - Ici On Agit pour la Planète 4.3 - Ici On Agit pour les territoires 4.4 - Ici On Agit pour les collaborateurs



4.6.2 Table de correspondance Global Reporting Initiative

Normes économiques GRI	Numéro de la norme	Chapitre du DEU
Performance économique	201	Chapitre 2 du rapport 7 - États financiers
Présence sur le marché	202	1 - Rapport intégré
Impacts économiques indirects	203	1 - Rapport intégré
Pratiques d'achats	204	4.1.3.2 - Chaîne de valeur responsable
Lutte contre la corruption	205	4.1.3.1 - L'Éthique et le respect des Droits de l'Homme
Comportement anticoncurrentiel	206	4.1.3.1 - L'Éthique et le respect des Droits de l'Homme
Normes environnementales GRI	Numéro de la norme	Chapitre du DEU
Matières	301	4.2.3.1 - Certifications environnementales
Énergie	302	4.2.1.2 - Sobriété et efficacité énergétique
Eau	303	4.2.2.3 - Eau
Biodiversité	304	4.2.2.1 - Biodiversité
Émissions	305	4.2.1.1 - Stratégie bas carbone
Déchets	306	4.2.2.2 - Déchets et économie circulaire
Conformité environnementale	307	4.1.1 - Organisation de la RSE 4.1.2 - Enjeux et opportunités RSE
Évaluation environnementale des fournisseurs	308	4.1.3.1 - L'Éthique et le respect des Droits de l'Homme 4.1.3.2 - Chaîne de valeur responsable
Normes sociales GRI	Numéro de la norme	Chapitre du DEU
Emploi	401	Annexe A - Chapitre 4
Relations employés / direction	402	4.4.2. Engagement et fidélisation des talents
Santé et sécurité au travail	403	Annexe A - Chapitre 4
Formation et éducation	404	4.4.2. Engagement et fidélisation des talents Annexe A - Chapitre 4
Diversité et égalité des chances	405	4.4.1. Favoriser la diversité des profils Annexe A - Chapitre 4
Lutte contre la discrimination	406	4.4.1. Favoriser la diversité des profils
Liberté syndicale et négociation collective	407	4.1.3.2 Chaîne de valeur responsable 4.4.2. Engagement et fidélisation des talents
Travail des enfants	408	4.1.3.1 L'Éthique et le respect des Droits de l'Homme 4.1.3.2 Chaîne de valeur responsable
Travail forcé ou obligatoire	409	4.1.3.1 L'Éthique et le respect des Droits de l'Homme 4.1.3.2 Chaîne de valeur responsable
Pratiques de sécurité	410	
Droits des peuples autochtones	411	
Évaluation des droits de l'homme	412	4.1.3.1 L'Éthique et le respect des Droits de l'Homme
Communautés locales	413	4.3.1.1. L'emploi 4.3.1.3. Dialogue avec les commerçants 4.3.1.4. Dialogue avec les clients 4.3.2.1 Les animations RSE
Évaluation sociale des fournisseurs	414	4.1.3.2 Chaîne de valeur responsable
Politiques publiques	415	
Santé et sécurité des consommateurs	416	4.1.2.3 Synthèse de la stratégie RSE - Risques de Santé, Bien-être, Sécurité et Sûreté
Commercialisation et étiquetage	417	4.1.2.3 Synthèse de la stratégie RSE - Risques de Santé, Bien-être, Sécurité et Sûreté
Confidentialité des données des clients	418	
Conformité socio-économique	419	

4.6.3 Table de correspondance SASB

Reporting en matière de développement durable et indicateurs

Thème	Code	Catégorie	Indicateur	Chapitre du DEU
Gestion de l'énergie	IF-RE-130a.1	Quantitatif	Couverture des données de consommation d'énergie en pourcentage de la surface totale de plancher (%)	Annexe B-Précisions méthodologiques
	IF-RE-130a.2		(1) Énergie totale consommée par le parc, (2) pourcentage d'électricité du réseau, et (3) pourcentage d'énergies renouvelables	(1) (2) (3) 4.2.1.2. Sobriété et efficacité énergétique
	IF-RE-130a.3		Variation en pourcentage, à périmètre constant, de la consommation d'énergie	4.2.1.2. Sobriété et efficacité énergétique
	IF-RE-130a.4		Pourcentage du portefeuille éligible (1) avec une cotation énergétique et (2) certifié ENERGY STAR	Information non reportée
	IF-RE-130a.5	Échange et analyse	Description de l'intégration de la gestion énergétique des bâtiments dans l'analyse des investissements immobiliers et dans la stratégie opérationnelle	4.2.1.2. Sobriété et efficacité énergétique
Gestion de l'eau	IF-RE-140a.1	Quantitatif	Couverture des données sur la consommation d'eau en pourcentage (1) de la superficie totale et (2) de la superficie dans les régions où le stress hydrique de référence est élevé ou extrêmement élevé	(1) Annexe B-Précisions méthodologiques (2) Information non reportée
	IF-RE-140a.2		(1) Eau totale consommée et (2) pourcentage dans les régions présentant un stress hydrique élevé ou extrêmement élevé	(1) 4.2.2.3. Eau (2) Information non reportée
	IF-RE-140a.3		Variation en pourcentage, à périmètre constant, de l'eau d'eau consommée	4.2.2.3. Eau
	IF-RE-140a.4	Échange et analyse	Description des risques liés à la gestion de l'eau et discussion des stratégies et des pratiques pour atténuer ces risques	(1) 4.2.2.3. Eau
Gestion des impacts sur le développement durable des locataires	IF-RE-410a.1	Quantitatif	(1) Pourcentage des nouveaux baux qui contiennent une clause de recouvrement des coûts pour les améliorations des immobilisations liées à l'efficacité des ressources, et clause de recouvrement des coûts pour les améliorations des immobilisations liées à l'efficacité des ressources et (2) surface de plancher louée associée, par actif	Le pourcentage de baux verts est de : 96 %.
	IF-RE-410a.2		Pourcentage de locataires qui ont des compteurs séparés pour (1) la consommation d'électricité du réseau et (2) les consommations d'eau.	Information non reportée
	IF-RE-410a.3	Échange et analyse	Échange pour mesurer, inciter et améliorer la réponse des locataires à leurs impacts sur le développement durable.	4.1.1.2 Dialogue avec les parties prenantes
Adaptation au changement climatique	IF-RE-450a.1	Quantitatif	Surface des actifs situés dans les zones d'inondation centennale	Information non reportée
	IF-RE-450a.2	Échange et analyse	Description de l'exposition au risque de changement climatique, degré d'exposition systématique du parc, et stratégies d'atténuation des risques	4.2.3.2. Plan résilience climat



4.6.4 Table de correspondance EPRA

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX : ICI ON AGIT POUR LA PLANÈTE

Code EPRA	Indicateur EPRA	Unité	2023	2024	2025
H&S - Asset	Part des centres significatifs situés à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun	%	91	94	97
	Part des clients venant en voiture et moto sur les centres	%	85	87	84
	Part des clients venant à pied	%	8	7	7
	Part des clients venant en vélo sur les centres	%	1	1	1
	Part des clients venant en transport en commun sur les centres	%	6	7	6
	Nombre de bornes de recharges pour les véhicules électriques sur les centres significatifs	Nb	ND	383	568
	Part des centres significatifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques	%	73	76	90
Code EPRA	Indicateur EPRA	Unité	2019 - Réf	2024	2025
	Consommation totale d'énergie finale des parties communes à périmètre courant	kWhEF	159 695 048	65 595 376	83 177 192
Elec - Abs	Énergie fossile	kWhEF	38 599 145	12 272 604	15 077 051
	• Gaz naturel	kWhEF	38 440 201	11 858 101	15 077 051
	Électricité	kWhEF	120 296 356	52 009 847	64 805 330
DH&C - Abs	Réseau urbain	kWhEF	799 547	1 270 225	1 533 385
DH&C - Abs	• Réseau de chaleur	kWhEF	799 547	1 270 225	1 533 385
DH&C - Abs	• Réseau de froid	kWhEF			
	Autres énergies	kWhEF			
Energy - Int	Intensité énergétique des parties communes	kWhEF/m²	151	108	133
	Consommation totale d'énergie finale des parties communes à périmètre constant	kWhEF	188 184 368	82 814 777	83 177 192
Elec - Lfl	Énergie fossile	kWhEF	53 557 551	15 938 127	15 077 051
	• Gaz naturel	kWhEF	53 557 551	15 938 127	15 077 051
	Électricité	kWhEF	133 827 270	65 606 425	64 805 330
DH&C - Lfl	Réseau urbain	kWhEF	799 547	1 270 225	1 533 385
DH&C - Lfl	• Réseau de chaleur	kWhEF	799 547	1 270 225	1 533 385
DH&C - Lfl	• Réseau de froid	kWhEF			
	Autres énergies	kWhEF			1 761 426
Energy-Int	Intensité énergétique des parties communes	kWhEF/m²	271	119	133
	Consommation d'énergies renouvelables	kWh	61 700	20 922 706	24 799 828
	Part de la consommation en énergie renouvelable	%		25	30
GHG - Dir - Abs	Émissions totales - Market based, des parties communes en gestion directe à périmètre courant	tCO₂e	44 115	9 103	10 389
GHG - Dir - Abs	Dont directes (scope 1)	tCO ₂ e	7 665	2 750	3 140
GHG - Dir - Abs	Dont indirectes - Market based (scope 2)	tCO ₂ e	28 685	4 258	4 805
GHG - Dir - Abs	Dont amont - Market based (scope 3)	tCO ₂ e	7 765	2 095	2 443
GHG - Dir - Int	Intensité carbone des parties communes - Market based	kgCO ₂ e/m²	45	15	17
GHG - Dir - Abs	Émissions totales - Location based, des parties communes en gestion directe à périmètre courant	tCO₂e	28 416	14 003	15 690
GHG - Dir - Abs	Dont directes (scope 1)	tCO ₂ e	7 665	2 750	3 140
GHG - Dir - Abs	Dont indirectes - Location based (scope 2)	tCO ₂ e	18 334	9 158	10 106
GHG - Dir - Abs	Dont amont - Location based (scope 3)	tCO ₂ e	2 417	2 095	2 443
GHG - Dir - Int	Intensité carbone des parties communes - Location based	kgCO ₂ e/m²	28	23	25

Code EPRA	Indicateur EPRA	Unité	2019- Réf	2024	2025
GHG - Dir - Lfl	Émissions totales - Market based, des parties communes en gestion directe à périmètre constant	tCO₂e	42 114	14 790	10 389
GHG - Dir - Lfl	Dont directes (scope 1)	tCO ₂ e	7 519	3 533	3 140
GHG - Dir - Lfl	Dont indirectes - Market based (scope 2)	tCO ₂ e	27 951	8 341	4 805
GHG - Dir - Lfl	Dont amont - Market based (scope 3)	tCO ₂ e	6 644	2 916	2 443
GHG - Dir - Int	Intensité carbone des parties communes - Market based à périmètre constant	kgCO ₂ e/m ²	61	21	17
GHG - Dir - Lfl	Émissions totales - Location based, des parties communes en gestion directe à périmètre constant	tCO₂e	32 882	18 855	15 690
GHG - Dir - Lfl	Dont directes (scope 1)	tCO ₂ e	7 519	3 533	3 140
GHG - Dir - Lfl	Dont indirectes - Location based (scope 2)	tCO ₂ e	25 363	12 406	10 106
GHG - Dir - Lfl	Dont amont - Location based (scope 3)	tCO ₂ e	0	2 916	2 443
GHG - Dir - Int	Intensité carbone des parties communes - Location based à périmètre constant	kgCO ₂ e/m ²	47	27	25
GHG - Dir - Abs	Émissions de GES liées aux fuites de fluides frigorigènes	tCO₂e	655	493	358
GHG - Ind - Abs	Émissions GES de scope 3 (hors amont énergie)	tCO₂e	934 382	637 460	858 331
GHG - Ind - Abs	Émissions de GES liées aux consommations des parties privatives - Market based	tCO ₂ e	78 827	41 360	31 551
GHG - Ind - Abs	Émissions de GES liées au transport des visiteurs	tCO ₂ e	802 826	571 825	805 706
GHG - Ind - Abs	Émissions de GES liées aux déchets	tCO ₂ e	5 449	11 201	9 152
GHG - Ind - Abs	Émissions de GES liées aux achats	tCO ₂ e	9 375	9 742	10 423
GHG - Ind - Abs	Émissions de GES liées au transport des collaborateurs	tCO ₂ e	617	757	609
GHG - Ind - Abs	Émissions de GES liées à la construction	tCO ₂ e	37 288	2 575	890
	Emissions de GES liées à la part amont des transports	tCO ₂ e	1 095	194	530
Water - Abs	Consommation d'eau totale à périmètre courant	m ³	NC	485 075	426 324
Water - Lfl	Consommation d'eau totale à périmètre constant	m ³	NC	538 410	426 324
Water - Int	Intensité hydrique à périmètre courant	L/visiteur	NC	0,98	0,89
Water - Int	Intensité hydrique à périmètre constant	L/visiteur	1,3	1,09	0,89
Cert - Tot	Taux de certification environnementale (en valeur du patrimoine des actifs significatifs)	%	ND	1	1
Cert - Tot	Nombre de centres significatifs certifiés BREEAM In-Use		48	78	81
Cert - Tot	Nombre de centres certifiés BREEAM New Construction		18	14	14
Tx-Bx Vert	Pourcentage de baux verts signés sur l'ensemble des actifs en France	%	ND	97	
Waste - Abs	Quantité totale de déchets à périmètre courant	tonnes		22 734	18 866
Waste - Abs	Quantité de déchets valorisés à périmètre courant	tonnes		14 057	13 501
Waste - Abs	Taux de valorisation des déchets à périmètre courant	%		62 %	72 %
Waste - Abs	Quantité totale de déchets organiques à périmètre courant	tonnes	ND	239	82
Waste - Abs	Quantité totale de déchets plastiques à périmètre courant	tonnes	ND	395	176
Waste - Abs	Quantité totale de verre à périmètre courant	tonnes	ND	30	29
Waste - Abs	Quantité totale de bois à périmètre courant	tonnes	ND	61	19
Waste - Abs	Quantité totale de déchets carton/papier à périmètre courant	tonnes	ND	5 877	5 706
Waste - Abs	Quantité totale de DIB à périmètre courant	tonnes	ND	15 081	12 745
Waste - Abs	Quantité totale d'encombrants à périmètre courant	tonnes	ND	16	32
Waste - Abs	Quantité totale de ferraille à périmètre courant	tonnes	ND	27	18
Waste - Lfl	Quantité totale de déchets à périmètre constant	tonnes	ND	24 229	18 866
Waste - Lfl	Quantité de déchets valorisés à périmètre constant	tonnes	ND	15 021	13 501
Waste - Lfl	Taux de valorisation des déchets à périmètre constant	%	ND	62 %	72 %



INDICATEURS SOCIÉTAUX : ICI ON AGIT POUR LES TERRITOIRES

Code EPRA	Indicateur EPRA	Unité de mesure	2023	2024	2025
Comty-Eng	Part des centres avec directeur de centre en valeur du patrimoine qui ont un dispositif pour l'emploi	%	100	99	97
	Part des centres en valeur qui ont une offre raisonnée de seconde main	%	81	90	90
Comty-Eng	Nombre d'animations RSE des centres avec direction de centre	Nb	1 667	1 460	1 881
	Part des centres en valeur du patrimoine ayant réalisé une animation RSE	%	100	99	99
H&S-Asset	Part des centres ayant fait l'objet d'un audit de sécurité	%	34	37	31
	Note moyenne à l'audit de sécurité	%	93	96	95
	Part des centres en valeur couverts par une enquête de satisfaction des clients-visiteurs	%	40	89	50
	Taux de satisfaction des clients-visiteurs	%	91	92	92
	Part des centres couverts en valeur par une enquête de satisfaction des commerçants	%	88	89	48
	Taux de satisfaction des commerçants	%	64	64	65

INDICATEURS SOCIAUX : ICI ON AGIT POUR LES COLLABORATEURS

Thème	EPRA	Indicateur	Unité de mesure	2023	2024	2025
	Gov-Board	Composition de la plus haute instance de gouvernance	nombre et identité des personnes			
	Gov-Selec	Procédure de nomination et/ou de sélection à la plus haute instance de gouvernance	explication narrative	voir Chapitre 5	voir Chapitre 5	voir Chapitre 5
	Gov-Col	Procédure en place pour régler les conflits d'intérêts	explication narrative			
Effectif		Effectif total au 31/12/N	Nb	274	270	299
		Effectif permanent CDI au 31/12/N	Nb	196	210	229
		Effectif moyen au 31/12/N	Nb	236,6	247,0	273,1
		Effectif en CDI au 31/12/N (en temps partiel et en temps complet)	Nb	237	224	256
		Effectif en CDD au 31/12/N (en temps partiel et en temps complet)	Nb	3	9	6
		Nombre d'alternants au 31/12/N	Nb	32	36	37
		Nombre de stagiaires au 31/12/N	Nb	2	1	0
		Effectif intérimaire au 31/12/N	Nb	3	0	1
		Effectif non permanent au 31/12/N	Nb	5	1	1
		Effectif en temps complet au 31/12/N	Nb	274	264	294
		Effectif en temps partiel au 31/12/N	Nb	0	6	5

Thème	EPRA	Indicateur	Unité de mesure	2023	2024	2025
Diversité		Nombre de salariés en situation de handicap au 31/12/N	Nb	1	2	1
		Part des salariés en situation de handicap au 31/12/N	%	0,36	0,74	0,33
	Diversity-Emp	Nombre total de femmes au 31/12/N	Nb	157	159	180
	Diversity-Emp	Nombre total d'hommes au 31/12/N	Nb	117	111	119
	Diversity-Emp	Nombre total de femmes catégorie cadres y compris directrices au 31/12/N	Nb	116	120	141
	Diversity-Emp	Nombre total de femmes catégorie non-cadres au 31/12/N	Nb	40	38	39
	Diversity-Emp	Nombre total d'hommes catégorie cadres y compris directeurs au 31/12/N	Nb	109	97	106
	Diversity-Emp	Nombre total d'hommes catégorie non-cadres au 31/12/N	Nb	7	14	13
	Diversity-Emp	Nombre de femmes au Comité exécutif au 31/12/N	Nb	4	4	4
	Diversity-Emp	Nombre d'hommes au Comité exécutif au 31/12/N	Nb	4	5	4
	Diversity-Emp	Nombre de femmes au Conseil d'administration au 31/12/N	Nb	6	7	7
	Diversity-Emp	Nombre d'hommes au Conseil d'administration au 31/12/N	Nb	7	7	5
		Nombre de salariés de moins de 30 ans au 31/12/N	Nb	75	75	82
		Nombre de salariés de 30 à 50 ans au 31/12/N	Nb	166	161	173
		Nombre de salariés de plus 50 ans au 31/12/N	Nb	33	34	44
		Âge moyen au 31/12/N	ans	37,25	37,42	37,83
Turnover	Emp - Turnover	Nombre d'embauches en CDD au 31/12/N	Nb	4	11	4
		Nombre total d'embauches en CDI au 31/12/N	Nb	45	16	51
		• dont mutation interne au groupe Carrefour	Nb	0	1	1
		• dont CDD transformé en CDI	Nb	8	1	5
		• dont recrutement externe	Nb	36	13	45
		Nombre de licenciements de salariés en CDI au 31/12/N	Nb	3	3	1
		Nombre de démissions de salariés en CDI au 31/12/N	Nb	15	10	9
		Nombre de fin de période d'essai en CDI au 31/12/2N (initiative salarié ou employeur)	Nb	4	3	4
		Nombre de rupture conventionnelle de salariés en CDI au 31/12/N	Nb	5	10	5
		Nombre de salariés mutés au sein du groupe Carrefour au 31/12/N	Nb	5	1	0
		Autres départs de salariés en CDI au 31/12/N (retraite, décès)	Nb	3	2	0
	Emp - Turnover	Nombre total de départs salariés en CDI au 31/12/N	Nb	35	29	19
	Emp - Turnover	Taux de rotation CDI au 31/12/N	%	16,88	10,04	13,67



Thème	EPRA	Indicateur	Unité de mesure	2023	2024	2025
Formation	Emp-Training	Nombre total d'heures de formation au 31/12/N (externalisée et en ligne via Capformation)	heures	2 915,97	5 091,82	3 828,51
	Emp-Training	Nombre moyen d'heures de formation par salarié	heures	16,95	26,80	17,97
	Emp-Training	Nombre de salariés formés	Nb	172	190	213
	Emp-Training	Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation	%	87,76	90,48	93,01
	Emp-Training	Budget consacré à la formation	€	228 530	233 175	292 312
		Budget réalisé pour la formation	€	150 906	207 700	228 570
		Masse salariale théorique	€	15 393 685	15 055 170	16 958 957
		Masse salariale réelle (base paie yc toutes les primes)	€	18 866 337	18 825 855	21 238 747
		Taux de formation horaire	%	0,85	1,40	0,97
		Taux de contribution à la formation (budget formation/masse salariale)	%	0,98	1,38	1,35
		Nombre de collaborateurs exposés aux risques éthiques	Nb	165	142	255
		Nombre de collaborateurs exposés formés aux risques éthiques	Nb	165	138	250
		Taux de collaborateurs formés aux risques éthiques	%	100 %	97 %	98 %
		Nombre de collaborateurs ayant signé l'attestation d'indépendance	Nb	272	270	299
		Part des personnes ayant signé l'attestation d'indépendance	%	100	100	100
		Nombre d'heures de formation RSE ou protection de l'environnement	heures	10	536	592
		Nombre de collaborateurs formés à la RSE ou protection de l'environnement	Nb	20	134	148
Évolution professionnelle et salaires		Augmentation annuelle moyenne des salaires	%	4,21	5,30	3,39
	Diversity-Emp	Nombre de femmes en CDI promues dans l'année	Nb	12	7	3
	Diversity-Emp	Nombre d'hommes en CDI promus dans l'année	Nb	7	8	8
	Diversity-Emp	Nombre de femmes recrutées dans l'année	Nb	48	31	53
	Diversity-Emp	Nombre d'hommes recrutés dans l'année	Nb	29	16	27
	Diversity-Emp	Nombre de femmes formées dans l'année	Nb	90	103	103
	Diversity-Emp	Nombre d'hommes formés dans l'année	Nb	82	87	72
		Salaire moyen directrices hors SD Femme	€	107 278	111 389	109 757
		Salaire moyen directeurs hors SD Homme	€	134 120	137 778	129 717
	Diversity-Emp	Salaire moyen cadres femmes	€	52 527	53 177	53 559
	Diversity-Emp	Salaire moyen cadres hommes	€	57 589	59 603	59 816
	Diversity-Emp	Salaire moyen non-cadres femmes	€	35 291	34 536	33 417
	Diversity-Emp	Salaire moyen non-cadres hommes	€	33 394	34 473	35 013
		Écart salarial directeurs	%	-20,17	-17,36	-15,40
		Écart salarial cadres	%	-8,51	-10,52	-10,36
		Écart salarial non-cadres	%	5,68	0,18	-4,60

Thème	EPRA	Indicateur	Unité de mesure	2023	2024	2025
Santé sécurité QVT	Emp-Dev	Nombre de collaborateurs ayant eu un entretien annuel (cap carrière) France	Nb	122	132	152
	H&S-Emp	Nombre d'accidents du travail mortels	Nb	—	—	—
	H&S-Emp	Nombre d'accidents du travail routiers	Nb	—	—	—
	H&S-Emp	Nombre de maladies professionnelles (nouvellement déclarées)	Nb	—	—	—
		Nombre de maladies professionnelles total	Nb	—	—	—
	H&S-Emp	Nombre d'accidents du travail	Nb	—	1	—
	H&S-Emp	Nombre d'accidents du travail ou de maladies professionnelles avec arrêt de travail	Nb	—	1	—
	H&S-Emp	Nombre de jours d'absence (maladie professionnelle, accident du travail, maladie simple ou absence injustifiée)	jours	676	1 269	2 075
		Nombre de personnes avec congés paternité	Nb	10	4	6
		Nombre de personnes avec congés maternité	Nb	8	10	5
		Nombre de jours d'absence dû à un congé maternité	jours	891	948	359
		Nombre de jours d'absence dû à un congé paternité	jours	379	173	298
	H&S-Emp	Nombre de jours d'absence pour accident du travail	jours	—	147	105
	H&S-Emp	Nombre de jours d'absence pour maladie professionnelle	jours	—	—	—
	H&S-Emp	Nombre de jours d'absence pour maladie professionnelle ou accident du travail	jours	—	147	105
	H&S-Emp	Taux de fréquence des accidents du travail	%	—	2,35	—
	H&S-Emp	Taux de gravité des accidents du travail	%	—	—	—
	H&S-Emp	Taux d'absentéisme	%	1,15	2,08	3,09
		Nombre de salariés bénéficiant de télétravail	Nb	36	78	83
		Taux de participation à l'enquête d'engagement	%	77,4	N/A	N/A
		Accords collectifs	Nb	7	4	4
		Nombre de réunions tenues avec les représentants du personnel	Nb	30	24	22
		Nombre d'alertes éthiques	Nb	—	—	—

(1) GAIA : Q27.

(2) GAIA : Q33.

(3) GAIA : Q610.

(4) GAIA : Q41.

B. Précisions méthodologiques

Chaque année, Carmila publie volontairement un panel d'indicateurs RSE issus du reporting extra-financier et présente les faits marquants de l'année dans différents documents (DEU, rapport Intégré, site internet...). Ces éléments sont des sources d'informations importantes pour les différentes parties prenantes et impactent à plusieurs titres la vie de l'entreprise.

Afin d'assurer la fiabilité des données publiées, Carmila fait réaliser, une vérification d'un ensemble d'indicateurs listés dans le rapport du commissaire aux comptes (voir partie 4.6.5), de manière volontaire, par un tiers vérificateur externe, Deloitte, ce qui renforce la fiabilité, la traçabilité et la comparabilité des informations mises à disposition des parties prenantes.

Les indicateurs reportés sont mis en lien avec plusieurs référentiels de reporting : l'EPRA, le GRI, le SASB, le guide FACT/CNCC ou encore la TCFD. Des tables de correspondances avec ces différents référentiels sont intégrées au DEU.

- EPRA : <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>
- GRI : <https://www.globalreporting.org/standards/>
- TCFD : <https://www.fsb-tcf.org/>
- SASB : <https://sasb.ifrs.org/standards/>



Précisions méthodologiques pour les informations environnementales

Le reporting extra-financier s'opère lors d'une campagne annuelle de collecte de données selon les périmètres temporels suivants :

- 1 Octobre N-1 au 30 Septembre N pour les indicateurs de consommations de fluides (énergie, eau, déchets), pour le bilan carbone, l'éco-mobilité et la biodiversité.
- 1 Janvier N au 31 Décembre N pour les indicateurs de certifications BREEAM ainsi que tous les indicateurs sociétaux.

L'ensemble du groupe Carmila, présent dans 3 pays, la France, l'Espagne et l'Italie, est concerné par le reporting extra-financier. Le périmètre de consolidation des indicateurs extra-financiers se base sur le périmètre financier auxquelles s'ajoutent plusieurs types d'exclusions. Toutes les sociétés mises en équivalence sont exclues du périmètre de reporting extra-financier ainsi que les actifs détenus par une autre foncière, gérés par Carmila. En raison des typologies d'activités éloignées du cœur d'activité de Carmila les sociétés suivantes sont également exclues du périmètre extra-financier :

- Louwif SAS
- Carmila Retail development
- Best of the web
- Next Tower
- HDDB Holding

Au sein des sociétés consolidées, les centres respectant au moins l'un des critères suivants sont également exclus :

- Les centres gérés par un mandataire autre que Carrefour Property
- Les centres acquis ou cédés au cours de l'exercice
- Les actifs ayant fait l'objet de travaux représentant une création de surface GLA de plus de 20 % pendant la période de reporting et actifs en développement (conformément aux recommandations de FACT)
- Les lots isolés dont la gestion immobilière est confiée à Carrefour Property ou à un autre gestionnaire (détention de cellules isolées dans un centre)

Ces règles de périmètre s'appliquent à tous les indicateurs sans exception et constituent le « Périmètre extra-financier global » (Périmètre 1).

Taux de couverture (en valeur d'actifs) par le Périmètre 1 : 98 %

Les actifs de Carmila sont classés par « Clusters », ces derniers étant validés en COMEX. Ces catégories vont de la catégorie « Cluster 1 » à la catégorie « Cluster 5 ».

Des exclusions de périmètre supplémentaires sont appliquées pour certains indicateurs (Périmètre 2). Ces dernières concernent les actifs classés en deçà de la catégorie Cluster 3 et les actifs dont le taux de détention est inférieur ou égal à 50 %.

Taux de couverture (en valeur) par le Périmètre 2 : 77 %

Au cas où des raisons techniques conduiraient à faire une exception aux règles ci-dessus, Carmila en indiquerait les raisons et les particularités dans une note à cet effet dans son rapport.

Le périmètre de reporting extra-financier est mis à jour annuellement sur la base du périmètre de reporting financier et des éléments permettant d'établir les exceptions suscitées.

Part en valeur d'actifs significatifs certifiés

L'indicateur comptabilise la valeur du portefeuille couverte par une certification BREEAM (In Use ou New Construction). Cette dernière permet d'attester la qualité environnementale du patrimoine, gage d'une conception et d'une gestion durable et respectueuse de l'environnement, mais aussi de l'attractivité vis-à-vis des visiteurs, des enseignes et des investisseurs. Au sens des présentes, est reconnue comme une certification toute démarche environnementale concernant un actif et validée par un tiers reconnu. L'indicateur concerne tous les actifs significatifs en développement et en exploitation du portefeuille Carmila au 31/12/N. L'indicateur représente la part certifiée du patrimoine qui s'exprime en pourcentage de la valeur des actifs détenus. Chaque actif n'est compté qu'une fois même s'il a plusieurs certifications. Les sites pris en compte sont les sites dont les certificats sont en cours de validité ainsi que les sites ayant déposé leurs demandes de certification auprès du BRE au 31 décembre.

Période de reporting : 01/01/N - 31/12/N

Taux de couverture : 77 % (Périmètre 2)

Part d'actifs estimés : 0 %

Consommation totale d'énergie et intensité énergétique des parties communes

L'indicateur permet de mesurer les économies d'énergies et de coûts attribuables à la politique de maîtrise des consommations d'énergie des centres commerciaux.

Il s'agit de la consommation d'énergie des parties communes des galeries marchandes des centres divisée par la surface des parties communes du centre. Les parties communes comprennent le mail et les parties communes accessibles ou non au public, chauffées, ventilées, refroidies, desservies par une production commune de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire délivré par le gestionnaire de l'ensemble immobilier. Les locataires exerçant directement dans les parties communes (stands SL) et les boutiques éphémères (baux de moins de 3 ans) ne bénéficiant pas de compteur distinct sont intégrés aux consommations des parties communes.

Les consommations d'énergie comprennent les consommations de gaz, d'électricité (renouvelables ou non), ainsi que des réseaux de chaud et froid urbain.

Les consommations sont exprimées en énergie finale. Elle correspond à la consommation indiquée sur les factures d'énergie du fournisseur.

En cas d'absence de données réelles, une estimation de la consommation d'énergie est réalisée et correspond à l'intensité énergétique moyenne du retail par pays (issue de l'OID et de Deepki) au prorata de la surface des parties communes du centre. A noter que pour le ratio de l'intensité énergétique du retail produit par Deepki, les consommations des parties privatives des centres commerciaux considérés dans le calcul sont incluses. Un ratio de la part des consommations d'énergie provenant de l'électricité (76 %) et du gaz (24 %) est aussi appliqué. Ce ratio provient du Baromètre de la performance énergétique des bâtiments de l'OID de 2023.

Retraitements : Les consommations d'électricité des parkings sont estimées sur la base du montant des charges de ces dernières afin d'être retraitées des consommations des parties communes. De la même manière, les consommations d'énergie issues de parties privatives reliées à des équipements communs sont également retraitées.



Période de reporting : 01/10/N-1 - 30/09/N

Taux de couverture : 98 % (Périmètre 1)

Part en valeur d'actifs des estimations - Electricité : 19,71 %

Part en valeur d'actifs des estimations - Gaz : 13,35 %

Part en valeur des centres dotés de bornes IRVE

Cet indicateur comptabilise la valeur des actifs ayant au moins une borne de recharge pour les véhicules électriques en fonctionnement.

Période de reporting : 01/01/N - 31/12/N

Taux de couverture : 77 % (Périmètre 2)

Taux d'actifs estimés : 0 %

Intensité hydrique

Il s'agit de la consommation d'eau des sites en m³ divisée par le nombre de visiteurs du centre remonté par des mesures par capteurs ou estimé sur la base des données historiques disponibles.

Si des données réelles ne sont pas disponibles, une estimation de l'intensité hydrique est réalisée par sur la base de consommations moyennes disponibles (OID).

Période de reporting : 01/10/N-1 - 30/09/N

Taux de couverture : 98 % (Périmètre 1)

Part en valeur d'actifs des estimations : 23,95 %

Taux de valorisation des déchets

Le taux de valorisation des déchets vise à mesurer la part des déchets non dangereux valorisés (matière ou énergie) par rapport au volume total de déchets produits sur les centres commerciaux Carmila.

- Déchets valorisés matière : déchets recyclés ou réemployés (cartons, papiers, plastiques, biodéchets, métaux, verre...) Code traitement : R2, R3, R3a, R3b, R4, R5, R6, R7, R8, R9.
- Déchets valorisés énergie : déchets non recyclables envoyés en valorisation énergétique (incinération avec récupération d'énergie) Code traitement : R10, R11, R11a, R11b, R14.
- Déchets non valorisés : déchets mis en décharge ou incinérés sans récupération d'énergie. Code traitement : D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15.

Lorsque les données de quantité de déchets produites ne sont pas disponibles car elles sont traitées par la filière de gestion des déchets de l'hypermarché, les données sont estimées sur la base de données moyennes nationales disponibles. En revanche lorsque les flux de déchets sont traités par la collectivité, les données ne sont pas disponibles et ne sont pas estimées. Ce parti pris a été appliqué à partir de 2025

Période de reporting : 01/10/N-1 - 30/09/N

Taux de couverture : 98 % (Périmètre 1)

Part en valeur d'actifs des estimations - Flux DIB : 35,31 %

Part en valeur d'actifs des estimations - Flux Cartons : 32,50 %

Part en valeur d'actifs des estimations - Flux Plastiques : 35,91 %

Part des sites disposant d'une action en faveur de la biodiversité

Cet indicateur permet de rendre compte des dispositifs mis en œuvre pour préserver la biodiversité des sites. Les différentes actions prises en compte sont : la mise en place de ruches, l'installation de nichoirs, l'installation d'hôtels à insectes, les éco-pâturages, la mise en place de prairies fleuries, les murs végétalisés, les potagers collaboratifs, le label en lien avec la biodiversité et les pratiques d'entretien raisonné. Sont prises en compte les actions en place pendant l'année N (celles-ci peuvent donc avoir été mises en place lors des années précédentes). Les animations sur le thème de la biodiversité ne sont pas prises en compte dans cet indicateur.

Période de reporting : 01/01/N - 31/12/N

Taux de couverture : 77 % (Périmètre 2)

Taux d'actifs estimés : 0 %

Total des émissions de gaz à effet de serre - scopes 1, 2 et 3 (market based et location based)

Les émissions sont exprimées en tonnes équivalent CO₂ (tCO₂e). Les facteurs d'émission utilisés proviennent principalement de l'ADEME pour la France et des sources européennes IAB / EDF pour l'électricité.

Deux méthodes de calcul sont appliquées pour l'électricité :

- Market-based : selon le fournisseur d'électricité des actifs détenus par Carmila et prenant en compte les achats d'électricité verte ou d'autoproduction électricité grâce aux installations photovoltaïques. Si ces informations ne sont pas disponibles, les facteurs d'émissions du mix énergétique résiduel du pays (ADEME) sont utilisés.
- Location-based : selon le mix énergétique moyen du pays (ADEME, AIE, AIB).

Les données sources proviennent du reporting énergie, travaux, déchets mentionnés ci-dessus.

Scope 1 - Émissions directes

Définition : Émissions issues directement des activités de Carmila, sous son contrôle opérationnel.

Postes inclus :

- Fuites de fluides frigorigènes : calculées à partir du volume de fuite x Potentiel de Réchauffement Global (PRG) / 1000.
- Véhicules de fonction : émissions calculées selon le type de carburant, kilométrage moyen et facteur d'émission ADEME.
- Consommation de gaz :

Formule : $(\text{Consommation gaz} \times \text{FE}_{\text{gaz}}) / 1000$

Scope 2 - Émissions indirectes liées à l'énergie

Définition : Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité et au réseau de chaleur ou de froid urbain.

Postes inclus :

- Électricité des parties communes :
 - Formule Market-based : $(\text{Consommation électricité finales} - \text{Énergies renouvelables}) \times \text{FE}_{\text{électricitéMB}} / 1000$
 - Formule location-based : $(\text{Consommation électricité finales} - \text{Énergies renouvelables}) \times \text{FE}_{\text{électricitéLB}} / 1000$
- Chauffage/froid urbain (RCU/RCF) :
 - Formule : $\text{Consommation RCU} \times \text{FE}_{\text{RCUmoyen}} / 1000$

Scope 3 – Émissions indirectes amont et aval

- a. Amont énergétique (production et transport d'énergie)
- b. Déchets : selon les tonnages par type de déchets et les filières de traitement (valorisation, enfouissement...).
- c. Achats de biens et services : à partir des montants facturés, ventilés selon les catégories ADEME.
- d. Transports collaborateurs [1] [2] [3] [4] : trajets domicile-travail et voyages professionnels (enquêtes internes, agences de voyage).
- e. Construction / rénovation lourde : Surface construite ou rénovée de plus de 1000m² × FE_Béton
- f. Transport des visiteurs : extrapolé à partir d'enquêtes visiteurs (modes de transport × FE ADEME).
- g. Consommations énergétiques des parties privatives : calculées selon les données de consommations énergétiques (électricité et gaz) estimées pour les parties privatives et FE électriques/gaz ADEME.

Période de reporting : 01/10/N-1 - 30/09/N

Taux de couverture : 98 % (Périmètre 1)

Intensité carbone des parties communes (tCO₂eq/m²)

Cet indicateur rapporte le total émissions de GES des scopes 1,2 et l'amont énergétique des parties communes (calculées avec la méthodologie Market based ou Location-based) aux surfaces des parties communes. Le périmètre des émissions carbone comptabilisé est identique à celui des consommations d'énergie (exclusion des parkings, des panneaux publicitaires...).

Période de reporting : 01/10/N-1 - 30/09/N

Taux de couverture : 98 % (Périmètre 1)

Précisions méthodologiques pour les informations sociétales

Nombre d'animations RSE

L'indicateur permet d'évaluer la capacité à ancrer les activités du centre commercial dans son territoire et de promouvoir les relations avec les riverains et les parties prenantes locales (associations, etc.). Cet indicateur permet d'observer l'évolution du nombre d'animations réalisées sur les sites chaque année. Cinq thématiques sont prises en compte :

- l'emploi ;
- les actions caritatives et de solidarité ;
- l'impact territorial économique et social ;
- la santé publique ;
- l'environnement ;
- l'économie circulaire.

L'indicateur concerne les actifs disposant d'un directeur de centre en France, en Espagne et en Italie.

Période de reporting : 01/01/N - 31/12/N

Taux de couverture : 77 % (Périmètre 2)

Taux d'actifs estimés : 0 %

Taux de satisfaction des clients visiteurs

L'indicateur permet de mesurer le degré de satisfaction des visiteurs, notamment lié au confort sur les différents parcours de visite. Cet indicateur permet de vérifier l'évolution de la satisfaction client.

Pour le taux de clients satisfaits, les notes « Plutôt satisfait » et « Très satisfait » et les notes 7, 8, 9 et 10 sur 10 sont prises en compte.

Le taux de satisfaction Groupe est calculé comme la moyenne pondérée (au nombre de visiteurs par pays par an) des taux de chaque pays.

Période de reporting : 01/01/N - 31/12/N

Taux de couverture : 98 % (Périmètre 1)

Part des centres ayant proposé au moins une animation RSE dans l'année

Indique le pourcentage, en valeur de portefeuille, des centres ayant mis en place au moins une animation RSE sur des thématiques suivantes : économie circulaire, emploi local, environnement, santé, solidarité et vie locale. Ces actions doivent être réalisées avec un partenaire (association, ONG...). Exemple d'animations : collecte de denrées, de jouets, de vêtements, présentation d'une association, dépistage, atelier de sensibilisation, forums pour l'emploi, dons de sang...

Période de reporting : 01/01/N - 31/12/N

Taux de couverture : 77 % (Périmètre 2)

Taux d'actifs estimés : 0 %

Part des centres avec direction de centre ayant un dispositif pour l'emploi

Indique le pourcentage, en valeur de portefeuille au 31/12/N, des centres proposant au moins une action réalisée au cours de l'année dans les centres ayant pour objectif de promouvoir l'emploi local. Ces actions peuvent être des forums pour l'emploi, la promotion des offres d'emploi dans les centres, des événements en partenariat avec des acteurs de l'emploi (cabinet de recrutement, pôle emploi, interim...).

Période de reporting : 01/01/N - 31/12/N

Taux de couverture : 77 % (Périmètre 2)

Taux d'actifs estimés : 0 %

Taux de satisfaction commerçants et Taux de satisfaction des visiteurs

Le taux de satisfaction commerçants permet de mesurer le degré de satisfaction des locataires, notamment lié à la tenue du centre et aux services proposés par Carmila. Cet indicateur permet de vérifier l'évolution de la satisfaction des locataires. Il représente le nombre de personnes qui ont laissé une note entre 7 et 10 ou satisfait et très satisfait sur le nombre de personnes interrogées.

L'indicateur est calculé à la maille du pays et est pondéré selon le poids relatif de chaque pays (selon le poids en valeur des actifs).

Le taux de satisfaction des visiteurs permet de mesurer le degré de satisfaction des visiteurs, notamment lié au confort sur les différents parcours de visite. Cet indicateur permet de vérifier l'évolution de la satisfaction client. Il représente le nombre de personnes qui ont laissé une note entre 7 et 10 ou satisfait et très satisfait sur le nombre de personnes interrogées.

L'indicateur Groupe correspond à la moyenne des taux de satisfaction des clients par site. L'indicateur est calculé à la maille du pays et est pondéré selon le poids relatif de chaque pays (selon le poids en valeur des actifs).

Période de reporting : 01/01/N - 31/12/N

Taux de couverture : 98 % (Périmètre 1)

Précisions méthodologiques pour les informations sociales

Le périmètre de consolidation des indicateurs sociaux se base sur le périmètre financier.

Effectifs en CDI (en temps partiel et temps complet) au 31/12

L'indicateur prend en compte les collaborateurs Carmila sur les trois pays France, Espagne et Italie et se calcule au 31 décembre.

Les collaborateurs en suspension de contrat sont exclus, les collaborateurs en absence longue durée sont inclus.

Taux de fréquence des accidents du travail

L'indicateur permet d'évaluer la fréquence des accidents du travail des collaborateurs Carmila.

L'indicateur prend en compte les collaborateurs permanents Carmila sur les trois pays France, Espagne et Italie et se calcule sur l'année calendaire du 01/01/N au 31/12/N.

Un accident est reconnu s'il conduit à un arrêt de travail. Les accidents de trajets sont exclus du calcul.

Le nombre d'heures de travail théoriques correspond au nombre d'heures de travail contractuel sur 11 mois de tous les collaborateurs au 31/12/N en prenant en compte leur date d'arrivée et de sortie.

Taux de rotation du personnel en CDI

Cet indicateur permet d'évaluer la capacité à retenir les compétences clés et à entretenir l'engagement des collaborateurs. De mauvaises conditions de travail peuvent entraîner un taux de rotation trop important et un déficit d'image de marque employeur. Sont exclus du nombre des départs : les mises à disposition temporaire de collaborateurs au sein d'une autre société du Groupe.

Cet indicateur concerne les effectifs en CDI.

La méthode de calcul est la suivante :

$$\frac{(\text{Nombre de départs CDI en N} + \text{Nombre d'arrivées CDI en N})}{2} / \text{Effectif CDI à temps plein au 31 décembre de l'année N}$$

Taux de satisfaction des collaborateurs

L'indicateur permet de mesurer la qualité de vie au travail. Le périmètre s'étend sur les trois pays. Cette donnée est issue des enquêtes de satisfaction annuelles réalisées et des réponses à la question : êtes-vous satisfait de votre poste ? Les notes au-dessus de 7/10 sont prises en compte dans le calcul du taux de satisfaction.

Trois pays : les enquêtes sont réalisées par le département Data Insight. Un mail est envoyé à tous les collaborateurs (sauf le Comité de Direction) du Groupe au moment de l'enquête.

Rémunération annuelle moyenne par sexe du statut cadres/managers

Cet indicateur permet d'évaluer l'équité des rémunérations homme-femme dans la catégorie cadre/managers, qui est la plus représentative au sein de l'entreprise. Le périmètre comprend les collaborateurs présents du 31/12/N-1 au 31/12/N en CDI.

Les statuts seniors directeurs, directeurs, employés, agents de maîtrise et cadres sans bonus sont exclus. Sont également exclus les collaborateurs en suspension de contrat ou en absence longue durée.

La rémunération utilisée est la rémunération brute annuelle moyenne à partir de la rémunération du mois de décembre. Les primes ne sont pas prises en compte.

L'écart salarial entre les cadres est calculé comme suit :

$$\left(\frac{\text{Rémunération brute moyenne des femmes au 31/12}}{\text{Rémunération brute moyenne des hommes au 31/12}} - 1 \right)$$

Il est pondéré en fonction de l'effectif cadres de chaque pays dans le total des salariés cadres du Groupe.

Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation

Chaque année, Carmila mesure la part de ses salariés formés.

Seuls les CDI permanents sont inclus dans le calcul (à temps partiel ou temps complet) et les suspensions de contrat sont exclues. Cet indicateur prend en compte une formation en présentiel ou en distanciel (y compris e-learning) dispensée aux collaborateurs présents toute l'année sans minimum de durée.

Cet indicateur est calculé comme suit :

$$\frac{\text{Nombre de salariés formés}}{\text{Effectif permanent de l'année N}}$$

Taux de collaborateurs exposés aux risques de corruption ou de trafic d'influence formés

Chaque année, le Comité éthique désigne les métiers exposés aux risques de corruption (prescripteurs, négociateurs, métiers dont l'activité est soumise à des validations/approbations de la part d'élus/agents publics) à partir de la cartographie des risques du groupe Carrefour. Ces derniers désignent l'ensemble des collaborateurs en CDI et CDD. L'indicateur permet d'évaluer la capacité de l'entreprise à assurer un environnement éthique. Cet indicateur inclut l'effectif Groupe (trois pays) présent du 01/01/N au 31/12/N.

Cet indicateur est calculé comme suit :

$$\frac{\text{Nombre de collaborateurs exposés aux risques et formés}}{\text{Effectif d'employés exposés aux risques}}$$

Indice d'égalité professionnel pondéré

L'Index d'Égalité Professionnelle du Groupe est consolidé en évaluant chaque pays sur des 4 critères : l'écart de rémunération entre les femmes et les hommes selon leur tranche d'âge et selon plusieurs critères (la catégorie de poste, la parité dans les augmentations individuelles...) Pour obtenir le résultat global, le score de chaque pays est multiplié par le poids de son effectif dans le total du Groupe, selon une méthode de moyenne pondérée.



4.6.5 Rapport de l'un des commissaires aux comptes portant sur une sélection d'informations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG)

Exercice clos le 31 décembre 2025

À Madame la Présidente-Directrice Générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance limitée sur une sélection d'informations ESG déterminées et établies volontairement par Carmila (ci-après « l'Entité ») et listées en annexe A (ci-après les « Informations »), au regard des critères ad-hoc définis par l'Entité (ci-après le « Référentiel ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, présentées dans le chapitre 4. Responsabilité sociétale de l'entreprise du document d'enregistrement universel (ci-après le « Rapport extra-financier »).

Notre intervention ne porte pas sur les informations relatives aux périodes antérieures à l'exercice clos le 31 décembre 2025, ni sur toutes informations présentées, dans le Rapport extra-financier, autres que celles objet de notre rapport.

Conclusion d'assurance limitée

Sur la base des travaux que nous avons mis en œuvre, tels que décrits dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments probants que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Nous n'exprimons pas de conclusion sur les informations relatives aux périodes antérieures à l'exercice clos le 31 décembre 2025, ni sur toutes informations présentées, dans le Rapport extra-financier, autres que celles objet de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4.1.2.2 Respect des standards et référentiels de reporting extra-financier du Rapport extra-financier qui précise que les Informations ont été établies dans le contexte d'une publication volontaire et selon le Référentiel défini par l'Entité. A ce titre, elles ne constituent pas des informations établies selon le référentiel ESRS.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité avec celles d'autres entités et au fil du temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel disponible, dont les éléments significatifs sont présentés dans la section 4.6.B - Précisions méthodologiques du rapport extra-financier.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement.

Responsabilité de l'entité

Les Informations ont été établies sous la responsabilité de la direction, et il lui appartient de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations (i.e. le Référentiel);
- préparer les Informations en appliquant le Référentiel ; et
- concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient de :

- planifier et réaliser la prestation pour obtenir une assurance limitée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- formuler une conclusion indépendante basée sur les travaux que nous avons mis en œuvre et les éléments probants que nous avons collectés ;
- communiquer notre conclusion à la Direction de l'entité.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne pouvons pas être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Doctrine et Norme professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) Missions d'assurance autres que les audits ou les examens limités d'informations financières historiques publiée par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Ils ne constituent ni un audit ni un examen limité au sens des normes d'exercice professionnel (NEP) applicables en France, ni une certification conformément aux lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit (H2A).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L821-28 du code de commerce, par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes ainsi que par le Code d'éthique de l'IESBA (International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)). Celui-ci repose sur le respect des principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence et diligence professionnelles, de respect de la confidentialité et du comportement professionnel.

Par ailleurs, nous appliquons la norme International Standard on Quality Management 1 et en conséquence nous avons mis en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables ainsi que de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux, décrits ci-après, en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations. Dans le cadre de notre prestation d'assurance limitée et sur la base de notre jugement professionnel, nous avons :

- mis à jour notre connaissance de l'entité, de son environnement y compris des éléments du contrôle interne pertinents pour la préparation des Informations;
- apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité visant à la conformité des Informations avec le Référentiel, étant précisé que nous n'avons pas évalué la conception, la mise en œuvre ou encore testé l'efficacité opérationnelle des contrôles;
- apprécié si les méthodes utilisées par l'Entité pour établir les Informations sont appropriées au regard du Référentiel et le cas échéant, apprécié la pertinence des hypothèses;
- vérifié que les Informations ont été établies sur le périmètre indiqué dans le Référentiel ;
- évalué le processus de collecte et de compilation des Informations afin d'apprécier l'exhaustivité et l'exactitude des informations collectées et mis en œuvre des procédures consistant à vérifier la correcte consolidation de ces données;
- mis en œuvre des procédures de substance sur les Informations;
- apprécié la cohérence d'ensemble des Informations par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour formuler notre conclusion.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes et la norme internationale ISAE 3000 (révisée) ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Restrictions sur la distribution et l'utilisation

Les diligences mises en œuvre dans le cadre du présent rapport ne sont pas destinées à remplacer les enquêtes et diligences que les tiers ayant eu communication de ce rapport pourraient par ailleurs mettre en œuvre, et nous ne portons pas d'avis sur leur caractère suffisant au regard de leurs propres besoins.

En notre qualité de commissaire aux comptes de Carmila, notre responsabilité à l'égard de Carmila et de ses actionnaires est définie par la loi française et nous n'acceptons aucune extension de notre responsabilité au-delà de celle prévue par la loi française. Nous ne sommes redevables et n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis de tout tiers. Nous ne pourrions être tenus responsables d'aucun dommage, perte, coût ou dépense résultant d'un comportement dolosif ou d'une fraude commise par les administrateurs, les dirigeants ou les employés de Carmila ou de ses filiales.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant.

Paris-La Défense, le 24 février 2026

L'un des commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Emmanuel Proudhon

Catherine Saire



Annexe - Informations ESG sélectionnées au 31 décembre 2025

Indicateurs sociaux :

- Effectifs en CDI (temps partiel et temps complet)
- Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation
- Taux de collaborateurs exposés aux risques de corruption ou de trafic d'influence formés
- Index égalité professionnelle pondéré
- Écart salarial des cadres
- Taux de fréquence des accidents du travail

Indicateurs sociétaux :

- Part en valeur des centres avec direction de centre qui ont un dispositif pour l'emploi
- Taux de satisfaction des visiteurs
- Taux de satisfaction des commerçants
- Part en valeur des centres ayant réalisé au moins une animation RSE dans l'année

Indicateurs environnementaux :

- Consommation totale d'énergie et intensité énergétique des parties communes
- Intensité carbone des parties communes (market based et location based)
- Total des émissions de gaz à effet de serre -scopes 1, 2 et 3 (market based et location based)
- Part en valeur des centres avec direction de centre disposant d'une action en faveur de la biodiversité
- Taux de valorisation des déchets
- Intensité hydrique par visiteur
- Taux de certification environnementale
- Part en valeur des centres dotés de bornes IRVE



5

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

5.1 La gouvernance de Carmila	163	5.3 Conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants et L. 225-42-1 du Code de commerce	207
5.1.1 Présentation de la Direction Générale	163		
5.1.2 Présentation du Conseil d'administration et de ses comités spécialisés	166		
5.1.3 Fonctionnement du Conseil d'administration et de ses comités spécialisés	185	5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	208
5.2 Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	194		
5.2.1 Synthèse des politiques de rémunération des mandataires sociaux exécutifs	194		
5.2.2 Application des politiques de rémunération des mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (articles L. 22-10-9 I et L. 22-10-34 II du Code de commerce)	196		
5.2.3 Politiques de rémunération attribuables aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2026	203		

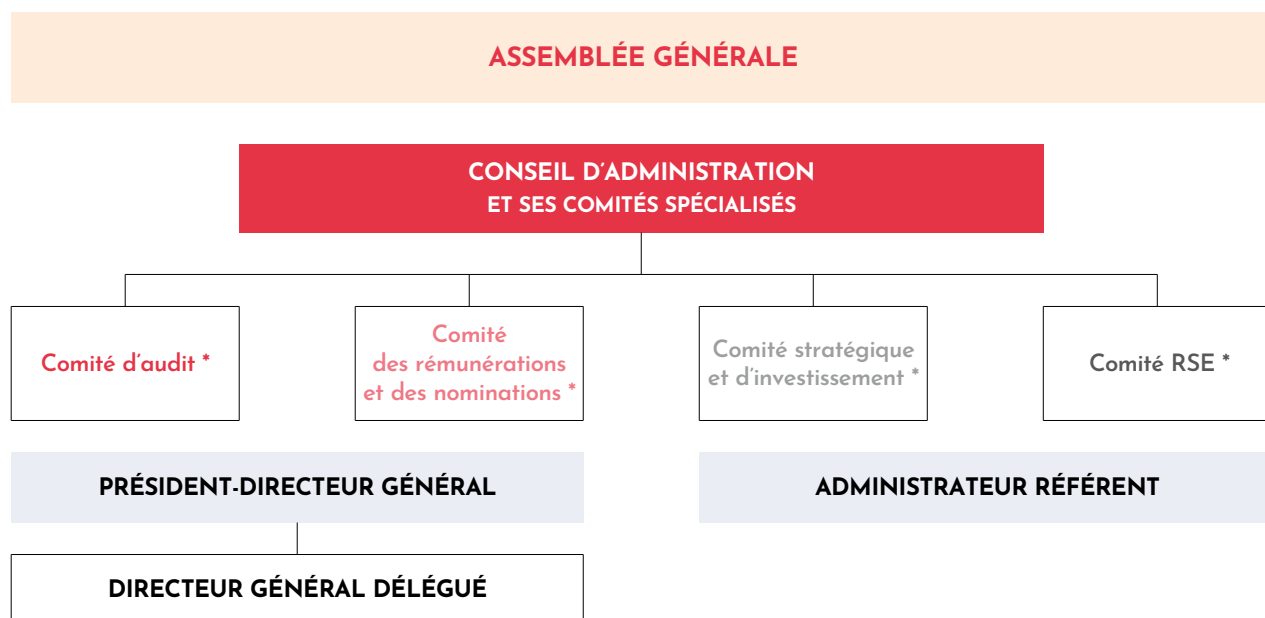
Les règles de fonctionnement des organes de gouvernement d'entreprise sont régies par les dispositions légales, les Statuts de la Société ainsi que le Règlement intérieur mis en place par le Conseil d'administration.

Le Règlement intérieur précise notamment les modalités d'organisation des réunions du Conseil d'administration, ses pouvoirs en complément des dispositions légales et statutaires de la Société, et enfin traite de la création, du rôle et des attributions des comités du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration veille à ce que le Règlement intérieur fasse l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et des pratiques de gouvernement d'entreprise.

La Société se réfère au Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise (Code AFEP-MEDEF) révisé en décembre 2022. Ce Code est consultable au lieu du siège social de la Société et sur les sites du MEDEF, www.medef.com et de l'AFEP, www.afep.com.

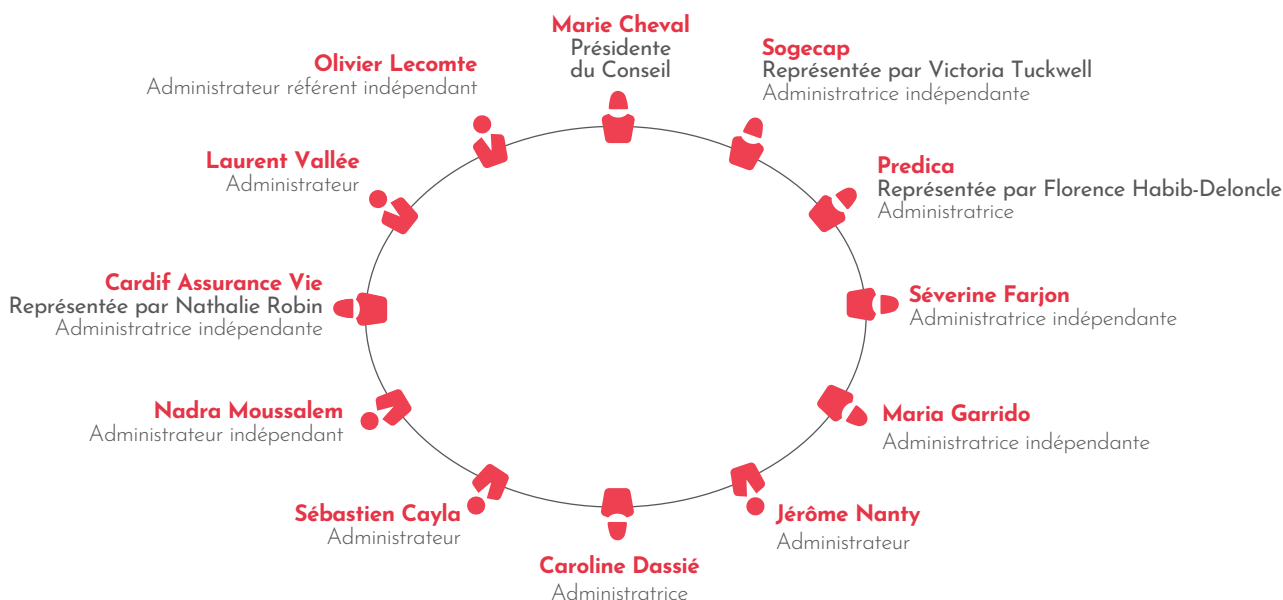
Conformément au Code AFEP-MEDEF, et en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, il est précisé que la Société se conforme à l'ensemble des recommandations du Code AFEP-MEDEF.

STRUCTURE DE LA GOUVERNANCE



* Comité présidé par un administrateur indépendant.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2025



5.1 LA GOUVERNANCE DE CARMILA

5.1.1 Présentation de la Direction Générale

5.1.1.1 Modalités d'exercice de la Direction Générale

Conformément à l'article 14 des Statuts de la Société, le mode d'exercice de la Direction Générale de la Société est décidé par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration, lors de la séance du 12 juin 2017, avait décidé de ne pas maintenir la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général jusqu'alors en vigueur, afin de privilégier l'efficacité du processus de décision au sein de la Société et de renforcer la cohésion de l'organisation sociale.

Le 2 novembre 2020, le Conseil d'administration a, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, nommé Madame Marie Cheval en qualité de Présidente-Directrice Générale, avec effet à compter du 3 novembre 2020 et ce, jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Lors de l'Assemblée générale du 24 avril 2024, son mandat d'Administratrice a été renouvelé jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Sur proposition de la Présidente-Directrice Générale, le Conseil d'administration a, le 24 avril 2024, confirmé le mandat de Monsieur Sébastien Vanhoove, en qualité de Directeur Général Délégué.

Présentation de la Direction Générale



Marie CHEVAL - Présidente-Directrice Générale

Madame Marie Cheval est diplômée de l'Institut d'études politiques de Paris et ancienne élève de l'ENA. Madame Marie Cheval rejoint l'Inspection générale des finances en 1999. Entre 2002 et 2011, elle exerce plusieurs fonctions au sein du groupe La Poste : Directrice de la Stratégie des Services Financiers de La Poste puis de La Banque Postale ; Directrice Marketing et Commerciale (2006-2009) puis Directrice des Opérations de La Banque Postale (2009-2011). En 2011, Marie Cheval rejoint le groupe Société Générale comme Directrice Global Transaction and Payment Services. Elle devient Directrice Générale de Boursorama en 2013. Madame Marie Cheval rejoint le groupe Carrefour le 2 octobre 2017 et est nommée Directrice Exécutive Clients, Services et Transformation Digitale puis en septembre 2018 Directrice Exécutive Hypermarchés France et des Services Financiers Groupe.

Madame Marie Cheval, administratrice de Carmila depuis 2017, a été nommée Présidente-Directrice Générale par le Conseil d'administration en date du 2 novembre 2020, en remplacement de Monsieur Alexandre de Palmas. Depuis mars 2023, Madame Marie Cheval est également Présidente de la Fédération des acteurs du commerce dans les territoires (FACT).



Sébastien VANHOOVE - Directeur Général Délégué

Monsieur Sébastien Vanhoove est diplômé d'un DESS Juriste d'entreprise de l'université de Lille et d'un DESS Certificat d'aptitude à l'administration des entreprises de l'IAE de Caen. Il a débuté sa carrière en tant que juriste puis responsable juridique au sein d'Immochan et Gesceco puis de l'Immobilier Carrefour. Il a ensuite rejoint la Société A2C, membre du Groupe SNCF, où il a occupé successivement, de 2003 à 2013, les fonctions de Directeur Juridique et Gestion Locative, Directeur des Opérations, puis Directeur Général Adjoint du groupe, en charge de la définition et de la mise en œuvre de la politique de valorisation des espaces commerciaux adaptée à chaque type de gare. En 2014, il a rejoint Carrefour Property France où il a occupé successivement les fonctions de Directeur des Opérations et Directeur Délégué. Il est, depuis novembre 2017, Président de Carrefour Property France, en charge du management des collaborateurs, du pilotage opérationnel de l'ensemble des projets et de la gestion des sites, de la définition et de la mise en œuvre des projets de développement, d'extension et de restructuration et, depuis octobre 2019, du management fonctionnel de Carrefour Property Espagne et Italie.

En août 2018, Monsieur Sébastien Vanhoove est nommé Directeur Général Délégué de la société Carmila, et son mandat a été confirmé le 26 juin 2019, suite à la nomination de Monsieur Alexandre de Palmas en qualité de Président-Directeur Général, puis le 26 novembre 2020, lors de la nomination de Madame Marie Cheval en qualité de Présidente-Directrice Générale. Par ailleurs, Monsieur Sébastien Vanhoove ne détient pas de mandat dans d'autres sociétés cotées.

5.1.1.2 Pouvoirs de la Direction Générale

Décisions nécessitant l'autorisation préalable du Conseil d'administration

À titre de règle interne et sans préjudice des lois et règlements applicables, aucune des décisions suivantes (en ce compris leurs principales modalités) ne peut être valablement prise, sans avoir été préalablement approuvée par le Conseil à la majorité simple des voix des administrateurs présents ou représentés :

- (i) toute opération ou accord susceptible d'affecter la stratégie de la Société et de ses filiales, leur périmètre d'activité ou leur régime fiscal ;
- (ii) toute opération affectant immédiatement ou à terme le capital de la Société ou de l'une des filiales (fusion, scission, apport partiel d'actifs, augmentation ou réduction de capital, émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de l'une des filiales, etc.), sauf lorsqu'il s'agit d'opérations internes au Groupe constitué par la Société et ses filiales ;
- (iii) l'approbation du budget annuel de la Société et de ses filiales (incluant le compte de résultat, un bilan, un plan de financement annuel et un plan d'investissement (Capex) annuel) ;
- (iv) toute opération ou engagement lorsqu'elle ou il dépasse un montant supérieur à 15 millions d'euros, et notamment :
 - a. tout projet de transfert (notamment sous la forme d'apport, d'échange, d'acquisition ou de cession) d'actif ou droit immobilier ou corporel, de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles par la Société ou l'une de ses filiales (le seuil de 15 millions étant interprété en valeur d'actifs hors taxes et hors droits),
 - b. tout projet de transfert total ou partiel (notamment sous la forme de souscription, d'apport, d'échange, d'acquisition ou de cession) de titres ou valeurs mobilières dans tout groupement ou société, de droit ou de fait, par la Société ou l'une de ses filiales,
 - c. tout projet d'investissement (Capex) à la charge de la Société et/ou des filiales et relatif aux actifs immobiliers détenus (notamment plan de rénovation ou d'extension), et
 - d. tout projet de transaction et tout compromis de la Société ou l'une de ses filiales, en cas de litige.

L'autorisation préalable visée au présent paragraphe (iv) ne s'applique pas aux opérations internes au Groupe constitué par la Société et ses filiales ;

- (v) tout projet en vue de l'octroi par la Société ou l'une de ses filiales d'un prêt, d'une avance de trésorerie ou d'une avance en compte courant à une personne ou entité qui n'est pas une filiale au-delà d'un montant annuel global pour la Société et ses filiales de 5 millions d'euros pour l'ensemble des prêts et avances accordés ;
- (vi) la souscription de toute dette financière par la Société et ses filiales, en ce compris par voie d'émission de titres de créance (à l'exception des avances d'associés consenties par la Société aux filiales), tout refinancement, prorogation, renouvellement, ou toute modification de l'endettement financier existant, dans chaque cas pour un montant supérieur ou égal à 200 millions d'euros par opération, le Directeur Général rendant compte au Conseil des opérations inférieures à ce montant ;

- (vii) l'octroi de cautions, avals, garanties, sûretés ou privilèges par la Société ou ses filiales (i) consentis à des tiers pour un montant annuel supérieur ou égal à 500 000 euros par engagement et au-delà d'un montant annuel global de 5 millions d'euros pour la Société et ses filiales et (ii) consentis à des filiales pour un montant annuel supérieur ou égal à 10 millions d'euros par engagement et au-delà d'un montant annuel global de 100 millions d'euros pour la Société et ses filiales ;
- (viii) la fixation ou la modification substantielle du cadre général et des conditions financières des missions portant sur la gestion locative, l'asset management, la direction de centre, la commercialisation ou le specialty leasing relatifs aux actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales lorsque ces missions font l'objet d'un contrat avec un Actionnaire de référence (« Actionnaire de référence » étant entendu comme toute entité ayant directement ou indirectement une influence notable sur la Société) et/ou tout Affilié de cet Actionnaire de référence et la résiliation anticipée ou le renouvellement de ces contrats (la conclusion ou la modification de ces contrats n'étant pas soumis au Conseil dès lors qu'ils sont conformes au cadre général et aux conditions financières approuvés par le Conseil, c'est-à-dire qu'ils constituent des contrats conclus en application du cadre général préalablement approuvé par le Conseil). Les administrateurs représentant l'Actionnaire de référence (autres que le Président) ne prendront pas part au vote sur ces décisions ; et
- (ix) la conclusion, la modification substantielle, la résiliation anticipée ou le renouvellement de tout contrat mentionné ci-dessous entre (a) la Société et/ou l'une de ses filiales, d'une part, et (b) un Actionnaire de référence et/ou tout Affilié de cet Actionnaire de référence, d'autre part :
 - a. la Convention Rénovations et Développements,
 - b. tout contrat portant sur des prestations de services administratifs et comptables pour un montant excédant individuellement par contrat un montant de 200 000 euros hors taxes par an,
 - c. tout contrat portant sur l'octroi de prêts, avances, cautions, avals, garanties, sûretés ou privilèges en faveur d'un Actionnaire de référence et/ou tout Affilié de cet Actionnaire de référence,
 - d. tout contrat portant sur le transfert (notamment sous la forme d'apport, d'échange, d'acquisition ou de cession) d'actif immobilier ou corporel, de titres ou valeurs mobilières ou droits incorporels pour un montant excédant individuellement 2 millions d'euros (hors taxes et hors droits), ou
 - e. tout autre contrat dont le montant total devant être versé au titre dudit contrat excède 2 millions d'euros hors taxes par an, autre que (a) les contrats conclus ou les opérations réalisées en application de la Convention Rénovations et Développements et/ou des contrats mentionnés ci-dessus et (b) les conventions conclues dans le cours normal des affaires (le cours normal des affaires étant réputé inclure, notamment, la maintenance, la rénovation et les développements relatifs aux actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales).

Les administrateurs représentant l'actionnaire de référence ne prennent pas part au vote sur ces décisions.

Aux fins de ce qui précède :

- (i) « Affilié » désigne, par rapport à une personne, toute entité qui, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités, contrôle cette personne, est contrôlée par cette personne, ou est sous le même Contrôle que cette personne ;
- (ii) « Contrôle » désigne, par rapport à une personne, le fait de détenir, directement ou indirectement, au moins cinquante pour cent (50 %) du capital et des droits de vote de cette personne ; et
- (iii) « Filiale » désigne, à tout moment, toute entité Contrôlée, directement ou indirectement, par la Société.

5.1.1.3 Mise en œuvre d'une politique de diversité et de mixité au sein des instances dirigeantes

La Direction Générale de Carmila a toujours porté beaucoup d'attention à la diversité des profils recrutés ainsi qu'à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes.

La politique de diversité, mise en œuvre dès le processus de recrutement jusqu'à l'élaboration des plans de succession, vise à assurer un équilibre de représentation non seulement en termes de genre, mais également d'âge, de nationalités et d'origines professionnelles.

Carmila a signé la Charte de la diversité le 28 septembre 2018 et a établi une Charte du recrutement responsable visant notamment à garantir le strict respect du principe de non-discrimination à l'embauche, à tous les niveaux de poste.

Concernant la mixité au sein des instances dirigeantes, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, la Direction Générale de Carmila a proposé des objectifs de mixité ainsi qu'un plan d'actions au Conseil d'administration lors de sa séance du 14 mars 2025.

Au 31 décembre 2025, le Comité exécutif de Carmila comprend 10 membres dont 5 femmes.

L'Index Égalité Professionnelle figure dans les critères de performance du Plan d'Attribution Gratuite d'Actions de Préférence (PAGAP) 2020 ainsi que dans le Plan d'Attribution Gratuite d'Actions (PAG) 2021 de Carmila. L'engagement a été pris de calculer cet index sur les trois pays du Groupe (France, Espagne et Italie). En 2025, l'Index Égalité Professionnelle sur les trois pays est de 95/100.

Chaque année, la Commission de l'égalité professionnelle formée au sein du Comité social d'entreprise fait un bilan de la situation et formule des propositions visant à améliorer l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes de Carmila, tous statuts confondus.

En novembre 2025, Carmila a de nouveau signé la Charte de la parité dans l'immobilier par le biais de laquelle Carmila s'engage à atteindre des objectifs de parité et de mixité.

La Direction des Ressources Humaines, en collaboration avec la Direction RSE de Carmila, définit chaque année des objectifs avec indicateurs de suivi, permettant la mise en place d'actions concrètes en faveur de la mixité des instances dirigeantes.

Pour illustrer la politique menée en matière de diversité et de mixité et pour sa première participation, Carmila est entré directement à la 11^e place sur 120 au dernier palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120.

5.1.1.4 Examen d'un plan de succession applicable aux mandataires sociaux et principaux cadres dirigeants

Le Conseil d'administration a, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, examiné lors de sa séance du 23 mars 2023, un plan de succession d'urgence et un plan de succession à moyen/long termes applicables aux mandataires sociaux ainsi qu'à l'ensemble des membres de la Direction de la Société. Ce plan de succession a fait l'objet d'une nouvelle analyse et d'une actualisation par le Comité des rémunérations et des nominations lors de sa séance du 10 mars 2026 et par le Conseil d'administration du 20 mars 2026.

5.1.2 Présentation du Conseil d'administration et de ses comités spécialisés

5.1.2.1 Composition du Conseil d'administration et des comités au 31 décembre 2025

Le Conseil d'administration de la Société doit être composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus, conformément aux Statuts en vigueur. Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration est composé de douze (12) administrateurs dont un (1) administrateur référent.

La durée des mandats des administrateurs est de quatre années étant précisé qu'il est prévu, de façon à ce que le Conseil d'administration soit renouvelé chaque année par roulement, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, que l'Assemblée générale puisse désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée différente n'excédant pas quatre ans.

Le tableau ci-dessous présente la composition du Conseil d'administration de la Société au 31 décembre 2025 :

Membres du Conseil d'administration	Sexe	Nationalité	Âge	Indépendance	Date de première nomination	Date de début d'exercice du mandat en cours	Date d'échéance du mandat ⁽¹⁾	Ancienneté au Conseil	Nombre de titres détenus	Présence dans des comités
Marie Cheval Présidente-Directrice Générale	F	France	51 ans	Non	03/10/2017	24/04/2024	31/12/2027	99 mois	94 435	CSI CRSE
Olivier Lecomte Administrateur référent	H	France	60 ans	Oui	12/06/2017	24/04/2024	31/12/2027	102 mois	4 131	CAU (Président) CRN
Sogecap (rep. par Victoria Tuckwell) Administratrice	F	France	40 ans	Oui	12/06/2017	14/05/2025	31/12/2028	102 mois	8 688 921	CAU
Predica (rep. par Florence Habib-Deloncle) Administrateur	F	France	52 ans	Non	12/06/2017	14/05/2025	31/12/2028	102 mois	14 068 956	CSI
Séverine Farjon Administratrice	F	France	50 ans	Oui	12/06/2017	11/05/2023	31/12/2026	102 mois	1 001	CRN (Présidente) CRSE (Présidente)
Maria Garrido Administratrice	F	Espagne	52 ans	Oui	16/05/2018	12/05/2022	31/12/2025	91 mois	1 000	CAU CRSE
Nadra Moussalem Administrateur	H	France	49 ans	Oui	12/06/2017	24/04/2024	31/12/2027	102 mois	1 000	CSI
Jérôme Nanty Administrateur	H	France	64 ans	Non	03/04/2019	11/05/2023	31/12/2026	81 mois	1 000	CRN CSI
Sébastien Cayla Administrateur	F	France	57 ans	Non	15/10/2025	15/10/2025	31/12/2026	2 mois	1 000	CAU
Caroline Dassié Administratrice	F	France	53 ans	Non	07/03/2024	14/05/2025	31/12/2028	22 mois	1 000	-
Cardif Assurance Vie (rep. par Nathalie Robin) Administratrice	F	France	63 ans	Oui	12/06/2017	14/05/2025	31/12/2028	102 mois	12 934 397	CSI (Présidente) CRSE
Laurent Vallée Administrateur	H	France	54 ans	Non	04/09/2017	24/04/2024	31/12/2027	100 mois	1 000	CSI CRSE

CAU : Comité d'audit. / CRN : Comité des rémunérations et des nominations. / CSI : Comité stratégique et d'investissement. / CRSE : Comité RSE.

(1) Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos.

5.1.2.2 Évolution de la composition du Conseil d'administration et de ses comités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Les changements intervenus dans la composition du Conseil d'administration et des comités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont indiqués ci-dessous.

	Départs	Nominations/ cooptations	Renouvellements
Conseil d'administration	Claire Noël du Payrat	Sébastien Cayla	Sogecap (rep. par Victoria Tuckwell) Caroline Dassié Cardif Assurance vie (rep. par Nathalie Robin) Predica (rep. par Florence Habib-Deloncle)
Comité d'audit	Claire Noël du Payrat	Sébastien Cayla	Sogecap (rep. par Victoria Tuckwell)
Comité stratégique et d'investissement	–	–	Predica (rep. par Florence Habib-Deloncle) Cardif Assurance vie (rep. par Nathalie Robin)
Comité des rémunérations et des nominations	–	–	–
Comité RSE	–	–	Cardif Assurance vie (rep. par Nathalie Robin)

Évolution de la composition du Conseil d'administration en 2025

L'Assemblée générale des actionnaires du 14 mai 2025 a décidé de renouveler les mandats d'administrateurs historiques de Sogecap (représenté par Madame Victoria Tuckwell), Predica (représenté par Madame Florence Habib-Deloncle), Cardif Assurance Vie (représenté par Madame Nathalie Robin) et Madame Caroline Dassié, pour une durée de quatre (4) ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

De plus, le Conseil d'administration, consécutivement à la démission de Madame Claire du Payrat de son mandat d'administratrice et membre du Comité d'audit, a décidé le 15 octobre 2025, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, de coopter Monsieur Sébastien Cayla en qualité d'administrateur et de le nommer membre du Comité d'audit.

Évolution de la composition des comités spécialisés du Conseil d'administration en 2025

Le mandat d'administrateur de Sogecap (représenté par Madame Victoria Tuckwell) ayant été renouvelé, ce dernier a été renouvelé en qualité de membre du Comité d'audit.

Le mandat d'administrateur de Predica (représenté par Madame Florence Habib-Deloncle) ayant été renouvelé, ce dernier a été renouvelé en qualité de membre du Comité stratégique et d'investissement.

Le mandat d'administrateur de Cardif Assurance Vie (représenté par Madame Nathalie Robin) ayant été renouvelé, ce dernier a été renouvelé en qualité de membre du Comité stratégique et d'investissement et membre du Comité RSE.

Monsieur Sébastien Cayla ayant été coopté en qualité d'administrateur en remplacement de Madame Claire du Payrat, ce dernier a été nommé membre du Comité d'audit.

Évolutions récentes de la composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration du 18 février 2026 a pris acte de la désignation de Monsieur Alessandro Di Cino en remplacement de Madame Nathalie Robin en qualité de représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie.

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 13 mai 2026 de renouveler le mandat de Madame Maria Garrido, pour une durée de quatre (4) ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, le Conseil d'administration de la Société est composé de 12 administrateurs.

5.1.2.3 Diversité, parité et complémentarité des compétences des administrateurs

Une composition reflétant la structure actionnariale

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration de Carmila est composé de 12 administrateurs :

- la Présidente-Directrice Générale : Madame Marie Cheval ;
- six (6) administrateurs indépendants, dont deux (2) représentants permanents d'actionnaires institutionnels : Madame Victoria Tuckwell, représentante permanente de la société Sogecap et Madame Nathalie Robin, représentante permanente de la société Cardif Assurance Vie ; ainsi que Madame Séverine Farjon ; Madame Maria Garrido ; Monsieur Nadra Moussalem et Monsieur Olivier Lecomte, Administrateur référent ;
- quatre (4) administrateurs représentant l'Actionnaire de référence Carrefour : Madame Caroline Dassié, et Messieurs Laurent Vallée, Jérôme Nanty et Sébastien Cayla.

Le Conseil d'administration s'interroge régulièrement sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle de ses comités spécialisés, afin de garantir la représentativité actionnariale, mais également l'indépendance nécessaire à l'accomplissement de leurs missions. La répartition du capital de Carmila au 31 décembre 2025 se trouve au Chapitre 7 du présent document.

Un Conseil composé pour moitié d'administrateurs indépendants

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit qu'il appartient, chaque année, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, d'examiner la situation de chacun de ses administrateurs au regard de son indépendance.

Selon le Code AFEP-MEDEF, un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par administrateur indépendant, il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonctions de direction de la Société ou de son Groupe, mais encore dépourvu de liens d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Pour qualifier un administrateur d'indépendant, le Conseil d'administration s'est référé aux critères spécifiés par le Code AFEP-MEDEF :

- **critère 1** : ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq dernières années :
 - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la Société ou d'une société que celle-ci consolide ;
- **critère 2** : ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- **critère 3** : ne pas être (ou ne pas être lié directement ou indirectement) client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- **critère 4** : ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- **critère 5** : ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- **critère 6** : ne pas être administrateur de la Société depuis plus de 12 ans ;
- **critère 7** : ne pas avoir perçu, en tant que mandataire social non-exécutif, une rémunération variable en numéraire ou en titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ;
- **critère 8** : ne pas représenter un actionnaire important de la Société ou sa société mère. Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité des rémunérations et des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

L'analyse du caractère significatif de la relation d'affaires a porté sur plusieurs critères : l'antériorité et l'historique de la relation contractuelle entre le groupe Carmila et le groupe au sein duquel un administrateur de la Société exerce un mandat social ou une fonction exécutive, l'application à la relation contractuelle de conditions normales de marché, l'absence de dépendance économique ou d'exclusivité, la proportion non significative de chiffre d'affaires résultant des relations d'affaires entre le groupe concerné et le groupe Carmila.

En application du Règlement intérieur du Conseil d'administration, chaque administrateur exprime librement ses positions et s'engage en toutes circonstances à maintenir son indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action et à rejeter toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui et pouvant émaner d'autres administrateurs, de groupes particuliers d'actionnaires, de créanciers, de fournisseurs et en général de tous tiers. Il s'engage à ne pas rechercher ni accepter de la Société ou de sociétés liées à celle-ci, directement ou indirectement, des avantages susceptibles d'être considérés comme étant de nature à compromettre son indépendance.

Le Conseil d'administration, après avis du Comité des rémunérations et des nominations, a procédé le 20 mars 2026, à l'évaluation annuelle du caractère indépendant des administrateurs.

Au regard des critères définis par le Code AFEP-MEDEF, le Conseil a considéré que Madame Nathalie Robin (représentante permanente de Cardif Assurance Vie), Madame Victoria Tuckwell (représentante permanente de Sogecap), de même que les personnes morales dont ils sont les représentants permanents, ainsi que Madame Séverine Farjon, Madame Maria Garrido, Monsieur Olivier Lecomte et Monsieur Nadra Moussalem sont des administrateurs indépendants.

Le Conseil d'administration, après avis du Comité des rémunérations et des nominations de Carmila, a considéré que le fait que des administrateurs représentent certains actionnaires (à savoir Cardif Assurance Vie et Sogecap, directement ou à travers d'autres entités de leur groupe) n'affecte pas leur indépendance. Le Conseil a notamment tenu compte à cet égard de l'absence de contrôle de la Société par ces derniers, de la qualité d'investisseur institutionnel de ces actionnaires, de l'absence de relations d'affaires significatives ainsi que de l'absence de conflit d'intérêts potentiel.

Le 5 novembre 2025, la société Predica a franchi à la hausse le seuil de 10 % du capital social et des droits de vote de Carmila, suite à une réduction du capital social par annulation d'actions décidée par le Conseil d'administration le 15 octobre 2025. Le Conseil d'administration du 20 mars 2026 a estimé, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, que la société Predica ne pourrait plus être qualifiée d'administrateur indépendant au sens des règles de gouvernance énoncées notamment par le Code AFEP-MEDEF et l'Autorité des marchés financiers.

Le Conseil d'administration de la Société comprend ainsi six (6) administrateurs qualifiés comme indépendants au regard des critères adoptés par la Société sur un total de douze (12) administrateurs, soit 50 %, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

La situation au 31 décembre 2025 de tous les administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF figure ci-dessous.

	Marie Cheval	Olivier Lecomte	Sogecap (rep. par Victoria Tuckwell)	Predica (rep. par Florence Habib-Delonde)	Séverine Farjon	Maria Garrido	Nadra Moussalem	Jérôme Nanty	Sébastien Cayla	Caroline Dassié	Cardif Assurance Vie (rep. par Nathalie Robin)	Laurent Vallée
Critère 1 : salarié et/ou mandataire social au cours des cinq années précédentes	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 2 : mandats croisés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 3 : relations d'affaires significatives	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 4 : lien familial	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 5 : commissaire aux comptes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 6 : durée de mandat supérieure à 12 ans	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 7 : statut du dirigeant mandataire social non-exécutif	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 8 : statut de l'actionnaire important	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	X	X	X	✓	X
Indépendance	Non	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Oui	Non

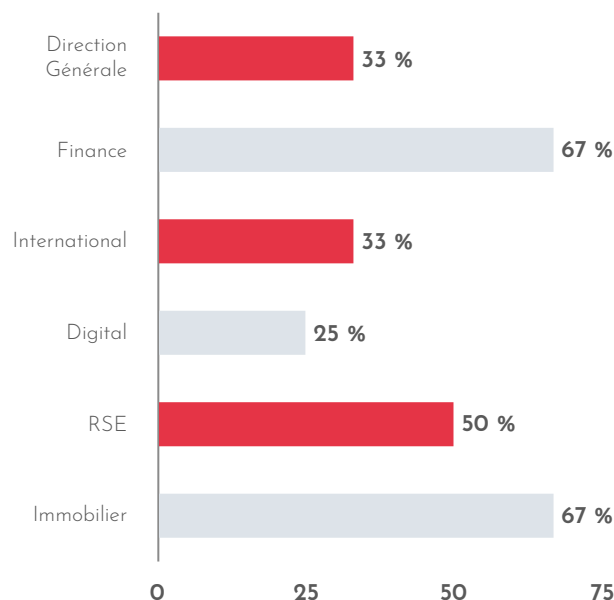
Parité au sein du Conseil

Avec un taux supérieur aux exigences légales applicables, le Conseil d'administration de Carmila comprend au 31 décembre 2025, sept (7) femmes sur douze (12) administrateurs, soit un taux de 58,33 %. Ce taux a été ramené à 50 % suite à la désignation de Monsieur Alessandro Di Cino le 18 février 2026 en remplacement de Madame Nathalie Robin en qualité de représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie.

Le Conseil d'administration veille également à ce que la représentation équilibrée des hommes et des femmes soit respectée au sein de la composition de ses comités spécialisés. Ainsi, le Comité RSE et le Comité d'audit sont majoritairement composés de femmes et trois des comités spécialisés sur quatre sont présidés par des femmes.

Des compétences variées, transversales et complémentaires

Le Conseil d'administration conforte également la diversité de ses compétences avec des membres expérimentés et à l'expertise éprouvée tant en matière d'immobilier, de finance, de digital, de RSE mais également d'expériences de Direction Générale d'entreprise :



Mise en œuvre d'une politique de diversité

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, veille à l'application des recommandations du Code AFEP-MEDEF concernant sa composition, l'équilibre quant à la diversité des compétences, l'expérience professionnelle, la représentation de chaque sexe et l'âge des administrateurs, dans des proportions conformes aux exigences légales applicables. Il évalue ainsi périodiquement sa taille et sa composition, ainsi que celles de ses comités spécialisés.

La politique de diversité mise en œuvre par le Conseil d'administration vise à disposer d'une composition reflétant la diversité des parties prenantes de la Société (réseaux partenaires, actionnaires) mais également assurer un bon équilibre et une juste répartition des expériences, qualifications, cultures, âges, nationalités et ancienneté en adéquation avec les besoins de la Société.

Les renouvellements d'administrateurs sont proposés au regard de cet équilibre, et de la nécessité d'avoir des compétences variées et complémentaires répondant aux axes stratégiques de la Société.

Lors de sa séance du 20 mars 2026, le Conseil d'administration a procédé à l'analyse de sa composition et de son fonctionnement, et a estimé sa taille appropriée, une représentation équilibrée entre les femmes et les hommes supérieure aux exigences légales, une proportion d'administrateurs indépendants également en adéquation avec les recommandations du Code AFEP-MEDEF, ainsi qu'une diversité de compétences et d'expériences en adéquation avec les axes stratégiques de la Société.

5.1.2.4 Biographies des administrateurs au 31 décembre 2025

En application du Règlement intérieur de la Société, l'acceptation de la fonction d'administrateur entraîne l'engagement de respecter les règles déontologiques telles que définies par le Code AFEP-MEDEF et en particulier de ne pas accepter plus de quatre (4) autres mandats d'administrateurs dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son Groupe.

Chaque administrateur doit (i) communiquer au Président du Conseil, préalablement à sa nomination, la liste exhaustive et précise de ses mandats et fonctions salariées ou autres au sein de toute entreprise, (ii) informer immédiatement le Président du Conseil de toute modification de celle-ci intervenant au cours de son mandat.

Le Conseil d'administration n'a pas été sollicité par un dirigeant mandataire social dans le cadre de l'acceptation d'un nouveau mandat social dans une société cotée au cours de l'exercice.

Les principaux mandats et fonctions exercés par les administrateurs de Carmila au cours des cinq dernières années sont les suivants :



Marie CHEVAL

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Présidente-Directrice Générale
Membre du Comité stratégique et d'investissement
Membre du Comité RSE

Années de présence : 8 ans

Née le : 15 septembre 1974

Nationalité : Française

Nombre d'actions détenues dans la Société : 94 435

Date de 1^{re} nomination au sein du Conseil d'administration : 3 octobre 2017

Date de renouvellement du mandat en cours :

Assemblée générale du 24 avril 2024

Date de fin de mandat : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Marie Cheval est diplômée de l'Institut d'études politiques de Paris et ancienne élève de l'ENA. Marie Cheval rejoint l'Inspection Générale des Finances en 1999. Entre 2002 et 2011, elle exerce plusieurs fonctions au sein du groupe La Poste : Directrice de la Stratégie des Services Financiers de La Poste puis de La Banque Postale ; Directrice Marketing et Commerciale (2006-2009) puis Directrice des Opérations de La Banque Postale (2009-2011). En 2011, Marie Cheval rejoint le groupe Société Générale comme Directrice *Global Transaction and Payment Services*. Elle devient Directrice Générale de Boursorama en 2013. Marie Cheval rejoint le groupe Carrefour le 2 octobre 2017 et est nommée Directrice Exécutive Clients, Services et Transformation Digitale puis en septembre 2018 Directrice Exécutive Hypermarchés France et des Services Financiers Groupe.

Madame Marie Cheval, administratrice de Carmila depuis 2017, a été nommée Présidente-Directrice Générale par le Conseil d'administration lors de sa séance du 2 novembre 2020. Depuis mars 2023, Madame Marie Cheval est également Présidente de la Fédération des acteurs du commerce dans les territoires (FACT).

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Néant.

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

- Vice-Présidente du Conseil de surveillance, membre du Comité d'audit et du Comité de la stratégie de Laurent Perrier (France)
- Vice-Présidente du Conseil de surveillance et Présidente du Comité des rémunérations du groupe M6 (France)

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années :

- Administratrice de Carrefour Banque (fin de mandat : 2021)



Olivier LECOMTE

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administrateur référent

Président du Comité d'audit

Membre du Comité des rémunérations et des nominations

Années de présence : 8,5 ans

Né le : 7 août 1965

Nationalité : Française

**Nombre d'actions
détenues dans la Société :**
4 131

**Date de 1^{re} nomination
au sein du Conseil
d'administration :**
12 juin 2017

**Date de renouvellement
du mandat en cours :**
Assemblée générale
du 24 avril 2024

Date de fin de mandat :
Assemblée générale appelée
à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au
31 décembre 2027

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Olivier Lecomte est diplômé de l'École centrale Paris. Il a débuté sa carrière en tant qu'Investment Banker à Londres et Paris, à la Société Générale puis chez Demachy, Worms & Cie. Il a ensuite rejoint le groupe Unibail, où il a occupé successivement, de 1994 à 2002, les fonctions de Directeur du Développement, Président d'Espace Expansion puis Directeur Général Adjoint du groupe en charge des divisions Centres commerciaux et Congrès-expositions. De 2010 à 2014, il a présidé le Laboratoire Paris-Région Innovation (Paris Lab). Il était également administrateur de l'association Paris & Co. Il est co-fondateur d'une start-up de biotechnologie (Theravectys, issue de la recherche Institut Pasteur), administrateur de S.A. Ingénieurs de l'École centrale des Arts et Manufactures, membre de la Commission de surveillance et de la Cellule des événements indésirables graves du CHU Robert-Debré, membre du Comité de pilotage du site de recherche intégré sur le cancer (SIRIC) de l'Institut Gustave Roussy et membre du Comité de pilotage de la chaire « Bloc OPératoire Augmenté » AP-HP/Institut Mines-Telecom, ainsi que depuis 2003, professeur à l'École centrale Paris.

Olivier Lecomte est l'administrateur-référent de la société Carmila, depuis sa nomination le 12 juin 2017.

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

- Administrateur, Président du Comité d'audit et des risques, membre du Comité des nominations et des rémunérations, Icade

Sociétés non cotées

- Président de MSOF Consulting SASU
- Administrateur du fonds de dotation « Alba »
- Professeur à l'École centrale de Paris (CentraleSupélec) en disponibilité
- Membre du Comité de pilotage de la chaire « Bloc OPératoire Augmenté (BOPA) » AP-HP/Institut Mines-Telecom

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années :

- Administrateur et Président du Comité d'audit et des Risques de la société Orpéa
- Membre de la Commission de surveillance et de la Cellule des événements indésirables graves de l'hôpital Robert Debré
- Membre du Comité de pilotage du Siric, Socrate/Institut Gustave Roussy
- Administrateur de l'association Paris & Co
- Administrateur de Carmila S.A.S.
- Administrateur de S.A. Ingénieurs de l'École centrale des Arts et Manufactures



Victoria TUCKWELL, représentante de SOGECAP

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administratrice
Membre du Comité d'audit

Années de présence : 8,5 ans

Née le : 24 mars 1985

Nationalité : Française

Nombre d'actions
détenues par SOGECAP
dans la Société : 8 688 921

Date de 1^{re} nomination
au sein du Conseil
d'administration :
12 juin 2017

Date de renouvellement
du mandat en cours :
Assemblée générale
du 14 mai 2025

Date de fin de mandat :
Assemblée générale appelée
à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au
31 décembre 2028

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Victoria Tuckwell est titulaire d'un diplôme d'ingénieur en Bâtiment de l'École Spéciale des Travaux Publics, et d'un Master Spécialisé en Finance Internationale d'HEC. Elle a débuté sa carrière chez BNP Paribas Real Estate avant de rejoindre Sogecap en 2011, où elle a exercé diverses fonctions (investissement, asset management et fund management), avant d'exercer ses fonctions de Directeur de l'Immobilier depuis 2025.

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Directeur Immobilier de Sogecap

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés par Madame Victoria Tuckwell au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

- Représentant permanent de Sogecap, administrateur de Covivio Hôtels (France)
- Représentant permanent de Sogecap, administrateur, membre du Comité des nominations et rémunérations et membre du Comité d'investissements de Frey (France)

Sociétés non cotées

- Représentant permanent de Sogecap, administrateur de Powerhouse Habitat
- Représentant permanent de Sogecap, administrateur de PWH
- Représentant permanent de Sogecap, administrateur de Praemia Healthcare
- Représentant permanent de Sogecap, administrateur d'Icade Healthcare Europe
- Représentant permanent de Sogecap, administrateur de Raise immobilier
- Représentant permanent de Sogecap, administrateur de Raise immobilier Impact
- Représentant permanent de Sogecap, administrateur de Fonds de logement intermédiaire II

Mandats et fonctions exercés et échus de Madame Victoria Tuckwell au cours des cinq dernières années :

- Néant.

Mandats et fonctions exercés par la société Sogecap au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

- Administrateur de Selectirente
- Administrateur de Covivio Hôtels (France)
- Administrateur, membre du Comité des nominations et rémunérations et membre du Comité d'investissements de Frey (France)

Sociétés non cotées

- Administrateur de Sogelife (Luxembourg)
- Administrateur de BGI SA
- Administrateur de SAS Oteli France
- Administrateur de Holdco Phoenix
- Administrateur de Raise immobilier
- Administrateur de Raise immobilier Impact
- Administrateur de Fonds stratégique de participations
- Administrateur de S.A.S. Orientex Holdings
- Administrateur de PREIM Healthcare
- Administrateur de Powerhouse Habitat
- Administrateur de PWH
- Administrateur de Praemia Healthcare
- Administrateur d'Icade Healthcare Europe
- Administrateur de Wh HOLDCO ASSU, CARTE
- Administrateur de BLANCHE PARTENAIRES ASSU

- Administrateur de Primopierre
- Administrateur de Perial O2
- Administrateur de Patrimmo Commerce
- Administrateur de Primovie
- Président de SGI Holdings SIS
- Gérant des sociétés civiles Sogevimmo, Pierre Patrimoine, Sogepierre, SGI Immo 1, SGI Healthcare, SGI Immo 3, SGA 48-56 Desmoulins, SGI 1-5 Astorg, SGI 10-16 Ville l'Évêque, SGI Caen, SGI Villette, SGI Visitation, SGI Kosmo, Société Civile Immobilière 89 Grande Armée, Massy 30 avenue Carnot et 83-85 Grande Armée, SGA Infrastructures

Mandats et fonctions exercés et échus de la société Sogecap au cours des cinq dernières années :

- Administrateur de Carmila S.A.S.
- Administrateur d'Oradea Vie
- Administrateur de UIB Assurances
- Administrateur de Marocaine Vie (Maroc)



Florence HABIB-DELONCLE, représentante de PREDICA

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administratrice

Membre du Comité stratégique et d'investissement

Années de présence : 8,5 ans

Née le : 20 octobre 1973

Nationalité : Française

Nombre d'actions détenues par PREDICA dans la Société :

14 068 956

Date de 1^{re} nomination au sein du Conseil d'administration :

12 juin 2017

Date de renouvellement du mandat en cours :

Assemblée générale
du 14 mai 2025

Date de fin de mandat :

Assemblée générale appelée
à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au
31 décembre 2028

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Madame Florence Habib-Deloncle est diplômée d'un DESS banque et finance ainsi que d'une maîtrise de sciences économiques de Paris I Panthéon-Sorbonne. Forte d'une expertise acquise depuis 1997, Madame Florence Habib-Deloncle débute sa carrière au sein d'Archon Group France (Goldman Sachs) avant d'évoluer vers des fonctions de Direction d'investissements chez Unibail en 2000, puis de Chargée d'Affaires chez Natexis Immo Développement en 2002. En 2004, elle devient Purchasing Manager pour le GIE AXA puis Chargée d'Investissement chez Hammerson France. Elle rejoint Nexity REIM en 2006 en tant que Directrice de l'Ingénierie Financière. En 2014, elle est nommée Directrice générale Adjointe, Structuration et Financement chez Haverstate Asset Management. Depuis février 2025, elle pilote le département des investissements immobiliers de Crédit Agricole Assurances.

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Responsable du département immobilier de Crédit Agricole Assurances

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés par Madame Florence Habib-Deloncle à titre individuel ou en qualité de représentant permanent de la société Prédica au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

- Administratrice, membre du comité des nominations et des rémunérations et membre du comité stratégique de Icade ;
- Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce ;
- Censeur du Conseil de surveillance de Argan.

Sociétés non cotées

- Administratrice et membre du comité stratégique de Essendi.

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années à titre individuel ou en qualité de représentant permanent de la société Prédica au 31 décembre 2025 :

- Néant.



Séverine FARJON

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administratrice

Présidente du Comité des rémunérations et des nominations

Présidente du Comité RSE

Années de présence : 8,5 ans

Née le : 9 février 1975

Nationalité : Française

**Nombre d'actions
détenues dans la Société :**
1 001

**Date de 1^{re} nomination
au sein du Conseil
d'administration :**
12 juin 2017

**Date de renouvellement
du mandat en cours :**
Assemblée générale
du 11 mai 2023

Date de fin de mandat :
Assemblée générale appelée
à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au
31 décembre 2026

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Séverine Farjon, diplômée de l'Institut d'études politiques de Paris et de la SFAF (Société française d'analyse financière), a débuté sa carrière dans le secteur de l'analyse financière chez Fortis Securities avant de rejoindre le groupe Natixis où elle a participé à plusieurs opérations sur capital pour les foncières cotées. De 2007 à 2009, elle a pris la responsabilité des Relations Investisseurs chez Orco. En 2011, elle a rejoint Cofitem-Cofimur devenue en 2013 Foncière de Paris où elle s'occupe notamment des opérations financières et des relations avec les actionnaires. En janvier 2017, elle participe à la création de RAISE REIM, une société de gestion spécialisée dans la gestion d'OPCI dont elle est Directrice Générale. Elle est par ailleurs Présidente de Carré d'As depuis 2016.

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Directrice Générale de Raise Reim

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025 :

Sociétés non cotées

- Représentante de Raise Reim au Conseil d'administration de l'ASPIM, vice-présidente de l'ASPIM
- Directrice Générale de Raise Reim
- Présidente de Carré d'AS

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années :

Néant.



Maria GARRIDO

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administratrice
Membre du Comité d'audit
Membre du Comité RSE

Années de présence : 7,5 ans

Née le : 24 mai 1973

Nationalité : Espagnole

Nombre d'actions détenues dans la Société :
1 000

Date de 1^{re} nomination au sein du Conseil d'administration :
16 mai 2018

Date de renouvellement du mandat en cours :
Assemblée générale du 12 mai 2022

Date de fin de mandat :
Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Marie est actuellement Chief Marketing Officer de Deezer où elle est responsable de toute la communication, la performance numérique, les relations publiques, le marketing, et le studio créatif de la plateforme de streaming au niveau globale.

Jusqu'à 2021, Maria était Senior Vice Président - Brand Marketing pour Vivendi, rôle à travers lequel elle a favorisé les synergies entre les différentes entités du Groupe et soutenait toutes les sociétés du Groupe dans leurs besoins de marketing et de partenariats avec les marques.

Maria a été également Chief Insights Officer du groupe Havas et a supervisé une équipe de plus de 300 personnes dans une quarantaine de pays autour du contenu, de l'innovation (incubateurs) et les études de marchés.

Avant 2014, Maria a passé 18 ans en Amérique du Nord, en Amérique latine et en Europe, dans des postes liés au marketing opérationnel et stratégique dans des enseignes leaders du secteur des PGC telles que Colgate Palmolive Co et Mondelez.

Maria intervient dans de nombreux événements média et clients tels que, dernièrement, Cartagena Inspira, Mumbrella Australia, South Summit, Mumbai CubeX, World Retail Congress et IBC 2018. Elle a également été membre du Jury au Cristal Media Festival, au Dubai Lynx, et Présidente du jury Entertainment pour Eurobest et Cannes Lions.

En plus de son rôle au sein du Conseil de Carmila, Maria a été également administratrice indépendante, au sein des conseils notamment LiveOne Inc (Nasdaq), et ESCP et plus récemment, Havas SA depuis 2025 et International Women's Forum France. Maria est aussi membre du Conseil de surveillance de Quilt.AI, société d'intelligence artificielle culturelle basée aux États-Unis.

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Chief Marketing Officer de Deezer

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

- Chief Marketing Officer de Deezer
- Administratrice Havas

Sociétés privées

- Fondatrice Terranam Consulting SL Mandats
- Membre du Conseil de surveillance Quilt.AI

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années :

- Administratrice indépendante de LiveOne, Inc (Nasdaq) de 2021 à 2022
- Membre du Conseil de surveillance international de ESCP de 2020 à 2022
- Membre de International Women's Forum 2017
- Senior Vice President Brand Marketing du groupe Vivendi
- Chief Insight Officer du groupe Havas



Nadra MOUSSALEM

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administrateur

Membre du Comité stratégique et d'investissement

Années de présence : 8,5 ans

Né le : 4 juillet 1976

Nationalité : Française

**Nombre d'actions
détenues dans la Société :**
1 000

**Date de 1^{re} nomination
au sein du Conseil
d'administration :**
12 juin 2017

**Date de renouvellement
du mandat en cours :**
Assemblée générale
du 24 avril 2024

Date de fin de mandat :
Assemblée générale appelée
à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au
31 décembre 2027

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Nadra Moussalem est diplômé de l'École centrale de Lyon avec un Master en Information et en Technologie de l'information. Nadra Moussalem est le Président-Directeur Général de Colony Investment Management depuis 2021. Entre 2013 et 2021, il était Directeur Général Europe de Colony Capital, Inc.

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Président-Directeur Général de Colony Investment Management

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

Néant.

Sociétés non cotées

- Président de Colony Capital Acquisition S.A.S.
- Président de Colony Capital S.A.S.
- Président de Colfineart S.A.S.
- Président de Colony Art S.A.S.
- Représentant Permanent de Colony Capital S.A.S., filiale di Roma
- Administrateur de ESSENDI
- Directeur Général de ColSpa S.A.S. et Représentant de Colony Capital S.A.S., elle-même Président de ColSpa S.A.S.
- Représentant de Colony Investment Management S.A.S., elle-même Président de Molitor Investment S.A.S.
- Membre du Conseil de surveillance de Molitor Investment SCA
- Représentant de Colony Capital S.A.S., elle-même Président de EarlyBird S.A.S.
- Représentant de Colony Capital S.A.S., elle-même Président de CFI NNN France Portfolio S.A.S.

- Représentant de Colony Capital S.A.S., elle-même Président de ColMdB S.A.S.
- Représentant permanent de Colony Capital S.A.S., elle-même Président de Colcontinental S.A.S.
- Représentant de Colony Investment Management, elle-même président de Fosvia S.A.S.
- Gérant de 6 Janin SARL ;
- Co-Gérant de M2 Group SARL
- Colsun Gestion S.A.S., Président
- OpCo Chamonix S.A.S., Président
- OpCo Claude Bernard Saint Germain S.A.S., Président
- OpCo Le Grand Aigle S.A.S., Président
- OpCo Mas des Herbes Blanche (MHB), Président
- OpCo Jules César (ex-OpCo Montmartre Mon Amour)
- OpCo Pic Blanc S.A.S., Président
- OpCo Astor Saint-Honoré S.A.S., Président
- OpCo Saint Charles S.A.S., Président

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années :

- Représentant de Continental Property Investments S.A.S., elle-même gérant de VILLEPINTE CPI
- Gérant de Financière et Foncière Alma Messine
- Gérant de Adductor International SARL
- Gérant de W9/Saint Quentin
- Gérant de Sésame Investissements
- Gérant de Herblay CPI
- Président de Col Invest Italy S.R.L. (Italie) 31/05/2024

- Director de Colony IM UK Ltd
- Président de Continental Property Investments S.A.S.
- Gérant de Reoc Issy
- Gérant de Adductor CPI Arenas
- Président de Property Holding
- Gérant de Marbeau CPI
- Gérant de Villa 5 CPI
- Gérant de Lint SNC
- Gérant de Lafayette O6
- Représentant de Continental Property Investments S.A.S., elle-même gérant de :
 - SCI 18 rue Marbeau
 - SCI AULNAY
 - AIX CPI
 - COLOMBUS CPI
 - ILLKIRCH CPI
 - Malakoff Investissements
 - OSIRIS INVEST
 - VICTORIA CPI
 - VICTORIA CPI 2
 - Colsun Histo France S.A.S., Président
 - OpCo Bourg Lès Valence, Président
 - OpCo Le Boucher Aubagnais S.A.S., Président
 - OpCo Marmotel S.A.S., Président
 - OpCo Montchalet Tignes S.A.S., Président
 - OpCo Orange S.A.S., Président
- Représentant de Colsun Histo France à la Gérance des sociétés suivantes :
 - Colsun Petite Isle SCA
 - Colsun le Paradou SCA
 - Colsun le Claret Bercy SCA
 - Colsun Saint Charles SCA
 - Colsun Pic Blanc SCA
 - Colsun Chamonix SCA
 - Colsun Le Grand Aigle SCA
 - Colsun Marmotel SCA
 - Colsun Savoies SCA
 - Colsun Claude Bernard Saint-Germain SCA
 - Colsun Dolce Fregate SCA
 - Colsun Jules Cesar SCA
 - Colsun Mougins SCA
 - Colsun Nation SCA
 - Colsun Mas des Herbes Blanches SCA
 - Colsun Orange SCA
 - Colsun Astor Saint-Honore SCA
- Président de Colfilm S.A.S.
- Directeur de Colyzeo Investment Management (Royaume-Uni)
- Directeur de Colyzeo Investment Advisors Limited (Royaume-Uni)
- Représentant de Colony Capital S.A.S. à la gérance ou Présidence de :
 - Gérant de ColNozay EURL
 - Gérant de Colnozay SCI
- Représentant de Colony Capital S.A.S. à la Gérance de ColAubergenville SCI
- Colbravo S.A.S.
- Gérant de Colnîmes SARL
- Représentant de Colony Capital S.A.S., elle-même Gérant de ColPower SCI
- Représentant de Colony Capital S.A.S., elle-même Président de ColPowerSister S.A.S.
- Représentant de Colony Capital S.A.S., elle-même Président de ColPowerSister Holding S.A.S.
- Représentant permanent de Colony Capital S.A.S., elle-même Président de ColPowerMother S.A.S.
- Représentant de Colony Capital S.A.S., elle-même Président de ColFields S.A.S.
- Représentant de Colony Capital S.A.S., elle-même Président de Colquattro French Portfolio S.A.S.
- Représentant de Colony Capital S.A.S. à la Gérance de ColEden SCI
- Gérant de FONCIÈRE PHOENIX MAC DONALD
- Gérant de Champs CPI Gérant de Adductor France SARL
- Gérant de Add Holding
- Gérant de Binet SNC
- Gérant de Colin SNC
- Gérant de Hayet SNC
- Gérant de IDF Industries SARL
- Gérant de IDF Industries SNC
- Gérant de Latoison Duval SNC
- Gérant de Pythagore Invest
- Gérant de Rivesaltes Roissy SNC
- Gérant de Villeneuve Senart SNC
- Gérant de IDF Industries Marne SNC
- Gérant de Lint SNC Représentant de S.A.S. CONTINENTAL PROPERTY INVESTMENTS, elle-même gérante de :
 - Pantin CPI
 - PLAINE TERSUD
 - Provence CPI
 - SPACE CPI
 - SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE SPOK CPI
 - TERRA VEDA CPI
 - SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE COLOMBUS CPI
 - Godard CPI
 - Investimmo CPI
- Représentant de Colsun Histo France à la Gérance ou Présidence des sociétés suivantes :
 - Colsun Moulin de Vernègues SCA, Gérant
 - Colsun Aubagne Gemenos SCA, Gérant
 - Colsun le Claret Bercy SCA, Gérant
 - OpCo Aubagne Gemenos S.A.S., Président
 - OpCo Mougins S.A.S., (anciennement OpCo Alpenrose) Président
 - OpCo Petite Isle S.A.S., Président
 - OpCo Hôtel Gap S.A.S., Président
 - OpCo Le Mas de l'Étoile S.A.S., Président
 - OpCo Hôtel Champigny sur Marne S.A.S., Président
 - OpCo Le Boucher Gapençais S.A.S., Président
 - OpCo Royal Ours Blanc S.A.S., Président
 - Colsun HDR 1 France S.A.S., Président
 - Colsun HDR 2 France S.A.S., Président
 - OpCo Savoies S.A.S., Président
 - 123 Colaigle S.A.S., Président



Jérôme NANTY

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administrateur

Membre du Comité des rémunérations et des nominations

Membre du Comité stratégique et d'investissement

Années de présence : 6,5 ans

Né le : 20 avril 1961

Nationalité : Française

**Nombre d'actions
détenues dans la Société :**
1 000

**Date de 1^{re} nomination
au sein du Conseil
d'administration :**
3 avril 2019

**Date de renouvellement
du mandat en cours :**
Assemblée générale
du 11 mai 2023

Date de fin de mandat :
Assemblée générale appelée
à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au
31 décembre 2026

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Jérôme Nanty est diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris et titulaire d'une maîtrise de Droit public. Il débute sa carrière en 1986 à la Société Générale, avant de rejoindre en 1989 la Direction des Marchés Financiers du Crédit Lyonnais, d'abord comme opérateur sur la dette publique, puis comme responsable d'un portefeuille d'émetteurs obligataires. En 1998, il rejoint la Direction des Ressources Humaines comme responsable de la politique de l'emploi, puis des relations du travail. De 2001 à 2004, il est Directeur des Relations Sociales du groupe Crédit Lyonnais. Il occupe les mêmes fonctions en parallèle pour le groupe Crédit Agricole à partir de 2003. À ce titre, il pilote le volet social du rapprochement entre le Crédit Lyonnais et le Crédit Agricole. Il est nommé Directeur des Ressources Humaines de LCL en 2005, puis du groupe Caisse des Dépôts en 2008. De 2013 à 2016, il a été Secrétaire Général du groupe Transdev. Depuis juillet 2016, il était Secrétaire Général et Directeur des Ressources Humaines du groupe Air France KLM. Le 2 octobre 2017, Jérôme Nanty rejoint le groupe Carrefour au poste de Directeur Exécutif Ressources Humaines pour le Groupe et la France, et prend également la Direction du Patrimoine pour le Groupe et la France en 2019. Jérôme Nanty apporte au Conseil de Carmila son expertise en matière de ressources humaines et sa connaissance de la politique sociale du groupe Carrefour.

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Directeur Exécutif Ressources Humaines et Patrimoine Groupe et France de Carrefour

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

- Administrateur et membre du Strategic and Transformational Project Committee et du Talents, Culture and Integration Committee

Sociétés non cotées

- Membre du Conseil de surveillance de RATP DeV (France)
- Vice-Président du Conseil d'administration d'APGIS (France)
- Président du Conseil d'administration de Carrefour Property Espana (Espagne)

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années :

- Président de CRFP 8 (France) (fin de mandat : 31/10/2024)
- Membre du Comité stratégique d'Atacadão (Brésil) (fin de mandat : 14/07/2025)
- Président du Conseil d'administration de Carrefour Property Italia (fin de mandat : 05/11/2025)



Sébastien CAYLA

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administrateur
Membre du Comité d'audit

Années de présence : 2 mois

Né le : 1 mai 1968

Nationalité : Française

Nombre d'actions
détenues dans la Société :
1 000

Date de 1^{re} nomination
au sein du Conseil
d'administration :
15 octobre 2025

Date de fin de mandat :
Assemblée générale appelée
à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au
31 décembre 2026

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Sébastien Cayla est diplômé de Kedge Business School. Il a débuté sa carrière en 1990 en tant que chef de mission d'audit pour le cabinet Forvis Mazars avant de rejoindre le groupe Carrefour en 1995 en qualité de responsable études financières. De 2000 à 2022, il a exercé diverses fonctions de direction du contrôle de gestion au sein des formats d'exploitation du groupe Carrefour. En 2022, il a rejoint Carrefour Belgique en qualité Chief Financial Officer. Depuis octobre 2025, il dirige le service du contrôle financier du groupe Carrefour.

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Directeur du Contrôle Financier du groupe Carrefour

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

Néant.

Sociétés non cotées

Néant.

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années :

- Administrateur de Alma Warenhuizen (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Brugge Retail (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de South Med Investments (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Caparbel (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Carrefour Belgium SA (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Carrefour Drive 2 (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Eclair (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Filunic (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Grosfruit (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Halle Retail Associates (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Heppen Retail Associates (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Interdis (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Market A1 (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Market C3 (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Market D4 (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Market E5 (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Market F6 (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Orthros (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Restora (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Retail Support Services (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Rob (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Schilco (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de SMI (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Stigam (fin de mandat : 30 septembre 2025)
- Administrateur de Vandem Meerssche (fin de mandat : 30 septembre 2025)



Caroline DASSIÉ

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administratrice

Années de présence : 2 ans

Née le : 21 juillet 1972

Nationalité : Française

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1 000

Date de cooptation au sein du Conseil d'administration :
7 mars 2024

Date de renouvellement du mandat en cours :
Assemblée générale du 14 mai 2025

Date de fin de mandat :
Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Caroline Dassié a débuté sa carrière en 1994 au sein du groupe Danone, d'abord chez Lu, puis chez Blédina, où elle a occupé différentes fonctions commerciales et marketing. En 2004, elle rejoint Danone Eaux France dont elle deviendra Directrice Commerciale et E-Commerce en 2014. En 2015, elle est nommée Directrice Générale Alimentaire Internationale chez Intermarché. Caroline Dassié intègre Carrefour France en 2018 en tant que Directrice Exécutive Supermarchés puis Directrice Exécutive Marketing et Clients du groupe Carrefour à partir du 1^{er} septembre 2021.

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Directrice Exécutive Global Marketing, Clients, Marques & Marques propres Carrefour

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

Néant.

Sociétés non cotées

- Administratrice et Membre du Comité d'audit de Carrefour Banque ;
- Membre du Comité stratégique d'Unlimitail SAS.

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années :

- Présidente de la société C.S.F (fin de mandat : 01/12/2021) ;
- Présidente de la Société d'exploitation Amidis et Compagnie (fin de mandat : 01/12/2021).



Nathalie ROBIN, représentante de CARDIF ASSURANCE VIE

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administratrice
Présidente du Comité stratégique et d'investissement
Membre du Comité RSE

Années de présence : 8,5 ans

Née le : 19 novembre 1962

Nationalité : Française

Nombre d'actions
détenues par Cardif
Assurance Vie
dans la Société :

12 934 397

Date de 1^{re} nomination
au sein du Conseil
d'administration :

12 juin 2017

Date de renouvellement
du mandat en cours :

Assemblée générale
du 14 mai 2025

Date de fin de mandat :
Assemblée générale appelée
à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au
31 décembre 2028

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Nathalie Robin est titulaire d'un DESS de Droit immobilier (Paris II). De 1989 à 2001, elle a occupé le poste de Directeur Immobilier de Natio Vie (groupe BNP). Depuis 2001, elle est Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif.

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Senior Advisor Immobilier de BNP Paribas Cardif

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

En qualité de représentante de CARDIF Assurance Vie

- Membre du Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de Covivio Hôtels (France)

Sociétés non cotées

En qualité de représentante de CARDIF Assurance Vie

- Membre du Conseil de surveillance de Covivio Immobilien
- Membre du Conseil de surveillance d'Opéra Rendement
- Administratrice d'AEW Immocommercial
- Membre du Conseil de surveillance de CFH
- Membre du Conseil de surveillance de FLI
- Administratrice de BNP Paribas Diversipierre
- Membre du Comité de surveillance de Preim Healthcare
- Membre du Comité de surveillance d'Hémisphère Holding
- Membre du Comité de surveillance de PWH
- Administratrice de Powerhouse Habitat
- Membre du Comité de surveillance de Certivia 2

- Membre du Conseil de surveillance de SCI Clariane & Partenaires Immobilier 1 (anciennement Korian & Partenaires Immobilier 1)
- Membre du Conseil de surveillance de S.A.S. Clariane & Partenaires Immobilier 1 (anciennement Korian & Partenaires Immobilier 2)

En qualité de représentante de CARDIMMO

- Administratrice d'High Street Retail

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années :

- Membre du Conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre (fin de mandat 2022)
- Membre du Conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France (fin de mandat 2024)
- Membre du Comité de pilotage FoREY (fin de mandat 2022)
- Membre du Comité de supervision d'Icade Santé (fin de mandat 2021)
- Administratrice et Président du Conseil d'investissement, membre du Comité d'audit de Frey (France) (fin de mandat 2025)
- Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif (fin de mandat novembre 2025)
- Membre du Conseil de surveillance de Dauchez (fin de mandat 2025)
- Membre du Conseil de surveillance de Placement Ciloger 3 (fin de mandat 2025)



Laurent VALLÉE

FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉES DANS LA SOCIÉTÉ

Administrateur

Membre du Comité stratégique et d'investissement

Membre du Comité RSE

Années de présence : 8 ans

Né le : 28 février 1971

Nationalité : Française

**Nombre d'actions
détenues dans la Société :**
1 000

**Date de 1^{re} nomination
au sein du Conseil
d'administration :**
4 septembre 2017

**Date de renouvellement
du mandat en cours :**
Assemblée générale
du 24 avril 2024

Date de fin de mandat :
Assemblée générale appelée
à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au
31 décembre 2027

PRINCIPAUX DOMAINES D'EXPERTISE ET D'EXPÉRIENCE

Laurent Vallée est diplômé de l'ESSEC, de l'IEP et ancien élève de l'ENA. Il débute sa carrière au Conseil d'État où il exerce notamment les fonctions de Commissaire du Gouvernement et de Conseiller Constitutionnel du Secrétaire Général du Gouvernement. De 2008 à 2010, il est avocat au sein du cabinet Clifford Chance avant d'être nommé, en avril 2010, Directeur des Affaires Civiles et du Sceau au ministère de la Justice. Secrétaire Général du groupe Canal+ entre 2013 et 2015, il était depuis mars 2015 Secrétaire Général du Conseil Constitutionnel. Le 30 août 2017, il rejoint la Direction Générale du groupe Carrefour en tant que Secrétaire Général. Il a aussi la responsabilité de CPI (Carrefour Partenariats International). Le 4 juillet 2022, il est nommé Directeur Exécutif de la zone Europe du Nord.

FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE HORS LA SOCIÉTÉ

Secrétaire Général de Carrefour et Directeur Exécutif de la zone Europe du Nord

PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025 :

Sociétés cotées

- Secrétaire Général et Directeur Exécutif de la zone Europe du Nord de Carrefour (France)
- Administrateur et membre du Talents, Culture and Integration Committee d'Atacadão SA (Brésil)

Sociétés non cotées

- Administrateur de Carrefour S.A. Carrefour Sabanci ticaret merkezi a.ş (Turquie)
- Administrateur de la Fondation d'entreprise Carrefour (France)
- Administrateur de Carrefour China Foundation for food safety (Hong Kong)
- Représentant permanent de Carrefour au Conseil d'administration de la Fondation Un Avenir Ensemble (France)
- Administrateur de ICC

Mandats et fonctions exercés et échus au cours des cinq dernières années :

- Représentant permanent de la société d'Exploitation Amidis & Cie (fin de mandat 2022)
- Administrateur de SA Mestdagh (Belgique) (fin de mandat 2022)
- Délégué Général de la Fondation d'entreprise Carrefour (France) (fin de mandat 2022)

5.1.3 Fonctionnement du Conseil d'administration et de ses comités spécialisés

5.1.3.1 Règles de déontologie applicables aux administrateurs

Déontologie boursière

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 2 avril 2020, a adopté une Charte de déontologie boursière, afin de s'assurer du respect des dispositions du Règlement européen n° 596/2014 relatif aux Abus de marché entré en vigueur le 3 juillet 2016, lequel instaure des mesures s'appliquant aux sociétés cotées et à leurs dirigeants mandataires sociaux en matière de détention d'une information privilégiée.

L'administrateur, du fait de sa participation au Conseil d'administration de la Société, ou à l'un de ses comités, ou du fait des fonctions exercées au sein des sociétés actionnaires de la Société, doit conserver la stricte confidentialité des informations jugées sensibles et confidentielles ainsi que des informations qualifiées de privilégiées au sens du Règlement. Il est également tenu de s'abstenir d'effectuer ou de tenter d'effectuer toutes transactions sur les titres de la Société pendant les périodes de « fenêtres négatives », notamment celles définies chaque année selon les dates de publications des informations financières annuelles, semestrielles et trimestrielles.

Conflits d'intérêts et déclarations relatives aux mandataires sociaux

Conformément au Règlement intérieur de la Société, il y a notamment conflit d'intérêts dans le cas où un administrateur ou un membre de sa famille pourrait bénéficier à titre personnel de la conduite des affaires de la Société, ou pourrait entretenir une relation ou un lien de quelque nature que ce soit avec la Société, ses filiales ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de la liberté de jugement de l'administrateur. L'analyse de l'existence ou non d'une situation de conflits d'intérêts tient également compte des intérêts moraux et matériels du représentant permanent d'une personne morale administrateur ou de l'administrateur personne physique représentant une personne morale par rapport à ceux de la Société.

À la connaissance de la Société, et sous réserve des relations décrites à la Section 3.1.5.3 « Principaux accords conclus avec les entités du groupe Carrefour », il n'existe pas, à la date du présent Document d'enregistrement universel, de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration, de la Direction Générale de la Société et leurs intérêts privés. En application du Règlement intérieur, l'administrateur est tenu d'informer le Conseil d'administration, et en particulier l'Administrateur référent, de toute situation de conflit d'intérêts avec la Société ou ses filiales et s'abstient de participer au vote de la délibération correspondante.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de pacte ou accord quelconque conclu avec des actionnaires, en vertu duquel l'un des membres du Conseil d'administration ou de la Direction Générale de la Société a été nommé en ladite qualité de membre du Conseil d'administration ou de la Direction Générale.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du Conseil d'administration ou de la Direction Générale de la

Société concernant la cession de leur participation dans le capital social de la Société, à l'exception des règles relatives à la prévention des délits d'initiés et du Règlement intérieur imposant une obligation de conservation d'actions au dirigeant mandataire social jusqu'à la cessation de ses fonctions.

À la connaissance de la Société, il n'existe, à la date du présent Document d'enregistrement universel, aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration et de la Direction Générale de la Société.

À la connaissance de la Société au cours des cinq dernières années : (i) aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'une des personnes susvisées, (ii) aucune des personnes susvisées n'a été associée à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire, (iii) aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre de l'une des personnes susvisées par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) et (iv) aucune des personnes susvisées n'a été empêchée par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

5.1.3.2 Règles de fonctionnement et principaux travaux du Conseil d'administration

Conditions de préparation et d'organisation du Conseil

Les règles de fonctionnement des organes de gouvernement d'entreprise sont régies par les dispositions légales, les Statuts de la Société ainsi que le Règlement intérieur mis en place par le Conseil d'administration. Le Règlement intérieur précise notamment les modalités d'organisation des réunions du Conseil d'administration, les pouvoirs du Conseil d'administration en complément des dispositions légales et statutaires de la Société, et enfin traite de la création, du rôle et des attributions des comités du Conseil d'administration.

La description figurant ci-après reflète les principales stipulations du Règlement intérieur, tel que modifié par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 24 avril 2024 et dont la version à jour peut être retrouvée sur la page Gouvernance du site internet de Carmila (<https://www.carmila.com/gouvernance>).

(1) Réunions du Conseil d'administration par visioconférence ou tous moyens de télécommunication, et consultations écrites

Les réunions du Conseil peuvent se tenir par des moyens de visioconférence et/ou de télécommunication, dans la mesure toutefois où ces moyens permettent l'identification des administrateurs et garantissent la participation effective de ces derniers à la réunion. En particulier, ces moyens devront transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations et chaque participant doit pouvoir intervenir et entendre ce qui est dit.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à des réunions du Conseil par des moyens de visioconférence et/ou de télécommunication.

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration a été modifié lors de sa séance du 2 avril 2020, afin de le mettre en conformité avec la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises dite « Loi Pacte », afin que les décisions prévues à l'article L. 225-37 du Code de commerce puissent faire l'objet de consultations écrites des administrateurs.

(2) Missions du Conseil d'administration

Le Conseil exerce les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi. Le Conseil approuve les orientations stratégiques de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il examine et décide des opérations importantes. Les membres du Conseil d'administration sont informés de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux de la Société y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil fixe les éventuelles limitations aux pouvoirs du Président-Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Communication avec les actionnaires et les marchés

Les relations des actionnaires avec le Conseil d'administration de la Société, notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, sont confiées au Président du Conseil.

Description des missions et des pouvoirs de l'Administrateur référent

Monsieur Olivier Lecomte a été désigné par le Conseil d'administration du 12 juin 2017 en qualité d'administrateur référent.

L'administrateur référent s'assure du bon fonctionnement du Conseil et de ses comités. À ce titre :

- il porte à l'attention du Conseil d'administration les éventuels conflits d'intérêts concernant les dirigeants mandataires sociaux et les autres membres du Conseil qu'il aurait identifiés, ou qui lui auraient été signalés. Dans ce domaine, il examine tout particulièrement les situations de conflits d'intérêts qui pourraient, le cas échéant, concerner les administrateurs ou le Président du Conseil au regard de l'intérêt social que ce soit dans le cadre de projets opérationnels, d'orientations stratégiques ou de conventions spécifiques ;

- il s'assure de la liaison entre les administrateurs indépendants, les autres administrateurs et la Direction Générale ;
- il veille à ce que les administrateurs bénéficient d'un haut niveau d'information en amont des réunions du Conseil d'administration ;
- il veille au respect du Règlement intérieur du Conseil d'administration et à l'application par la Société des bonnes pratiques de gouvernance, et des meilleures normes en la matière ;
- il veille à l'exécution des délibérations du Conseil d'administration ;
- il est associé au processus d'auto-évaluation du Conseil d'administration ;
- il participe au dialogue avec les actionnaires ;
- il supplée le Président du Conseil d'administration en cas d'empêchement de celui-ci.

Afin de lui permettre d'exercer ses missions, l'administrateur référent, dispose des pouvoirs suivants :

- la consultation par le Président sur le calendrier et l'ordre du jour des réunions du Conseil d'administration et la faculté de proposer des points complémentaires à l'ordre du jour proposé par le Président ;
- l'organisation des réunions des administrateurs non exécutifs et des administrateurs indépendants (executive session) et le cas échéant la présidence des débats lors de ces réunions ;
- la possibilité d'assister aux réunions de tous les comités et l'accès à leurs travaux ;
- la mise en place de rencontres régulières, à sa demande et après information du Président-Directeur Général, avec des dirigeants opérationnels ou fonctionnels de la Société.

Au titre de l'exercice 2025, l'Administrateur référent :

- a été un interlocuteur privilégié des administrateurs indépendants et s'est entretenu individuellement avec les administrateurs en tant que de besoin et chaque fois que ceux-ci le sollicitaient ;
- s'est assuré de l'absence de conflits d'intérêts ;
- est membre du Comité d'audit et du Comité des rémunérations et des nominations et assiste à l'ensemble des autres comités ;
- a organisé le 2 décembre 2025 une executive session hors la présence de la Présidente-Directrice Générale ;
- a également fait usage de ses prérogatives pour assister le Président dans le bon fonctionnement des organes de gouvernance de la Société, notamment s'est assuré du haut niveau d'information des administrateurs en amont des séances du Conseil, en participant à la définition du calendrier 2026 des Conseils et Comités, à la revue préalable des ordres du jour du Conseil et des procès-verbaux soumis à l'approbation du Conseil.

Principaux travaux du Conseil d'administration en 2025

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'administration s'est réuni neuf (9) fois. Le taux de participation des administrateurs a été de 95 %.



Après avoir pris connaissance des synthèses des travaux du Comité d'audit, du Comité des rémunérations et des nominations, du Comité stratégique et d'investissement, et du Comité RSE, l'activité du Conseil d'administration a notamment porté sur les domaines suivants :

Gestion financière

Le Conseil d'administration a pris connaissance, tout au long de l'exercice, des travaux du Comité d'audit ; il a, après avoir entendu la synthèse du Président du Comité d'audit et des commissaires aux comptes :

- arrêté les comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels ainsi que les rapports et projets de communiqués de presse y afférent ;
- procédé à l'examen annuel des conventions réglementées ;
- décidé de la mise en place de programmes de rachat d'actions pour un montant maximum de 20 millions d'euros en vue de leur annulation ;
- mis en œuvre les programmes de rachat d'actions de la Société autorisés par l'Assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2024 et du 14 mai 2025 ;
- renouvelé les autorisations annuelles consenties à la Présidente-Directrice Générale en matière d'émissions obligataires et de cautions, avals et garanties ;
- procédé à des revues de la politique de financement et notamment décidé d'une émission obligataire ;
- procédé à la revue de la cartographie des risques du Groupe ;
- approuvé le budget 2026 de la Société.

Gouvernance et rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil d'administration, sur recommandations du Comité des rémunérations et des nominations, a, au cours de l'exercice 2025, examiné les points suivants :

- la gouvernance de la Société :
 - l'approbation du rapport sur le gouvernement d'entreprise,
 - l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil et de celle des comités, notamment en termes de diversité (représentation des femmes et des hommes, nationalités, âge, qualifications et expériences professionnelles...),
 - l'examen annuel de l'indépendance des administrateurs,
 - l'évaluation du Conseil d'administration et ses comités,
- le plan de succession des mandataires sociaux et des principaux cadres dirigeants,

- le renouvellement des mandats d'administrateurs de Sogecap (représenté par Madame Victoria Tuckwell), Predica (représenté par Madame Florence Habib-Deloncle), Cardif Assurance Vie (représenté par Madame Nathalie Robin) et Madame Caroline Dassié, et la cooptation de Monsieur Sébastien Cayla en remplacement de Madame Claire du Payrat,
- la convocation de l'Assemblée générale des actionnaires pour le 14 mai 2025,
- la revue de la composition des comités du Conseil ;
- rémunérations :
 - les éléments de rémunération à verser au titre de l'année 2024 pour Madame Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale et Monsieur Sébastien Vanhoove, Directeur Général Délégué,
 - la politique de rémunération pour l'exercice 2025 de Madame Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale, et de Monsieur Sébastien Vanhoove, Directeur Général Délégué,
 - la rémunération à verser aux administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ainsi que la politique de rémunération pour 2025,
 - la mise en place d'un nouveau plan d'intéressement à long terme via l'attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux, ainsi qu'aux salariés clés de la Société,
 - la constatation des conditions de performance et de présence du plan d'attribution gratuite d'actions du 12 mai 2022.

Assemblée générale du 14 mai 2025

Le Conseil d'administration a arrêté la convocation, l'ordre du jour, le texte des résolutions, le rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée. Il a défini la politique de distribution de dividendes ; il a autorisé les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice et procédé à l'examen annuel des conventions réglementées poursuivies au cours de l'exercice ; conformément à la loi « Sapin II » et aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, il a soumis à l'approbation de l'Assemblée :

- les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce ;
- les éléments de rémunération dus ou attribués au titre de l'exercice 2024 à Madame Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale, pour la période courant depuis sa nomination, ainsi que Monsieur Sébastien Vanhoove, Directeur Général Délégué ;
- la politique de rémunération 2025 de la Présidente-Directrice Générale, du Directeur Général Délégué et des administrateurs.

Stratégie et développement

Le Conseil d'administration, sur recommandations du Comité stratégique et d'investissement, a, au cours de l'exercice 2025, examiné les points suivants :

- des projets d'acquisition, d'extension et de cession d'actifs de la Société ;
- la revue du patrimoine de la Société et l'analyse du plan stratégique 2022-2026.

RSE

Le Conseil d'administration, suivant les recommandations du Comité RSE, a supervisé le déploiement de la stratégie RSE au cours de l'exercice 2025. Ainsi, le Conseil a (i) assuré le suivi des progrès en matière de climat, en se concentrant sur la trajectoire carbone et la sobriété énergétique de Carmila, (ii) examiné les réalisations clés de l'année 2025, (iii) établi la feuille de route détaillée pour 2026 et (iv) suivi les travaux préparatoires à la mise en œuvre la Directive CSRD, et ce, bien que l'application de cette directive ne soit plus une obligation pour Carmila suite à la directive Omnibus.

Fréquence et participation aux réunions du Conseil d'administration en 2025

Le taux de présence individuel des administrateurs aux séances et réunions du Conseil d'administration et des comités de la Société est indiqué dans le tableau ci-dessous.

Administrateurs	Assiduité au Conseil d'administration	Assiduité au Comité d'audit	Assiduité au Comité des rémunérations et des nominations	Assiduité au Comité stratégique et d'investissement	Assiduité au Comité RSE
Marie Cheval Présidente-Directrice Générale	100 %			100 %	100 %
Olivier Lecomte Administrateur référent	100 %	100 %	100 %		
Sogecap (rep. par Victoria Tuckwell)	89 %	100 %			
Predica (rep. par Florence Habib-Deloncle)	100 %			100 %	
Caroline Dassié	78 %				
Séverine Farjon	100 %		100 %		100 %
Maria Garrido	89 %	100 %			100 %
Nadra Moussalem	100 %			75 %	
Jérôme Nanty	100 %		100 %	100 %	
Claire Noël du Payrat⁽¹⁾	100 %	100 %			
Cardif Assurance Vie (rep. par Nathalie Robin)	100 %			100 %	100 %
Laurent Vallée	78 %			75 %	50 %
Sébastien Cayla	100 %	100 %			
Moyenne	95 %	100 %	100 %	92 %	90 %

Évaluation du Conseil d'administration

Conformément à son Règlement intérieur, le Conseil d'administration procède régulièrement à la revue de sa composition, son organisation et son fonctionnement. Il réfléchit notamment à l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle des comités, sa diversité, et s'interroge périodiquement sur l'adéquation à ses tâches de son organisation et de son fonctionnement.

À cet effet, le Conseil d'administration prévoit une fois par an un point de son ordre du jour dédié au débat sur son fonctionnement.

Ainsi, l'évaluation annuelle du Conseil d'administration de la Société procède bien, chaque année, à l'appréciation de la

contribution individuelle de chacun de ses membres, en ce compris celle de la Présidente-Directrice Générale.

Concernant l'exercice 2025, le Comité des rémunérations et des nominations a supervisé une auto-évaluation du Conseil d'administration avant de lui en présenter les résultats lors de la séance du 10 mars 2026.

De manière générale, la performance et le fonctionnement du Conseil et des Comités sont jugés très satisfaisants par leurs membres. Les Administrateurs estiment que le Conseil accomplit ses missions avec indépendance et en prenant en compte la responsabilité qui lui incombe. Ils estiment par ailleurs que le suivi de la mise en œuvre des décisions stratégiques est correctement assuré.

⁽¹⁾ Administratrice jusqu'au 14 octobre 2025.

La diversité des profils ainsi que la compétence des membres du Conseil est reconnue, et permet des débats de qualité avec la Direction Générale. À cet effet, les Administrateurs jugent le rôle de la Présidente-Directrice Générale ainsi que celui de l'Administrateur référent comme ayant un impact très positif sur le fonctionnement du Conseil, en permettant notamment d'améliorer et de fluidifier les échanges entre les Administrateurs.

Parmi les pistes d'amélioration identifiées il a été suggéré (i) de renforcer l'expertise des membres du Conseil en matière digitale et (ii) afin d'améliorer l'examen des dossiers stratégiques traités en Comités, que la participation soit élargie aux Administrateurs non membres de ces Comités ou complétée par des cessions de travail préparatoires en amont du Conseil. Ces remarques seront prises en compte pour l'exercice 2026.

5.1.3.3 Les comités spécialisés du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société dispose de quatre comités spécialisés : le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations, le Comité stratégique et d'investissement et le Comité RSE.

Ces comités spécialisés sont composés exclusivement d'administrateurs nommés par le Conseil d'administration et ce pour la durée de leur mandat. La Présidence de chaque comité est assurée par un administrateur indépendant.

Les comités rendent compte régulièrement au Conseil d'administration de leurs travaux et lui soumettent leurs observations, avis, propositions ou recommandations.

Comité d'audit

COMPOSITION

Au 31 décembre 2025, le Comité d'audit est composé de quatre (4) membres choisis parmi les administrateurs, dont trois au moins sont des administrateurs indépendants, désignés, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, par le Conseil pour la durée de leur mandat d'administrateurs. Le Comité d'audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif.

Le Président du Comité d'audit est désigné par le Conseil, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations en considération d'une expertise particulière en cette matière. Cette désignation doit faire l'objet d'un examen particulier de la part du Conseil.

Le Comité d'audit de la Société est composé des personnes suivantes :

- M. Olivier Lecomte, administrateur indépendant et Administrateur référent (Président du Comité) ;
- M^{me} Victoria Tuckwell, représentante permanente de Sogecap, administratrice indépendante ;
- M^{me} Maria Garrido, administratrice indépendante ; et
- M. Sébastien Cayla, administrateur.

Les membres du Comité d'audit présentent, au regard de leur expérience, de leur parcours professionnel et de leur formation décrite en section 5.1.2.4. du présent Document d'Enregistrement Universel, des compétences en matière financière et comptable.

MISSIONS

Dans le cadre de sa mission de suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières et de contrôle de l'efficacité du dispositif de suivi des risques et de contrôle interne opérationnel, le Comité d'audit est notamment chargé :

- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs de la Société et de ses filiales et d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière en s'assurant de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables ;
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés de la Société avant leur présentation au Conseil ;
- de piloter la procédure de sélection des commissaires aux comptes de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires, et de soumettre sa proposition ou son avis au Conseil ;
- de mettre en place un processus de pré-approbation et de suivi des missions hors certification des comptes réalisées par les commissaires aux comptes, ainsi que les règles de délégation à la direction de la Société, et de s'assurer que la fourniture de ces prestations hors certification des comptes ne remet pas en cause leur indépendance ;
- d'examiner les conventions réglementées visées par les dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce, à l'exception de celles ayant fait l'objet d'une revue préalable par le Comité stratégique et d'investissement conformément aux stipulations du Règlement intérieur ;
- d'émettre un avis sur :
 - la fixation ou la modification substantielle du cadre général et des conditions financières des missions portant sur la gestion locative, l'asset management, la direction de centre, la commercialisation ou le specialty leasing relatifs aux actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales lorsque ces missions font l'objet d'un contrat avec un Actionnaire de référence et/ou tout Affilié de cet Actionnaire de référence et la résiliation anticipée ou le renouvellement de ces contrats, étant précisé que la conclusion ou la modification de ces contrats n'est pas soumise au Conseil dès lors qu'ils sont conformes au cadre général et aux conditions financières approuvées par le Conseil. Les administrateurs représentant l'Actionnaire de référence ne prendront pas part au vote sur ces décisions, et
 - la conclusion, la modification substantielle, la résiliation anticipée ou le renouvellement entre (a) la Société et/ou l'une de ses filiales, d'une part, et (b) un Actionnaire de référence et/ou tout Affilié de cet Actionnaire de référence, d'autre part de (i) tout contrat portant sur des prestations de services administratifs et comptables pour un montant excédant un montant fixé par le Règlement intérieur, (ii) tout contrat portant sur l'octroi de prêts, avances, cautions, avals, garanties, sûretés ou privilèges en faveur d'un Actionnaire de référence et/ou tout Affilié de cet Actionnaire de référence et (iii) tout autre contrat dont le montant total excède un montant fixé par le Règlement intérieur, autre que les contrats conclus ou les opérations réalisées en application de la Convention rénovations et développements en date du 16 avril 2014 conclue avec Carrefour et les conventions conclues dans le cours normal des affaires. Les administrateurs représentant l'Actionnaire de référence

(autres que le Président sauf lorsque le contrat concerné est relatif à l'exercice de ses fonctions ou à sa rémunération) ne prendront pas part au vote sur ces décisions ;

- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification de la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché ;
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, de gestion des risques et de l'audit interne en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- d'examiner les risques, les niveaux de risque et les procédures pour s'en prémunir ainsi que les engagements hors bilan significatifs et d'apprécier l'importance des dysfonctionnements ou faiblesses qui lui sont communiqués, le cas échéant, et en informer le Conseil ; et
- de prendre connaissance régulièrement de l'état des contentieux importants.

Le Comité d'audit se penche également, lors de l'examen des comptes, sur les opérations importantes à l'occasion desquelles

aurait pu se produire un conflit d'intérêts. L'examen des comptes par le Comité d'audit s'accompagne de la présentation par les commissaires aux comptes de la Société sur les points essentiels des résultats de l'audit légal (notamment ajustement d'audit et faiblesses significatives du contrôle interne identifiées durant les travaux pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière) et sur les options comptables retenues. L'examen des comptes s'accompagne également d'une présentation par la direction décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de nature sociale et environnementale, et les engagements hors bilan de la Société ainsi que les options comptables retenues.

Les commissaires aux comptes portent à la connaissance du Comité d'audit les renseignements prévus par la loi, et notamment par l'article L. 823-16 du Code de commerce.

La Présidente-Directrice Générale s'abstient d'assister aux réunions du Comité d'audit sauf à y être conviée à la demande du Président du comité.

Travaux 2025 du Comité d'audit

Le Comité d'audit s'est réuni cinq (5) fois au cours de l'exercice 2025, le taux de présence s'élevant à 100 %.



5
Réunions

100 %
Taux de présence

Les réunions du Comité portaient principalement sur :

- la revue des projets des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et des résultats semestriels au 30 juin 2025 ainsi que les Rapports financiers et communiqués de presse y afférents ;
- la présentation de l'exposition aux risques et engagements hors bilan de la Société ;
- l'examen des conventions réglementées conclues ou poursuivies durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- l'examen du rapport de gestion du Conseil d'administration sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'agissant des procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- la mise en place de programmes de rachat d'actions pour un montant total de 20 millions d'euros, répartis en deux programmes de 10 millions d'euros chacun, en vue de leur annulation ;
- la réalisation d'une émission obligataire ;
- l'examen du plan d'affaires ;
- l'examen du budget 2026 ;
- l'examen de la cartographie des risques et de l'audit du contrôle interne ;
- la contribution à l'élaboration et au contrôle de l'information extra-financière ;
- la nomination d'un auditeur des informations en matière de durabilité.

Le Président du comité a par ailleurs rendu compte au Conseil d'administration des travaux du Comité d'audit.

Comité des rémunérations et des nominations COMPOSITION

Au 31 décembre 2025, le Comité des rémunérations et des nominations est composé de trois (3) membres choisis parmi les administrateurs, dont deux (2) au moins sont des administrateurs indépendants, dont sa Présidente, désignés par le Conseil pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Le Comité des rémunérations et des nominations ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif.

Le Comité des rémunérations et des nominations de la Société est composé des personnes suivantes :

- M^{me} Séverine Farjon, administratrice indépendante (Présidente du comité) ;
- M. Olivier Lecomte, administrateur indépendant et administrateur référent ;
- M. Jérôme Nanty, administrateur.

MISSIONS

Le Comité des rémunérations et des nominations, dont la mission principale est d'assister le Conseil d'administration, d'une part, dans la détermination et l'appréciation régulière de l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux ou cadres dirigeants de la Société et, d'autre part, dans la composition des instances dirigeantes de la Société, est notamment chargé :

- d'émettre des propositions de candidatures d'administrateurs indépendants, d'organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants et de réaliser ses propres études sur les candidats potentiels avant toute démarche auprès de ces derniers ainsi que de formuler un avis sur les candidatures des autres administrateurs ;

- d'émettre des propositions de candidatures en qualité de membres des comités du Conseil d'administration et des dirigeants mandataires sociaux ;
- d'émettre des propositions sur la politique de rémunération et d'intéressement du personnel et des mandataires sociaux de la Société et de ses filiales et quant aux programmes de stock-options et à l'attribution d'actions gratuites ou de préférence ;
- de faire des propositions au Conseil quant aux modalités de protection des dirigeants mandataires sociaux (assurance responsabilité civile des mandataires sociaux) ; et
- d'évaluer périodiquement le fonctionnement du Conseil.

S'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs, le Comité des rémunérations et des nominations a la charge de faire des propositions au Conseil après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments qu'il devra prendre en compte dans sa délibération, notamment au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société pour parvenir à une composition équilibrée du Conseil : représentation des actionnaires importants de la Société (étant précisé que les représentants de l'Actionnaire de référence ne pourront être qualifiés d'administrateur indépendant), représentation équilibrée des femmes et des hommes, nationalité, âge, qualifications, expériences professionnelles, etc.

Il examine chaque année la situation de chaque administrateur au cas par cas au regard des critères d'indépendance du Code AFEF-MEDEF auxquels il se réfère.

Le Comité des rémunérations et des nominations peut estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus, ne devra pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif. Inversement, le Comité des rémunérations et des nominations peut estimer qu'un administrateur ne remplissant pas lesdits critères est cependant indépendant.

Il émet également une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition de la rémunération allouée aux administrateurs.

Le Comité des rémunérations et des nominations est informé de la politique des rémunérations des cadres reportant directement au Directeur Général. À cette occasion, le Comité des rémunérations et des nominations s'adjoit les dirigeants mandataires sociaux exécutifs.

Le Comité des rémunérations et des nominations établit un plan de succession des principaux dirigeants mandataires sociaux de la Société, en vue de le présenter au Conseil d'administration.

Travaux 2025 du Comité des rémunérations et des nominations

Le Comité des rémunérations et des nominations s'est réuni trois (3) fois au cours de l'exercice 2025. Le taux de présence s'élevait à 100 %.



3
Réunions

100 %
Taux de présence

Les principaux sujets suivants ont été examinés au cours de l'exercice 2025 :

- l'examen du rapport sur le gouvernement d'entreprise ;
- l'examen annuel de la qualification d'administrateur(s) indépendant(s) ;
- l'examen de la rémunération 2024 des dirigeants mandataires sociaux et les politiques de rémunérations pour 2025 ;
- l'examen de la rémunération des administrateurs au titre de 2024, et la détermination de la politique de rémunération pour 2025 ;
- la mise en place d'un plan d'attributions gratuites d'actions (PAG 2025) ;
- la constatation des conditions de performance et de présence des plans d'actions gratuites du 12 mai 2022 ;
- la revue de l'évaluation du Conseil d'administration ;
- la revue de la composition, de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'administration et de ses comités ;
- l'examen des plans de succession des mandataires sociaux, et principaux cadres dirigeants ;
- le renouvellement des mandats d'administrateurs de Sogecap (représenté par Madame Victoria Tuckwell), Predica (représenté par Madame Florence Habib-Deloncle), Cardif

Assurance Vie (représenté par Madame Nathalie Robin) et Madame Caroline Dassié pour une durée de quatre ans et la cooptation de Monsieur Sébastien Cayla en remplacement de Madame Claire du Payrat ;

- la convocation de l'Assemblée générale des actionnaires du 14 mai 2025.

La Présidente du comité a rendu compte au Conseil d'administration des travaux de chacune des réunions du Comité des rémunérations et des nominations.

Comité stratégique et d'investissement

COMPOSITION

Au 31 décembre 2025, le Comité stratégique et d'investissement est composé de six (6) membres choisis parmi les administrateurs, désignés par le Conseil pour la durée de leur mandat d'administrateur. Le Président du Comité stratégique et d'investissement est désigné par le Conseil.

Le Comité stratégique et d'investissement de la Société était composé des personnes suivantes :

- M^{me} Nathalie Robin, représentante permanente de Cardif Assurance Vie, administratrice indépendante (Présidente du comité) ;
- M^{me} Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale ;
- M^{me} Florence Habib-Deloncle, administratrice ;
- M. Nadra Moussalem, administrateur indépendant ;

- M. Jérôme Nanty, administrateur ;
- M. Laurent Vallée, administrateur.

À compter du 18 février 2026, Monsieur Alessandro Di Cino a remplacé Madame Nathalie Robin en qualité de représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie.

MISSIONS

Le Comité stratégique et d'investissement est notamment chargé, préalablement à toute décision du Président-Directeur Général (ou, le cas échéant, du Directeur Général Délégué) et/ou du Conseil d'administration, selon le cas :

- d'examiner la stratégie d'investissement de la Société et de ses filiales et de suivre les opportunités d'investissement ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- d'émettre un avis sur toute opération d'investissement ou de désinvestissement lorsqu'il dépasse un montant supérieur à 15 millions d'euros ;

- d'examiner et d'émettre un avis sur les décisions relatives à tout projet d'investissement ou de désinvestissement nécessitant l'autorisation préalable du Conseil ; et
- d'examiner et d'émettre un avis sur les décisions relatives à la conclusion, la modification substantielle, la résiliation anticipée ou le renouvellement de la Convention Renovations et Développements conclue avec Carrefour, et toute convention de transfert d'actifs pour un montant supérieur à un montant défini par le Règlement intérieur, entre (a) la Société et/ou l'une de ses filiales, d'une part, et (b) un Actionnaire de référence (entendu comme toute entité ayant directement ou indirectement une influence notable sur la Société et/ou tout Affilié de cet Actionnaire de référence) d'autre part.

Les administrateurs représentant l'Actionnaire de référence ne prennent part à ces délibérations spécifiques du Comité stratégique et d'investissement qu'avec voix consultative.

Travaux 2025 du Comité stratégique et d'investissement

Le Comité stratégique et d'investissement s'est réuni à quatre (4) reprises au cours de l'exercice 2025, le taux de présence s'élevant à 92 %.



4
Réunions

92 %
Taux de présence

Le comité s'est réuni afin d'examiner les principaux sujets suivants :

- les opportunités et projets d'acquisition, de cession et d'extension d'actifs de la Société ;
- la revue du patrimoine de la Société ; et
- des projets de mixité urbaine.

Le Président du comité a rendu compte au Conseil d'administration des travaux de chacune des réunions du Comité stratégique et d'investissement.

Comité RSE

Au 31 décembre 2025, le Comité RSE est composé de cinq (5) membres choisis parmi les administrateurs, désignés par le Conseil pour la durée de leur mandat d'administrateur. Le Président du Comité RSE est désigné par le Conseil.

COMPOSITION

Le Comité RSE de la Société est composé des personnes suivantes :

- M^{me} Séverine Farjon, administratrice indépendante (Présidente du comité) ;
- M^{me} Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale ;
- M^{me} Nathalie Robin, représentante permanente de Cardif Assurance Vie, administratrice indépendante ;
- M. Laurent Vallée, administrateur ;
- M^{me} Maria Garrido, administratrice indépendante.

À compter du 18 février 2026, Monsieur Alessandro Di Cino a remplacé Madame Nathalie Robin en qualité de représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie.

MISSIONS

Le Comité RSE est notamment chargé :

- d'examiner les engagements et les orientations de la politique de la Société en matière de RSE, leur cohérence avec les attentes des parties prenantes, en suivre le déploiement et plus généralement s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie de la Société et dans sa mise en œuvre ;
- de l'appréciation des risques, l'identification de nouvelles opportunités, la prise en compte de l'impact de la politique RSE en termes de performance économique ;
- de l'examen du bilan annuel de la performance extra-financière ;
- de l'examen de la synthèse des notations réalisées sur la Société par les agences de notation et par les analyses extra-financières ; et
- d'identifier et discuter les tendances émergentes en matière de RSE, et s'assurer que la Société s'y prépare au mieux au regard des enjeux propres à son activité et à ses objectifs.

Travaux 2025 du Comité RSE

Le Comité RSE s'est réuni à deux (2) reprises au cours de l'exercice 2025, le taux de présence s'élevant à 90 %.



Le comité s'est réuni afin de procéder au suivi de la stratégie RSE 2025 de la Société et proposer les projets de déploiement de celle-ci, revoir la trajectoire carbone et la sobriété énergétique de Carmila, faire un point d'étape sur les plans d'actions 2025, établi une feuille de route pour 2026 et a suivi la mise en œuvre de la Directive CSRD.

La Présidente du comité a rendu compte au Conseil d'administration des travaux de chacune des réunions du Comité RSE.

5.2 RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

La présentation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux décrite ci-dessous, intègre les informations issues de l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019 prise en application de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite « Loi PACTE »). Selon la nouvelle réglementation, l'Assemblée générale de la Société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est appelée à statuer sur les résolutions suivantes :

- approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce ;
- approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Madame Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale ;
- approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute

nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Monsieur Sébastien Vanhoove, Directeur Général Délégué ;

- approbation de la politique de rémunération du Président-Directeur Général ;
- approbation de la politique de rémunération du Directeur Général Délégué ;
- approbation de la politique de rémunération des administrateurs.

La prochaine section du rapport sur le gouvernement d'entreprise, détaille (i) une synthèse des politiques de rémunération des mandataires sociaux exécutifs (Section 5.2.1), (ii) l'ensemble des éléments de rémunération et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 aux mandataires sociaux (Section 5.2.2.) et (iii) les politiques de rémunérations applicables aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (Section 5.2.3).

5.2.1 Synthèse des politiques de rémunération des mandataires sociaux exécutifs

5.2.1.1 Principes généraux relatifs à la fixation, à la mise en œuvre et à l'application des politiques de rémunération des mandataires sociaux

Détermination des politiques de rémunération

Les politiques de rémunération des mandataires sociaux exécutifs de Carmila sont fixées par le Conseil d'administration suivant les recommandations du Comité des rémunérations et des nominations, et sont soumises au vote de l'Assemblée générale. Conformément aux dispositions du Règlement intérieur de Carmila, le Comité des rémunérations et des nominations est compétent pour formuler toutes propositions en ce qui concerne les politiques de rémunération des mandataires sociaux exécutifs.

En ce qui concerne la rémunération du Directeur Général Délégué, la politique de rémunération est proposée par le Président-Directeur Général au Comité des rémunérations et des nominations, lequel après analyse, émet une recommandation au Conseil d'administration.

Enfin, et sous réserve du respect de l'enveloppe votée par l'Assemblée générale, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, décide chaque année de la répartition de la rémunération des membres du Conseil d'administration, en tenant compte des éventuelles renonciations par ces derniers, et de leur présence aux réunions du Conseil et Comités dont ils sont membres.

Les principes qui régissent la détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux sont établis conformément aux exigences du Code AFEP-MEDEF auquel la Société se réfère. Ainsi, le Conseil d'administration veille à ce que la rémunération des dirigeants mandataires sociaux soit adaptée à la stratégie du Groupe, afin de promouvoir la performance et la compétitivité de la Société sur le moyen et long terme, en agissant de manière responsable dans le respect de l'intérêt social et des intérêts de toutes les parties prenantes.

Les politiques de rémunération de la Présidente-Directrice Générale et du Directeur Général Délégué ont été débattues et approuvées par le Conseil d'administration lors de sa séance du 11 février 2025, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8, L. 22-10-9 et L. 22-10-34 du Code de commerce.

Révision des politiques de rémunération

Les politiques de rémunération sont revues annuellement par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, après l'arrêté des comptes. Le Comité des rémunérations et des nominations veille à la compétitivité de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, et à ce titre, peut avoir recours à des études de sociétés comparables ou des opinions de cabinets extérieurs.

Lors de cette revue, le Comité des rémunérations et des nominations prend en compte l'évolution des conditions de rémunérations et d'emploi des salariés de la Société pour formuler ses recommandations et ses propositions au Conseil d'administration.

Par ailleurs, le Comité des rémunérations et des nominations veille à ce que soient appliqués des critères de performance adaptés à la stratégie de la Société, et pour les critères qualitatifs, aux missions spécifiques de ces derniers.

Mise en œuvre des politiques de rémunération

Les politiques de rémunération des mandataires sociaux sont mises en œuvre par le Conseil d'administration conformément aux résolutions votées par l'Assemblée générale. Sur les recommandations du Comité des rémunérations et des nominations, le Conseil d'administration fixe chaque année, après l'arrêté des comptes de la Société, les objectifs associés

à chacun des critères de performance, sous-tendant la rémunération variable annuelle du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Il définit par ailleurs les objectifs cibles, ainsi que des objectifs minimum et maximum, permettant d'ajuster à la hausse comme à la baisse le montant de la rémunération variable en fonction des critères de performance définis.

Sur les recommandations du Comité des rémunérations et des nominations, et après autorisation de l'Assemblée générale des actionnaires, le Conseil d'administration arrête les modalités des rémunérations long terme des mandataires sociaux, par l'attribution gratuite d'actions, ou d'actions de préférence et ce, en fonction de la performance de la Société et des ambitions de cette dernière.

Conformément à l'article L. 22-10-8 III alinéa 2 du Code de commerce, en cas de circonstances exceptionnelles, le Conseil d'administration pourra déroger à l'application de la politique de rémunération, dès lors qu'une telle dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société.

Les éléments de rémunération concernés sont uniquement les rémunérations variables annuelle et long terme.

Une telle dérogation serait strictement mise en œuvre et exercée sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations et, le cas échéant, d'autres comités spécialisés, étant précisé que toute modification d'un élément de la politique de rémunération sera rendue publique et motivée, en particulier au regard de son alignement avec l'intérêt social de la Société et les intérêts des actionnaires.

Les éléments de rémunération variable resteront soumis au vote contraignant de l'Assemblée générale et ne pourront être versés qu'en cas de vote positif de cette dernière conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 II du Code de commerce.

Gestion des conflits d'intérêts

La Société respecte les conditions édictées par le Code AFEP-MEDEF relatives à la gestion des conflits d'intérêts. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 1.6.6 du Règlement intérieur de la Société, toute situation pouvant générer un conflit d'intérêts doit être portée à la connaissance du Conseil d'administration, et pourra être examinée en particulier par l'administrateur référent.

Dans l'hypothèse où un conflit d'intérêts ne pourrait être évité, le mandataire social s'abstient de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

Application des politiques de rémunération

Nomination de nouveaux mandataires sociaux

Si un nouveau Président-Directeur Général est nommé, la politique de rémunération applicable à l'actuelle Présidente-Directrice Générale sera appliquée, en tenant compte des missions complémentaires confiées par le Conseil d'administration.

Si un nouveau Directeur Général Délégué est nommé, la politique de rémunération applicable au Directeur Général Délégué sera appliquée.

Toutefois, la situation particulière de chaque mandataire social et les responsabilités de sa fonction pourront être prises en compte par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, et le Conseil d'administration pourra ajuster la politique de rémunération, dont la révision sera soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Si un nouvel administrateur est nommé, la politique de rémunération applicable aux actuels administrateurs du Conseil d'administration sera appliquée.

Méthode d'évaluation des critères de performance

Les critères de performance appliqués à la rémunération variable des mandataires sociaux, ainsi qu'à la rémunération long terme, sont tous mesurables. Les critères de performance reposent sur des critères financiers et extra-financiers, dont la réalisation est audité par les commissaires aux comptes dans le cadre de l'audit des comptes, mais également de la Déclaration de performance extra-financière de la Société, pour l'année considérée.

Application des politiques de rémunération en fonction des différents statuts des mandataires sociaux exécutifs

Les mandataires sociaux exécutifs de la société Carmila disposent de statuts différents.

Madame Marie Cheval, précédemment Directrice Exécutive en charge des Hypermarchés et des Services Financiers au sein du groupe Carrefour, a démissionné de ses fonctions, lors de sa nomination en qualité de Présidente-Directrice Générale de la société Carmila. Les rémunérations de Madame Marie Cheval sont donc prises en charge intégralement par la Société au titre de son mandat social.

À l'inverse, Monsieur Sébastien Vanhoove, Directeur Général Délégué depuis le 24 octobre 2018, est salarié du groupe Carrefour. Le montant de sa rémunération fixe et variable est pris en charge par la Société à hauteur de 50 % et est refacturé par la société Carrefour à celle-ci, en vertu d'une convention de mise à disposition conclue avec la Société. Par ailleurs, depuis 2023, la Société prend également en charge un montant complémentaire de 30 000 euros au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué.

Même si la rémunération du Directeur Général Délégué n'est pas payée administrativement par la Société, les éléments de celle-ci (y compris le salaire de base) et les conditions de performance y afférentes sont fixés et revus par le Conseil d'administration de Carmila sur recommandation du Comité des rémunérations, et la politique de rémunération qui en résulte est soumise à l'approbation des actionnaires de Carmila dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce.

5.2.2 Application des politiques de rémunération des mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (articles L. 22-10-9 I et L. 22-10-34 II du Code de commerce)

Les informations relatives aux éléments de rémunération versés ou attribués aux mandataires sociaux pour l'exercice 2025 présentées dans la présente section sont les informations requises par l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce et soumises au vote des actionnaires conformément à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce.

Les rémunérations et autres avantages de toute nature versés au cours de l'année 2025 ou attribués au titre de l'année 2025 sont conformes aux politiques de rémunérations approuvées par l'Assemblée générale de la Société du 14 mai 2025 en ce qui concerne Madame Marie Cheval et Monsieur Sébastien Vanhooove.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION VERSÉS AU TITRE DE 2025

Le tableau ci-après présente de manière synthétique les éléments de rémunération auxquels ont le droit chacun des mandataires sociaux au titre de sa politique de rémunération applicable pour l'exercice 2025 :

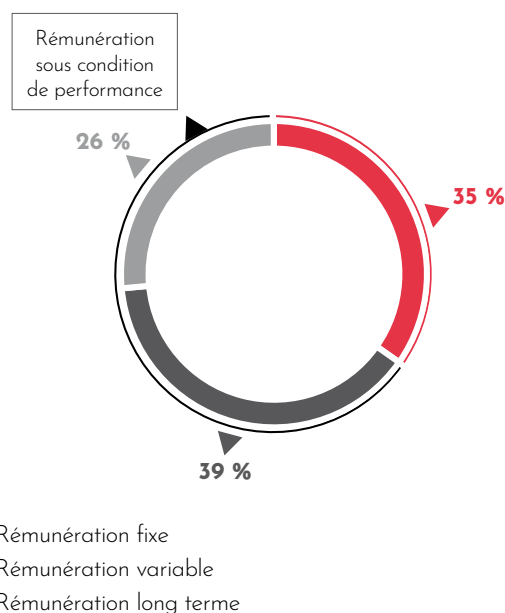
Élément de rémunération	Marie Cheval	Sébastien Vanhooove
Rémunération fixe	✓	✓
Rémunération variable	✓	✓
Rémunération exceptionnelle	—	—
Rémunération à long terme	✓	✓
Avantages de toute nature	✓	—
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	✓	—
Régime de retraite supplémentaire	—	—
Indemnité de cessation de fonction - Indemnité de départ	—	—
Indemnité de non-concurrence	✓	—

5.2.2.1 Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de 2025 à la Présidente-Directrice Générale

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 11 février 2025, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, a décidé de la politique de rémunération applicable à Madame Marie Cheval au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, laquelle a été approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires le 14 mai 2025.

Madame Marie Cheval n'exerce aucune autre fonction exécutive en dehors de ses fonctions de Présidente-Directrice Générale de Carmila.

Madame Marie Cheval ne détient pas de contrat de travail avec la Société.



TABEAU RÉCAPITULATIF DES ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉS AU TITRE OU VERSÉS AU COURS DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 ET LE 31 DÉCEMBRE 2024, À MADAME MARIE CHEVAL, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE, AU PRORATA DE LA DURÉE DE SON MANDAT (TABLEAU N° 2 DU CODE AFEP-MEDEF)

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Montants attribués au titre de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants attribués au titre de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
M ^{me} Marie Cheval Présidente-Directrice Générale	Base annuelle	Base annuelle	Base annuelle	Base annuelle
Rémunération fixe (base brute avant impôt)	550 000 €	550 000 €	550 000 €	550 000 €
Rémunération variable annuelle	617 100 € ⁽¹⁾	613 660 € ⁽²⁾	613 660 € ⁽²⁾	543 430 € ⁽³⁾
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	N/A
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €
Avantages en nature	16 984 € ⁽⁴⁾	16 984 €	16 754 €	16 754 €
TOTAL	1 229 084 €	1 225 644 €	1 225 414 €	1 155 184 €

(1) Versement soumis à l'approbation de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

(2) Versement approuvé par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

(3) Versement approuvé par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

(4) Le montant de l'avantage en nature versé en 2025 regroupe (i) le véhicule de fonction de Madame Marie Cheval et (ii) la cotisation à l'assurance chômage GSC, assimilée à un avantage en nature au titre de l'exercice 2025.

Rémunération fixe

La rémunération fixe de Madame Marie Cheval est prise en charge en totalité par la Société à raison de son mandat de Présidente-Directrice Générale au sein de la Société. En application de ces principes, la rémunération fixe de la Présidente-Directrice Générale prise en charge par la Société s'élève à 550 000 euros.

Rémunération variable annuelle

MODALITÉS DE DÉTERMINATION

Le montant de la rémunération variable de la Présidente-Directrice Générale à raison de ses fonctions au sein de la Société est fixé par le Conseil d'administration de la Société, après avis du Comité des rémunérations et des nominations et en fonction de critères de performance. La part variable de la Présidente-Directrice Générale s'élèvera à 100 % du montant brut de sa rémunération fixe en cas d'atteinte des critères de performance à hauteur de 100 %, et au maximum à 120 % du montant brut de sa rémunération fixe prise en charge par la Société en cas d'atteinte des critères de performance à hauteur de 200 %, la part variable de sa rémunération évoluant de manière linéaire en fonction de la courbe d'atteinte des critères de performance.

Au titre de l'exercice 2025, les critères de performance aux fins de la détermination de sa rémunération variable prise en charge par la Société fixés par le Conseil d'administration de la Société, après avis du Comité des rémunérations et des nominations sont déterminés comme suit :

- (i) des critères financiers à hauteur de 45 % (EPS, taux de recouvrement, marge EBITDA) ;

- (ii) un critère ESG à hauteur de 25 % (réduction des gaz à effet de serre scope 1 et 2 versus 2024) ;

- (iii) des critères de mise en œuvre de la politique stratégique à hauteur de 30 % (rotation d'actifs, projets M&A : critère qualitatif, gestion du bilan : critère qualitatif, taux d'occupation financier). Ces critères ont été choisis pour leur contribution à la croissance à moyen terme de Carmila.

Le montant de la rémunération variable annuelle de Madame Marie Cheval pour l'exercice 2025 s'élève à 617 100 euros.

MODALITÉS DE VERSEMENT

Le versement des éléments de rémunération variable est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2025.

Rémunération à long terme

Lors de la séance du Conseil d'administration du 14 mai 2025, faisant usage de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du même jour, il a été décidé sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, d'attribuer sous réserve de conditions de présence et de performance, 44 248 actions gratuites (correspondant à douze mois de salaire), à Madame Marie Cheval. Le détail des critères de performance et modalités d'attribution des actions à Madame Marie Cheval figure à la Section 5.2.2.3 « Attributions d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux en 2025 » du présent Document d'enregistrement universel.

La valorisation des actions attribuées gratuitement à Madame Marie Cheval est détaillée dans le tableau ci-dessous :

	Exercice 2025
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	N/A
Valorisation des actions Carmila attribuées gratuitement au cours de l'exercice (PAG 2025 du 14 mai 2025)	419 029 € ⁽¹⁾⁽²⁾
TOTAL	419 029 € ⁽¹⁾⁽²⁾

(1) Montant calculé sur la base d'une valorisation IFRS du PAG 2025 au 14 mai 2025.

(2) Pour 44 248 actions représentant 0,03 % du capital social au 31 décembre 2025.

Avantages de toute nature

Madame Marie Cheval peut bénéficier d'avantages de toute nature.

Madame Marie Cheval bénéficie d'avantages en nature parmi lesquels (i) un véhicule de fonction et (ii) des cotisations d'assurance chômage dans le cadre de son affiliation au régime privé d'assurance chômage des dirigeants souscrit auprès de GSC. La valorisation de ces deux avantages au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 représente un montant de 16 984 euros.

Rémunération exceptionnelle

Madame Marie Cheval n'a pas perçu de rémunération exceptionnelle. Dans tous les cas, à compter de l'exercice 2024, cette rémunération exceptionnelle ne pourra dépasser 100 % de la rémunération fixe sur deux ans de la Présidente-Directrice Générale.

Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur

En tant qu'administratrice et membre de comités, la Présidente-Directrice Générale peut percevoir une rémunération selon les mêmes règles déterminées par la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, a attribué à Madame Marie Cheval, en sa qualité d'administratrice, Présidente du Conseil d'administration et membre du Comité stratégique et d'investissement et du Comité RSE, pour l'exercice 2025, une rémunération d'un montant de 45 000 euros.

Autres éléments de rémunération

Madame Marie Cheval n'a pas bénéficié, au titre de la cessation de son mandat social au sein de la Société, d'indemnités de départ (départ volontaire, révocation, départ contraint et départ en retraite), d'indemnité relative à une clause de non-concurrence ou de régime de retraite supplémentaire.

Obligation de détention des actions

Il est rappelé que l'article 1.6.3 du Règlement intérieur du Conseil d'administration de Carmila prévoit une obligation de détention des actions de la Société par le Président-Directeur Général pendant la durée de son mandat, à hauteur de 10 000 actions.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, Madame Marie Cheval détient 94 435 actions ordinaires de la Société.

5.2.2.2 Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de 2025 à Monsieur Sébastien Vanhooove, Directeur Général Délégué

Suite à la nomination de Madame Marie Cheval en qualité de Présidente-Directrice Générale de la Société, le mandat de Directeur Général Délégué de Monsieur Sébastien Vanhooove a été confirmé, sur proposition de cette dernière. Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 11 février 2025, a par ailleurs décidé de la politique de rémunération de Monsieur Sébastien Vanhooove au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, laquelle a été approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires le 14 mai 2025.

Monsieur Sébastien Vanhooove exerce la fonction de Président de Carrefour Property France. À ce titre, il a la responsabilité de Carrefour Property France et ses filiales. Il bénéficie d'un contrat de travail avec la société Carrefour Management qui encadre ces fonctions. Une convention de mise à disposition a été conclue entre le groupe Carrefour et la Société au titre de laquelle Monsieur Sébastien Vanhooove est mis à disposition de la Société à hauteur de la moitié de son temps avec refacturation de ses rémunérations fixe et variable à compter du 1er août 2018. Cette convention de mise à disposition a été approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires le 16 mai 2019 au titre de la procédure des conventions réglementées et son renouvellement jusqu'à la date du 31 juillet 2026 a été soumis à l'autorisation de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

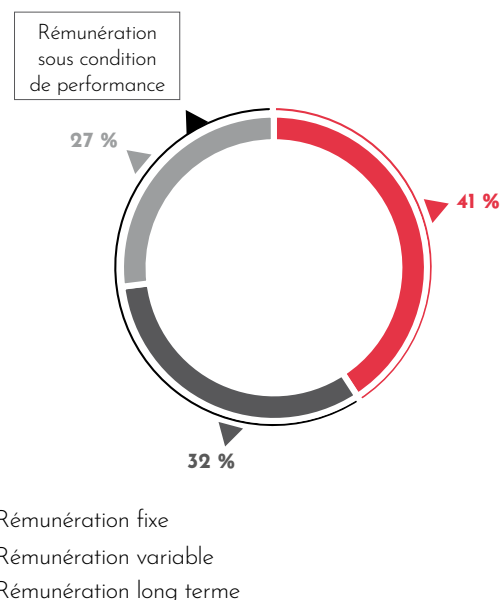


TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉS AU TITRE OU VERSÉS AU COURS DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 ET LE 31 DÉCEMBRE 2024, À MONSIEUR SÉBASTIEN VANHOOVE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ (TABLEAU N° 2 DU CODE AFEP-MEDEF)

	Exercice 2025*		Exercice 2024*	
	Montants attribués au titre de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants attribués au titre de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
	Base annuelle	Base annuelle	Base annuelle	Base annuelle
M. Sébastien Vanhooove Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe (base brute avant impôt)	215 000 €	215 000 €	215 000 €	215 000 €
Rémunération variable annuelle	173 075 € ⁽¹⁾	169 713 € ⁽²⁾	169 713 € ⁽²⁾	153 859 € ⁽³⁾
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	N/A
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	N/A	N/A	N/A	N/A
Rémunération allouée au titre du mandat de Directeur Général Délégué d'Almia Management	N/A	N/A	N/A	N/A
Avantages en nature	N/A	N/A	N/A	N/A
TOTAL	388 075 €	384 713 €	384 713 €	368 859 €

* Montants de rémunération fixe et variable pris en charge par Carmila.

(1) Versement soumis à l'approbation de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

(2) Versement approuvé par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

(3) Versement approuvé par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les montants de rémunération fixe et variable pris en charge par la Société à raison des fonctions exercées par Monsieur Sébastien Vanhooove au sein de la Société sont refacturés par le groupe Carrefour à cette dernière selon les principes décrits ci-dessous.

Rémunération fixe

La rémunération fixe de Monsieur Sébastien Vanhooove au titre de son contrat de travail avec Carrefour Management est prise en charge pour moitié par la Société à raison de ses fonctions au sein de la Société, et pour moitié par le groupe Carrefour à raison des fonctions qu'il exerce au sein de Carrefour Property France.

Au titre de l'exercice 2025, la quote-part de la rémunération fixe de Monsieur Sébastien Vanhooove prise en charge par la Société s'élève à 185 000 euros (50 %).

Il bénéficie, par ailleurs, d'un montant complémentaire de 30 000 euros au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué, intégralement pris en charge par la Société, soit un montant total pris en charge par la Société de 215 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Le montant de la rémunération variable de Monsieur Sébastien Vanhooove à raison de ses fonctions au sein de la Société est fixé en fonction de critères de performance se rapportant uniquement au périmètre du groupe Carmila.

Au titre de l'exercice 2025, la part variable de Monsieur Sébastien Vanhooove s'élève à 50 % du montant brut de sa rémunération fixe prise en charge par la Société en cas d'atteinte des critères de performance à hauteur de 100 %, et au maximum à 100 % du montant brut de sa rémunération fixe prise en charge par la Société en cas d'atteinte des critères de performance à hauteur de 200 %, la part variable de sa rémunération évoluant de manière linéaire en fonction de la courbe d'atteinte des critères de performance.

Au titre de l'exercice 2025, afin de mieux prendre en compte les pratiques de marché et dans un souci de transparence, les critères de performance aux fins de la détermination de sa rémunération variable prise en charge par la Société fixés par le Conseil d'administration de la Société, après avis du Comité des rémunérations et des nominations sont déterminés comme suit :

- (i) des critères financiers à hauteur de 45 % (EPS, taux de recouvrement, marge EBITDA) ;
- (ii) un critère ESG à hauteur de 25 % (réduction des gaz à effet de serre scope 1 et 2 versus 2024) ;
- (iii) des critères de mise en œuvre de la politique stratégique à hauteur de 30 % (renouvellement des mandats : critère qualitatif, avancée des projets (agiles, projets majeurs, mixité) : critère qualitatif, taux d'occupation financier).

Le montant de la rémunération variable annuelle de Monsieur Sébastien Vanhooove pour l'exercice 2025 s'élève à 173 075 euros.

Rémunération à long terme

Lors de la séance du Conseil d'administration du 14 mai 2025, faisant usage de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du même jour, il a été décidé sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, d'attribuer sous réserve de conditions de présence et de performance, 15 000 actions gratuites, à Monsieur Sébastien Vanhooove. Le détail des critères de performance et modalités d'attribution des actions à Monsieur Sébastien Vanhooove, figure à la Section 5.2.2.3 « Attributions d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux en 2025 » du présent Document d'enregistrement universel.

La valorisation des actions attribuées gratuitement à Monsieur Sébastien Vanhoove, est détaillée dans le tableau ci-dessous :

	Exercice 2025
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	N/A
Valorisation des actions Carmila attribuées gratuitement au cours de l'exercice (PAG 2025 du 14 mai 2025)	142 050 ⁽¹⁾⁽²⁾
TOTAL	142 050 ⁽¹⁾⁽²⁾

(1) Montant calculé sur la base d'une valorisation IFRS du PAG 2025 au 14 mai 2025.

(2) Pour 15 000 actions représentant 0,01 % du capital social au 31 décembre 2025.

Avantages de toute nature

Monsieur Sébastien Vanhoove n'a bénéficié d'aucun avantage en nature.

Rémunération exceptionnelle

Il n'a été attribué aucune rémunération exceptionnelle au cours de l'exercice. Dans tous les cas, à compter de l'exercice 2025, cette rémunération exceptionnelle ne pourra dépasser 100 % de la rémunération fixe sur deux ans du Directeur Général Délégué.

Autres éléments de rémunération

Monsieur Sébastien Vanhoove n'a pas bénéficié, au titre de la cessation de son mandat social au sein de la Société, d'indemnités de départ (départ volontaire, révocation, départ contraint et départ en retraite), d'indemnité relative à une clause de non-concurrence ou de régime de retraite supplémentaire.

Obligation de détention des actions

Il est rappelé que l'article 1.6.3 du Règlement intérieur du Conseil d'administration de Carmila prévoit une obligation de détention des actions de la Société par les Directeurs Généraux Délégués pendant la durée de leurs mandats, à hauteur de 5 000 actions.

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 13 février 2019, a décidé d'autoriser ce dernier à acquérir un minimum de 1 000 actions Carmila et à consacrer, conformément aux dispositions de l'article 22 du Code AFEP-MEDEF, 100 % des attributions gratuites d'actions dont il serait bénéficiaire, à l'atteinte du seuil des 5 000 actions.

Monsieur Sébastien Vanhoove détient à la date du présent Document d'enregistrement universel 29 252 actions ordinaires de la Société.

RÉCAPITULATIF DES INDEMNITÉS ET/OU DES AVANTAGES AU PROFIT DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS AU TITRE DE L'EXERCICE 2025 (TABLEAU N° 11 DU CODE AFEP-MEDEF)

	Contrat de travail avec la Société		Régime de retraite supplémentaire		Indemnité ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Dirigeants mandataires sociaux								
Madame Marie Cheval		✓		✓		✓	✓	
Présidente-Directrice Générale à compter du 2 novembre 2020								
1 ^{re} nomination : 2 novembre 2020								
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2027								
Monsieur Sébastien Vanhoove		✓ (1)		✓		✓		✓
Directeur Général Délégué								
1 ^{re} nomination : 27 juillet 2018								
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2027								

(1) Monsieur Sébastien Vanhoove est lié par un contrat de travail avec le groupe Carrefour.

5.2.2.3 Attributions d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux en 2025

Au cours de l'exercice 2025, la Société a mis en place par décision du Conseil d'administration du 14 mai 2025 un nouveau plan (ci-après le « PAG 2025 ») prenant la forme d'attribution gratuite d'actions sous réserve de conditions de présence et de performance, en faveur de ses dirigeants et salariés, à hauteur d'une enveloppe globale de 242 248 actions gratuites, dont 44 248 à Madame Marie Cheval et 15 000 à Sébastien Vanhoove.

Ce plan prévoit (i) une condition de présence au terme d'une période d'acquisition de trois (3) ans, soit le 15 mai 2028 et (ii) les conditions de performance suivantes évaluées sur trois exercices (2025-2028) :

- condition de performance n° 1 (25 % de l'attribution) : l'évolution du taux de rendement complet (TSR) correspondant à l'évolution de l'actif net « EPRA Net Tangible Asset » au 31 décembre 2027 de la Société, après réintégration des distributions intervenues sur la période 2025-2027, et l'EPRA Net Tangible Asset au 31 décembre 2024, comparé à celui d'un panel de sociétés foncières cotées comparables ;
- condition de performance n° 2 (25 % de l'attribution) : croissance du résultat récurrent par action à périmètre constant sur trois ans ;

- condition de performance n° 3 (25 % de l'attribution) : critère RSE portant sur la réduction des gaz à effet de serre de la Société, avec un objectif d'atteindre le 31 décembre 2027, une réduction de 63 % d'émission de gaz à effet de serre par rapport à l'émission de gaz à effet de serre émis au 31 décembre 2019 ;
- condition de performance n° 4 (25 % de l'attribution) : taux de rendement complet boursier (TSR boursier) de Carmila correspondant à l'évolution du cours de bourse de la Société sur la période d'acquisition, et comparé à celui d'un panel de sociétés foncières cotées comparables. Le TSR de Carmila sera calculé en rapportant la moyenne des cours de la Société des 40 derniers jours de bourse de l'exercice 2027 à laquelle on aura ajouté les distributions éventuellement réalisées entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027 ; et d'autre part, la moyenne du cours de clôture de la Société des 40 derniers jours de bourse de 2024.

Chaque critère est évalué entre 0 et 100 %. Le taux d'atteinte global sera la moyenne des quatre critères, plafonnée à 100 %.

Le nombre maximum total d'actions gratuites attribuées dans le cadre de plan ne pourra représenter plus de 1 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale du 14 mai 2025 et plus de 0,5 % pour la part attribuée aux mandataires sociaux.

SYNTHÈSE DE L'ATTRIBUTION DES ACTIONS GRATUITES DE PRÉFÉRENCE AU TITRE DU PAG 2025

Date de l'Assemblée générale	14/05/2025
Date d'attribution par Carmila	14/05/2025
Nombre de bénéficiaires	49
Nombre d'actions Carmila attribuées à l'origine du plan	242 248
• dont Marie Cheval	44 248
• dont Sébastien Vanhoove	15 000
• dont autres salariés	183 000
Nombre résiduel d'actions à attribuer au 31/12/2025	241 323
Date d'acquisition définitive des actions gratuites	15/05/2028
Date de disponibilité	16/05/2028

5.2.2.4 Ratios d'équité (article L. 22-10-9 du Code de commerce)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, le présent rapport présente les informations relatives aux ratios entre le niveau de la rémunération du Président-Directeur Général, ainsi que du Directeur Général Délégué et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés.

La société Carmila S.A. n'employant pas de salariés, il n'a pas été possible de la retenir pour la détermination des ratios d'équité. En conséquence, le périmètre retenu s'est porté sur l'entité Almia Management, regroupant l'intégralité des effectifs présents sur le territoire français, en ligne avec les dispositions de la recommandation 27.2 du Code AFEP-MEDEF.

Le périmètre retenu comprend uniquement les collaborateurs bénéficiant d'un contrat de travail français à durée indéterminée et à temps plein, présents sur 12 mois pour chacun des exercices analysés.

Les différents ratios ont été calculés sur la base de la rémunération brute versée au titre de l'exercice fiscal considéré, et prennent en compte la rémunération fixe et la rémunération variable versées au cours de l'année considérée, l'intéressement et la participation versés au cours de l'année, les plans d'actions gratuites ou d'actions de performance attribués dans l'exercice à leur valeur nominale ainsi que les charges patronales afférentes.

Le calcul du ratio d'équité fait l'objet des ajustements préconisés par les éventuelles recommandations du Code AFEP-MEDEF et tient compte, le cas échéant, des éventuelles évolutions législatives ou réglementaires applicables.

	2025	2024	2023
Marie CHEVAL			
Ratio - Rémunération moyenne	14,88	14,98	14,40
Ratio - Rémunération médiane	17,73	17,64	17,38
Sébastien VANHOOVE			
Ratio - Rémunération moyenne	4,92	4,89	4,27
Ratio - Rémunération médiane	5,86	5,76	5,15

5.2.2.5 Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de 2025 aux membres du Conseil d'administration

La politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2025 a été approuvée par l'Assemblée générale du 14 mai 2025. Le montant global maximal annuel de la rémunération pouvant être alloué aux membres du Conseil d'administration avait été fixé à la somme de 445 000 euros.

La rémunération des administrateurs comporte un montant fixe, calculé prorata temporis pour les mandats ayant pris fin ou ayant pris effet en cours d'exercice et un montant variable, réparti par le Conseil d'administration en fonction de la présence effective aux réunions du Conseil et des Comités. Conformément au Code AFEP-MEDEF, la rémunération des membres du Conseil comporte une part variable prépondérante.

Les modalités de répartition de la rémunération entre les membres du Conseil d'administration s'effectuent de la manière suivante :

- pour le Conseil d'administration :
 - une rémunération fixe de 5 000 euros est versée par administrateur,
 - une rémunération variable de 10 000 euros en fonction de la présence effective aux réunions du Conseil et du temps consacré aux travaux du Conseil,
 - une rémunération de 35 000 euros est versée à l'administrateur désigné en qualité d'administrateur référent ;
- pour les comités :
 - une rémunération fixe de 5 000 euros est versée par administrateur,
 - une rémunération variable de 10 000 euros en fonction de la présence effective aux réunions du comité et du temps consacré aux travaux du comité.

La qualité de Président de comité donne également lieu à une rémunération additionnelle de 10 000 euros.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des rémunérations attribuées et versées aux membres du Conseil au titre des exercices 2024 et 2025, y compris les membres dont le mandat a pris fin pendant l'exercice :

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants attribués ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
<i>(montants bruts en euros)</i>				
M ^{me} Marie Cheval	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €
Sogecap représenté par M ^{me} Victoria Tuckwell	28 889 €	26 250 €	26 250 €	28 889 €
Predica représenté par M ^{me} Florence Habib-Deloncle	30 000 €	28 750 €	28 750 €	27 778 €
M ^{me} Séverine Farjon	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €
M ^{me} Maria Garrido	43 889 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €
M. Olivier Lecomte	90 000 €	90 000 €	90 000 €	85 000 €
M. Laurent Luccioni ⁽³⁾	N/A	22 500 €	22 500 €	27 778 €
M. Nadra Moussalem	27 500 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
M. Jérôme Nanty	Renonciation	Renonciation	Renonciation	Renonciation
M ^{me} Claire Noël du Payrat ⁽⁴⁾	Renonciation	Renonciation	Renonciation	Renonciation
M. Sébastien Cayla	Renonciation	Renonciation	Renonciation	Renonciation
M ^{me} Caroline Dassié	Renonciation	Renonciation	Renonciation	N/A
Cardif Assurance Vie représenté par M ^{me} Nathalie Robin	55 000 €	50 000 €	50 000 €	51 667 €
M. Laurent Vallée	Renonciation	Renonciation	Renonciation	Renonciation

(1) Montants dus sur la base de la présence effective au titre de l'exercice.

(2) Montants payés durant l'exercice.

(3) Administrateur jusqu'au 14 mai 2024.

(4) Administratrice jusqu'au 14 octobre 2025.

5.2.3 Politiques de rémunération attribuables aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Tenant compte notamment du dialogue actionnarial, des résultats des votes en Assemblée générale des actionnaires, des recommandations d'agences de conseil en vote et d'agences de notation extra-financière ainsi que des meilleures pratiques de place, le Conseil d'administration mène une réflexion sur les évolutions qui pourraient être apportées à la gouvernance de l'entreprise.

Dans ce cadre, depuis 2024, et à la suite de roadshows gouvernance organisés avec la participation de l'Administrateur Référent Indépendant, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, a procédé à certaines modifications et/ou précisé certains éléments de la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2026.

Celles-ci ont porté sur :

- (i) la possibilité pour le Conseil d'administration de déroger à la politique de rémunération, uniquement sur la part de rémunération variable annuelle ou long terme ;
- (ii) la fixation d'un plafond correspondant à un maximum de deux années de rémunération fixe, s'agissant de la capacité du Conseil d'administration d'allouer une rémunération exceptionnelle à la Présidente-Directrice Générale et au Directeur Général Délégué ; et
- (iii) la simplification des critères de performance utilisés pour la fixation de la rémunération variable annuelle des mandataires sociaux.

5.2.3.1 Politique de rémunération du Président-Directeur Général, applicable à Madame Marie Cheval, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2026

STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION DE MADAME MARIE CHEVAL POUR 2026

Rémunération fixe et variable annuelle

La rémunération comporte une part fixe et une part variable annuelle. Cette rémunération est le reflet des responsabilités du Président-Directeur Général, de son niveau d'expérience, de ses compétences et des pratiques de marché.

Rémunération fixe annuelle

La rémunération fixe annuelle est revue à échéances relativement longues. Elle peut éventuellement faire l'objet d'un réexamen par le Conseil d'administration en fonction des circonstances, et notamment à l'occasion d'un renouvellement de mandat. En application de ces principes, au titre de l'exercice 2025, la rémunération fixe de Madame Marie Cheval prise en charge par la Société s'élève à 550 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Le montant de la rémunération variable annuelle ne peut excéder un maximum exprimé en pourcentage de la rémunération fixe annuelle de référence (telle que visée ci-dessus).

Cette rémunération variable ne peut représenter plus de 120 % de la rémunération fixe annuelle du Président-Directeur Général.

Le montant de la rémunération variable annuelle est subordonné à la réalisation de conditions de performance liées à l'atteinte d'objectifs financiers, d'un objectif ESG, et d'objectifs de mise en œuvre de la politique stratégique.

Le niveau de réalisation attendu des objectifs utilisés pour la détermination de la rémunération variable annuelle des mandataires sociaux exécutifs est établi de manière précise par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations.

Ces critères permettent d'apprécier tant la performance individuelle de la Présidente-Directrice Générale que celle de la Société. Ainsi, les rémunérations variables sont liées aux résultats d'ensemble de la Société, permettant le respect de l'intérêt social et le développement de la stratégie du Groupe. La rémunération variable annuelle ne peut, en application de l'article L. 22-10-34 III, alinéa 2 du Code de commerce, être versée qu'après approbation par l'Assemblée générale ordinaire.

MODALITÉS DE DÉTERMINATION

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 18 février 2026, a décidé que la part variable de la rémunération de Madame Marie Cheval s'élèvera, comme les années précédentes, à 100 % du montant brut de sa rémunération fixe en cas d'atteinte des critères de performance à hauteur de 100 %, et au maximum à 120 % du montant brut de sa rémunération fixe prise en charge par la Société en cas d'atteinte des critères de performance à hauteur de 200 %, la part variable de sa rémunération évoluant de manière linéaire en fonction de la courbe d'atteinte des critères de performance.

Au titre de l'exercice 2026, les critères de performance aux fins de la détermination de sa rémunération variable prise en charge par la Société fixés par le Conseil d'administration de la Société, après avis du Comité des rémunérations et des nominations sont déterminés comme suit :

- (i) des critères financiers à hauteur de 45 % (EPS, taux de recouvrement, marge EBITDA) ;
- (ii) un critère ESG à hauteur de 25 % (réduction des gaz à effet de serre scope 1 et 2 versus 2025) ;
- (iii) des critères de mise en œuvre de la politique stratégique à hauteur de 30 % (rotation d'actifs, projets M&A : critère qualitatif, gestion du bilan : critère qualitatif, taux d'occupation financier). Ces critères ont été choisis pour leur contribution à la croissance à moyen terme de Carmila.

MODALITÉS DE VERSEMENT

Le versement des éléments de rémunération variable est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2026.

Rémunération à long terme

Le Président-Directeur Général peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions, sur décision du Conseil d'administration et après avis du Comité des rémunérations et des nominations



dans la limite des autorisations consenties par l'Assemblée générale des actionnaires, et dans les conditions suivantes :

- la rémunération à long terme ne peut excéder 12 mois de la rémunération brute fixe maximum pour le Président-Directeur Général ;
- le bénéfice est subordonné à la réalisation sur une période pluriannuelle de conditions de performance à prépondérance quantitative déterminées par le Conseil d'administration, sur recommandations du Comité des rémunérations et des nominations ;
- le bénéfice est subordonné à une condition de présence à la clôture des exercices considérés.

En cas d'attribution d'actions gratuites, le Conseil d'administration fixe la quantité d'actions à conserver par le Président-Directeur Général jusqu'à la cessation de son mandat social, conformément aux dispositions du Code de commerce.

Le Président-Directeur Général qui bénéficie d'actions gratuites doit prendre l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque sur ces actions gratuites et ce, jusqu'à la fin de la période de conservation des actions fixée par le Conseil d'administration.

Madame Marie Cheval est soumise à une obligation de conservation de 50 % du nombre total d'actions gratuites attribuées dans la limite de 1,5 année de rémunération fixe brute, tel que cela est détaillé dans le paragraphe « Politique de conservation d'actions applicable aux dirigeants mandataires sociaux » ci-dessous.

L'attribution d'une rémunération variable en actions permet d'associer le Président-Directeur Général aux résultats de la Société et à la variation de son cours de bourse.

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 20 mars 2026 a décidé de soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, une autorisation à l'effet de procéder à des attributions d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit du personnel salarié et des mandataires sociaux du Groupe ou de certains d'entre eux.

Avantages de toute nature

Le Président-Directeur Général peut bénéficier d'avantages de toute nature, sur décision du Conseil d'administration et sur recommandations du Comité des rémunérations et des nominations. Cette attribution peut être déterminée au regard des besoins qu'engendre l'exercice du mandat.

Madame Marie Cheval bénéficie d'avantages en nature et notamment d'un véhicule de fonction et de cotisations assurance chômage dans le cadre de son affiliation au régime privé d'assurance chômage des dirigeants souscrit auprès de GSC.

D'autres avantages en nature peuvent être prévus en vertu d'une situation spécifique.

Rémunération exceptionnelle

En cas de circonstances particulières le justifiant, le Conseil d'administration peut décider de l'attribution d'une rémunération exceptionnelle à la Présidente-Directrice Générale. Les circonstances particulières dans lesquelles cette rémunération exceptionnelle peut être attribuée par le Conseil d'administration s'entendent notamment comme la réalisation d'une opération fortement transformante de l'organisation.

Le versement de cette rémunération doit être motivé et la réalisation de l'événement ayant conduit à son versement explicitée.

Dans tous les cas, cette rémunération exceptionnelle ne pourra dépasser 100 % de la rémunération fixe sur deux ans de la Présidente-Directrice Générale.

En cas de versement en numéraire, la rémunération exceptionnelle ne pourra, en application de l'article L. 22-10-34 III, alinéa 2 du Code de commerce, être versée qu'après approbation par l'Assemblée générale ordinaire.

Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur

Le Président-Directeur Général bénéficie d'une rémunération en sa qualité d'administrateur, de Président du Conseil d'administration et de membre de comités spécialisés.

La rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur est versée selon la politique de rémunération des administrateurs telle que décrite à la Section 5.2.3.3 « Politique de rémunération des administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2026 » du présent Document d'enregistrement universel. Cette rémunération est notamment composée d'une part fixe et d'une part variable en fonction de l'assiduité aux réunions du Conseil d'administration et de ses comités spécialisés.

Régime de retraite

Le Président-Directeur Général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est affilié au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

Indemnité de cessation des fonctions - Indemnité de départ

Le Président-Directeur Général ne bénéficie pas, au titre de la cessation de son mandat social au sein de la Société, d'indemnité de départ ni d'indemnité de cessation de fonction.

Indemnité de non-concurrence

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, peut décider de la conclusion d'un engagement de non-concurrence du Président-Directeur Général.

En contrepartie d'un engagement de non-concurrence d'une durée d'un an afin de protéger les intérêts de la Société, le Conseil d'administration a décidé que Madame Marie Cheval percevra, pendant la durée d'une année, une indemnité mensuelle forfaitaire d'un montant égal à 50 % de la rémunération fixe mensuelle brute (hors rémunération variable) perçue le mois précédant l'expiration de son mandat social. La Société pourra renoncer à la mise en œuvre de cet engagement dans les 15 jours suivants l'expiration du mandat social.

Le versement de l'indemnité de non-concurrence sera exclu si le dirigeant fait valoir ses droits à la retraite, et, en tout état de cause, cette indemnité ne pourra être versée au-delà de 65 ans.

Autres éléments de rémunération

Néant.

Politique de conservation d'actions applicable au Président-Directeur Général

Les dirigeants mandataires sociaux sont soumis à une obligation de conservation des actions gratuitement attribuées. Le Conseil d'administration a décidé de fixer les obligations de conservation du Président-Directeur Général, à 50 % du nombre total d'actions gratuites attribuées dans la limite de 1,5 année de rémunération fixe brute.

Par ailleurs, l'article 1.6.3 du Règlement intérieur du Conseil d'administration de Carmila prévoit une obligation de détention des actions de la Société par le Président-Directeur Général pendant la durée de son mandat, à hauteur de 10 000 actions.

5.2.3.2 Politique de rémunération du Directeur Général Délégué, applicable à Monsieur Sébastien Vanhooove, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2026

STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION DE MONSIEUR SÉBASTIEN VANHOOVE POUR 2026

Rémunération fixe et variable annuelle

La rémunération comporte une part fixe et une part variable annuelle. Cette rémunération est le reflet des responsabilités du Directeur Général Délégué, de son niveau d'expérience, de ses compétences et des pratiques de marché.

Rémunération fixe annuelle

Monsieur Sébastien Vanhooove a été nommé Directeur Général Délégué de la Société lors de la réunion du Conseil d'administration qui s'est tenue le 27 juillet 2018. Le mandat de Directeur Général Délégué de Monsieur Sébastien Vanhooove a été confirmé lors de la séance du Conseil du 24 avril 2024, suite au renouvellement du mandat de Madame Marie Cheval en qualité de Présidente-Directrice Générale.

Monsieur Sébastien Vanhooove exerce la fonction de Président de Carrefour Property France. À ce titre, il a la responsabilité de Carrefour Property France et ses filiales. Il bénéficie d'un contrat de travail avec la société Carrefour Management qui encadre ces fonctions. Une convention de mise à disposition a été conclue entre le groupe Carrefour et la Société au titre de laquelle Monsieur Sébastien Vanhooove est mis à disposition de la Société à hauteur de la moitié de son temps avec refacturation de ses rémunérations fixe et variable à compter du 1^{er} août 2018. Cette convention de mise à disposition a été approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires le 16 mai 2019 au titre de la procédure des conventions réglementées, et son renouvellement jusqu'au 31 juillet 2026 a été soumis à l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les montants de rémunération fixe et variable pris en charge par la Société à raison des fonctions opérationnelles exercées par Monsieur Sébastien Vanhooove au sein de la Société sont refacturés par le groupe Carrefour à cette dernière selon les principes décrits ci-dessous.

En application de ces principes, au titre de l'exercice 2026, la quote-part de la rémunération fixe de Monsieur Sébastien Vanhooove prise en charge par la Société s'élève à 185 000 euros. Il bénéficie, par ailleurs, d'un montant

complémentaire de 30 000 euros au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué, intégralement pris en charge par la Société, soit un montant total pris en charge par la Société de 215 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Le montant de la rémunération variable annuelle ne peut excéder un maximum exprimé en pourcentage de la rémunération fixe annuelle de référence (telle que visée ci-dessus).

La rémunération variable perçue par le Directeur Général Délégué à raison de ses fonctions exécutives au sein de la Société ne peut représenter plus de 100 % de la rémunération fixe annuelle du Directeur Général Délégué.

Le montant de la rémunération variable annuelle est subordonné à la réalisation de conditions de performance liées à l'atteinte d'objectifs financiers, d'un objectif ESG et d'objectifs de la politique stratégique.

Le niveau de réalisation attendu des objectifs utilisés pour la détermination de la rémunération variable annuelle du Directeur Général Délégué est établi de manière précise par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations.

Ces critères permettent d'apprécier tant la performance individuelle du Directeur Général Délégué que celle de la Société. Ainsi, les rémunérations variables sont liées aux résultats d'ensemble de la Société, permettant le respect de l'intérêt social et le développement de la stratégie du Groupe. La rémunération variable annuelle ne peut, en application de l'article L. 22 III, alinéa 2 du Code de commerce, être versée qu'après approbation par l'Assemblée générale ordinaire.

MODALITÉS DE DÉTERMINATION

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 18 février 2026, a décidé que la part variable de la rémunération de Monsieur Sébastien Vanhooove, Directeur Général Délégué, s'élève à 50 % du montant brut de sa rémunération fixe en cas d'atteinte des critères de performance à hauteur de 100 %, et au maximum à 100 % du montant brut de sa rémunération fixe en cas d'atteinte des critères de performance à hauteur de 200 %, la part variable de sa rémunération évoluant de manière linéaire en fonction de la courbe d'atteinte des critères de performance.

Au titre de l'exercice 2026, afin de mieux prendre en compte les pratiques de marché et dans un souci de transparence, les critères de performance aux fins de la détermination de sa rémunération variable prise en charge par la Société fixés par le Conseil d'administration de la Société, après avis du Comité des rémunérations et des nominations sont déterminés comme suit :

- (i) des critères financiers à hauteur de 45 % (EPS, taux de recouvrement, marge EBITDA) ;
- (ii) un critère ESG à hauteur de 25 % (réduction des gaz à effet de serre scope 1 et 2 versus 2025) ;
- (iii) des critères de mise en œuvre de la politique stratégique à hauteur de 30 % (innovation et dynamique dans la commercialisation : critère qualitatif, avancée des projets (agiles, grands projets, mixité) : critère qualitatif, taux d'occupation financier).



MODALITÉS DE VERSEMENT

Le versement des éléments de rémunération variable est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2026.

Les montants de rémunération variable perçus par Monsieur Sébastien Vanhoove à raison des fonctions opérationnelles qu'il exerce au sein de Carrefour et pris en charge par Carrefour Management seront fixés selon des critères de performance établis au sein du groupe Carrefour.

Rémunération à long terme

Le Directeur Général Délégué peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions, sur décision du Conseil d'administration et après avis du Comité des rémunérations et des nominations dans la limite des autorisations consenties par l'Assemblée générale des actionnaires, et dans les conditions suivantes :

- la rémunération à long terme ne peut excéder neuf mois de la rémunération brute fixe maximum ;
- le bénéfice est subordonné à la réalisation sur une période pluriannuelle de conditions de performance à prépondérance quantitative déterminées par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations ;
- le bénéfice est subordonné à une condition de présence à la clôture des exercices considérés.

Le Directeur Général Délégué qui bénéficie d'actions gratuites doit prendre l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque sur les actions issues des actions gratuites ou actions de préférence et ce, jusqu'à la fin de la période de conservation des actions fixée par le Conseil d'administration.

Monsieur Sébastien Vanhoove est soumis à une obligation de conservation de 50 % du nombre total d'actions gratuites attribuées dans la limite d'une année de rémunération fixe brute, telle que cela est détaillé dans le paragraphe « Politique de conservation d'actions applicable au Directeur Général Délégué » ci-dessous. L'attribution d'une rémunération variable en actions permet d'associer le Directeur Général Délégué aux résultats de la Société et à la variation de son cours de bourse.

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 20 mars 2026 a décidé de soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, une autorisation à l'effet de procéder à des attributions d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit du personnel salarié et des mandataires sociaux du Groupe ou de certains d'entre eux.

Avantages de toute nature

Monsieur Sébastien Vanhoove, Directeur Général Délégué, peut bénéficier d'avantages de toute nature, sur décision du Conseil d'administration et sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations. Cette attribution peut être déterminée au regard des besoins qu'engendre l'exercice du mandat.

Rémunération exceptionnelle

En cas de circonstances particulières le justifiant, le Conseil d'administration peut décider de l'attribution d'une rémunération exceptionnelle au Directeur Général Délégué. Les circonstances particulières dans lesquelles cette rémunération exceptionnelle peut être attribuée par le Conseil

d'administration s'entendent notamment comme la réalisation d'une opération fortement transformante de l'organisation.

Le versement de cette rémunération doit être motivé et la réalisation de l'événement ayant conduit à son versement explicitée.

Dans tous les cas, cette rémunération exceptionnelle ne pourra dépasser 100 % de la rémunération fixe sur deux ans du Directeur Général Délégué.

En cas de versement en numéraire, la rémunération exceptionnelle ne pourra, en application de l'article L. 225-100 III, alinéa 2 du Code de commerce, être versée qu'après approbation par l'Assemblée générale ordinaire.

Rémunération allouée à raison de mandats au sein du Groupe

Le Directeur Général Délégué peut bénéficier d'une rémunération au titre de mandat de direction ou d'administrateur au sein de sociétés du Groupe.

Monsieur Sébastien Vanhoove ne bénéficie pas de rémunération allouée à raison de mandats au sein du Groupe.

Régime de retraite

Monsieur Sébastien Vanhoove ne bénéficie pas, au titre de son mandat social au sein de la Société, de régime de retraite supplémentaire.

Indemnité de cessation de fonction - Indemnité de départ

Le Directeur Général Délégué ne bénéficie pas, au titre de la cessation de son mandat social au sein de la Société, d'indemnité de départ.

Indemnité de non-concurrence

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, peut décider de la conclusion d'un engagement de non-concurrence du Directeur Général Délégué.

Monsieur Sébastien Vanhoove ne bénéficie pas, au titre de la cessation de son mandat social au sein de la Société, d'indemnités de non-concurrence.

Politique de conservation d'actions applicable au Directeur Général Délégué

Les dirigeants mandataires sociaux sont soumis à une obligation de conservation des actions gratuitement attribuées. L'article 1.6.3 du Règlement intérieur du Conseil d'administration de Carmila prévoit une obligation de détention des actions de la Société, à hauteur de 5 000 actions pour le Directeur Général Délégué tout au long de son mandat.

5.2.3.3 Politique de rémunération des administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Conformément au Règlement intérieur du Conseil d'administration, la rémunération versée à chaque administrateur ou à chaque membre des comités, dans la limite du montant arrêté par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société, est déterminée, sur proposition du Comité des

rémunérations et des nominations, par le Conseil d'administration et comporte (i) un montant fixe, calculé prorata temporis pour les mandats ayant pris fin ou ayant pris effet en cours d'exercice et (ii) un montant variable, réparti par le Conseil d'administration en fonction de la présence effective aux réunions du Conseil et des Comités.

Conformément aux recommandations du Code AFEF-MEDEF, la rémunération des administrateurs comporte une part variable prépondérante.

Cette rémunération est adaptée au niveau des responsabilités encourues par les administrateurs et au temps qu'ils doivent consacrer à leurs fonctions. Ce montant a été déterminé à la lumière de sociétés comparables.

Il sera proposé à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, d'approuver une enveloppe d'un montant de 512 000 euros. Le Conseil d'administration a décidé de proposer une augmentation de 15 % de la rémunération des Administrateurs. L'enveloppe avait été augmentée en 2021 pour tenir compte de la création du comité RSE et de l'augmentation de la rémunération fixe attribuée à l'Administrateur référent.

Les modalités de répartition de la rémunération entre les membres du Conseil d'administration s'effectueraient de la manière suivante :

- pour le Conseil d'administration :
 - une rémunération fixe de 5 750 euros est versée par administrateur,
 - une rémunération variable de 11 500 euros en fonction de la présence effective aux réunions du Conseil et du temps consacré aux travaux du Conseil,
 - une rémunération de 40 250 euros est versée à l'administrateur désigné en qualité d'administrateur référent ;
- pour les comités :
 - une rémunération fixe de 5 750 euros est versée par administrateur,
 - une rémunération variable de 11 500 euros en fonction de la présence effective aux réunions du comité et du temps consacré aux travaux du comité.

La qualité de Président de comité donne également lieu à une rémunération additionnelle de 11 500 euros.

Chaque administrateur peut chaque année, lors de la séance du Conseil d'administration décidant les modalités d'attribution, renoncer à la perception de leur rémunération en sa qualité de membre du Conseil.

5.3 CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES VISÉES AUX ARTICLES L. 225-38 ET SUIVANTS ET L. 225-42-1 DU CODE DE COMMERCE

Conventions réglementées autorisées et conclues au cours de l'exercice

Nous vous informons qu'une convention visée aux articles L. 225-38 et suivants et L. 225-42-1 du Code de commerce a été autorisée par le Conseil d'administration ainsi qu'il est indiqué dans le rapport spécial des commissaires aux comptes conformément à l'article L. 225-40 dudit Code lequel doit mentionner toutes les conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice ainsi que ceux qui se sont poursuivis au cours de l'exercice.

En effet, au cours de l'exercice, le Conseil d'administration du 2 décembre 2025 a autorisé la conclusion d'un avenant de prorogation au contrat de prestations de services, conclu le 8 mars 2021 et arrivant à échéance le 31 décembre 2025, au titre duquel Carrefour SA met à disposition de Carmila SA les compétences et moyens nécessaires, afin de l'assister en matière de suivi juridique de la vie de la Société, de fiscalité, de comptabilité et de suivi administratif des contrats d'assurance. Ledit avenant conclu le 19 décembre 2025 a prorogé la convention de prestations de services jusqu'au 27 février 2026, sans en modifier les autres conditions et modalités. Cet avenant sera présenté à l'Assemblée générale ordinaire de Carmila SA appelée à statuer les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, pour approbation.

Conventions réglementées autorisées et conclues au cours des exercices antérieurs

Le Conseil d'administration, au cours de sa séance du 18 février 2026, a examiné les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2025.

Conventions réglementées autorisées au cours de l'exercice 2025 et conclues en 2026

En outre, le Conseil d'administration réuni le 2 décembre 2025 a autorisé le renouvellement du contrat de prestations de services au titre duquel Carrefour SA met à disposition de Carmila SA les compétences et moyens nécessaires, afin de l'assister en matière de suivi juridique de la vie de la Société, de fiscalité, de comptabilité et de suivi administratif des contrats d'assurance. Le contrat a été conclu le 25 mars 2026 pour une durée de trois (3) années à compter rétroactivement du 1er janvier 2026, automatiquement prorogé d'une année à compter du 1er janvier 2029 et du 1er janvier 2030, sauf dénonciation préalable par l'une ou l'autre des Parties et prendra fin automatiquement, sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre le 31 décembre 2030. La rémunération prévue au titre de cette convention est de 170 000 € hors taxes par année civile. Elle sera révisée automatiquement au 1er janvier de chaque année, suivant la variation de l'Indice Syntec. Ce contrat sera présenté à l'Assemblée générale ordinaire de Carmila SA appelée à statuer les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, pour approbation.



Procédure d'évaluation des conventions courantes et réglementées

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 2 avril 2020, a adopté une Charte interne au groupe Carmila permettant de qualifier les conventions à soumettre à la procédure des conventions réglementées et ainsi de les distinguer des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales.

Cette charte prévoit, outre un rappel du cadre réglementaire applicable aux différentes conventions susceptibles d'être conclues, une procédure d'évaluation régulière par la Société des conditions de conclusion des conventions courantes conclues au sein du Groupe, les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation.

5.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Cf. Rapport figurant à la Section 6.6 du présent Document d'enregistrement universel.



6

ÉTATS FINANCIERS

6.1 Comptes consolidés annuels au 31 décembre 2025	210	6.4 Rapport de gestion	281
6.1.1 État du résultat global consolidé	210	6.4.1 Faits marquants de l'année	281
6.1.2 État de la situation financière consolidée	211	6.4.2 Activité et résultats	281
6.1.3 Tableau des flux de trésorerie consolidé	212	6.4.3 Informations sur les dettes et créances	282
6.1.4 Tableau de variation des capitaux propres consolidés	213	6.4.4 Titres de participation	282
6.1.5 Notes aux états financiers consolidés	214	6.4.5 Affectation des résultats	282
6.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	257	6.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	285
6.3 Comptes annuels au 31 décembre 2025	261	6.6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	289
6.3.1 Compte de résultat au 31 décembre 2025	261		
6.3.2 Bilan au 31 décembre 2025	262		
6.3.3 Notes annexes aux comptes annuels	263		



6.1 COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

6.1.1 État du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs		434 446	404 053
Refacturations aux locataires		109 480	102 887
Total Revenus de l'activité locative		543 926	506 940
Charges du foncier		-30 418	-28 520
Charges locatives		-101 092	-95 174
Charges sur immeuble (propriétaire)		-9 284	-12 561
Loyers nets	8.1	403 133	370 684
Frais de structure	8.2	-61 761	-59 786
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		15 549	14 750
Autres produits		14 721	12 168
Frais de personnel		-38 440	-37 210
Autres charges externes		-53 591	-49 494
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	8.3	-2 496	-2 994
Autres charges et produits opérationnels	8.4	-223	146 889
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres	8.5	948	-3 286
Solde net des ajustements de valeurs	5.2	-31 704	-35 166
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	7.3	6 940	3 647
Résultat opérationnel		314 836	419 987
Produits financiers		14 558	40 190
Charges financières		-99 837	-123 738
Coût de l'endettement financier net		-85 279	-83 549
Autres produits et charges financiers		-25 280	-20 683
Résultat financier	6.1	-110 559	-104 231
Résultat avant impôts		204 277	315 756
Impôts sur les sociétés	9.1	-18 388	-1 608
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		185 889	314 148
Part du groupe		185 467	313 839
Participations ne donnant pas le contrôle		422	310
Nombre moyen d'actions composant le capital social de Carmila	7.8.4	140 391 299	141 936 622
Résultat par action, en euro (part du Groupe)		1,32	2,21
Nombre moyen d'actions diluées composant le capital social de Carmila	7.8.4	140 391 299	141 936 622
Résultat dilué par action, en euro (part du Groupe)		1,32	2,21

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé		185 889	314 148
Eléments recyclables ultérieurement en résultat net		3 348	-3 456
Couverture des flux de trésorerie (partie efficace)		3 348	-3 456
Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net		39	-119
Ecart actuariels sur régimes à prestations définies		39	-119
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		189 275	310 572

6.1.2 État de la situation financière consolidée

ACTIFS

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	7.1	2 281	1 992
Immobilisations corporelles	7.2	13 534	14 649
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5.1	6 226 721	6 232 318
Immeubles de placement évalués au coût	5.1	5 227	22 000
Participations dans les entreprises mises en équivalence	7.3	81 734	77 816
Autres créances non courantes	7.4	54 674	43 114
Impôts différés actifs	9.4	5 072	5 860
Actifs non courants		6 389 244	6 397 748
Créances clients et comptes rattachés	7.5	104 247	106 019
Autres créances courantes	7.6	70 095	84 444
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.7	125 201	154 317
Autres actifs courants		299 544	344 780
TOTAL ACTIF		6 688 787	6 742 529

PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Capital social		841 325	849 567
Primes liées au capital		1 313 218	1 504 909
Actions propres		-10 975	-5 480
Autres éléments du résultat global		21 222	17 836
Réserves consolidées		1 044 278	733 204
Résultat consolidé		185 467	313 839
Capitaux propres, part du groupe		3 394 536	3 413 874
Participations ne donnant pas le contrôle		5 570	5 448
CAPITAUX PROPRES	7.8	3 400 106	3 419 321
Provisions non courantes	7.9	5 420	5 815
Dettes financières non courantes	6.2	2 556 185	2 679 438
Dépôts et cautionnements		91 790	93 611
Dettes non courantes d'impôts et Impôts différés passifs	9.3 & 9.4	270 121	260 954
Passifs non courants		2 923 516	3 039 817
Dettes financières courantes	6.2	162 918	77 318
Concours bancaires	6.2 & 7.7	—	19
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7.10	30 170	38 585
Dettes sur immobilisations	7.10	16 172	30 003
Dettes fiscales et sociales	7.11	58 189	52 203
Autres dettes courantes	7.11	97 717	85 262
Passifs courants		365 165	283 390
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		6 688 787	6 742 529



6.1.3 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net total consolidé		185 889	314 148
Résultat des sociétés mises en équivalence	7.3	-6 940	-3 647
Elimination des amortissements et provisions		1 261	3 922
Elimination de la variation de juste valeur au résultat	5.1 & 6.2.1	29 673	41 825
Elimination des résultats de cession		-948	3 080
Autres produits et charges sans incidence trésorerie		-1 890	-156 927
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et d'impôt		207 045	202 402
Elimination de la charge (produit) d'impôt	9.1	18 388	1 608
Elimination du coût de l'endettement financier net		84 007	79 232
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		309 440	283 241
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation		9 288	11 170
Variation des dépôts et cautionnements		-1 561	1 068
Impôts payés		-3 769	808
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		313 398	296 287
Incidence des variations de périmètre		—	-172 472
Variation des dettes sur fournisseurs d'immobilisations		-13 427	17 199
Acquisition d'immeubles de placement	5.1	-63 463	-84 680
Acquisitions d'autres immobilisations		-8 869	-3 052
Variation des prêts et avances consentis		1 463	—
Cession d'immeubles de placements et autres immobilisations		64 686	11 526
Dividendes reçus		2 148	2 243
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		-17 463	-229 236
Opérations sur le capital	7.8	-23 882	-14 301
Cession (acquisition) nette d'actions propres		-5 495	-2 228
Emission d'emprunts obligataires	6.2	298 527	398 612
Emission d'emprunts bancaires	6.2	78 000	42 000
Remboursement d'emprunts	6.2	-418 098	-943 038
Intérêts versés		-90 986	-121 432
Intérêts encaissés		13 252	38 465
Dividendes et primes distribuées aux actionnaires		-176 350	-171 013
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		-325 032	-772 935
VARIATION DE TRÉSORERIE		-29 097	-705 884
Trésorerie d'ouverture		154 297	860 181
Trésorerie de clôture	7.7	125 201	154 297

6.1.4 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	Capital	Primes liées au capital	Titres auto-détenus	Autres éléments du résultat global	Réserves consolidées	Résultat consolidé	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2023		854 646	1 646 975	-3 162	20 184	766 396	2 778	3 287 816	5 443	3 293 259
Opérations sur capital		-5 079	-9 222					-14 301		-14 301
Opérations sur titres auto-détenus				-2 318		-1 518		-3 836		-3 836
Dividende versé			-132 844			-37 864		-170 708	-305	-171 013
Affectation du résultat 2023						2 778	-2 778			
Résultat net de la période							313 839	313 839	310	314 148
Recyclage des OCI en résultat					1 900			1 900		1 900
Variation de juste valeur sur instruments de couverture					-5 357			-5 357		-5 357
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite					-119			-119		-119
Autres éléments du résultat global					-3 576			-3 576		-3 576
Autres variations					1 228	3 413		4 641		4 641
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024		849 567	1 504 909	-5 480	17 836	733 204	313 839	3 413 874	5 448	3 419 321
Opérations sur capital	7.8	-8 242	-15 640					-23 882		-23 882
Opérations sur titres auto-détenus	7.8.3			-5 495		-1 890		-7 385		-7 385
Dividende versé	1.3		-176 051					-176 051	-300	-176 350
Affectation du résultat 2024						313 839	-313 839			
Résultat net de la période							185 467	185 467	422	185 889
Recyclage des OCI en résultat					521			521		521
Variation de juste valeur sur instruments de couverture					2 827			2 827		2 827
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite	12.3.1				39			39		39
Autres éléments du résultat global					3 386			3 386		3 386
Autres variations						-875		-875		-875
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2025		841 325	1 313 218	-10 975	21 222	1 044 278	185 467	3 394 536	5 570	3 400 106

La ligne « Opérations sur capital » de 2024 reflète l'annulation de 846 573 actions propres dans le cadre des programmes de rachats d'actions.

La ligne « Opérations sur capital » de 2025 reflète l'annulation de 1 373 634 actions propres dans le cadre des programmes de rachats d'actions.



6.1.5 Notes aux états financiers consolidés

NOTE 1	FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2025	215	NOTE 7	DÉTAIL DES AUTRES COMPTES DU BILAN	234
Note 1.1	L'Autorité de la concurrence valide l'acquisition de Galimmo par Carmila	215	Note 7.1	Immobilisations incorporelles	234
Note 1.2	Cessions	215	Note 7.2	Immobilisations corporelles	235
Note 1.3	Distribution de dividendes	215	Note 7.3	Participations dans les entreprises mises en équivalence	235
Note 1.4	Évolution de la dette et financement	215	Note 7.4	Autres créances non courantes	237
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	216	Note 7.5	Clients et comptes rattachés	238
Note 2.1	Présentation du Groupe	216	Note 7.6	Autres créances courantes	239
Note 2.2	Actionnariat, cotation boursière et partenariat stratégique	216	Note 7.7	Trésorerie nette	239
Note 2.3	Référentiel comptable	216	Note 7.8	Capitaux propres	239
Note 2.4	Principales estimations et jugements du management	216	Note 7.9	Provisions	240
Note 2.5	Autres principes de présentation des états financiers	217	Note 7.10	Dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations	241
NOTE 3	PÉRIMÈTRE ET MODALITÉS DE CONSOLIDATION	218	Note 7.11	Autres dettes courantes	241
Note 3.1	Périmètre et méthodes de consolidation	218	NOTE 8	DÉTAIL DES COMPTES DU RÉSULTAT NET	242
Note 3.2	Principales évolutions de périmètre de l'année	218	Note 8.1	Loyers nets	242
Note 3.3	Description des principaux partenariats	218	Note 8.2	Frais de structure	244
NOTE 4	INFORMATIONS SECTORIELLES	219	Note 8.3	Amortissements, provisions et dépréciations	245
Note 4.1	Définition des secteurs et des indicateurs retenus	219	Note 8.4	Autres charges et produits opérationnels	245
Note 4.2	Résultat opérationnel par secteur opérationnel	220	Note 8.5	Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres cédés	245
Note 4.3	Ventilation des immeubles de placement par secteur opérationnel	221	NOTE 9	IMPÔTS	246
Note 4.4	Investissements ventilés par secteur opérationnel	221	Note 9.1	Charge d'impôt	247
NOTE 5	IMMEUBLES DE PLACEMENT	222	Note 9.2	Preuve d'impôt	247
Note 5.1	Détail des immeubles de placement évalués à la juste valeur et au coût	224	Note 9.3	Créances et dettes d'impôts exigibles	247
Note 5.2	Hypothèses de valorisation	225	Note 9.4	Impôts différés actifs et passifs	248
Note 5.3	Analyses de sensibilité des immeubles de placement	226	NOTE 10	ENGAGEMENTS HORS BILAN ET RISQUES ASSOCIÉS	248
Note 5.4	Immeubles de placement destinés à la vente	226	Note 10.1	Passifs éventuels	248
NOTE 6	FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	227	Note 10.2	Engagements reçus	248
Note 6.1	Résultat financier	228	Note 10.3	Engagements donnés	249
Note 6.2	Passifs financiers courants et non courants	229	NOTE 11	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	250
Note 6.3	Gestion des risques financiers et stratégie de couverture	232	NOTE 12	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL	252
Note 6.4	Classification et valorisation des instruments financiers et opérations de couverture	233	Note 12.1	Frais de personnel	252
			Note 12.2	Effectif	252
			Note 12.3	Avantages accordés au personnel	252
			NOTE 13	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	255
			Note 13.1	Événements postérieurs à la clôture	255
			Note 13.2	Honoraires des commissaires aux comptes	255
			NOTE 14	LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	256

NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2025

Carmila a maintenu une bonne dynamique de commercialisation avec 893 baux signés en 2025, au-dessus des valeurs locatives du portefeuille.

Les loyers nets de l'année 2025 atteignent 403,1 millions d'euros et marquent une hausse de +8,8 % : cette hausse est principalement la conséquence d'une croissance organique des loyers de +3,5 %, y compris un effet indexation et un effet périmètre de +5,1 % suite à l'acquisition de Galimmo en 2024 et aux cessions d'actifs en France et en Espagne en 2024 et 2025.

Au 31 décembre 2025, sur les 100 % de loyers facturés en 2025, 97,8 % ont été recouverts.

La valorisation du patrimoine, droits inclus, atteint 6,7 milliards d'euros au 31 décembre 2025. Les taux de capitalisation sont en hausse sur l'exercice avec un taux de capitalisation global (NPY) de 6,88 % au 31 décembre 2025 (contre 6,85 % au 31 décembre 2024). La variation à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de +1,3 % par rapport au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, Carmila a procédé à l'optimisation de sa dette, telle que décrite ci-après en § 1.4.

Note 1.1 L'Autorité de la concurrence valide l'acquisition de Galimmo par Carmila

Le 13 mars 2025, l'Autorité de la concurrence a validé la reprise des galeries commerciales de Galimmo.

Conformément aux conclusions de l'Autorité de la concurrence, Carmila a engagé des discussions avec des repreneurs potentiels pour procéder à la cession de la galerie commerciale de Villers Semeuse. Ce site, d'une superficie de 4 761 m² et composé de 20 lots, représente moins de 0,2 % du patrimoine et des revenus locatifs du Groupe.

Cette décision est conforme aux attentes du Groupe et n'aura pas d'impact significatif pour Carmila qui confirme ses objectifs de résultat.

Note 1.2 Cessions

Le 20 juin 2025, Carmila a finalisé la cession d'un actif à Quetigny. Le prix de cession s'élève à 16,7 millions droits inclus, en ligne avec la valeur d'expertise à fin 2024.

Le 17 novembre 2025, Carmila a finalisé la cession de quatre moyennes surfaces en Espagne. Le prix de cession s'élève à 39,2 millions d'euros droits inclus, supérieur aux valeurs d'expertise à fin 2024.

Note 1.3 Distribution de dividendes

Le 14 mai 2025, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,25 euro par action au titre de l'exercice 2024 pour un montant de 176 051 milliers d'euros prélevés intégralement sur la prime de fusion. Ce montant a été payé intégralement en numéraire.

Cette distribution de dividendes permet de couvrir les obligations de distribution du régime SIIC au titre de l'exercice 2024.

Note 1.4 Évolution de la dette et financement

Le 17 mars 2025, Carmila a lancé une offre de rachat sur ses obligations existantes venant à échéance en octobre 2028. Le montant nominal total valablement apporté et accepté pour rachat est de 100 millions d'euros. La totalité des obligations ainsi rachetées par Carmila est annulée. La date de règlement a eu lieu le 27 mars 2025.

Carmila a procédé, le 13 octobre 2025, à l'émission de sa deuxième « obligation verte » (« Green Bond ») d'un montant de 300 millions d'euros, de maturité légèrement supérieure à sept ans (échéance janvier 2033), assortie d'un coupon annuel de 3,75 %.

Simultanément, Carmila a procédé au rachat de 313 millions d'euros d'obligations existantes d'échéances plus courtes (2027 et 2028) à des conditions attractives. Ces obligations ont été intégralement annulées. Cette double opération permet d'optimiser le profil de la maturité de la dette et d'augmenter la maturité moyenne. L'opération a un impact positif sur les frais financiers de 2025 à 2027.

Après ces opérations, la maturité moyenne de la dette de Carmila s'établit à 4,3 années au 31 décembre 2025 (4,5 années au 31 décembre 2024).

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

À cela s'ajoutent un cap de 100 millions d'euros à échéance janvier 2026 souscrit en 2022 ainsi qu'un tunnel de swaptions pour un notionnel de 50 millions d'euros à échéance 2034. Enfin, Carmila dispose également de trois tunnels pour un notionnel de 375 millions d'euros à échéance 2031 pour le plus long d'entre eux.

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

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

Carmila dispose également de trois swaps payeurs de taux variable pour un notionnel de 460 millions d'euros appréhendés en fair value hedge.

DÉTAIL DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	
	Notionnels par type d'instrument	Justes valeurs (net par type d'instrument)
Swaps payeurs de taux fixe	585 000	28 819
Swap payeur de taux variable	460 000	1 310
Cap	100 000	194
Tunnels de swaptions	50 000	322
Collar	375 000	1 369

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

En date du 18 février 2026, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Carmila pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale le 13 mai 2026.

Note 2.1 Présentation du Groupe

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

Au 31 décembre 2025, le Groupe emploie 259 personnes dont 168 en France, 71 en Espagne et 20 en Italie (hors CDD). Le Groupe détient un portefeuille de 250 galeries commerciales et retail parks provenant principalement d'opérations réalisées en 2014 et de l'acquisition de Galimmo en 2024. 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. En 2024, Carmila a acquis la société Galimmo qui détenait 51 actifs.

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

Initialement, la société Carmila S.A.S a été créée le 4 décembre 2013 par Carrefour S.A. aux seules fins des opérations décrites ci-dessus et réalisées en 2014. Le 12 juin 2017, cette dernière a fusionné avec Cardety 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.

Note 2.2 Actionnariat, cotation boursière et partenariat stratégique

Le capital de Carmila est réparti entre les mains d'actionnaires stables. Au 31 décembre 2025, le premier d'entre eux est le groupe Carrefour qui détient une participation de 29,9 % 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 - 70,1 % - 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 10,0 % du capital de Carmila ; Cardif Assurance Vie, 9,2 % ; et Sogecap, 6,2 %.

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

Note 2.3 Référentiel comptable

Référentiel IFRS appliqué

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 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 à cette date, et comprenant les normes IFRS, les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRS IC).

L'amendement suivant, d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025, a été adopté par l'Union européenne : Modification d'IAS 21 relative à l'absence de convertibilité ;

Cet amendement n'a aucun impact significatif dans les comptes au 31 décembre 2025.

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

Le Groupe suit avec attention les travaux de place relatifs à l'application de la norme IFRS 18 (applicable au 1^{er} janvier 2027). Le Groupe adaptera ses modalités de présentation en cohérence avec les pratiques de marché qui seront retenues par les autres foncières.

Note 2.4 Principales estimations et jugements du management

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

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

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

Note 2.5 Autres principes de présentation des états financiers

Note 2.5.1 Conversion des états financiers des sociétés étrangères

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

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

Note 2.5.2 Conversion des opérations réalisées en devises

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

Note 2.5.3 Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

Note 2.5.4 Classement au bilan

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les 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 toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

Note 2.5.5 Classement au compte de résultat

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

NOTE 3 PÉRIMÈTRE ET MODALITÉS DE CONSOLIDATION

Note 3.1 Périmètre et méthodes de consolidation

MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Détermination du contrôle

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

Contrôle exclusif : consolidé par intégration globale

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

Contrôle conjoint et influence notable : mise en équivalence

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

Activité conjointe : les partenaires (« joint operators ») d'une activité conjointe (JO) ont des droits directs sur les actifs et assument des obligations directes relatives aux passifs du partenariat. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et des charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe. Ce cas ne se présente pas au sein du groupe Carmila.

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

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

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

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

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

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

Regroupements d'entreprises/acquisitions d'actifs

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble d'activités est acquis en plus des actifs immobiliers. Ainsi, si l'achat de titres d'une société dont le seul objet est la détention d'immeubles de placement, et en l'absence de tout autre service auxiliaire (contrat connexe à l'actif, personnel, savoir-faire), l'acquisition est comptabilisée comme une acquisition d'actifs selon les dispositions du paragraphe 2(b) d'IFRS 3 - Regroupement d'entreprises.

Note 3.2 Principales évolutions de périmètre de l'année

Néant.

Note 3.3 Description des principaux partenariats

Note 3.3.1 As Cancelas - Espagne

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

La gestion immobilière, la commercialisation et 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 comptabilisée par mise en équivalence.

Note 3.3.2 Magnirayas - France

Carmila détient 20 % des parts et les droits de vote de la société française Magnirayas. Les autres partenaires sont les sociétés Batipart et Atland Voisin. La plupart des décisions sont adoptées à la majorité de 50 % des voix. Quelques décisions dites « Unanimes » requièrent l'unanimité des membres du Comité Stratégique. Les décisions unanimes accordent des droits protecteurs à Carmila sans lui donner le pouvoir de diriger ou de codiriger les activités pertinentes. Cette disposition ne donne en aucun cas un contrôle exclusif sur aucune décision relative aux activités pertinentes. Les décisions unanimes portent sur des changements fondamentaux de Magnirayas.

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

Note 3.3.3 HDDB Holding - France

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

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

NOTE 4 INFORMATIONS SECTORIELLES

Note 4.1 Définition des secteurs et des indicateurs retenus

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

- France ;
- Espagne ;
- Italie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Note 4.2 Résultat opérationnel par secteur opérationnel**

	France		Espagne		Italie		Total	
(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	311 434	283 050	97 087	95 477	25 925	25 526	434 446	404 053
Charges du foncier	-5 487	-3 564	-1 402	-1 221	-978	-971	-7 867	-5 756
Charges locatives non récupérées	-8 339	-8 575	-5 116	-5 795	-709	-682	-14 164	-15 052
Charges sur immeubles (propriétaire)	-8 725	-11 372	-430	-826	-129	-364	-9 284	-12 561
Loyers nets	288 884	259 540	90 140	87 635	24 109	23 509	403 133	370 684
Frais de structure	-45 594	-44 239	-13 114	-12 699	-3 054	-2 849	-61 761	-59 786
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	13 056	12 426	1 822	1 665	672	659	15 549	14 750
Autres produits	14 496	12 066	97	9	128	93	14 721	12 168
Frais de personnel	-30 743	-29 312	-5 943	-6 217	-1 754	-1 681	-38 440	-37 210
Autres charges	-42 402	-39 418	-9 089	-8 156	-2 099	-1 920	-53 591	-49 494
Quote-part des EBITDA des entreprises mises en équivalence		—	3 146	2 904	—	—	3 146	2 904
EBITDA	243 291	215 301	80 172	77 839	21 055	20 660	344 518	313 802
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	-1 759	-2 383	-446	-392	-290	-220	-2 495	-2 994
Autres charges et produits opérationnels courants	-215	147 002	-9	-319	—	—	-224	146 683
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres cédés	475	-3 286	473	—	—	—	948	-3 286
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	—	-74	—	280	—	—	—	206
Solde net des ajustements de valeurs	-34 614	-17 496	10 447	-9 203	-7 537	-8 468	-31 704	-35 166
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	60 762	58 205	37 777	18 271	2 003	374	100 543	76 850
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	-95 376	-75 701	-27 331	-27 474	-9 540	-8 842	-132 247	-112 017
Quote part (hors EBITDA) de résultat net des entreprises mises en équivalence	1 652	2 199	2 151	-9	-10	-1 447	3 794	743
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	208 830	341 264	92 788	68 197	13 218	10 526	314 836	419 987

Note 4.3 Ventilation des immeubles de placement par secteur opérationnel

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6 226 721	6 232 318
France	4 644 497	4 636 526
Espagne	1 255 155	1 262 883
Italie	327 069	332 909
Immeubles de placement évalués au coût	5 227	22 000
France	5 109	15 007
Espagne	—	6 915
Italie	118	77
TOTAL	6 231 948	6 254 317

Au 31 décembre 2025, au regard de la valeur des actifs, 74,6 % des immeubles de placement à la juste valeur du Groupe sont implantés en France (contre 74,4 % au 31 décembre 2024) ; 20,2 % en Espagne (contre 20,3 % au 31 décembre 2024) et 5,3 % en Italie (stable par rapport au 31 décembre 2024).

Note 4.4 Investissements ventilés par secteur opérationnel

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

	France		Espagne		Italie		Total	
(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Acquisitions	9 638	15 743	2 404	5 491	—	—	12 041	21 235
Développements	1 553	3 416	—	—	—	—	1 553	3 416
Portefeuille à périmètre constant	37 885	44 692	10 246	12 882	1 739	2 456	49 869	60 030
Extension	300	1 294	—	—	—	11	300	1 305
Restructurations	14 588	14 364	1 120	2 806	—	—	15 708	17 171
Avantages consentis aux preneurs	7 649	5 867	3 512	2 530	—	—	11 160	8 398
Rénovation	8 012	2 644	1 408	4 242	821	849	10 241	7 734
Capex de maintenance	7 336	20 523	4 206	3 304	918	1 595	12 460	25 422
TOTAL INVESTISSEMENTS	49 076	63 851	12 649	18 374	1 739	2 456	63 463	84 680

Le poste acquisitions comprend principalement l'acquisition de lots en France (notamment Labège pour 3,9 millions d'euros, Le Mans pour 1,3 million d'euros, Grenoble Echirolles pour 1,3 million d'euros, Sannois pour 0,8 million d'euros, Mably pour 0,6 million d'euro et Liévin pour 0,5 million d'euros) et l'acquisition de lots en Espagne (Burgos pour 2,3 millions d'euros).

Le poste Développements est constitué des travaux de constructions des pylônes et des antennes pour l'exploitation des antennes en France.

Le poste restructurations concerne plusieurs projets tels que ceux des centres commerciaux de Rennes Cesson (2,6 millions d'euros), de Montesson (1,2 million d'euros), de Barentin (1,2 million d'euros), de Labège (1,1 million d'euros), de Talavera (1,0 million d'euros), d'Aix en Provence (0,7 million d'euros), d'Orléans (0,7 million d'euros), de Collégien (0,6 million d'euros) et de Nice (0,5 million d'euros).

Le poste rénovation concerne des travaux de rafraîchissement et de modernisation sur les parties existantes. Ce poste se compose d'opérations en France, en Espagne et en Italie dont les plus significatives sont celles de Thionville (3,0 millions d'euros), Montesson (1,6 million d'euros), Alfafar (1,1 million d'euros), Chambourcy (1,0 million d'euros), Antibes (0,8 million d'euros) et Nichelino (0,6 million d'euros).

Enfin, le poste de capex de maintenance inclut plusieurs projets dont les plus significatifs sont ceux de Calais-Coquelles (2,4 millions d'euros), Nancy (0,8 million d'euros), Hérouville (0,7 million d'euros), Orléans (0,6 million d'euros), Murcia (0,5 million d'euros), Lunéville (0,5 million d'euros) et Mallorca (0,5 million d'euros). Ce poste comprend notamment les investissements au titre des engagements de Carmila sur la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Les investissements à périmètre constant incluent également les avantages consentis aux preneurs.

NOTE 5 IMMEUBLES DE PLACEMENT

PRINCIPES COMPTABLES

Méthode retenue : juste valeur

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

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

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

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

Coût de revient des immeubles de placement - généralités

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

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

Par ailleurs, les droits au bail ou les droits d'exploitation d'espaces communs pour l'activité de specialty leasing (service de location d'un emplacement à fort trafic en centre commercial pour une durée limitée) sont 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 trois années. Les justes valeurs retenues sont celles déterminées à partir des conclusions de ces experts indépendants qui réalisent l'évaluation du patrimoine du Groupe à chaque fin de semestre. Lors de ces campagnes d'expertise, les actifs sont visités. Les évaluations des experts sont conformes aux règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (« Red Book »). Pour réaliser leurs travaux, les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste de baux, le taux de vacance, les aménagements de loyers, les principaux agrégats concernant les locataires (chiffre d'affaires).

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

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

Méthode par capitalisation du revenu net

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

Le revenu total triple net est déterminé, pour les lots loués, sur la base des loyers mentionnés dans la base locative auxquels sont retirées les éventuelles charges non récupérables. S'agissant

des locaux vides, est retenu un loyer de marché en tenant compte d'une période de vacance appropriée.

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

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

Méthode des flux de trésorerie actualisés

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

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

Les experts mandatés par Carmila sont les suivants :

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

Les experts utilisent une ou plusieurs méthodes décrites ci-dessus. Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate ainsi que Kroll Advisory SpA retiennent principalement la méthode des flux de trésorerie actualisés alors que Catella fait systématiquement une moyenne entre les deux méthodes.

La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs. Au titre de la campagne d'expertise 2025, la rémunération des experts est la suivante :

(en milliers d'euros)	Honoraires d'expertise 2025
Cushman & Wakefield	246
Catella	211
BNP Paribas Real Estate	81
Kroll	39
TOTAL	576

Les valorisations réalisées par les experts indépendants sont revues en interne par la Direction en charge ainsi que par les personnes compétentes au sein de chaque division opérationnelle. Ce processus inclut des discussions sur les hypothèses retenues par les experts indépendants, ainsi que la

revue des résultats des évaluations. Ces revues du processus de valorisation ont lieu entre la direction des investissements et les experts indépendants tous les semestres.

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

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

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

Contrats de location en tant que preneur

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

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

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

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

Immeubles de placement destinés à la vente

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

Contrat de location bailleur

Cf. Note § 8.1 « Loyers nets ».

Résultat de cession

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

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

(en milliers d'euros)

Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2023	5 519 034
Acquisitions	21 235
Investissements	63 446
Cessions et sorties de périmètre	-9 731
Entrée de périmètre	675 988
Autres mouvements, reclassements	-4 639
Application IFRS 16	2 151
Variation de juste valeur	-35 166
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2024	6 232 318
Acquisitions	12 041
Investissements	51 422
Cessions et sorties de périmètre	-57 346
Autres mouvements, reclassements	16 326
Application IFRS 16, Reclassement franchises et droits d'entrée en immobilisations	3 664
Variation de juste valeur	-31 704
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2025	6 226 721

(en milliers d'euros)

Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2023	19 905
Entrée de périmètre	161
Autres mouvements, reclassements	1 933
Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2024	22 000
Autres mouvements, reclassements	-16 773
Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2025	5 227

Note 5.1.1 Immeubles de placement évalués à la juste valeur

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

La ligne « Entrée de périmètre » en 2024 correspond à l'acquisition de Galimmo.

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 2025 et à présent évalués à la juste valeur.

Enfin, la ligne « Variation de juste valeur » enregistre les plus ou moins-values de la valeur des actifs, constatée au compte de résultat, à partir des évaluations réalisées par les experts immobiliers indépendants. La variation de juste valeur est analysée par pays dans les Notes § 5.2 et 5.3 « Hypothèses de valorisation et Analyses de sensibilité ».

Note 5.1.2 Immeubles de placement évalués au coût

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

Au 31 décembre 2025, aucun indice de perte de valeur n'a été identifié sur ces immeubles de placement évalués au coût.

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

(en milliers d'euros)

	Note	31/12/2025
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Acquisitions	5.1	12 041
Immeubles de placement évalués au coût - Acquisitions	5.1	—
TOTAL ACQUISITIONS		12 041
TOTAL ACQUISITIONS - INVESTISSEMENTS VENTILÉS PAR PAYS	4.4	12 041

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2025
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Investissements	5.1	51 422
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Intérêts capitalisés	5.1	—
Immeubles de placement évalués au coût - Investissements	5.1	—
Immeubles de placement évalués au coût - Intérêts capitalisés	5.1	—
TOTAL INVESTISSEMENTS ET INTÉRÊTS CAPITALISÉS		51 422
Développements et extensions	4.4	1 853
Portefeuille à périmètre constant (extensions, rénovations restructurations)	4.4	49 569
TOTAL ACQUISITIONS - DÉVELOPPEMENTS ET EXTENSIONS & PORTEFEUILLE À PÉRIMÈTRE CONSTANT	4.4	51 422

Note 5.2 Hypothèses de valorisation

Au 31 décembre 2025, la totalité du patrimoine du Groupe évalué en juste valeur a fait l'objet d'une expertise.

Le tableau ci-dessous présente l'information quantitative utilisée pour déterminer les justes valeurs des immeubles de placement, hors l'activité de tours mobiles de Next Tower (0,6 % du patrimoine) :

31/12/2025 - moyenne pondérée	Taux de rendement	Loyer en € par m ² (1)	Taux d'actualisation (2)	Taux de capitalisation (3)	TCAM des loyers nets (4)
France	6,3 %	296	7,4 %	6,7 %	2,1 %
Espagne	7,2 %	242	10,3 %	7,1 %	1,9 %
Italie	6,9 %	259	8,5 %	6,8 %	1,2 %

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

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

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

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

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

En France et en Espagne, ces données moyennes sont en légère amélioration par rapport au 31 décembre 2024, à l'exception du taux de capitalisation en France et du taux de croissance annuel moyen des loyers nets à dix ans en France, qui sont moins élevés.

En Italie, les données sont en hausse pour le taux de rendement, le taux d'actualisation, le taux de capitalisation et le loyer en euros par m², et en baisse pour le TCAM des loyers nets.

31/12/2024 - moyenne pondérée	Taux de rendement	Loyer en € par m ² (1)	Taux d'actualisation (2)	Taux de capitalisation (3)	TCAM des loyers nets (4)
France	6,3 %	291	7,6 %	6,6 %	2,3 %
Espagne	7,4 %	236	10,4 %	7,1 %	1,8 %
Italie	6,8 %	256	7,9 %	6,7 %	2,0 %

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

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

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

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

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

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

	France		Espagne		Italie		Total	
(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Solde net des ajustements de valeur	-34 614	-17 496	10 447	-9 203	-7 537	-8 468	-31 704	-35 166
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	60 762	58 205	37 777	18 271	2 003	374	100 543	76 850
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	-95 376	-75 701	-27 331	-27 474	-9 540	-8 842	-132 247	-112 017

Note 5.3 Analyses de sensibilité des immeubles de placement

Le tableau ci-dessous présente l'évolution en pourcentage de la valeur du portefeuille de centres commerciaux dans son ensemble en cas de variation des principales hypothèses que sont le taux d'actualisation, le taux de sortie et le taux d'indexation, par rapport aux hypothèses utilisées par les experts, ainsi qu'une sensibilité globale sur la base d'un taux de

capitalisation moyen. Il est à noter que, concernant les centres commerciaux valorisés par Catella, qui fait systématiquement une moyenne entre la méthode par capitalisation et la méthode par flux de trésorerie actualisés, les sensibilités de taux d'actualisation, de taux de sortie et de taux d'indexation, ne concernent que la méthode des flux de trésorerie actualisés.

31/12/2025 - Analyses de sensibilité	Variation des taux par rapport aux taux utilisés par les experts					
	-100bps	-50bps	-25bps	+25bps	+50bps	+100bps
Taux d'actualisation	5,9 %	2,9 %	1,3 %	-1,4 %	-2,8 %	-5,5 %
Taux de capitalisation	7,3 %	4,2 %	1,5 %	-1,5 %	-2,9 %	-5,5 %
Taux de rendement	12,0 %	5,6 %	2,8 %	-2,4 %	-4,6 %	-8,8 %
TCAM des loyers nets	-5,9 %	-3,1 %	-1,6 %	1,4 %	2,9 %	6,1 %

À noter que le loyer moyen au mètre carré est une hypothèse sous-jacente comparable au taux de rendement, car il reflète le niveau actuel des loyers du patrimoine de Carmila. Sur cette base, le tableau ci-dessous présente l'analyse de sensibilité du niveau de loyer moyen au mètre carré.

31/12/2025 - Analyses de sensibilité	Variation du patrimoine par rapport au loyer en € par m²					
	240	261	272	294	304	326
Valeur du patrimoine	-12,0 %	-5,6 %	-2,8 %	2,4 %	4,6 %	8,8 %

Note 5.4 Immeubles de placement destinés à la vente

Au 31 décembre 2025, il n'y a aucun immeuble de placement destiné à être cédé dans les douze prochains mois.

NOTE 6 FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

S'agissant de Carmila, l'ensemble des dérivés de taux en portefeuille est documenté en couverture de flux de trésorerie (« Cash Flow Hedge ») à l'exception des swaps payeurs de taux variable comptabilisés en juste valeur par résultat.

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

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

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

Méthode de détermination de la juste valeur des instruments financiers

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

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

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

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



Note 6.1 Résultat financier

Note 6.1.1 Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers	14 558	40 190
Intérêts sur prêt et compte courant	1 413	1 438
Produits financiers sur équivalents de trésorerie	329	20 856
Produits d'intérêts sur swaps	12 206	17 286
Autres produits financiers	609	609
Charges financières	-99 837	-123 738
Charge d'intérêts sur emprunts obligataires	-51 208	-59 569
Charge d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit	-34 135	-45 943
Étalement des frais et primes d'émissions d'emprunt et des soultes	-7 898	-9 163
Charge d'intérêt sur swaps	-3 805	-4 568
Autre charge d'intérêt d'emprunt et assimilés	-1 415	-1 470
Autres charges financières	-1 377	-3 026
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	-85 279	-83 549

L'augmentation du coût de l'endettement net de 1,7 million d'euros s'explique par la baisse des produits financiers pour 25,6 millions d'euros compensée partiellement par la baisse des charges financières pour 23,9 millions d'euros.

La variation des produits financiers est liée à la diminution des produits de placement de trésorerie de 20,5 millions d'euros en raison d'un solde de trésorerie élevé au premier semestre 2024 en vue de l'acquisition de Galimmo en juillet 2024 et par la baisse des produits relatifs aux instruments de couverture pour 5,1 millions d'euros.

Cette baisse est partiellement compensée par la variation des charges financières qui se décompose comme suit :

- la baisse des intérêts sur emprunts bancaires de 11,8 millions d'euros liée à la baisse des taux ;

- la baisse des intérêts sur emprunt obligataire de 8,3 millions d'euros liée au remboursement d'un obligataire d'un coupon de 2,375 % arrivé à échéance en septembre 2024 pour 539 millions d'euros, aux rachats d'obligations en septembre 2024 pour 200,1 millions d'euros, en janvier 2025 pour 5,4 millions d'euros, en mars 2025 pour 100,0 millions d'euros et en octobre 2025 pour 313,1 millions d'euros. Ces opérations sont partiellement compensées par les nouvelles émissions obligataires d'un coupon de 3,875 % en octobre 2024 pour 400,0 millions d'euros et d'un coupon de 3,75 % en octobre 2025 pour 300 millions d'euros.

Note 6.1.2 Autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Autres produits financiers	6 244	2 377
Produits financiers de participation	6	—
Variation de valeur des instruments financiers	3 304	466
Autres produits financiers	2 934	1 911
Autres charges financières	-31 524	-23 060
Commissions de non utilisation des lignes de crédit	-1 988	-1 972
Variation de valeur des instruments financiers	—	-2 064
Autres charges financières	-29 536	-19 024
AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	-25 280	-20 683

Le poste des « Autres produits et charges financières » présente une charge de 25,3 millions d'euros, en hausse de 4,6 millions d'euros sur l'exercice. Cette variation s'explique notamment par la hausse des autres charges financières pour 8,5 millions d'euros. Ce poste est principalement constitué de :

- frais et primes de remboursement relatifs aux rachats des obligations existantes pour 20,1 millions d'euros, en hausse de 12,0 millions d'euros ;
- dotations aux provisions financières sur des créances rattachées à des participations pour 6,7 millions d'euros, en baisse de 3,7 millions d'euros.

Parallèlement, les produits financiers progressent de 3,9 millions d'euros. Cette hausse s'explique principalement par la variation de la juste valeur des instruments de couverture qualifiés de « trading » (+2,5 millions d'euros) et par un profit lié à l'évolution du risque de crédit sur dérivés (+0,2 million d'euros). Pour rappel, ce dernier poste représentait une charge de 0,5 million d'euros au 31 décembre 2024.

Note 6.2 Passifs financiers courants et non courants

Le 23 juillet 2025, Carmila s'est vu attribuer par Fitch une première notation corporate de BBB avec une perspective stable et une notation sur les instruments senior non garantie de BBB+, renforçant ainsi son accès déjà très bien établi aux marchés des capitaux.

Le 27 octobre 2025, S&P a confirmé la notation BBB de Carmila avec une perspective « stable ».

Note 6.2.1 Évolution de l'endettement

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Variation	Souscription	Remboursement	Reclassement	Autres mouvements	Mise à la juste valeur	31/12/2025
Dettes financières non courantes	2 637 036	-609	296 045	-408 825	-2 838	—	-5 962	2 514 846
Emprunts obligataires	1 828 605	—	300 000	-416 200	—	—	-5 962	1 706 442
Primes d'émission obligataire	-7 659	—	-1 473	2 856	—	—	—	-6 276
Emprunts auprès des établissements de crédit	826 002	—	—	-2	—	—	—	826 000
Frais d'émission obligataire et d'emprunts	-13 359	—	-2 482	4 521	—	—	—	-11 321
Instruments dérivés passifs	3 447	-609	—	—	-2 838	—	—	—
Dettes financières courantes	75 068	-19	520 573	-439 300	4 107	—	—	160 429
Emprunts obligataires	2 300	—	—	-2 300	—	—	—	—
Emprunts auprès des établissements de crédit	—	—	—	—	—	—	—	—
Effet du taux d'intérêt effectif	—	—	—	—	—	—	—	—
Intérêts courus sur emprunts	30 141	—	5 573	—	—	—	—	35 714
Autres emprunts et dettes assimilées	42 000	—	515 000	-437 000	—	—	—	120 000
Instruments dérivés passifs	608	—	—	—	4 107	—	—	4 715
Concours bancaires	19	-19	—	—	—	—	—	—
Autres dettes financières liées à IFRS 16	44 671	—	—	-2 452	—	1 609	—	43 828
Autres dettes financières IFRS 16 - non courant	42 402	—	—	-2 452	-220	1 609	—	41 339
Autres dettes financières IFRS 16 - courant	2 269	—	—	—	220	—	—	2 489
ENDETTEMENT BRUT	2 756 775	-628	816 618	-850 578	1 269	1 609	-5 962	2 719 103

Note 6.2.2 Principaux financements du Groupe

(en milliers d'euros)	Emprunteur	Devise d'émission	Taux de référence	Échéance finale	Profil de remboursement	Montant d'origine	Montant utilisé au 31/12/2025
Emprunts obligataires						2 325 000	1 706 400
	Carmila SA	EUR	1,625 %	mai-27	<i>in fine</i>	300 000	188 900
	Carmila SA	EUR	2,125 %	mars-28	<i>in fine</i>	350 000	274 300
	Carmila SA	EUR	5,500 %	oct.-28	<i>in fine</i>	500 000	68 200
	Carmila SA	EUR	1,625 %	avr.-29	<i>in fine</i>	325 000	325 000
	Carmila SA	EUR	3,000 %	juin-29	<i>in fine</i>	100 000	100 000
	Carmila SA	EUR	1,890 %	nov.-31	<i>in fine</i>	50 000	50 000
	Carmila SA	EUR	3,875 %	janv.-32	<i>in fine</i>	400 000	400 000
	Carmila SA	EUR	3,750 %	janv.-33	<i>in fine</i>	300 000	300 000
Crédits bancaires						550 000	550 000
	Carmila SA	EUR	Euribor 3M + 1,80 %	juil.-30	<i>in fine</i>	550 000	550 000
Crédits hypothécaires						276 000	276 000
	Carmila Saran	EUR	Euribor 3M + 1,75 %	avr.-30	<i>in fine</i>	33 750	33 750
	Carmila Evreux	EUR	Euribor 3M + 1,75 %	avr.-30	<i>in fine</i>	53 056	53 056
	Carmila Nice	EUR	Euribor 3M + 1,75 %	avr.-30	<i>in fine</i>	78 443	78 443
	Carmila Coquelles	EUR	Euribor 3M + 1,75 %	avr.-30	<i>in fine</i>	110 751	110 751
						Montant maximum	Montant utilisé au 31/12/2025
Billets de trésorerie						540 000	120 000
	Carmila SA	EUR				540 000	120 000
Revolving Credit Facility						540 000	-
	Carmila SA	EUR		oct.-28		540 000	-
TOTAL						4 231 000	2 652 400

Note 6.2.3 Emprunts obligataires

Carmila bénéficie de huit emprunts obligataires, souscrits en 2018, 2019, 2020, 2021, 2023, 2024 et 2025 pour un montant total de 1 706 millions d'euros. Ceux-ci sont remboursables *in fine* à des échéances allant de 2027 à 2033.

Le 17 mars 2025, Carmila a lancé une offre de rachat sur ses obligations existantes venant à échéance en octobre 2028. Le montant nominal total valablement apporté et accepté pour rachat est de 100 millions d'euros. La totalité des obligations ainsi rachetées par Carmila est annulée. La date de règlement a eu lieu le 27 mars 2025.

Carmila a procédé, le 13 octobre 2025, à l'émission de sa deuxième « obligation verte » (« *Green Bond* ») d'un montant de 300 millions d'euros, de maturité légèrement supérieure à sept ans (échéance janvier 2033), assortie d'un coupon annuel de 3,75 %.

Simultanément, Carmila a procédé au rachat de 313 millions d'euros d'obligations existantes d'échéances plus courtes (2027 et 2028) à des conditions attractives. Ces obligations ont été intégralement annulées. Cette double opération permet d'optimiser le profil de la maturité de la dette et d'augmenter la maturité moyenne. L'opération a un impact positif sur les frais financiers de 2025 à 2027.

L'encours de dette obligataire de 1 825 millions d'euros au 31 décembre 2024 a ainsi été porté à 1 706 millions d'euros au 31 décembre 2025. Le montant des primes et des frais d'émission s'élève à 11 405 milliers d'euros restant à amortir sur la durée résiduelle des dettes sous-jacentes.

Note 6.2.4 Emprunts auprès des établissements de crédit

Carmila a signé le 21 juillet 2022 une nouvelle ligne de crédit bancaire de 550 millions d'euros, arrivant à maturité en 2030.

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

Au 31 décembre 2025, 6 191 milliers d'euros de frais d'émission de ces emprunts restent à amortir sur la durée des dettes sous-jacentes.

Note 6.2.5 Respect des covenants bancaires au 31 décembre 2025

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

- *Interest Cover* : le ratio EBITDA / Coût net de l'endettement financier doit être supérieur à 2,00 aux dates de test. Au 31 décembre 2025, ce ratio s'élève à 4,6x (contre 4,5x par rapport au 31 décembre 2024) ;
- *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 la possibilité de dépasser ce ratio pour une durée d'un semestre. Au 31 décembre 2025, ce ratio s'est établi à 38,8 % (contre 38,9 % au 31 décembre 2024).

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

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

Au 31 décembre 2025, le Groupe respecte les covenants bancaires applicables, et n'anticipe aucun élément qui conduirait au non-respect de ces covenants dans les mois à venir.

Note 6.2.6 Autres financements

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

L'encours à fin décembre 2025 s'élève à 120 millions d'euros. L'encours maximum tiré sur la période s'est élevé à 185 millions d'euros.

Carmila a également négocié une ligne de crédit renouvelable de 540 millions d'euros, à échéance octobre 2028. Cette ligne inclut deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie de Carmila de réduction de 50 % de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100 % des actifs significatifs de son patrimoine d'ici 2025. Ces deux objectifs ont été atteints pour l'année 2025. Au cours de la période, Carmila n'a pas tiré sur sa ligne de RCF.

Note 6.2.7 Répartition des dettes financières par échéances

Au 31 décembre 2025, les échéances de dette se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Emprunts obligataires	1 725 015	27 200	186 249	344 076	423 730	743 761
Emprunts obligataires - non courant	1 706 442	—	188 900	346 406	425 000	746 136
Dont emprunts obligataires (valeur nominal)	1 706 400	—	188 900	342 500	425 000	750 000
Dont réévaluation de la juste valeur de la dette	42	—	—	3 906	—	-3 864
Emprunts obligataires - courant	—	—	—	—	—	—
Primes d'émission obligataires - non courant	-6 276	-1 641	-1 570	-1 419	-642	-1 005
Intérêts courus sur emprunts obligataires	29 978	29 978	—	—	—	—
Frais d'émission d'emprunts obligataires	-5 129	-1 138	-1 081	-911	-629	-1 370
Emprunts bancaires	945 544	123 483	-1 523	-1 092	548 989	275 687
Emprunts auprès des établissements de crédit - non courant	826 000	—	—	—	550 000	276 000
Frais d'émissions d'emprunt bancaire	-6 192	-2 252	-1 523	-1 092	-1 011	-313
Intrêts courus sur emprunts bancaires	5 736	5 736	—	—	—	—
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	120 000	120 000	—	—	—	—
Autres dettes financières liées à IFRS 16	43 828	2 489	2 216	1 796	1 712	35 616
Autres dettes financières IFRS 16 - non courant	41 339	—	2 216	1 796	1 712	35 616
Autres dettes financières IFRS 16 - courant	2 489	2 489	—	—	—	—
EMPRUNTS BANCAIRES ET OBLIGATAIRES	2 714 388	153 172	186 942	344 780	974 430	1 055 064
Instruments dérivés passif	4 715	612	612	612	612	2 267
Concours bancaires	—	—	—	—	—	—
ENDETTEMENT BRUT PAR ÉCHÉANCE	2 719 103	153 784	187 554	345 392	975 042	1 057 331

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

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

2025

Année de remboursement (en milliers d'euros)	2026 (-6 mois)	2026 (+6 mois)	2027	2028	2029	2030	2031+	TOTAL
Principal	120 000	—	188 900	342 500	425 000	826 000	750 000	2 652 400
Intérêts	34 641	34 331	78 121	71 845	62 241	42 908	41 095	365 183
TOTAL GROUPE (PRINCIPAL + INTÉRÊTS)	154 641	—	267 021	414 345	487 241	868 908	791 095	3 017 583

2024

Année de remboursement (en milliers d'euros)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 +	TOTAL
Principal	42 000	—	246 500	703 400	975 000	726 000	2 692 900
Intérêts	102 352	102 769	100 432	90 052	53 351	21 600	470 557
TOTAL GROUPE (PRINCIPAL + INTÉRÊTS)	144 352	102 769	346 932	793 452	1 028 351	747 600	3 163 457

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

Note 6.3 Gestion des risques financiers et stratégie de couverture

Note 6.3.1 Risque de crédit

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

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

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

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

Note 6.3.2 Risque de liquidité

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

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

À fin décembre 2025, Carmila dispose d'une ligne de crédit renouvelable (sous forme d'un crédit revolving) de 540 millions. Cette ligne de crédit n'a pas été tirée sur l'exercice.

Le solde de trésorerie et équivalents de trésorerie nette à fin décembre 2025 s'élève à 125 millions d'euros.

Note 6.3.3 Autres risques financiers

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

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

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

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

Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'instruments dérivés de Carmila mis en place auprès de partenaires bancaires de premier rang est constitué de :

- huit swaps payeurs de taux fixe contre Euribor 3 mois pour un notionnel de 585 millions d'euros couvrant une période jusqu'à janvier 2032 pour le plus long d'entre eux ;
- trois swaps payeurs de taux variable pour un notionnel de 460 millions d'euros à échéance janvier 2033 pour le plus long d'entre eux ;
- un cap pour un nominal de 100 millions d'euros à échéance 2026 ;
- un tunnel de swaptions pour un nominal de 50 millions couvrant une période jusqu'à janvier 2034 ;
- trois tunnels pour un nominal de 375 millions d'euros à échéance 2031 pour le plus long d'entre eux.

Les instruments de couverture ont été appréhendés en cash flow hedge, à l'exception des trois swaps payeurs de taux variable, qualifié de fair value hedge. Cette comptabilité de couverture des flux de trésorerie implique 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 87 % de la dette brute au 31 décembre 2025, avec la prise en compte des onze swaps, d'un cap et de trois tunnels en vigueur à fin 2025.

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

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	Niveau d'évaluation	Juste valeur par résultat	Juste valeur par capitaux propres - impact période	Actifs au coût amorti	Passifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur	Passifs à la juste valeur	Valeur au bilan au 31/12/2025
Actif		—	—	—	—	—	—	201 682
Dépôt de garantie		—	—	14 439	—	—	—	14 439
Titres de participation non consolidés		—	—	4 613	—	—	—	4 613
Créances clients		—	—	104 247	—	—	—	104 247
Autres actifs financiers courants		—	—	9 559	—	—	—	9 559
Instruments dérivés actifs	Niveau 2	3 305	2 827	—	—	34 823	—	34 823
Trésorerie et équivalents	Niveau 1	34 000	—	—	—	—	—	34 000
Passif		—	—	—	—	—	—	2 639 561
Emprunts obligataires		—	—	—	1 694 995	—	42	1 695 037
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		—	—	—	819 808	—	—	819 808
Billets de trésorerie		—	—	—	120 000	—	—	120 000
Instruments dérivés passifs	Niveau 2	—	—	—	—	—	4 715	4 715

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

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

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

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

La position à taux fixe représente 87 % de la dette brute au 31 décembre 2025, avec la prise en compte des onze swaps, d'un cap et de trois tunnels en vigueur à fin 2025.

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

La juste valeur des swaps au 31 décembre 2025 est considérée comme efficace, à l'exception des trois swaps payeurs de taux variable, et est donc comptabilisée en capitaux propres pour 2 827 milliers d'euros.

La variation des éléments comptabilisés en OCI sur l'exercice 2025, de +3 348 milliers d'euros, comprend +2 827 milliers d'euros de variation de juste valeur sur les swaps et +521 milliers d'euros de recyclage des OCI en résultat (soulte de swaps annulés antérieurement).

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
DÉRIVÉS ACTIFS		
Dérivés actifs - couverture de juste valeur	–	5 858
Dérivés actifs - couverture de flux de trésorerie	35 119	23 848
DÉRIVÉS PASSIFS		
Dérivés passifs - à la juste valeur par résultat	1 337	–
Dérivés passifs - couverture de flux de trésorerie	3 104	–

Ces montants ne tiennent pas compte de la valorisation du risque de crédit pour -445 milliers d'euros en 2025 (contre -683 milliers d'euros en 2024).

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

(en milliers d'euros)	Baisse des taux de 1 %		Hausse des taux de 1 %	
Juste valeur des instruments	Impact en capitaux propres	Impact en Résultat	Impact en capitaux propres	Impact en Résultat
Swap qualifiés de couverture de flux de trésorerie	-8 988	–	10 966	–
Options qualifiés trading	–	-1 820	–	763

NOTE 7 DÉTAIL DES AUTRES COMPTES DUBILAN

Note 7.1 Immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisitions	Dotations / reprises	Reclassements et mises au rebut	31/12/2025
Logiciels	1 895	302	-29	140	2 309
Autres immobilisations incorporelles	14 443	482	–	-1	14 924
Immobilisations incorporelles en cours	139	–	–	-139	–
Immobilisations incorporelles - valeur brute	16 477	784	-29	–	17 233
Amortissements / dépréciations logiciels	-1 417	–	-241	-1	-1 659
Amortissements / dépréciations autres immobilisations incorp.	-13 069	–	-227	1	-13 293
Immobilisations incorporelles - cumul amortissements	-14 486	–	-467	–	-14 952
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - VALEUR NETTE	1 991	784	-496	–	2 281

Note 7.2 Immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisitions	Dotations / reprises	Reclassements et mises au rebut	31/12/2025
Installations technique, matériel et outillage	1 136	—	—	—	1 136
Matériel de bureau et informatique	1 428	1 172	—	1 839	4 438
Matériel de transport	2 368	—	—	—	2 368
Immeubles d'exploitation	14 756	—	—	—	14 756
Autres immobilisations corporelles	4 000	3	—	-1 916	2 087
Immobilisations corporelles - valeur brute	23 689	1 174	—	-77	24 786
Amortissements / dépréciations Installations tech., mat. et outillage	-136	—	-112	—	-248
Amortissements / dépréciations matériel de bureau et informatique	-624	—	-365	-1 312	-2 301
Amortissements / dépréciations matériel de transport	-1 964	—	-354	—	-2 318
Amortissements / dépréciations immeubles d'exploitation	-4 610	—	-1 218	—	-5 828
Amortissements / dépréciations autres immobilisations corp.	-1 706	—	-245	1 394	-557
Immobilisations corporelles - cumul amortissements	-9 040	—	-2 294	82	-11 252
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	14 649	1 174	-2 294	4	13 534

Au 31 décembre 2025, les immobilisations corporelles comprennent essentiellement les droits d'utilisation des bureaux des services centraux du Groupe en France, en Espagne et en Italie.

Note 7.3 Participations dans les entreprises mises en équivalence

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Résultat	Distribution	Autres mouvements	31/12/2025
Participations dans les entreprises mises en équivalence	77 816	6 940	-3 021	—	81 734

Au 31 décembre 2025, ce poste comprend la société As Cancelas (Espagne), acquise en 2014 et en exploitation, Carmila Thiene (Italie), destinée à porter un projet de développement, la société Magnirayas (France) constituée en juin 2022 et la société HDDB Holding depuis le 1^{er} janvier 2022.

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

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

**Informations financières sur les entités mises en équivalence**

Pour l'ensemble des participations comptabilisées par mise en équivalence, les principaux éléments de la situation financière sont présentés dans les états financiers ci-dessous. Il s'agit d'éléments pris à 100 % (et comprenant les retraitements de consolidation) :

Sociétés mises en équivalence (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement	275 640	308 218
Autres actifs non courants	43 549	28 016
Impôts différés	-19 005	-16 694
Actifs non courants	300 184	319 539
Créances clients	7 875	5 627
Autres actifs courants	16 072	10 604
Trésorerie et équivalent de trésorerie	17 368	19 165
Actifs courants	41 315	35 397
TOTAL ACTIF	341 499	354 936

Sociétés mises en équivalence (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres	202 432	214 421
Emprunts externes et dettes auprès des associés	115 731	118 175
Autres passifs non courants	4 452	4 437
Passifs non courants	120 183	122 612
Passifs courants	18 884	17 904
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	341 499	354 936

Sociétés mises en équivalence (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	20 473	19 903
RÉSULTAT NET	16 753	10 546
Dividendes distribués	2 148	2 243

Note 7.4 Autres créances non courantes

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

Actifs évalués au coût amorti

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

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

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

Actifs évalués à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Reclassements	31/12/2025
Titres de participations non consolidés	7 736	6 911	-6 364	218	8 500
Dépôts de garantie	14 699	111	-366	-5	14 439
Instruments dérivés actifs	23 973	-	-	9 930	33 903
Autres immobilisations financières	1 268	1	-	-	1 270
Autres actifs non courants - bruts	47 677	7 023	-6 731	10 143	58 112
Dépréciations sur titres et autres actifs non courants	-4 563	-619	1 744	-	-3 438
AUTRES ACTIFS NON COURANTS - NETS	43 113	6 404	-4 986	10 143	54 674

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

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

Les dépôts de garantie inscrits à l'actif correspondent principalement à l'obligation, en Espagne, d'immobiliser une quote-part des dépôts de garantie reçus des locataires sur un

compte séquestre auprès des autorités administratives compétentes. Ce poste intègre également des capitaux au Maroc, détenus par la société Galimmo par l'intermédiaire de sa succursale. Ces capitaux sont intégralement dépréciés compte tenu des conditions pour transférer en France ces fonds.

Les instruments dérivés actifs correspondent principalement à la mark-to-market des swaps, qui a augmenté de 1,7 million d'euros sur l'exercice en raison de l'environnement de taux passant d'une juste valeur active de 33,1 millions d'euros à une juste valeur active de 34,8 millions d'euros, dont 33,9 millions d'euros à long terme et 0,9 million d'euros à court terme (cf. Note § 7.6).

Note 7.5 Clients et comptes rattachés

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances commerciales comprennent principalement les loyers à recevoir des preneurs, les droits d'entrée, et les éventuelles prestations de conseil. Ces créances font l'objet, en cas de perte de valeur, d'une dépréciation, qui prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance. Le Groupe provisionne à hauteur de 50 % les créances échues à plus de six mois et à moins d'un an, et à 100 % les créances dont l'antériorité est à plus d'un an. Par ailleurs, pour tout preneur présentant un indice de risque d'insolvabilité, une provision est prise à 100 % sur la base de la totalité de sa créance échue. Il s'agit des preneurs en procédure de sauvegarde, en redressement judiciaire, en liquidation judiciaire, ou tout preneur pour lequel un risque significatif a été identifié.

(en milliers d'euros)				31/12/2025	31/12/2024
Créances clients et comptes rattachés - brutes				170 679	178 878
Dont créances liées à l'activité locative				162 276	168 281
Dont Factures à établir et créances hors activité locative				8 404	10 597
Dépréciations des créances clients				-66 432	-72 859
Dont créances liées à l'activité locative				-63 166	-71 601
Dont créances hors activité locative				-3 266	-1 258
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS - NETTES				104 247	106 019

(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
Espagne	7 096	-	7 096	-296	-629	1 640	-362	314	676	5 753
Italie	8 117	5 645	2 471	-	166	51	-	211	100	1 942
France	147 063	87 325	59 739	-779	-1 302	-945	-1 605	4 640	7 539	52 191
TOTAL GROUPE	162 276	92 970	69 305	-1 075	-1 765	745	-1 967	5 166	8 315	59 887

(en milliers d'euros)	Dépréciation clients	< 15 jours	>= 15 jours < 30 jours	>= 30 jours < 60 jours	>= 60 jours < 90 jours	>= 90 jours < 180 jours	>= 180 jours < 360 jours	>= 360 jours
Espagne	-6 906	-21	-21	-104	-76	-201	-730	-5 753
Italie	-2 406	-	-131	-38	-	-199	-95	-1 942
France	-53 855	7	591	-83	608	-2 771	-5 599	-46 607
TOTAL GROUPE	-63 166	-14	440	-225	532	-3 172	-6 424	-54 303

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

Note 7.6 Autres créances courantes

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances fiscales	19 458	22 978
Créances d'impôt sur les sociétés	273	1 789
Autres créances fiscales	19 185	21 189
Créances financières	49 445	57 595
Créances rattachées à des participations	48 471	47 344
Instruments dérivés actifs	921	10 131
Valeurs mobilières de placement - non monétaire	53	120
Autres créances	25 988	23 754
Appels de fonds copropriété	12 671	20 764
Autres créances diverses	11 818	2 009
Charges constatées d'avance	1 499	981
TOTAL AUTRES CRÉANCES - BRUTES	94 891	104 327
Dépréciation des autres créances	-24 795	-19 882
AUTRES CRÉANCES COURANTES - NETTES	70 096	84 444

Au 31 décembre 2025, le poste de créances fiscales est principalement constitué de la TVA déductible sur les factures non parvenues. (voir Note § 7.10).

Les créances financières rattachées à des participations se composent principalement de prêts du Groupe aux sociétés mises en équivalence (As Cancelas pour 3,7 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 40,5 millions d'euros.

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

Les appels de fonds des copropriétés ont diminué. En effet, au 31 décembre 2024, ce poste intégrait les appels de fonds des copropriétés du premier trimestre 2025 en France pour

9,6 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, les appels de fonds du premier trimestre 2026 n'ont pas été comptabilisés car ils n'ont pas été reçus.

Les Autres Créances diverses intègrent 6,7 millions d'euros de crédits d'impôts rachetés par le Groupe en Italie. Ces actifs sont comptabilisés à leur valeur nominale et feront l'objet d'une imputation sur les échéances fiscales de la filiale. Ce poste intègre également la prime d'assurance à recevoir pour couvrir les dégâts et les pertes de loyers relatives aux inondations à Alfafar en Espagne pour 1,3 million d'euro.

La hausse des dépréciations s'explique par la dépréciation, sur l'exercice, de comptes courants envers des sociétés non consolidées dans laquelle Carmila détient des participations minoritaires pour 4,9 millions d'euros (voir Note § 6.1).

Note 7.7 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Trésorerie	91 201	83 298
Equivalents de trésorerie	34 000	71 019
Trésorerie brute	125 201	154 317
Concours bancaires	-	-19
TRÉSORERIE NETTE	125 201	154 297

Les équivalents de trésorerie de 34 millions d'euros correspondent à des dépôts à terme.

L'analyse de la variation de la trésorerie du Groupe est expliquée dans la Note § 6.1.3 « Tableau de flux de trésorerie consolidé ».

Note 7.8 Capitaux propres

Note 7.8.1 Capital social et primes sur le capital de Carmila

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital social	Primes d'émission	Primes de fusion
Au 1er janvier 2025	141 594 500	849 567	530 994	973 915
Dividendes AG du 14/05/2025	-	-	-	-176 051
Annulation actions propres	-1 373 634	-8 242	-15 640	-
AU 31 DÉCEMBRE 2025	140 220 866	841 325	515 354	797 864

Le capital social au 31 décembre 2025 est constitué de 140 220 866 actions de six euros (6 €) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées. Il s'agit d'actions de catégorie A.

Le 14 mai 2025, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,25 euro par action au titre de l'exercice 2024 pour un montant de 176 051 milliers d'euros prélevés intégralement sur la prime de fusion. Ce montant a été payé intégralement en numéraire.

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

Note 7.8.2 Distributions de primes et augmentations de capital

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

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

Note 7.8.3 Titres d'autocontrôle

Les titres d'autocontrôle sont inscrits pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres consolidés. Les résultats de cession éventuelle d'actions d'autocontrôle (ainsi que les effets

d'impôts correspondants) sont directement imputés en capitaux propres et ne contribuent pas au résultat net de l'exercice. Suite à sa cotation sur Euronext Paris, la société a mis en place un contrat de liquidité. Au 31 décembre 2025, la société détient un total de 658 970 actions Carmila, comprenant les actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions en vue d'être annulées, des actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité et des actions détenues en vue de servir les plans d'actions gratuites.

Note 7.8.4 Résultat par action

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	185 889	314 148
Résultat net attribuable aux participations ne conférant pas le contrôle	422	310
NUMÉRATEUR		
Résultat net part du groupe	185 467	313 838
Nombre moyen de titres en circulation	140 391 299	141 936 622
Nombre moyen d'actions de préférence en circulation	-	-
DÉNOMINATEUR		
Nombre moyen d'actions (dilué)	140 391 299	141 936 622
RÉSULTAT PAR ACTION, EN EUROS	1,32	2,21
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION, EN EUROS	1,32	2,21

Note 7.9 Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IAS 37 – Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, les provisions sont comptabilisées lorsque, à la date de clôture, le Groupe a une obligation actuelle, juridique ou implicite, résultant d'un fait générateur passé, dont le montant peut être estimé de manière fiable, et dont il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour l'éteindre. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou implicite. Les provisions sont estimées selon leur nature, en tenant compte des hypothèses les plus probables. Les montants sont actualisés lorsque l'effet du passage du temps est significatif.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2025
Autres provisions pour risques	4 500	256	-523	18	4 252
Total provisions pour risques	4 500	256	-523	18	4 252
Provisions pour pensions et retraites	1 314	-8	-100	-	1 168
Total provisions pour charges	1 314	-8	-100	-	1 168
TOTAL PROVISIONS NON COURANTES	5 815	248	-622	18	5 420

Les provisions pour risques recensent l'ensemble des litiges et contentieux avec les locataires et tout autre risque d'exploitation. Ces provisions ont fait l'objet d'une revue contradictoire afin d'appréhender au mieux les faits et

circonstances de ces litiges (négociation en cours avec éventuel renouvellement, etc.) et les procédures d'appel possibles (droit de repentir).

Note 7.10 Dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs d'immobilisations	16 172	30 003
Fournisseurs divers	4 687	17 388
Fournisseurs, factures non parvenues	25 482	21 197
DETTES FOURNISSEURS	46 341	68 588

Les dettes auprès des fournisseurs d'immobilisation concernent les projets d'extension ou de restructuration en cours ou achevés. La baisse des fournisseurs divers s'explique par la réception à fin décembre 2024 des appels de fonds de charges courantes

et de travaux du premier trimestre 2025 de la part des syndicats de copropriété. Les appels de fonds du premier trimestre 2026 ont été reçus au début de l'exercice 2026.

Note 7.11 Autres dettes courantes

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes fiscales et sociales	58 189	52 203
Dettes fiscales hors impôt sur les sociétés	40 220	37 337
Dettes fiscales d'impôt sur les sociétés	3 475	326
Dettes sociales	14 494	14 540
Dettes diverses	97 717	85 262
Autres dettes diverses	8 502	8 069
Produits constatés d'avance	89 215	77 192
AUTRES DETTES COURANTES	155 906	137 465

Le poste de dettes fiscales et sociales est en hausse par rapport à 2024 (+6,0 millions d'euros). Cela s'explique par la dette fiscale d'impôt sur les sociétés pour Galimmo (+3,1 millions), la TVA collectée sur encaissement (+2,8 millions) et la TVA à décaisser (+0,6 million d'euro).

Les Produits constatés d'avance se décomposent comme suit : 83,9 millions d'euros en France liés à la facturation du premier trimestre 2026 et 5,0 millions d'euros en Italie relatifs à la facturation du premier trimestre 2026. La hausse s'explique par le quittance des loyers de Galimmo du premier trimestre 2025 qui n'avait pas été réalisée à fin décembre 2024.



NOTE 8 DÉTAIL DES COMPTES DU RÉSULTAT NET

Note 8.1 Loyers nets

PRINCIPES COMPTABLES

Revenus locatifs

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

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

- les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs sur la durée ferme du bail ;
- les travaux pris en charge pour le compte du preneur sont étalés linéairement sur la durée ferme du bail ;
- les indemnités de transfert correspondant aux indemnités versées à un preneur dans le cas d'une relocation dans un autre local du même immeuble peuvent faire l'objet d'un étalement sur la durée du bail ou, dans le cas d'une rénovation d'immeuble, d'une incorporation dans le coût de revient de l'actif ;
- les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

Refacturations aux locataires

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

Charges du foncier

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

Charges locatives non récupérées

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

Charges sur immeubles

Elles se composent de charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses, des frais liés à la gestion immobilière, des allègements temporaires de loyers accordés exceptionnellement à un preneur afin de soutenir son activité ainsi que des opérations ponctuelles de promotion commerciale ou marketing engagées pour le compte d'un locataire.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	434 598	404 179
Droits d'entrée et autres indemnités	-152	-126
Revenus locatifs	434 446	404 053
Impôts fonciers	-30 418	-28 520
Refacturations aux locataires	22 552	22 764
Charges du foncier nettes	-7 866	-5 756
Charges locatives	-101 092	-95 174
Refacturations aux locataires	86 928	80 123
Charges locatives nettes non récupérées	-14 164	-15 052
Honoraires de gestion	-56	-79
Refacturations aux locataires	-	-
Pertes et dépréciations sur créances	-7 179	-11 858
Autres charges	-2 049	-624
Charges sur immeuble (propriétaire)	-9 284	-12 561
LOYERS NETS	403 133	370 684

Note 8.1.1 Revenus locatifs et loyers nets**REVENUS LOCATIFS**

Revenus locatifs	31/12/2025		31/12/2024
	Variation vs. 31/12/2024		
	Revenus locatifs	Variation	Revenus locatifs
(en milliers d'euros)			
France	311 434	10,0 %	283 050
Espagne	97 087	1,7 %	95 477
Italie	25 925	1,6 %	25 526
TOTAL	434 446	7,5 %	404 053

LOYERS NETS

Loyers nets	31/12/2025			31/12/2024
	Variation vs. 31/12/2024			
	Loyers nets	périmètre constant	périmètre courant	Loyers nets
(en milliers d'euros)				
France	288 884	3,5 %	11,3 %	259 540
Espagne	90 140	3,6 %	2,9 %	87 635
Italie	24 109	2,6 %	2,6 %	23 509
TOTAL	403 133	3,5 %	8,8 %	370 684

Les loyers nets s'élèvent à 403,1 millions d'euros, en hausse de +32,4 millions d'euros soit +8,8 % en 2025. Cette variation se décompose de la manière suivante :

- l'impact de l'acquisition de Galimmo s'élève à + 21,5 millions d'euros soit +5,8 % ;
- l'impact des cessions s'élève à -1,6 million d'euros soit -0,4 % (cession des actifs Beaurains et Quetigny en France, cession de quatre moyennes surfaces en Espagne) ;

- la croissance organique retraitée de ces impacts est de +12,8 millions d'euros soit 3,5 %. La part de l'indexation incluse dans la croissance à périmètre constant est de +2,4 %. Le périmètre constant n'intègre pas les loyers nets de Galimmo ni les loyers nets des actifs cédés en 2024 et 2025.

**Note 8.1.2 Échéancier des baux**

Au 31 décembre 2025, la maturité moyenne des baux est de 4,6 années, dont 4,8 années en France, 4,1 années en Espagne et 3,4 années en Italie.

Le tableau suivant présente les dates d'expiration des baux commerciaux relatifs au portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux pour la période courant de 2026 à 2035 (données au 31 décembre 2025) :

Échéancier des baux	Au 31/12/2025		
	Nombre de baux	Maturité *	Loyers en base annualisée (en millions d'euros)
Echus au 31/12/2025	613	0,5	38,3
2026	737	0,5	37,3
2027	610	1,6	44,2
2028	566	2,5	38,6
2029	562	3,6	35,6
2030	742	4,7	48,8
2031	580	5,5	39,9
2032	471	6,6	34,1
2033	411	7,6	30,5
2034	308	8,5	21,4
2035	202	9,6	16,3
Au-delà de 2035	614	10,8	49,0
TOTAL	6 416	4,6	434,1

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

Note 8.2 Frais de structure

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	15 549	14 750
Autres produits de prestations et services	14 721	12 168
Frais de personnel	-38 440	-37 210
Autres charges externes	-53 591	-49 494
FRAIS DE STRUCTURE	-61 761	-59 786

Les frais de structure sont en hausse de 2,0 millions d'euros soit +3,3 % par rapport à l'exercice 2024 principalement en raison de l'intégration de Galimmo à compter du 1^{er} juillet 2024.

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

Le montant total de ces revenus est de 15,5 millions d'euros en 2025, en hausse de +0,8 million d'euros soit +5,4 % par rapport à 2024 principalement lié à l'effet année pleine de Galimmo.

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

Note 8.2.2 Autres produits de prestations de service

Le poste « Autres produits de prestations et services » est en hausse de +2,6 millions d'euros principalement en raison de l'intégration dans le périmètre de Galimmo pour les refacturations marketing.

Note 8.2.3 Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à -38,4 millions d'euros en 2025, en hausse de +1,2 million d'euros (+3,3 %) par rapport à 2024 principalement lié à Galimmo.

Note 8.2.4 Autres charges externes

Le montant des autres charges externes s'élève à -53,6 millions d'euros en 2025, en hausse de +4,1 millions d'euros (+8,3 %) en raison de l'intégration de Galimmo au 1^{er} juillet 2024.

Note 8.3 Amortissements, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dotations aux amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-2 762	-2 573
Reprises / dotations aux provisions pour risques et charges et actifs circulants	267	-421
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES ET AUX PROVISIONS	-2 496	-2 994

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

Note 8.4 Autres charges et produits opérationnels

En 2024, ce poste intégrait principalement le *badwill* lié à l'acquisition de Galimmo qui s'élevait à 155,4 millions d'euros et les frais de transaction encourus par le Groupe qui représentaient un montant de 5,2 millions. Ce poste était également constitué de coûts d'abandons de projets pour 3,4 millions d'euros.

Note 8.5 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'actifs en Espagne pour 0,5 million d'euros et à la cession d'un actif et de lots en France pour 0,4 million d'euros.

NOTE 9 IMPÔTS

PRINCIPES COMPTABLES

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

En France, le Groupe bénéficie du régime spécifique pour les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») à l'exception de la société Galimmo S.A.S. qui est soumise à l'impôt de droit commun.

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2024, Carmila Puerto et Carmila Cordoba bénéficient également du régime SOCIMI.

Régime fiscal français pour les Sociétés d'investissement immobilier cotées

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

Caractéristiques du régime

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

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

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

Actualisation de la dette d'exit tax

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

Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

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

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

Régime SOCIMI

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

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

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

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

Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

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

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

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux approuvés à la date de clôture. Les taux appliqués au 31 décembre 2024 sont de 28 % en Italie et 25 % en Espagne.

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

Note 9.1 Charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Impôt différé	-9 129	-3 368
Impôt exigible	-9 259	1 760
Total impôt sur les sociétés	-18 388	-1 608

La charge d'impôt exigible du Groupe s'établit à 9,3 millions d'euros et est principalement constituée de l'impôt sur les sociétés en France qui ne sont pas dans le régime SIIC pour 6,1 millions d'euros. La charge d'impôt exigible est également constituée de l'impôt sur la plus-value de cession des actifs espagnols pour 2,1 millions d'euros. Cette charge d'impôt exigible en Espagne est compensée par la reprise d'impôt différé passif qui avait été comptabilisé lors de l'entrée dans le régime SOCIMI.

La hausse de l'impôt exigible s'explique par l'intégration de Galimmo au 1er juillet 2024, cette société n'étant pas dans le régime SIIC. Au 31 décembre 2024, ce poste intégrait également un crédit d'impôt en Espagne pour 3,0 millions d'euros relatif à l'exercice 2023 suite à un arrêt de la Cour constitutionnelle portant sur la hausse du plafond d'imputation des déficits reportables.

Par ailleurs, des impôts différés passifs ont été comptabilisés au titre de la variation de la valeur fiscale des actifs en France (Galimmo n'étant pas dans le régime SIIC) et en Italie.

Note 9.2 Preuve d'impôt

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de l'ensemble consolidé	185 889	314 148
Charge/(Produit) d'impôt	18 388	1 608
Quote-part de résultat net des entreprises associées	-6 940	-3 647
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	197 337	312 109
Taux d'impôt normal de la société mère	25,00 %	25,00 %
PRODUIT/ (CHARGE) D'IMPÔT THÉORIQUE	-49 334	-78 027
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	17 721	61 428
Exonération du résultat sur le secteur SOCIMI	21 651	17 865
Différences temporelles	2	-
QP de frais et charges sur dividendes	-591	-27
Différences permanentes	-3 949	-1 269
Impôts sans base	66	2 346
Effets des différences de taux d'imposition	-750	-311
Imputation de reports déficitaires	-	37
Effets des déficits non activés	-3 204	-3 649
PRODUIT/(CHARGE) D'IMPÔT EFFECTIF	-18 388	-1 608
TAUX D'IMPÔT EFFECTIF	9,32 %	0,52 %

Note 9.3 Créances et dettes d'impôts exigibles

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances d'impôts	273	1 789
TOTAL CRÉANCES D'IMPÔTS	273	1 789
Dettes d'impôts - courant	3 404	226
Dettes liées à l'intégration fiscale	71	100
TOTAL DETTES D'IMPÔTS	3 475	326

Au 31 décembre 2025, les créances d'impôt se répartissent à hauteur de 0,1 million d'euros d'acompte d'impôt pour la France et de 0,2 million d'euros d'acomptes d'impôt pour l'Italie.

La dette d'impôt correspond à l'impôt sur les bénéfices en France pour 3,0 millions d'euros, en Espagne pour 0,2 million d'euro et en Italie pour 0,2 million d'euro.

Note 9.4 Impôts différés actifs et passifs

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Incidence résultat	Autres	31/12/2025
Impôts différés - actif	5 860	37	-826	5 072
Impôts différés - passif	-260 954	-9 167	-	-270 121
SOLDE NET DE L'IMPÔT DIFFÉRÉ	-255 094	-9 130	-826	-265 049
VENTILATION DE L'IMPÔT DIFFÉRÉ PAR NATURE		-	-	-
Immeubles	-259 843	-8 588	-	-268 431
Déficits fiscaux	5 613	37	-826	4 825
Autres éléments	-863	-579	-	-1 442
SOLDE NET D'IMPÔT DIFFÉRÉ	-255 094	-9 130	-826	-265 049

NOTE 10 ENGAGEMENTS HORS BILAN ET RISQUES ASSOCIÉS

PRINCIPES COMPTABLES

Engagement hors-bilan

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

Passif éventuel

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

Note 10.1 Passifs éventuels

Au 31 décembre 2025, aucun litige autre que ceux déjà comptabilisés dans les comptes du Groupe n'est à signaler.

Note 10.2 Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Accords de financement obtenus, non utilisés	540 000	540 000
Engagements liés au financement du Groupe	540 000	540 000
Garanties bancaires reçues des locataires	25 458	25 298
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	25 458	25 298
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	565 458	565 298

Note 10.2.1 Accords de financement obtenus, non utilisés

Le Groupe se finance par fonds propres et par dettes financières contractées essentiellement par la société mère. Au 31 décembre 2025, le Groupe bénéficie d'une ligne de crédit renouvelable de 540 millions d'euros négociés dans le cadre de son programme de refinancement en octobre 2021. Cette ligne de crédit n'a pas été tirée sur l'exercice. Cette ligne de crédit est à échéance octobre 2028.

Note 10.2.2 Garanties bancaires reçues des locataires

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

Note 10.3 Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Cautions d'indemnités d'immobilisation	1 102	1 102
Garanties locatives et cautions	523	684
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	1 625	1 786
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1 625	1 786

Note 10.3.1 Engagements sous conditions suspensives

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

Au 31 décembre 2025, le Groupe n'a signé aucune promesse d'acquisition.

Note 10.3.2 Engagements de travaux

Les engagements de travaux correspondent aux travaux votés en Comité d'investissement et/ou déjà contractualisés et non comptabilisés au bilan. Au 31 décembre 2025, il n'y a pas d'engagement de travaux.

Note 10.3.3 Garanties locatives et cautions

Le poste de garanties locatives et cautions est essentiellement constitué de cautions pour les locaux d'exploitation du Groupe et de ses filiales. Il comprend également, depuis 2018, une garantie donnée à l'administration fiscale par les filiales italiennes pour l'application de son régime de TVA Groupe.

Note 10.3.4 Cautions d'indemnités d'immobilisation

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

Note 10.3.5 Engagements d'achats d'actifs

Dans le cadre de son activité, le Groupe s'engage à acquérir des actifs en VEFA. Au 31 décembre 2025, il n'y a pas d'engagement d'acquisition d'actifs en VEFA.

Note 10.3.6 Hypothèque

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

Note 10.3.7 Financements

Suite aux émissions obligataires vertes (« Green Bond ») de 400 et 300 millions d'euros réalisées en septembre 2024 et en octobre 2025 dans le cadre du « Green Bond Framework », Carmila s'est engagé à utiliser les fonds pour financer ou refinancer des actifs respectant des critères d'éligibilité exigeants.

Note 10.3.8 Engagements réciproques - couverture

Au 31 décembre 2025, Carmila S.A. détient un portefeuille d'instruments de couverture de taux d'intérêt destiné à couvrir une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur. La juste valeur des instruments de couverture est évaluée sur la base des données communiquées par un organisme tiers au 31 décembre 2025.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	
	Notionnels par type d'instrument	Justes valeurs (net par type d'instrument)
Swaps payeurs du taux fixe	585 000	28 819
Swaps receveurs du taux fixe	460 000	1 310
Cap	100 000	194
Tunnels de swaptions	50 000	322
Collar	375 000	1 369

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

NOTE 11 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Les sociétés du groupe Carrefour et Carmila ont conclu le 1^{er} janvier 2021 des Conventions donnant mandat à des fonctions ou des services réalisés par Carrefour pour Carmila. La durée de ces Conventions est fixée à cinq 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 %. Magnirayas et Carmila ont conclu le 1^{er} juillet 2022 des Conventions donnant mandat à des services réalisés par Carmila pour Magnirayas. La durée de ces Conventions est fixée à cinq ans, soit jusqu'au 30 juin 2027.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Convention de mise à disposition du personnel	617	438
Refacturation de frais de personnel Galimmo - Carrefour	-	112
Salariés transférés dans les société CPG et CSF	-	-
Mandat exclusif - Carrefour Property Gestion	8 858	6 983
Gestion locative, asset management et RSE	-	-
Contrat de prestations de services - Carrefour Administratif France	1 156	942
Assurances, juridique (corporate et contentieux), fiscalité, comptabilité, trésorerie, paie	-	-
Contrat de prestations de services - Carrefour SA	122	122
Comptabilité, Veille IFRS, fiscalité, assistance juridique, assurance	-	-
Contrat de prestations de services - CPF Asset Management	2 306	1 845
Juridique immobilier, ressources humaines, contrôle de gestion, services généraux	-	-
Contrat de prestations de services Magnirayas - Carrefour Property Gestion	386	377
Juridique et gestion locative	-	-
Contrat de prestation de service - Cora	-	201
Assistance technique	-	-
TOTAL FACTURÉ À CARMILA EN FRANCE	13 446	11 021
Sous Mandats de Directeurs de centre avec Carrefour Property Gestion	(6 113)	(5 583)
Contrat facturé par Almia Management	-	-
Contrat de prestations de services - Magnirayas	(687)	(721)
Juridique immobilier, asset management, commercialisation et Specialty leasing	-	-
Honoraires de commercialisation	-	(16)
Prestations facturées par Almia Management	-	-
TOTAL FACTURÉ PAR CARMILA EN FRANCE	(6 800)	(6 319)
NET - FRANCE (CHARGE)	6 646	4 702
ACQUISITIONS D'ACTIFS - ENTITÉS GROUPE CARREFOUR	5 941	
CESSIONS D'ACTIFS - ENTITÉS GROUPE CARREFOUR	(2 744)	

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Mandat exclusif - Carrefour Property España	1 472	1 508
Gestion locative	-	-
Contrat de prestations de services - Centros Comerciales Carrefour	700	700
Assurances, assistance juridique, fiscalité, comptabilité, trésorerie, IT, paie, services généraux	-	-
Contrat de prestations de services - Carrefour Property España	1 032	1 032
Juridique immobilier, gestion, ressources humaines	-	-
Contrat de prestations de services - Carrefour Property España	150	75
ESG	-	-
TOTAL FACTURÉ À CARMILA EN ESPAGNE	3 354	3 315
Mandat exclusif - Carrefour Property España, Carrefour Norte, Carrefour Navarra et tiers	(1 110)	(1 080)
Asset Management	-	-
Mandats exclusifs - Carrefour Property España, Carrefour Navarra, Carrefour Norte et tiers	(386)	(350)
Commercialisation des locaux des galeries commerciales	(100)	(100)
Commercialisation des emplacements situés sur des espaces à usage commun	(286)	(250)
TOTAL FACTURÉ PAR CARMILA EN ESPAGNE	(1 496)	(1 430)
NET - ESPAGNE (CHARGE)	1 859	1 885
NEXT TOWER - droit d'usage - CC "Los Fresnos" Asturias	101	
4 MS dans CC "El Mirador" Burgos - Carrefour Property España	6 693	
ACQUISITIONS D'ACTIFS	6 794	

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Contrat de prestations de services avec GS S.p.A	420	427
Assistance juridique, fiscalité, comptabilité, technique	-	-
Contrat de prestations de services avec Carrefour Property Italia S.r.l.	133	145
Contrôle de gestion, services généraux	-	-
Contrat de prestations de services Trésorerie avec Carrefour Italia Finance S.r.l.	46	50
Fees aux "consorzi" pour la commercialisation et gestion des loyers temporaires ("précaires")	250	237
Refacturation des coûts d'exploitation (électricité, énergie, sécurité, autres...), rechargés aux locataires	3 777	4 387
TOTAL FACTURÉ À CARMILA EN ITALIE (CHARGE)	4 626	5 246

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Avantages à court terme hors charges patronales	2 887	2 629
Avantages à court terme : charges patronales	1 214	1 095
Avantages postérieurs à l'emploi	170	142
Rémunération en actions(1)	1 351	1 215
TOTAL	5 621	5 081

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

NOTE 12 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL

Note 12.1 Frais de personnel

Voir Note § 8.2.3.

Note 12.2 Effectif

Au 31 décembre 2025, le groupe Carmila compte 259 salariés dont 168 en France au travers de sa filiale Almia Management, 71 salariés en Espagne et 20 en Italie (hors prise en compte des contrats à durée déterminée).

Note 12.3 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...).

Note 12.3.1 Plans de retraite

PRINCIPES COMPTABLES

Régimes à cotisations définies

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

Ces cotisations sont comptabilisées en charge quand elles sont dues.

Régimes à prestations définies et avantages à long terme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2025, le Groupe a appliqué les principales hypothèses actuarielles, telles que détaillées ci-dessous :

- taux d'actualisation : 3,80 % (contre 3,30 % au 31 décembre 2024) ;
- évolution des rémunérations : 3,25 % (stable par rapport au 31 décembre 2024).

Note 12.3.2 Paiements fondés sur des actions**PRINCIPES COMPTABLES**

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

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

Le Groupe a mis en place des 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 ou le dirigeant avant de pouvoir exercer les options qui lui ont été attribuées).

Le plan octroyé en 2022 (plan 9) est arrivé à échéance le 12 mai 2025 et s'est soldé par l'attribution gratuite de 209 938 actions aux salariés clés et mandataires sociaux.

Les plans en vigueur au 31 décembre 2025, attribués en 2023, en 2024 et en 2025 sont les suivants :

- en 2023, un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence a été accordé en mai 2023 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour un quart, un taux de rendement complet sur trois ans, à fin 2025, comparé à un panel,

- pour un quart, la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans,
- pour un quart, la réalisation de critères RSE à fin 2025,
- pour un quart, le taux de rendement complet boursier sur trois ans, à fin 2025, comparé à un panel ;
- en 2024, un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence a été accordé en avril 2024 et intègre toujours un critère de présence ainsi que la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour un quart, un taux de rendement complet sur trois ans, à fin 2026, comparé à un panel,
 - pour un quart, la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans,
 - pour un quart, la réalisation de critères RSE à fin 2026,
 - pour un quart, le taux de rendement complet boursier sur trois ans, à fin 2026, comparé à un panel ;
- un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été accordé en mai 2025 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour un quart, un taux de rendement complet sur trois ans, à fin 2027, comparé à un panel,
 - pour un quart, la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans,
 - pour un quart, la réalisation de critères RSE à fin 2027,
 - pour un quart, le taux de rendement complet boursier sur trois ans, à fin 2027, comparé à un panel.

Les avantages accordés ont été étalés sur la durée de leur attribution et constatés en charges de personnel pour 2 482 milliers d'euros, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres pour un montant de 1 909 milliers d'euros (compensé en capitaux propres par les livraisons d'actions sur la période) et des dettes sociales (charges sociales de 30 %) pour 573 milliers d'euros.



Synthèse des plans	Plan n°9		Plan n°10	
	France	Etranger	France	Etranger
Date de l'Assemblée Générale	12/05/2022		11/05/2023	
Date d'attribution	12/05/2022		11/05/2023	
Fin de période d'acquisition	12/05/2025		11/05/2026	
Fin de période de rétention	12/05/2025		11/05/2026	
Condition de présence	La présence impacte l'acquisition		La présence impacte l'acquisition	
Condition de performance	Evolution de l'ANR par rapport à un panel		Evolution de l'ANR par rapport à un panel	
	Recurring EPS : croissance moyenne annuelle		Recurring EPS : croissance moyenne annuelle	
	Evolution du cours de bourse		Evolution du cours de bourse	
	Réalisation de critères RSE		Réalisation de critères RSE	
Valeur unitaire de l'action (€)	7,95		10,06	
Actions attribuées initialement	183 438	52 500	188 848	50 000
Actions annulées / départs	(18 000)	-8 000	-19 300	-6 000
Actions définitivement acquise	(165 438)	-44 500	-	-
ACTIONS RESTANTES AU 31 DÉCEMBRE 2025	-	-	169 548	44 000

Synthèse des plans	Plan n°11		Plan n°12	
	France	Etranger	France	Etranger
Date de l'Assemblée Générale	24/04/2024		14/05/2025	
Date d'attribution	24/04/2024		14/05/2025	
Fin de période d'acquisition	26/04/2027		15/05/2028	
Fin de période de rétention	26/04/2027		15/05/2028	
Condition de présence	La présence impacte l'acquisition		La présence impacte l'acquisition	
Condition de performance	Evolution de l'ANR par rapport à un panel		Evolution de l'ANR par rapport à un panel	
	Recurring EPS : croissance moyenne annuelle		Recurring EPS : croissance moyenne annuelle	
	Evolution du cours de bourse		Evolution du cours de bourse	
	Réalisation de critères RSE		Réalisation de critères RSE	
Valeur unitaire de l'action (€)	9,96		9,47	
Actions attribuées initialement	200 748	41 500	199 823	42 500
Actions annulées / départs	-16 300	-	-1 000	-
Actions définitivement acquise	-	-	-	-
ACTIONS RESTANTES AU 31 DÉCEMBRE 2025	184448	41500	198823	42500

NOTE 13 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 13.1 Événements postérieurs à la clôture

Afin de se protéger contre une hausse des taux, Carmila a souscrit le 14 janvier 2026 à un cap (départ avril 2026, échéance avril 2027) d'un nominal de 250 millions d'euros.

Note 13.2 Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG				Deloitte				TOTAL	
	Commissaire aux comptes		Réseau		Commissaire aux comptes		Réseau		Commissaire aux comptes	Réseau
	31/12/2025	%	31/12/2025	%	31/12/2025	%	31/12/2025	%	31/12/2025	31/12/2025
(en milliers d'euros)										
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité semestriel	567	95 %	–	– %	250	76 %	248	91 %	818	248
Carmila S.A.	121	20 %	–	– %	154	47 %	–	– %	276	–
Filiales intégrées globalement	446	75 %	–	– %	96	29 %	248	91 %	542	248
Services autres que la certification des comptes	28	5 %	–	– %	78	24 %	25	9 %	106	25
Carmila S.A. (1)	25	4 %	–	– %	78	24 %	–	– %	103	–
Filiales intégrées globalement	3	1 %	–	– %	–	– %	25	9 %	3	25
TOTAL HONORAIRES	596	100 %	–	– %	328	100 %	274	100 %	923	274

(1) En 2025, ces honoraires sont principalement liés à des diligences dans le cadre de l'émission et la mise à jour du programme EMTN, ainsi qu'à la revue des informations du rapport de durabilité. Bien que non soumis à l'obligation légale de reporting de durabilité pour l'exercice clos, le Groupe a choisi de publier ces informations sur une base volontaire, certifiées par un organisme tiers indépendant.

NOTE 14 LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

		% intérêt			% contrôle		
Liste des sociétés consolidées		Décembre 2025	Décembre 2024		Décembre 2025	Décembre 2024	
Sociétés en intégration globale	Pays			Variation			Variation
FRANCE							
Carmila SA	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila France SAS	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Almia Management SAS	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
SCI du centre Commercial de Lescar	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
SCI de l'Arche	France	50,00 %	50,00 %	– %	50,00 %	50,00 %	– %
SCI des Pontots	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
SCI Carmila Anglet	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
SCI Carmila Coquelles	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
SCI Carmila Labège	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
SCI Carmila Orléans	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
SCI Carmila Bourges	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
SCI Sothima	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Bay1Bay2 SAS	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Financière Géric SAS	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Louwifi SAS	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Crèche sur Saone SAS	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Evreux SAS	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Retail Development	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Vitrolles	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Best of the web SAS	France	0,00 %	100,00 %	-100 %	0,00 %	100,00 %	-100 %
Carmila Saran SAS	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Nice SAS	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Next Tower	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Nantes	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Sartrouville	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Galimmo SAS	France	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
ESPAGNE							
Carmila España SL	Espagne	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Talavera SL	Espagne	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Huelva SL	Espagne	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Mallorca SL	Espagne	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Puerto SL	Espagne	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Cordoba SL	Espagne	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
ITALIE							
Carmila Holding Italia SRL	Italie	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %
Carmila Italia SRL	Italie	100,00 %	100,00 %	– %	100,00 %	100,00 %	– %

Liste des sociétés consolidées Sociétés mises en équivalence	Pays	% intérêt			% contrôle		
		Décembre 2025	Décembre 2024	Variation	Décembre 2025	Décembre 2024	Variation
As Cancelas	Espagne	50,00 %	50,00 %	– %	50,00 %	50,00 %	– %
Carmila Thiene SRL	Italie	50,10 %	50,10 %	– %	50,10 %	50,10 %	– %
HDDB Holding	France	30,05 %	30,05 %	– %	30,05 %	30,05 %	– %
Magnirayas	France	20,00 %	20,00 %	– %	20,00 %	20,00 %	– %

6.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2025.

À l'Assemblée générale de la société Carmila.

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Carmila relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Point clé de notre audit

Evaluation des immeubles de placement à la juste valeur (Note 5 des comptes consolidés)

Au 31 décembre 2025, les immeubles de placement évalués à la juste valeur sont inscrits à l'actif de l'état de la situation financière consolidée pour une valeur de 6 227 millions d'euros au regard d'un total actif de 6 689 millions d'euros.

Comme indiqué dans la Note 5 des comptes consolidés, en application d'une des méthodes proposées par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur. Cette juste valeur est déterminée à partir des conclusions d'experts indépendants.

Les experts établissent deux fois par an, sur l'ensemble des immeubles de placement, leurs estimations de cash-flows futurs, en appliquant des facteurs de risque (tels que la localisation, la concurrence commerciale, etc.) sur le taux de capitalisation du revenu net ou sur les flux de trésorerie actualisés. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables tels que définis par la norme IFRS 13.

Pour réaliser leurs travaux, ils procèdent à la visite des actifs et ont accès aux informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste des baux, le taux de vacance, les aménagements de loyers, les principaux agrégats concernant les locataires (chiffre d'affaires).

La valorisation des immeubles de placement, qui représentent l'essentiel de l'actif consolidé, est considérée comme un point clé de l'audit en raison :

- du recours à des hypothèses et estimations importantes de la part de la direction et des experts, telles que les valeurs locatives de marché, les taux d'actualisation et de capitalisation ;
- de la sensibilité des valeurs comptabilisées aux hypothèses retenues par les experts.

Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons apprécié la conformité de la méthodologie appliquée par la société Carmila aux normes comptables en vigueur et la pertinence de l'information présentée dans la Note 5 des comptes consolidés.

Les travaux que nous avons mis en œuvre ont notamment consisté à :

- prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement et des contrôles mis en place par la direction, notamment concernant la validation et la transmission des données aux experts et la revue de leurs travaux et conclusions ;
- apprécier la compétence et l'indépendance des experts mandatés par la société Carmila, notamment au regard de leur réputation ainsi qu'en examinant leurs attestations d'indépendance incluses sous forme de déclarations dans leurs rapports ;
- nous entretenir avec les experts indépendants et la direction afin d'apprécier la pertinence des méthodologies d'évaluation et des hypothèses utilisées ;
- analyser les variations de juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice et en apprécier le bien-fondé au regard de l'évolution du marché et de la situation de l'immeuble ;
- vérifier que les méthodes d'estimation des justes valeurs utilisées sont conformes aux pratiques de marché, et apprécier pour une sélection de sites la cohérence des hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants avec les données de marché disponibles, et notamment en ce qui concerne les taux d'actualisation et de capitalisation ainsi que les évolutions attendues des loyers nets ;
- sur la base d'une sélection, examiner la cohérence des loyers utilisés par les experts pour évaluer les immeubles de placement avec les contrats de location ;
- réconcilier la valeur comptable retenue dans les comptes consolidés avec la juste valeur figurant dans les évaluations indépendantes des experts ;
- et vérifier le caractère approprié des informations présentées dans l'annexe.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport du Conseil d'administration sur la gestion du Groupe.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Présidente-Directrice Générale. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le Rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Carmila par la collectivité des associés du 25 juin 2010 pour le cabinet KPMG S.A. et du 1^{er} décembre 2008 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la 16^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 18^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense, le 18 février 2026,

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Caroline Bruno-Diaz
Associée

Nicolas Chy
Associé

Deloitte & Associés

Emmanuel Proudhon
Associé

Sylvain Giraud
Associé

6.3 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

6.3.1 Compte de résultat au 31 décembre 2025

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires net		—	—
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2	—
Autres produits		626	416
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		628	416
Autres achats et charges externes	7.1.1	-10 645	-13 708
Charges de personnel	7.1.2	—	-3 467
Impôts, taxes et versements assimilés	7.1.3	-5	-299
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	7.1.4	-56	-2
Autres charges		-404	-416
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		-11 109	-17 891
RESULTAT D'EXPLOITATION	7.1	-10 482	-17 475
Bénéfice attribué ou perte transférée		—	—
Produits financiers:		469 780	127 440
Produits financiers de participations		439 691	88 998
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		14 045	13 290
Autres intérêts et produits assimilés		12 050	22 198
Reprises sur dépréciations et provisions		3 797	2 954
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		197	—
Charges financières:		-113 732	-118 382
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		-5 787	-5 033
Intérêts et charges assimilées		-104 055	-113 350
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-3 889	—
RESULTAT FINANCIER	7.2	356 048	9 057
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		345 566	-8 418
Produits Exceptionnels		—	388
Charges Exceptionnelles		—	-178
RESULTAT EXCEPTIONNEL	7.3	—	210
Impôts sur les bénéfices	7.4	—	—
RESULTAT NET DE LA PERIODE		345 566	-8 208



6.3.2 Bilan au 31 décembre 2025

6.3.2.1 Bilan actif

(en milliers d'euros)	Notes	Brut 31/12/2025	Cumul amortissements et dépréciations	net au 31/12/2025	net au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles:	5.1	208	56	153	—
Immobilisations corporelles:		—	—	—	139
Immobilisations financières:	5.2	4 914 153	63	4 914 090	4 910 386
Participations		4 240 769	63	4 240 706	4 240 293
Créances rattachées à des participations		—	—	—	363
Autres titres immobilisés		10 434	—	10 434	5 480
Prêts		662 950	—	662 950	664 250
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		4 914 361	118	4 914 243	4 910 526
Créances:	5.3	9 167	—	9 167	14 810
Créances clients et comptes rattachés		453	—	453	—
Autres créances		8 404	—	8 404	14 755
Charges constatées d'avance		310	—	310	56
Valeurs mobilières de placement:	5.4	541	—	541	—
Instruments financiers à terme et jetons détenus	5.5	9 163	—	9 163	3 549
Disponibilités	5.5	68 269	—	68 269	79 304
ACTIF CIRCULANT		87 140	—	87 140	97 664
Primes de remboursement des obligations	5.6	6 250	—	6 250	7 567
Ecart de conversion actif		1 337	—	1 337	—
TOTAL ACTIFS		5 009 089	118	5 008 971	5 015 757

6.3.2.2 Bilan passif

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital social		841 325	849 567
Primes d'émission		515 354	530 994
Primes de fusion		797 864	973 915
Réserves		21 916	21 916
Report à nouveau		(8 208)	—
RESULTAT DE L'EXERCICE		345 566	(8 208)
CAPITAUX PROPRES	6.1	2 513 818	2 368 184
Provisions pour charges	6.2	3 579	3 966
PROVISIONS		3 579	3 966
Autres emprunts obligataires	6.3	1 736 378	1 847 573
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6.3	674 117	597 392
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.4	5 976	5 210
Dettes fiscales et sociales	6.5	78	70
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6.6	19	—
Autres dettes	6.6	64 507	193 362
DETTES		2 481 074	2 643 607
Ecart de conversion passif		10 500	—
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES		5 008 971	5 015 757

6.3.3 Notes annexes aux comptes annuels

NOTE 1	ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	264	NOTE 7	NOTES ANNEXES AU COMPTE DE RÉSULTAT	275
NOTE 2	ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	264	Note 7.1	Résultat d'exploitation	275
Note 2.1	Évolution de la dette et financement	264	Note 7.2	Résultat financier	275
Note 2.2	Distribution	264	Note 7.3	Résultat exceptionnel	276
NOTE 3	MODIFICATIONS AFFECTANT LES MÉTHODES D'ÉVALUATIONS ET LA PRÉSENTATION DES COMPTES	265	Note 7.4	Impôt sur les sociétés	276
NOTE 4	PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION	266	NOTE 8	NOTES ANNEXES SUR LES ENGAGEMENTS HORS BILAN	277
Note 4.1	Application des conventions comptables	266	Note 8.1	Engagements donnés	277
Note 4.2	Méthode d'évaluation	266	Note 8.2	Engagements reçus	277
Note 4.3	Créances d'exploitation, dettes d'exploitation et assimilés	267	Note 8.3	Engagements réciproques	277
Note 4.4	Provisions - Avantages au personnel	267	NOTE 9	ENTREPRISES LIÉES	278
Note 4.5	Dettes financières	267	NOTE 10	AUTRES INFORMATIONS	278
Note 4.6	Instruments financiers à terme et opérations de couverture	267	Note 10.1	Centralisation automatique de trésorerie	278
Note 4.7	Régime fiscal	268	Note 10.2	Effectifs	278
NOTE 5	NOTES ANNEXES AU BILAN - ACTIF	268	Note 10.3	Rémunération des mandataires sociaux	278
Note 5.1	Immobilisations incorporelles	268	Note 10.4	Événements postérieurs à la clôture	278
Note 5.2	Immobilisations financières	268	NOTE 11	INFORMATIONS SUR LA CONSOLIDATION	278
Note 5.3	Créances clients et autres créances	270	NOTE 12	ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024	279
Note 5.4	Valeurs mobilières de placement	270	Note 12.1	Compte de résultat	279
Note 5.5	Disponibilités	270	Note 12.2	Bilan	280
Note 5.6	Prime de remboursement des obligations	270			
NOTE 6	NOTES ANNEXES AU BILAN - PASSIF	271			
Note 6.1	Capitaux propres	271			
Note 6.2	Provisions pour risques et charges et dépréciations d'actifs	271			
Note 6.3	Emprunts et dettes financières	273			
Note 6.4	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	274			
Note 6.5	Dettes fiscales et sociales	274			
Note 6.6	Autres dettes	274			

NOTE 1 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Carmila, la Société, a été constituée en mars 1991. Son objet social est la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'immeubles à usage commercial ou en vue de leur location en France ou à l'étranger, ainsi que la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant le même objet social. Carmila est une société foncière dédiée à la gestion et la valorisation de centres commerciaux et de retail parks attenants à des magasins appartenant ou exploités principalement par le groupe Carrefour.

La Société a opté pour le régime des sociétés immobilières d'investissement cotées (SIIC) à compter du 1^{er} janvier 2015. Celui-ci rend obligatoire le versement de 95 % des bénéfices résultant de la location d'immeubles, de 70 % des plus-values

de cession réalisées à l'occasion de cession d'immeubles et de 100 % des dividendes reçus des filiales SIIC. Ce régime est considéré comme un régime fiscal spécifique d'exonération et non comme une taxation à taux réduit des bénéfices distribués. En contrepartie de cette obligation de distribution, les bénéfices distribués sont taxés chez le bénéficiaire par application du taux d'imposition dont il relève sans que le régime des sociétés mères ne lui soit applicable.

Le siège social de la Société est situé au 25, rue d'Astorg à Paris (75008).

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 18 février 2026 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale devant se tenir le 13 mai 2026.

NOTE 2 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

Note 2.1 Évolution de la dette et financement

Le 17 mars 2025, Carmila a lancé une offre de rachat sur ses obligations existantes venant à échéance en octobre 2028. Le montant nominal total valablement apporté et accepté pour rachat est de 100 millions d'euros. La totalité des obligations ainsi rachetées par Carmila est annulée. La date de règlement a eu lieu le 27 mars 2025.

Carmila a procédé, le 13 octobre 2025, à l'émission de sa deuxième « obligation verte » (« *Green Bond* ») d'un montant de 300 millions d'euros, de maturité légèrement supérieure à sept ans (échéance janvier 2033), assortie d'un coupon annuel de 3,75 %.

Simultanément, Carmila a procédé au rachat de 313 millions d'euros d'obligations existantes d'échéances plus courtes (2027 et 2028) à des conditions attractives. Ces obligations ont été intégralement annulées. Cette double opération permet d'optimiser le profil de la maturité de la dette et d'augmenter la maturité moyenne. L'opération a un impact positif sur les frais financiers de 2025 à 2027.

L'encours de dette obligataire de 1 825 millions d'euros au 31 décembre 2024 a ainsi été porté à 1 706 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Après ces opérations, la maturité moyenne de la dette de Carmila s'établit à 4,3 années au 31 décembre 2025 (4,5 années au 31 décembre 2024).

Note 2.2 Distribution

Le 14 mai 2025, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,25 euro par action au titre de l'exercice 2024 pour un montant de 176 051 milliers d'euros prélevés intégralement sur la prime de fusion. Ce montant a été payé intégralement en numéraire.

Cette distribution de dividendes permet de couvrir les obligations de distribution du régime SIIC au titre de l'exercice 2024.

NOTE 3 MODIFICATIONS AFFECTANT LES MÉTHODES D'ÉVALUATIONS ET LA PRÉSENTATION DES COMPTES

Le nouveau règlement ANC n° 2022-06 vient modifier le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (« PCG ») en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce règlement a pour effet notamment :

- L'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel
- La suppression de la technique du transfert de charge
- La modernisation du plan de comptes et des modèles d'états financiers

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe

Selon les règles françaises, un changement de réglementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable. Au 31 décembre 2025, l'application du nouveau règlement ANC n° 2022-06 a conduit notre société à comptabiliser certaines opérations en résultat d'exploitation ou en résultat financier, selon leur nature. Auparavant, ces opérations étaient enregistrées en résultat exceptionnel.

Impacts en lien avec le changement de méthode comptable :

Comptes 2024	Libellé Comptes 2024	Comptes 2025	Libellé Comptes 2025
COMPTE DE RÉSULTAT			
	Résultat Exceptionnel		Résultat d'exploitation
671200 à 671202	Pénalités Et Amendes Fiscales / Sociales / Diverses	658200	Pénalités, amendes fiscales et pénales
671700	Rappels D'Impôts	638000	Rappel d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices
671801	Autres Charges Except (Frais Personnel)	648000	Autres Charges De Personnel
675100 - 675200 - 675800	Val Comptable Immo Incorporelles / Corporelles / Autres Elem Actifs cédés	657100 - 657200	Val Comptable Immo Incorporelles Cédées / Corporelles Cédées
687518 - 687578 - 687584 - 687585	Dot Prov Litiges Div Except / Autres charges exceptionnelles/ Risque / Charges d'impôts	681588 - 681740	Dot Prov Autres Risques Exp / Provisions Impôts
771400	Rentrée Créances Amorties	758300	Rentrées sur créances amorties
771700	Dégrèvement D'Impôts	758400	Dégrèvements d'impôts autres qu'impôts bénéfices
771800	Pdt Exceptionnel Op De Gestion	747100	QP subventions d'investissement viré au résultat
771800	Pdt Exceptionnel Op De Gestion	751100	Redevances concessions, brevets, licences, marques
775100 - 775200 - 775800	Produits Cessions Immo Incorporelles / Corporelles / Autres Elem Actifs	757100 - 757200	Produits Cessions Immo Incorporelles / Corporelles
787518 - 787578 - 787584 - 787585	Rep prov litiges divers except / Autres Charges exceptionnelles / Risque / Charge Impôts	781588 - 781740	Rep Prv Autres Risques Exploit / Provision ch impôts
			Résultat financier
675600	Val Comptable Immo Financières	667100	Valeurs Comptables Immo Financières cédées
775600	Produits Cessions Immo Financière	767100	Produits Cessions Immo Financières

Les comptes de "Transferts de charges" (791, 796, 797) ont été supprimés. Désormais, les remboursements de charges ou les refacturations de frais sont enregistrés selon leur nature directement dans les comptes de charges ou produits concernés.

Ce changement de règlement n'a pas d'impacts significatifs sur les comptes au 31 décembre 2025 ni sur la présentation des états financiers.

La présentation des comptes 2025 et 2024 conformément aux nouveaux modèles imposés par le règlement a entraîné les modifications suivantes dans la colonne comparative 2024 :

1. Regroupement des charges et produits exceptionnels, précédemment présentés sur plusieurs lignes en 2024, désormais présentés sur les deux postes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».
2. Reclassements de lignes du bilan ou du compte de résultat :
 - dans la colonne comparative 2024 du bilan 2025, la ligne « Charges constatées d'avance » n'est plus dans la rubrique « Comptes de régularisation » mais dans la rubrique « Créances ».
3. Les transferts de charges (technique supprimée par le règlement dans la présentation des comptes en 2025) constatés dans le compte de résultat 2024 sont présentés selon les modalités suivantes :
- les transferts de charges d'exploitation 2024 sont présentés dans la colonne comparative 2024 dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions », rattaché au résultat d'exploitation.
- les transferts de charges financières 2024 sont présentés dans la colonne comparative 2024 dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions », rattaché au résultat financier.
- les transferts de charges exceptionnelles 2024 sont présentés dans la colonne comparative 2024 dans le poste « Produits exceptionnels ».
4. Les charges constatées d'avances sont désormais présentées dans la rubrique « créances ».

Présentation d'origine 2024
Nouvelle présentation dans le comparatif 2024
BILAN

Immobilisations en cours incorporelles
Avances et acomptes immos incorporelles

Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes

Immobilisations en cours corporelles
Avances et acomptes immos corporelles

Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits exceptionnels sur opérations de gestion
Produits exceptionnels sur opérations en capital
Reprises sur provisions et transfert de charges

Produits exceptionnels

Charges exceptionnelles sur opérations de gestion

Charges exceptionnelles sur opérations en capital

Charges exceptionnelles

Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions

NOTE 4 PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Note 4.1 Application des conventions comptables

Le nouveau règlement ANC n° 2022-06 vient modifier le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (« PCG ») en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base qui ont pour objet de fournir une image fidèle de l'Entreprise :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables à l'exception des modifications apportées par l'entrée en vigueur du règlement ANC n°2022-06;
- Indépendance des exercices.

Note 4.2 Méthode d'évaluation

Note 4.2.1 Immobilisations incorporelles

Les licences d'exploitation des logiciels informatiques sont amortissables linéairement sur 48 mois.

Note 4.2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition, c'est-à-dire au prix d'achat augmenté des frais accessoires et des frais d'acquisition en particulier les droits d'enregistrement.

Lorsqu'une immobilisation corporelle a des composantes significatives ayant des durées d'utilité différentes, ces dernières sont comptabilisées séparément. Les dépenses relatives au remplacement ou renouvellement d'un composant d'une immobilisation corporelle sont comptabilisées comme un actif distinct, et l'actif remplacé est éliminé. Les autres dépenses ultérieures relatives à une immobilisation corporelle ne sont comptabilisées à l'actif que lorsqu'elles améliorent l'état de l'actif au-dessus de son niveau de performance à l'origine.

L'évaluation retenue est celle du coût historique. Les actifs corporels dont les perspectives de rentabilité future ne permettent plus de recouvrer leur valeur nette comptable font l'objet d'une provision pour dépréciation. Celle-ci est déterminée par comparaison de la valeur nette comptable de l'actif avec sa valeur actuelle correspondant au montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la valeur de marché, déterminée le cas échéant par un expert indépendant. Si la valeur actuelle ainsi déterminée est inférieure, cet écart donne lieu à une dépréciation.

Les immobilisations en cours incluent les coûts accumulés sur les projets. Ils ne sont pas amortis tant que la livraison du projet n'a pas eu lieu et que leur transfert en compte d'immobilisations lors de la mise en service n'ait été effectué.

Note 4.2.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées de titres de participation, de créances rattachées à des participations et des dépôts et cautionnements immobiliers. Elles sont inscrites au bilan à leur valeur d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges.

Les titres de participation sont dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité déterminée en tenant compte de la situation nette réévaluée. Les capitaux propres réévalués des sociétés immobilières sont estimés à partir des évaluations des immeubles de placement effectuées deux fois par an par des experts indépendants qui tiennent compte des informations spécifiques du bien, notamment les projections de cash-flows, ainsi que du taux de rendement du marché.

Les prêts et autres immobilisations financières figurent à l'actif pour leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire, compte tenu des perspectives de recouvrement, est inférieure à la valeur comptable.

Les dépréciations sont comptabilisées en résultat financier, y compris les reprises de dépréciations réalisées dans le cadre d'une cession de participation. Les résultats de cession de titres de participation sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

Les tests réalisés à la clôture de l'exercice ont conduit la comptabilisation d'une reprise de 414 milliers d'euros des titres de la société Almia Management et d'une dotation d'un milliers euros des titres de la SCI du centre commercial de Lescar.

Note 4.3 Créances d'exploitation, dettes d'exploitation et assimilés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles comprennent principalement les comptes courants débiteurs des filiales. Ces créances font l'objet d'une estimation individuelle à la clôture de chaque exercice, et une provision est constituée dès lors qu'apparaît un risque de non-recouvrement.

Les dettes commerciales des fournisseurs et les autres dettes sont enregistrées à leur valeur nominale de remboursement.

Note 4.4 Provisions - Avantages au personnel

D'une manière générale, les provisions sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet, dont il est probable qu'ils provoqueront une sortie de ressources au bénéfice d'un tiers par obligation juridique ou implicite, sans contrepartie au moins équivalente de la part de celui-ci et dont le montant peut être évalué avec une fiabilité suffisante, mais dont la réalisation et l'échéance sont incertaines.

Un passif est enregistré lors de la décision d'attribution d'actions gratuites ou d'options sur actions, dès lors que l'obligation de remise d'actions existantes aux employés génère, de manière probable ou certaine, une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. Lorsque l'attribution des actions ou des options d'achat d'actions est subordonnée au fait que l'attributaire reste au service de la Société pendant une période

future déterminée, une contrepartie reste à fournir, comme pour les mandataires, le passif est par conséquent comptabilisé sous la forme d'une provision déterminée en fonction des services déjà rendus par le bénéficiaire.

Note 4.5 Dettes financières

Les dettes financières sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en charge au cours de l'exercice de leur mise en place. En sa qualité de société faitière du Groupe, la Société assume la quasi-totalité du financement du Groupe et centralise la gestion du risque de taux.

Note 4.6 Instruments financiers à terme et opérations de couverture

Instruments dérivés - opérations de couverture

Carmila souscrit divers contrats d'instruments dérivés tels que des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) et des options d'achat de taux d'intérêt (caps) pour réduire l'exposition du résultat, des flux et des capitaux propres de la Société aux fluctuations de taux d'intérêt.

Carmila applique pour ces contrats la comptabilité de couverture telle qu'énoncée par le PCG (art. 628-6 à 628-17) et par le règlement de l'ANC n° 2014-03 notamment mis à jour du règlement 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Les frais de couverture (primes d'options, soultes et équivalents) sont comptabilisés symétriquement au résultat de l'élément couvert.

Les gains et pertes réalisés sur les opérations de couverture sont comptabilisés au compte de résultat de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Ainsi, les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux (swaps) sont comptabilisés en résultat au même rythme que les charges d'intérêts des dettes couvertes.

Le résultat de couverture suit le même classement que celui de l'élément couvert et apparaît dans la même rubrique du compte de résultat (financier).

Les gains et pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nette comptable ne sont pas reconnus. Se référer à la partie 8.3 « Engagements réciproques ».

Instruments dérivés - opérations non qualifiées de couverture

Une opération qui ne répond pas à l'intention de gestion de couverture suit le traitement comptable d'une opération qualifiée de « position ouverte isolée » (PCG article 628-18). Les pertes et gains réalisés sur ces opérations sont immédiatement comptabilisés en résultat au sein du résultat financier.

Les éventuelles pertes latentes résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nette comptable sont comptabilisées en résultat financier en contrepartie de la constitution d'une provision. Par application du principe de prudence, les gains latents ne sont pas comptabilisés en résultat, quel que soit le marché sur lequel l'instrument est négocié.

Les charges et produits d'intérêts de ces instruments sont comptabilisés en résultat financier.

Se référer aux parties 5.3 « Créances clients et autres créances », 5.5 « Disponibilités » et 6.6 « Autres dettes ».

Note 4.7 Régime fiscal

La Société a opté pour le régime des Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées (SIIC) à compter du 1^{er} janvier 2015.

Ce régime est considéré comme un régime fiscal spécifique d'exonération et non comme une taxation à taux réduit des bénéfices distribués. 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 au titre de l'exercice 2025. En contrepartie de cette obligation de distribution, les bénéfices distribués sont taxés chez le bénéficiaire par application du taux d'imposition dont il relève sans que le régime des sociétés mères ne lui soit applicable.

NOTE 5 NOTES ANNEXES AU BILAN - ACTIF

Sauf indications contraires, les valeurs mentionnées ci-après sont exprimées en milliers d'euros.

Note 5.1 Immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles correspondent aux logiciels et sont non significatifs pris individuellement.

Note 5.2 Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2024	Augmentation	Réduction	Valeur brute au 31/12/2025
Participations	4 240 769	—	—	4 240 769
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	—	—	—	—
Créances rattachées à des participations	363	—	363	—
Autres titres immobilisés	5 480	52 963	48 010	10 433
Prêts	664 250	—	1 300	662 950
TOTAL Immobilisations financières brutes	4 910 862	52 963	49 673	4 914 152
Dépréciation des titres de participation	476	1	414	63
Dépréciation des autres immobilisations financières	—	—	—	—
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	4 910 386	52 963	49 259	4 914 090

en milliers d'euros	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De Poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Participations	—	—	—	—	—
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	—	—	—	—	—
Créances rattachées à des participations	—	—	—	—	—
Autres titres immobilisés	—	—	52 963	—	—
Prêts	—	—	—	—	—
Autres immobilisations financières	—	—	—	—	—
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	—	—	52 963	—	—

en milliers d'euros	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De Poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Participations	—	—	—	—	—
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	—	—	—	—	—
Créances rattachées à des participations	—	—	363	—	—
Autres titres immobilisés	—	541	47 469	—	—
Prêts	—	—	1 300	—	—
Autres immobilisations financières	—	—	—	—	—
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	—	541	49 131	—	—

As Cancelas a remboursé partiellement son prêt d'actionnaire à hauteur de 1,3 million d'euros.

Au 31 décembre 2025, Carmila détient 658 970 actions propres comprenant les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité et les actions détenues en vue de servir les plans d'actions gratuites.

Sur l'exercice 2025, le contrat de liquidité a donné lieu à :

- l'achat de 1 136 850 actions pour un prix moyen de 17,15 euros par action ;
- la vente de 1 156 930 actions pour un prix moyen de 17,20 euros par action.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en milliers d'euros)	% détention	Capitaux propres 2025	Résultat 2025 après IS	CA HT 2025	Valeurs brutes des titres	Valeurs nettes des titres	Prêts accordés	Cautions et avals donnés	Dividendes encaissés en 2025
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS									
1. FILIALES (%>50)									
France									
Carmila France	100 %	2 503 237	92 506	157 600	2 957 463	2 957 463	370 000	—	348 728
Almia Management	100 %	2 407	553	45 646	2 467	2 407	—	—	—
Galimmo	100 %	201 944	13 721	51 973	300 654	300 654	110 000	—	—
Total France		2 707 587	106 780	255 219	3 260 584	3 260 524	480 000	—	348 728
Etranger									
Carmila Espana SL	100 %	394 085	42 500	66 890	489 252	489 252	59 000	—	76 505
Carmila Talavera SL	100 %	9 786	2 128	3 476	29 455	29 455	2 000	—	2 208
Carmila Huelva SL	100 %	29 399	5 267	8 366	69 031	69 031	12 400	—	4 446
Carmila Mallorca SL	100 %	86 516	4 588	11 747	103 447	103 447	35 700	—	3 967
Carmila Puerto SL	100 %	17 676	681	2 134	23 249	23 249	8 700	—	552
Carmila Cordoba SL	100 %	30 528	1 621	3 775	36 021	36 021	14 500	—	1 625
Carmila Holding Italia Srl	100 %	156 507	-1 708	230	183 654	183 654	47 000	10 700	—
Total Etranger		724 498	55 076	96 619	934 109	934 109	179 300	10 700	89 303
Total Filiales		3 432 086	161 856	351 838	4 194 693	4 194 633	659 300	10 700	438 031
2. PARTICIPATIONS (10<%<50)									
France									
Etranger									
AS Cancelas	50 %	50 489	3 662	10 553	46 031	46 031	3 650	—	1 592
Total Participations		50 489	3 662	10 553	46 031	46 031	3 650	—	1 592
TOTAL		3 482 575	165 519	362 391	4 240 724	4 240 664	662 950	10 700	439 623

**Note 5.3 Créances clients et autres créances**

(en milliers d'euros)	Montant Brut au 31/12/2025	à moins d'un an	à plus d'un an	Montant Brut au 31/12/2024	à moins d'un an	à plus d'un an
Créances rattachées à des participations	—	—	—	363	363	—
Prêts	662 950	—	662 950	664 250	—	664 250
Autres immobilisations financières	—	—	—	—	—	—
TOTAL créances actif immobilisé	662 950	—	662 950	664 613	363	664 250
Créances clients	453	453	—	2	—	2
Dépréciation des créances clients	—	—	—	(2)	—	-2
TOTAL créances clients et comptes rattachés	453	453	—	—	—	—
Impôts et taxes	93	93	—	234	234	—
Autres créances	8 310	3 102	5 209	14 521	3 072	11 449
Charges constatées d'avance	310	310	—	56	56	—
Dépréciation des autres créances	—	—	—	—	—	—
TOTAL autres créances	8 714	3 506	5 209	14 810	3 361	11 449
TOTAL	672 117	3 959	668 159	679 423	3 724	675 699

Les autres créances sont principalement constituées de 7 476 milliers d'euros liés aux primes payées à la souscription des instruments financiers à étaler sur la durée de couverture, de 1 337 milliers d'euros liés à la variation de valeur active des

instruments financiers non qualifiés de couverture et de 1 029 milliers d'intérêts à recevoir sur les instruments de couverture (swap).

Note 5.4 Valeurs mobilières de placement

Carmila ne détient aucune valeur mobilière de placement au 31 décembre 2025.

Note 5.5 Disponibilités

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Comptes bancaires	68 269	79 304
Instruments financiers	9 163	3 549
TOTAL	77 432	82 854

Les disponibilités correspondent principalement aux soldes des comptes bancaires de la société au 31 décembre 2025. Le poste « Instruments financiers » comprend la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2025 pour lesquels la comptabilité de couverture ne s'applique pas. Le Groupe dispose à la clôture d'un swap, un tunnel de swaptions, trois

tunnels payeurs de taux fixe contre Euribor 3 mois et quatre swaptions pour un notional de 875 millions d'euros couvrant une période allant, pour le plus long d'entre eux, jusqu'en juin 2035, non qualifiés d'instruments de couverture dans les comptes de Carmila.

Note 5.6 Prime de remboursement des obligations

Carmila bénéficie de huit emprunts obligataires, souscrits en 2018, 2019, 2020, 2021, 2023, 2024 et 2025 pour un montant total de 1 706 millions d'euros. Ceux-ci sont remboursables in fine à des échéances allant de 2027 à 2033. La prime payée sur chacun d'eux est étalée sur la durée du sous-jacent, afin que

la valeur comptable de l'emprunt obligataire soit, à son terme, égale au nominal de la souscription. Au 31 décembre 2025, il reste 6 250 milliers d'euros à étaler. 2 790 milliers d'euros ont été amortis sur la période au titre de cet étalement.

NOTE 6 NOTES ANNEXES AU BILAN - PASSIF

Note 6.1 Capitaux propres

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Distributions de dividendes	Affectation du résultat	Programme de rachat d'actions	31/12/2025
Capital	849 567	—	—	—	-8 242	841 325
Prime d'émission	530 994	—	—	—	-15 640	515 354
Prime de fusion	973 915	—	-176 051	—	—	797 864
Ecart de réévaluation	9 448	—	—	—	—	9 448
Réserve légale	12 098	—	—	—	—	12 098
Réserves réglementées	370	—	—	—	—	370
Autres réserves	—	—	—	—	—	—
Report à nouveau	—	—	—	-8 208	—	-8 208
Résultat de l'exercice	-8 208	345 566	—	8 208	—	345 567
TOTAL	2 368 184	345 566	-176 051	—	-23 882	2 513 818

Le capital social au 31 décembre 2025 est constitué de 140 220 866 actions de six euros (6 €) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées. Il s'agit d'actions de catégorie A.

Le 14 mai 2025, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,25 euro par action au titre de l'exercice 2024 pour un montant de 176 051 milliers d'euros prélevés intégralement 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, respectivement 645 628 actions et 728 006 actions ont été rachetées, puis annulées respectivement en date du 14 mai 2025 et du 24 octobre 2025, 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 total de 8 242 milliers d'euros.

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

Note 6.1.1 Distributions de primes et augmentations de capital

Pour la distribution de primes, se référer à la Note § 2.2 « Distribution de dividende ».

Note 6.1.2 Titres d'autocontrôle

Les titres d'autocontrôle sont inscrits pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres consolidés. Les résultats de cession éventuelle d'actions d'autocontrôle (ainsi que les effets d'impôts correspondants) sont directement imputés en capitaux propres et ne contribuent pas au résultat net de l'exercice. Suite à sa cotation sur Euronext Paris, la société a mis en place un contrat de liquidité. Au 31 décembre 2025, la société détient un total de 658 970 actions Carmila, comprenant les actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions en vue d'être annulées, des actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité et des actions détenues en vue de servir les plans d'actions gratuites.

Note 6.2 Provisions pour risques et charges et dépréciations d'actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice utilisées	Reprises de l'exercice non utilisées	31/12/2025
Provisions pour risques et charges	3 966	2 996	2 155	1 228	3 579
Provisions autres risques	—	—	—	—	—
Autres provisions pour charges	3 966	2 996	2 155	1 228	3 579
Dépréciation d'actifs	477	1	—	415	63
Sur immobilisations corporelles	—	—	—	—	—
Sur immobilisations financières	476	1	—	414	63
Sur actif circulant clients douteux	2	—	—	2	—
Sur actif circulant VMP	—	—	—	—	—
TOTAL	4 443	2 997	2 155	1 643	3 642

La provision pour autres risques comprend l'évaluation du coût total des plans d'actions gratuites pour 3 579 milliers d'euros.

La provision pour dépréciation d'actifs sur immobilisations financières comprend la provision sur titres Almia Management pour 60 milliers d'euros.

Plans d'actions gratuites

Le Groupe a mis en place des 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 ou le dirigeant avant de pouvoir exercer les options qui lui ont été attribuées).

Le plan octroyé en 2022 (plan 9) est arrivé à échéance le 12 mai 2025 et s'est soldé par l'attribution gratuite de 209 938 actions aux salariés clés et mandataires sociaux.

Les plans en vigueur au 31 décembre 2025, attribués en 2023, en 2024 et en 2025 sont les suivants :

- en 2023, un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence a été accordé en mai 2023 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour un quart, un taux de rendement complet sur trois ans, à fin 2025, comparé à un panel,
 - pour un quart, la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans,
 - pour un quart, la réalisation de critères RSE à fin 2025,
 - pour un quart, le taux de rendement complet boursier sur trois ans, à fin 2025, comparé à un panel ;
- en 2024, un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence a été accordé en avril 2024 et intègre toujours un critère de présence ainsi que la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour un quart, un taux de rendement complet sur trois ans, à fin 2026, comparé à un panel,
 - pour un quart, la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans,
 - pour un quart, la réalisation de critères RSE à fin 2026,
 - pour un quart, le taux de rendement complet boursier sur trois ans, à fin 2026, comparé à un panel ;
- un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été accordé en mai 2025 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :
 - pour un quart, un taux de rendement complet sur trois ans, à fin 2027, comparé à un panel,
 - pour un quart, la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans,
 - pour un quart, la réalisation de critères RSE à fin 2027,
 - pour un quart, le taux de rendement complet boursier sur trois ans, à fin 2027, comparé à un panel.

Synthèse des plans	Plan n°9		Plan n°10	
	France	Etranger	France	Etranger
Date de l'Assemblée Générale	12/05/22		11/05/23	
Date d'attribution	12/05/22		11/05/2023	
Fin de période d'acquisition	12/05/25		11/05/26	
Fin de période de rétention	12/05/25		11/05/26	
Condition de présence	La présence impacte l'acquisition		La présence impacte l'acquisition	
Condition de performance	Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse Réalisation de critères RSE		Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse Réalisation de critères RSE	
Valeur unitaire de l'action (€)	7,95		10,06	
Actions attribuées initialement	183 438	52 500	188 848	50 000
Actions annulées / départs	(18 000)	-8 000	-19 300	-6 000
Actions définitivement acquise	(165 438)	-44 500	–	–
ACTIONS RESTANTES AU 31 DÉCEMBRE 2025	–	–	169 548	44 000

Synthèse des plans	Plan n°11		Plan n°12	
	France	Etranger	France	Etranger
Date de l'Assemblée Générale	24/04/2024		14/05/2025	
Date d'attribution	24/04/2024		14/05/2025	
Fin de période d'acquisition	26/04/2027		15/05/2028	
Fin de période de rétention	26/04/2027		15/05/2028	
Condition de présence	La présence impacte l'acquisition		La présence impacte l'acquisition	
Condition de performance	Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse Réalisation de critères RSE		Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse Réalisation de critères RSE	
Valeur unitaire de l'action (€)	9,96		9,47	
Actions attribuées initialement	200 748	41 500	199 823	42 500
Actions annulées / départs	-16 300	–	-1 000	–
Actions définitivement acquise	–	–	–	–
ACTIONS RESTANTES AU 31 DÉCEMBRE 2025	184 448	41 500	198 823	42 500

Note 6.3 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	1 824 900	1 706 400	–	956 400	750 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	550 000	550 000	–	550 000	–
Intérêts courus sur emprunts	28 065	34 094	34 094	–	–
Billets de trésorerie	42 000	120 000	120 000	–	–
Dépôts de garantie	–	–	–	–	–
TOTAL	2 444 965	2 410 494	154 094	1 506 400	750 000

Au 31 décembre 2025, l'endettement financier brut s'élevait à 2 406 millions d'euros et se décompose en quatre éléments principaux :

- 1 706 millions d'euros de dette obligataire ;
- 550 millions d'euros de crédit syndiqué bancaire ;
- 30 millions d'intérêts courus ;
- 120 millions de billets de trésorerie.

Note 6.3.1 Emprunts obligataires

Le 17 mars 2025, Carmila a lancé une offre de rachat sur ses obligations existantes venant à échéance en octobre 2028. Le montant nominal total valablement apporté et accepté pour rachat est de 100 millions d'euros. La totalité des obligations ainsi rachetées par Carmila sont annulées. La date de règlement a eu lieu le 27 mars 2025.

Carmila a procédé, le 13 octobre 2025, à l'émission de sa deuxième « obligation verte » (« Green Bond ») d'un montant de 300 millions d'euros, de maturité légèrement supérieure à sept ans (échéance janvier 2033), assortie d'un coupon annuel de 3,75 %.

Simultanément, Carmila a procédé au rachat de 313 millions d'euros d'obligations existantes d'échéances plus courtes (2027 et 2028) à des conditions attractives. Ces obligations ont été intégralement annulées. Cette double opération permet d'optimiser le profil de la maturité de la dette en augmentant la maturité moyenne. L'opération aura un impact positif sur les frais financiers de 2025 à 2027.

L'encours de dette obligataire de 1 825 millions d'euros au 31 décembre 2024 a ainsi été porté à 1 706 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Note 6.3.2 Emprunt bancaire

Carmila dispose d'une ligne de crédit renouvelable de 540 millions d'euros, à échéance octobre 2028. Cette ligne inclut deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie de Carmila de réduction de 50 % de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100 % des actifs significatifs de son patrimoine d'ici 2025. Ces deux objectifs ont été atteints pour l'année 2025. Au cours de la période, Carmila n'a pas tiré sur sa ligne de RCF.

Carmila a signé, le 21 juillet 2022, une ligne de crédit bancaire de 550 millions d'euros, arrivant à maturité en 2030.

Note 6.3.3 Gestion du risque de taux d'intérêt

La Société est exposée au risque d'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt mis en place a pour objectif de limiter l'impact de ces variations sur le résultat et les flux de trésorerie présents et futurs en utilisant des produits dérivés d'échange de taux d'intérêt, caps, swaps, tunnel ou swaptions.

Note 6.4 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dettes fournisseurs facturées	761	62	62	–	–
Factures non parvenues	4 449	5 915	5 915	–	–
TOTAL DETTES FOURNISSEURS	5 210	5 976	5 976	–	–

Ce poste est composé en grande partie par les factures non parvenues de frais intra-groupe (1 491 milliers d'euros) et de frais généraux (4 423 milliers d'euros).

Note 6.5 Dettes fiscales et sociales

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Personnel et comptes rattachés	–	–
Dettes fiscales	78	70
TOTAL	78	70

Note 6.6 Autres dettes

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19	–
Autres dettes	64 507	193 362
TOTAL	64 526	193 362

Les autres dettes sont principalement constituées de :

- comptes courants consentis par Carmila France dans le cadre de l'activité de centralisation de trésorerie pour un montant de 60 117 milliers d'euros (contre 179 953 milliers d'euros à fin décembre 2024) ;
- primes reçues des swaps restants à étaler sur la durée de couverture pour 3 447 milliers d'euros (contre 4 056 milliers d'euros à fin décembre 2024) ;
- jetons de présence pour 445 milliers d'euros ;
- commission de non-utilisation relative au RCF pour 386 milliers d'euros.

NOTE 7 NOTES ANNEXES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Note 7.1 Résultat d'exploitation

Les Autres produits comprennent la refacturation d'une large partie de la charge de management supportée par la holding dans l'intérêt de l'ensemble des filiales.

Note 7.1.1 Autres achats et charges externes

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Achats et sous-traitance	-844	-507
Honoraires	-6 989	-10 842
Services bancaires	-2 678	-2 136
Autres	-133	-224
TOTAL	-10 645	-13 708

Les honoraires sont principalement composés de prestations de conseil juridique et de commissariat aux comptes, ainsi que des frais engagés pour la communication financière, la société étant cotée en bourse. La baisse des honoraires s'explique principalement par le recours à des prestations de conseils dans le cadre de l'acquisition de Galimmo SCA par Carmila en 2024.

Les services bancaires sont principalement relatifs aux frais liés à la mise en place du nouvel emprunt obligataire pour 1,6 million d'euros et 0,6 million d'euros lié à l'extension de la maturité de la ligne de crédit. En 2024, les services bancaires étaient principalement relatifs à la mise en place du nouvel emprunt obligataire pour 1,5 million d'euros et 0,4 million d'euros lié à l'extension de la maturité de la ligne de crédit.

Note 7.1.2 Charges de personnel

Ce poste correspond à la valeur nette comptable des actions livrées en 2025 au titre du plan d'actions gratuites attribuées en mai 2022 (voir Note § 6.2). Ces actions ont été rachetées sur le marché et correspondaient donc à des actions existantes.

Note 7.1.3 Impôts et taxes

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Taxes diverses	-5	-299
TOTAL	-5	-299

Note 7.1.4 Dotations amortissements et provisions

Pour les dotations pour risques et charges, se référer à la partie 6.2 « Provisions pour risques et charges ».

Note 7.2 Résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers	469 780	127 440
De participation	439 691	73 924
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	14 045	13 290
Autres intérêts et produits assimilés	12 050	37 272
Reprises sur dépréciations et provisions	3 797	2 954
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	197	—
Charges financières	-113 732	-118 382
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-5 787	-5 033
Intérêts et charges assimilées	-104 055	-113 350
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-3 889	—
RESULTAT FINANCIER	356 048	9 057

Les produits financiers comprennent principalement les dividendes reçus des filiales pour 439 691 milliers d'euros (+365 767 milliers d'euros par rapport à 2024) et les intérêts sur les prêts faits aux filiales pour 14 045 milliers d'euros (+755 milliers d'euros par rapport à 2024).

Les autres intérêts et produits assimilés correspondent principalement aux intérêts sur les comptes courants et sur les comptes de dépôts à terme pour 1 691 milliers d'euros (-19 735 milliers d'euros par rapport à 2024), aux intérêts reçus liés aux instruments de couverture pour 12 206 milliers d'euros (-4 773 milliers d'euros par rapport à 2024).

Les reprises financières comprennent les reprises de provisions des titres de participation et les reprises de provision pour situation nette négative des sociétés détenues.

Les dotations financières correspondent principalement à l'amortissement de la prime d'émission et aux plans d'actions gratuites.

Les intérêts et charges assimilés comprennent 51 208 milliers d'euros d'intérêts sur les emprunts obligataires (-8 362 milliers d'euros par rapport à 2024), 22 842 milliers d'euros de charge d'intérêt sur les emprunts auprès des établissements de crédit (-7 849 milliers d'euros par rapport à 2024 en raison de la baisse des taux principalement), 19 285 milliers d'euros de frais liés aux offres de rachats publiques « Tender offer » sur les emprunts obligataires (+11 631 milliers d'euros par rapport à 2024), 3 038 milliers d'euros d'intérêts sur compte courant avec Carmila France (-2 287 milliers d'euros par rapport à 2024 en raison de la baisse du nominal suite à un remboursement partiel en 2024), 3 805 milliers d'euros d'intérêts sur instruments de couverture (-763 milliers d'euros). Ce poste comprend également l'étalement des primes payées d'instruments couverture pour 1 361 milliers d'euros et des commissions de non-utilisation des lignes de crédit confirmées pour 1 988 milliers d'euros.

La baisse des intérêts et charges assimilés s'explique principalement par la diminution des intérêts sur les emprunts auprès des établissements de crédits relatif à la baisse des taux.

Note 7.3 Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels	–	388
Produits cessions éléments d'actifs	–	–
Autres produits exceptionnels	–	388
Charges exceptionnelles	–	-178
VNC sur éléments d'actifs cédés	–	–
Autres charges exceptionnelles	–	-178
RESULTAT EXCEPTIONNEL	–	210

En 2024, le résultat exceptionnel était constitué des gains nets sur cessions d'actions propres dans le cadre du contrat de liquidité sur titre qui s'étaient élevés à 210 milliers d'euros. En 2025, suite à la mise en place du nouveau règlement ANC

(Voir note 3) relatif à la modernisation des états financiers, les gains nets sur cessions d'actions propres dans le cadre du contrat de liquidité sont comptabilisés en résultat financier.

Note 7.4 Impôt sur les sociétés

Néant.

NOTE 8 NOTES ANNEXES SUR LES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Note 8.1 Engagements donnés

Note 8.1.1 Accord de financement obtenu

Au 31 décembre 2025, la Convention de Crédit d'un montant total en principal de 550 millions d'euros, et le crédit confirmé à hauteur de 540 millions d'euros conclus entre la Société et un syndicat de banques prêteuses sont assorties de ratios prudentiels établis à partir des comptes consolidés suivants :

- Interest Cover : le ratio EBITDA / Coût net de l'endettement financier doit être supérieur à 2,00 à la date du test ;
- Loan to Value : le ratio Dette financière nette consolidée / Juste valeur des immeubles de placement droits inclus ne doit pas excéder 55 % aux mêmes dates (ou pour l'un d'entre eux pouvant dépasser ce ratio pour un semestre dans la limite de 0,60) ;
- les sûretés données ne doivent pas excéder 20 % du montant global de la juste valeur des immeubles de placement ;
- et cette juste valeur ne doit pas être inférieure à 2 500 000 milliers d'euros.

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

Au 31 décembre 2025, le Groupe respecte tous les ratios prudentiels applicables.

Note 8.1.2 Obligations de distribution

Le projet de distribution de dividendes qui sera présenté à l'Assemblée générale du 13 mai 2026 permet de couvrir les obligations de distribution du régime SIIC.

Note 8.1.3 Caution solidaire pour le financement de ses filiales

La Société s'est portée caution solidaire pour le prêt hypothécaire d'un montant de 276 millions d'euros, mis en place le 17 avril 2023, souscrit par quatre de ses filiales (Carmila Nice, Carmila Évreux, Carmila Saran et Carmila Coquelles), de l'ensemble des obligations de paiement et de remboursement au titre de ce prêt.

Note 8.2 Engagements reçus

À fin décembre 2025, la Société dispose de 540 millions d'euros de crédits confirmés (« Revolving Credit Facilities »).

Aucune ligne de crédit n'a été tirée sur l'exercice.

Note 8.3 Engagements réciproques

Le Groupe a mis en place une politique de couverture de taux d'intérêt au travers de swaps afin de se prémunir dans le temps contre un risque de hausse des taux d'intérêt sur sa dette à taux variable. Sur un encours de dette à taux variable de 670 millions d'euros au 31 décembre 2025, la société a souscrit des swaps à hauteur de 460 millions d'euros. Elle a également souscrit à un cap pour un notionnel de 100 millions d'euros et à trois swaps de taux variable pour un notionnel de 460 millions d'euros.

L'élément couvert est toujours existant, ainsi la comptabilité de couverture continue à s'appliquer. Le résultat réalisé est reporté dans un compte d'attente au bilan et sera repris de manière symétrique à l'élément couvert (i.e. durée de vie du swap).

ENCOURS NOTIONNEL D'INSTRUMENT DÉRIVÉS À LA CLÔTURE CLASSÉS PAR MATURITÉ

(en millions d'euros)	31/12/2025	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Carmila paie taux fixe (swap de taux d'intérêt)	–	–	–	–
Euribor / taux fixe trimestriel E/360	460	–	335	125
Carmila paie taux variable (swap de taux variable)	–	–	–	–
taux fixe / Euribor trimestriel E/360	460	–	160	300
Achats options de taux (caps / floors / collars)	–	–	–	–
Encours	100	100	–	–

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS À LA CLÔTURE

(en millions d'euros)	31/12/2025
Carmila paie un taux fixe (swap de taux d'intérêt)	–
Euribor / taux fixe trimestriel E/360	20,0
Carmila paie un taux variable (swap de taux variable)	–
taux fixe / Euribor trimestriel E/360	1,3
Achats options de taux (caps/floors)	–
Encours	0,2



NOTE 9 ENTREPRISES LIÉES

Les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

NOTE 10 AUTRES INFORMATIONS

Note 10.1 Centralisation automatique de trésorerie

La trésorerie du groupe Carmila en France est gérée de façon centralisée via un cash pooling dont Carmila est la société pivot.

Note 10.2 Effectifs

Il n'y a pas de salariés employés par Carmila.

Note 10.3 Rémunération des mandataires sociaux

La rémunération des Administrateurs versé en 2025 s'élève à 402,5 milliers d'euros. Par ailleurs, un mandataire social est détaché par Carrefour Management et fait l'objet d'une facturation de personnel détaché.

Note 10.4 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

NOTE 11 INFORMATIONS SUR LA CONSOLIDATION

Carmila est la société mère du groupe Carmila et établit des comptes consolidés pour le Groupe.

NOTE 12 ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024

En application du nouveau règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers et obligatoire à compter du 1er janvier 2025, la Société a fait évoluer la présentation de ses comptes annuels ainsi que ses méthodes d'évaluation, comme détaillé en note 3. À ce titre, l'intégralité des états financiers de l'exercice précédent est présentée ci-dessous afin d'assurer une parfaite continuité de l'information historique sous ce nouveau référentiel.

Note 12.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires net		
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		
Autres produits	416	868
Produits d'exploitation	416	868
Autres achats et charges externes	-13 708	-8 073
Charges de personnel	-3 467	
Impôts, taxes et versements assimilés	-299	-1
Dotations aux amortissements et provisions	-2	—
Autres charges	-416	-554
Charges d'exploitation	-17 891	-8 629
Résultat d'exploitation	-17 475	-7 761
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Produits financiers	127 440	155 405
Charges financières	-113 350	-90 673
Dotations financières aux amortissements et provisions	-5 033	-3 675
Résultat financier	9 057	61 057
Résultat courant avant impôts	-8 418	53 296
Produits exceptionnels	388	183
Charges exceptionnelles	-178	-54
Résultat exceptionnel	210	129
Impôts sur les bénéfices	—	—
RESULTAT NET DE LA PERIODE	-8 208	53 425

**Note 12.2 Bilan****BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2024**

(en milliers d'euros)	Brut 31/12/2024	Cumul amortissements et dépréciations	net au 31/12/2024	net au 31/12/2023
Capital souscrit non appelé	—	—	—	—
Immobilisations incorporelles	—	—	—	—
Immobilisations corporelles:	139	—	139	—
Participations	4 910 862	476	4 910 386	4 542 390
Actif immobilisé	4 911 002	476	4 910 526	4 542 390
Autres créances	2	2	—	934
Charges constatées d'avance	14 755	—	14 755	19 826
Actions propres	541	—	541	—
Disponibilités et instruments financiers	82 854	—	82 854	824 709
Charges constatées d'avance	56	—	56	—
Actif circulant	97 665	2	97 664	845 469
Primes de remboursement des obligations	7 567	—	7 567	8 775
TOTAL ACTIFS	5 016 234	477	5 015 757	5 396 634

BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	849 567	854 646
Primes d'émission	530 994	540 215
Primes de fusion	973 915	1 106 759
Réserves	21 916	19 923
Report à nouveau	—	-13 569
Résultat de l'exercice	-8 208	53 425
Capitaux propres	2 368 184	2 561 401
Provisions pour risques	3 966	3 732
Provisions	3 966	3 732
Emprunts obligataires et autres dettes financières	2 444 965	2 745 215
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 210	3 309
Dettes diverses	193 432	82 977
Dettes	2 643 607	2 831 501
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES	5 015 757	5 396 634

6.4 RAPPORT DE GESTION

6.4.1 Faits marquants de l'année

Changement de méthode comptable

Carmila a appliqué pour la première fois le règlement ANC n° 2022-06 relatif au Plan comptable général. Ce changement de méthode porte principalement sur la modernisation des états financiers et la présentation des comptes. Il est appliqué de manière prospective et n'a pas d'impact significatif sur le résultat de l'exercice ni sur les capitaux propres d'ouverture. Une information détaillée est présentée dans l'annexe aux comptes annuels.

Évolution de la dette et financement

Le 17 mars 2025, Carmila a lancé une offre de rachat sur ses obligations existantes venant à échéance en octobre 2028. Le montant nominal total valablement apporté et accepté pour rachat est de 100 millions d'euros. La totalité des obligations ainsi rachetées par Carmila est annulée. La date de règlement a eu lieu le 27 mars 2025.

Carmila a procédé, le 13 octobre 2025, à l'émission de sa deuxième « obligation verte » (« Green Bond ») d'un montant de 300 millions d'euros, de maturité légèrement supérieure à sept ans (échéance janvier 2033), assortie d'un coupon annuel de 3,75 %.

Simultanément, Carmila a procédé au rachat de 313 millions d'euros d'obligations existantes d'échéances plus courtes (2027 et 2028) à des conditions attractives. Ces obligations ont été intégralement annulées. Cette double opération permet d'optimiser le profil de la maturité de la dette et d'augmenter la maturité moyenne. L'opération a un impact positif sur les frais financiers de 2025 à 2027.

6.4.2 Activité et résultats

La société Carmila S.A. a mis fin en 2018 à son activité opérationnelle de gestion immobilière directe en apportant ses actifs à des filiales, détenues à 100 %. Depuis cette date, Carmila s'est consacrée à son activité de holding et la gestion de ses participations en France et à l'étranger.

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation comprennent la refacturation d'une large partie de la charge de management supportée par la holding dans l'intérêt de l'ensemble de ses filiales.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation correspondent à des frais généraux de holding tels que des frais afférents à la cotation de l'entreprise sur le compartiment A d'Euronext Paris avec notamment l'organisation de manifestations de communication financière, des redevances payés à des organismes institutionnels ou des honoraires de conseils juridiques, d'agence de rating, de commissaires aux comptes et de services bancaires. La baisse des honoraires s'explique principalement par le recours à des prestations de conseils en 2024 dans le cadre de l'acquisition de Galimmo SCA par Carmila.

L'encours de dette obligataire de 1 825 millions d'euros au 31 décembre 2024 a ainsi été porté à 1 706 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Après ces opérations, la maturité moyenne de la dette de Carmila s'établit à 4,3 années au 31 décembre 2025 (4,5 années au 31 décembre 2024).

L'Autorité de la Concurrence valide l'acquisition de Galimmo par Carmila

Le 13 mars 2025, l'Autorité de la concurrence a validé la reprise des galeries commerciales de Galimmo.

Conformément aux conclusions de l'Autorité de la concurrence, Carmila a engagé des discussions avec des repreneurs potentiels pour procéder à la cession de la galerie commerciale de Villers Semeuse en 2025. Ce site, d'une superficie de 4 761 m² et composé de 20 lots, représente moins de 0,2 % du patrimoine et des revenus locatifs du Groupe.

Distribution

Le 14 mai 2025, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,25 euro par action au titre de l'exercice 2024 pour un montant de 176 051 milliers d'euros prélevés intégralement sur la prime de fusion. Ce montant a été payé intégralement en numéraire.

Cette distribution de dividendes permet de couvrir les obligations de distribution du régime SIIC au titre de l'exercice 2024.

Résultat financier

Les produits financiers comprennent :

- les dividendes reçus des filiales pour 439 691 milliers d'euros (+365 767 milliers d'euros par rapport à 2024).
L'augmentation des dividendes s'explique par le versement de la prime d'émission de Carmila France en 2025 pour 280 millions d'euros;
- les intérêts des prêts faits aux filiales pour 14 045 milliers d'euros (+755 milliers d'euros par rapport à 2024) ;
- les intérêts sur les comptes courants et les comptes de dépôt à terme pour 1 691 milliers d'euros (-19 735 milliers d'euros par rapport à 2024) ;
- les intérêts reçus liés aux instruments de couverture pour 12 206 milliers d'euros (-4 773 milliers d'euros par rapport à 2024).

Les reprises financières comprennent les reprises de provisions des titres de participation et les reprises de provision pour situation nette négative des sociétés détenues.

Les dotations financières correspondent principalement à la dépréciation des titres de participation, à l'amortissement de la prime d'émission et aux plans d'actions gratuites.

Les intérêts et charges assimilés comprennent :

- 51 208 milliers d'euros d'intérêts sur les emprunts obligataires (-8 362 milliers d'euros par rapport à 2024) ;

- 22 842 milliers d'euros de charge d'intérêt sur les emprunts auprès des établissements de crédit (-7 849 milliers d'euros par rapport à 2024 principalement en raison de la baisse des taux) ;
- 19 285 milliers d'euros de frais liés aux offres de rachat publique « Tender offer » sur l'emprunt obligataire (+11 631 milliers d'euros par rapport à 2024) ;
- 3 038 milliers d'euros d'intérêts sur compte courant avec Carmila France (-2 287 milliers d'euros par rapport à 2024 en raison de la baisse du nominal suite à un remboursement partiel en 2024) ;
- 3 805 milliers d'euros d'intérêts sur instruments de couverture (-763 milliers d'euros). Ce poste comprend également l'étalement des primes payées d'instruments de couverture pour 1 361 milliers d'euros et des commissions de non-utilisation des lignes de crédit confirmées pour 1 988 milliers d'euros.

La diminution des intérêts et charges assimilés s'explique principalement par la baisse des taux permettant une réduction des charges d'intérêts sur les emprunts auprès des établissements de crédit.

Résultat exceptionnel

En 2024, le résultat exceptionnel était constitué des gains nets sur cessions d'actions propres dans le cadre du contrat de liquidité sur titre qui s'étaient élevés à 210 milliers d'euros. En 2025, suite à la mise en place du nouveau règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, les gains nets sur cessions d'actions propres dans le cadre du contrat de liquidité sont comptabilisés en résultat financier.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 345 566 milliers d'euros.

6.4.3 Informations sur les dettes et créances

Du fait de l'apport des actifs en exploitation à ses filiales en 2018, il n'y a plus de chiffre d'affaires. Seule la refacturation de charges génère des produits. Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de facture en attente de règlement à plus de 90 jours.

Les autres créances sont principalement constituées de 7 476 milliers d'euros liés aux primes payées à la souscription des instruments financiers à évaluer sur la durée de couverture, de 1 337 milliers d'euros liés à la variation de valeur active des instruments financiers non qualifiés de couverture et de

1 029 milliers d'euros d'intérêts à recevoir sur les instruments de couverture (swap).

Concernant les fournisseurs, les soldes au bilan comprennent quasi exclusivement des provisions pour factures non parvenues de frais intra-groupe et de frais généraux. Il y a trois factures fournisseurs dans les comptes au 31 décembre 2025 et qui représente 61 milliers d'euros, soit 0,55 % des achats toutes taxes comprises. Le montant des créances échues depuis plus de 90 jours est nul.

6.4.4 Titres de participation

Carmila détient des participations dans des filiales en France, en Espagne et en Italie.

Les tests réalisés à la clôture de l'exercice ont conduit à la comptabilisation d'une reprise de 414 milliers d'euros des titres de la société Almia Management et d'une dotation d'un millier euros des titres de la SCI du centre commercial de Lescar.

6.4.5 Affectation des résultats

Il sera proposé aux actionnaires lors de l'Assemblée générale qui se tiendra le 13 mai 2026 d'affecter le résultat de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	345 566 196
Dotation à la réserve légale	17 278 310
Report à nouveau	-8 207 533
Bénéfice distribuable	320 080 353
Distribution prélevée sur le résultat distribuable	190 700 378
Solde du report à nouveau après affectation	129 379 975

Le montant total de la distribution de dividendes proposée au titre de l'exercice 2025 s'élèvera à 1,36 euro par action et se répartit comme suit :

Distribution prélevée sur le résultat distribuable	190 700 378
Distribution prélevée sur la prime de fusion	—
Distribution de dividendes totale 2025	190 700 378

En application de la loi, il est rappelé que les distributions au cours des trois derniers exercices se sont élevées à (en euros/action) :

Année	Euros/action
2022	1,17
2023	1,20
2024	1,25

Le tableau des résultats des cinq derniers exercices est le suivant :

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAL SOCIAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social ⁽¹⁾	841 325 196 €	849 567 000 €	854 646 438 €	863 094 252 €	875 389 008 €
Nombre des actions ordinaires existantes	140 220 866	141 594 500	142 441 073	143 849 042	145 898 168
OPÉRATIONS & RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	– €	– €	– €	– €	– €
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	347 556 306,53 €	-6 128 530,34 €	56 425 564,83 €	867 902,36 €	-9 401 362,64 €
Impôts sur les bénéfices	– €	– €	– €	– €	– €
Participation des salariés au titre de l'exercice	– €	– €	– €	– €	– €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	345 566 196,46 €	-8 207 533,49 €	53 425 301,82 €	-2 194 604,92 €	-11 429 941,47 €
MONTANT DISTRIBUÉ					
- dont résultat :	190 700 377,76 €	– €	37 863 774,63 €	– €	– €
- dont report à nouveau :	– €	– €	– €	– €	– €
- dont prime d'émission :	– €	– €	– €	– €	– €
- dont prime de fusion :	– €	176 993 125,00 €	133 065 512,97 €	168 134 142,15 €	145 614 215,00 €
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	2,48 €	-0,04 €	0,40 €	0,01 €	-0,06 €
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissement et provision	2,46 €	-0,06 €	0,38 €	-0,02 €	-0,08 €
MONTANT DISTRIBUÉ PAR ACTION ⁽²⁾					
- dont résultat :	1,36 €	– €	0,27 €	– €	– €
- dont report à nouveau :	– €	– €	– €	– €	– €
- dont primes d'émission :	– €	– €	– €	– €	– €
- dont primes de fusion :	– €	1,25 €	0,93 €	1,17 €	1,00 €
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	– €	– €	– €	– €	– €
Montant de la masse salariale de l'exercice	– €	– €	30 228,28 €	481 760,00 €	331 989,28 €
Montage des sommes versées au titre des avantages sociaux	– €	– €	– €	– €	– €

(1) Le capital enregistre une baisse du fait notamment des programmes de rachats d'actions effectués au cours de l'année 2025.

(2) Pour l'exercice 2025, sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

Annexe au rapport de gestion - Exercice clos le 31/12/2025

Tableau prévu à l'article D441-6 du code de commerce

Factures Fournisseurs et Clients

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu
(tableau prévu au 1 de l'article D. 441-6)

Situation arrêtée au : 31-12-2025

Société juridique : CARMILA SA

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
(A) TRANCHE DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	1	0	0	0	2	2	1	0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées TTC en K€	12	0	0	0	49	49	47	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,11 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,44 %	0,44 %						
Pourcentage du chiffre d'affaire total TTC de l'exercice							6,09 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues			0						0			
Montant total des factures exclues en K€			0						0			
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L441-6 OU ARTICLE L443-1 DU CODE DU COMMERCE)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul de retards de paiement	☐ Délais contractuels (préciser)						☐ Délais contractuels (préciser)					
	☒ Délais légaux (préciser)						☒ Délais légaux (préciser)					
	Nos délais contractuels respectent les délais légaux. Cette société juridique est une société exploitante de ventes et d'achats de marchandises. Les délais contractuels appliqués se situent dans la fourchette de 20j à 60j.						Nos délais contractuels respectent les délais légaux. Cette société juridique est une société exploitante de ventes et d'achats de marchandises. Les délais contractuels appliqués se situent dans la fourchette de 20j à 60j.					

6.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société Carmila,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Carmila relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Point clé de notre audit

Évaluation des titres de participation

(Notes 4.2.3 et 5.2 de l'annexe aux comptes annuels)

Au 31 décembre 2025, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur brute de 4 241 millions d'euros dépréciés à hauteur de 0,1 million d'euros, soit 85% du total actif.

Comme indiqué dans la note 4.2.3 de l'annexe aux comptes annuels, ils sont comptabilisés à leur date d'entrée à leur valeur d'acquisition et sont dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur d'acquisition.

La valeur d'inventaire correspond à la valeur d'utilité, déterminée en tenant compte des capitaux propres réévalués. Les capitaux propres réévalués des filiales détenant des actifs immobiliers sont estimés à partir des évaluations de leurs immeubles de placement effectuées deux fois par an, par des experts indépendants. Ces évaluations tiennent compte des informations spécifiques du bien ainsi que des hypothèses de marché.

L'évaluation des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit du fait de l'importance :

- de ce poste par rapport au total de l'actif ;
- de la présence d'hypothèses et estimations importantes de la part de la direction et des experts, telles que les valeurs locatives de marché, les taux d'actualisation et de capitalisation, dans l'estimation de la valeur des immeubles de placement sous-jacents ;
- de la sensibilité de ces valeurs aux hypothèses retenues par les experts.

Réponses apportées lors de notre audit

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à :

- vérifier que l'estimation de ces valeurs d'utilité déterminées par la direction est fondée sur une méthode d'évaluation appropriée ;
- vérifier le calcul de la quote-part de capitaux propres réévalués (qui prend en compte notamment les plus-values latentes sur les immeubles de placement) ;
- comparer les valeurs d'acquisition des titres avec leurs valeurs d'utilité ;
- apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes annexes 4.2.3 et 5.2 aux comptes annuels.

Les travaux que nous avons mis en œuvre concernant l'évaluation des immeubles de placement, retenues pour le calcul des plus-values latentes ont notamment consisté à :

- prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement et des contrôles mis en place par la direction, notamment concernant la validation et la transmission des données aux experts et la revue de leurs travaux et conclusions ;
- apprécier la compétence et l'indépendance des experts mandatés par la société Carmila, notamment au regard de leur réputation ainsi qu'en examinant leurs attestations d'indépendance incluses sous forme de déclarations dans leurs rapports ;
- nous entretenir avec les experts indépendants et la direction afin d'apprécier la pertinence des méthodologies d'évaluation et des hypothèses utilisées ;
- analyser les variations de juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice et en apprécier le bien-fondé au regard de l'évolution du marché et de la situation de l'immeuble ;
- vérifier que les méthodes d'estimation des justes valeurs utilisées sont conformes aux pratiques de marché, et apprécier pour une sélection de sites la cohérence des hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants avec les données de marché disponibles, et notamment en ce qui concerne les taux d'actualisation et de capitalisation ainsi que les évolutions attendues des loyers nets ;
- sur la base d'une sélection, nous avons examiné la cohérence des loyers utilisés par les experts pour évaluer les immeubles de placement avec les contrats de location.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Présidente-Directrice Générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Carmila par les Assemblées générales du 25 juin 2010 pour le cabinet KPMG S.A. et du 1^{er} décembre 2008 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la 16^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 18^{ème} année sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

À Paris La Défense, le 27 mars 2026,

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Caroline Bruno-Diaz
Associée

Nicolas Chy
Associé

Deloitte & Associés

Emmanuel Proudhon
Associé

Sylvain Giraud
Associé

6.6 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société Carmila,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société (la « Société »), nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société, des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Avenant à la Convention de prestations de services avec la société Carrefour SA

Personne concernée

La société CRFP 13 (société indirectement contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de votre Société.

Nature et objet

Le Conseil d'administration de la Société a autorisé, lors de sa réunion du 2 décembre 2025, la conclusion d'un avenant de prorogation au contrat de prestations de services, conclu le 8 mars 2021, au titre duquel Carrefour SA met à disposition de Carmila SA les compétences et moyens nécessaires, afin de l'assister en matière de suivi juridique de la vie de la Société, de fiscalité, de comptabilité et de suivi administratif des contrats d'assurance.

Modalités et motifs justifiant de l'intérêt pour la Société

La convention de prestations de services avec la société Carrefour SA arrivant à échéance le 31 décembre 2025, des échanges ont été menés entre les parties pour définir les nouvelles modalités de son renouvellement. Ces conditions ont été présentées au Conseil d'administration de la Société le 2 décembre 2025, après avis favorable du Comité d'Audit.

Compte tenu des délais et afin de permettre la mise en œuvre de cette nouvelle convention, un avenant a été autorisé par le Conseil d'administration le 2 décembre 2025, et conclu le 19 décembre 2025. Celui-ci proroge la durée du contrat initial jusqu'au 27 février 2026, sans en modifier les modalités.

Aucune charge n'a été comptabilisée du titre de cet avenant au cours de l'exercice 2025.

Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Convention de prestations de services avec la société Carrefour SA

Personne concernée

La société CRFP 13 (société indirectement contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société.

Nature et objet

Le Conseil d'administration de la Société a autorisé, lors de sa réunion du 2 décembre 2025, la conclusion d'un contrat de prestations de services au titre duquel Carrefour SA met à disposition de la Société, les compétences et moyens nécessaires, afin de l'assister notamment en matière de suivi juridique de la vie de votre Société, de fiscalité, de comptabilité et de suivi administratif des contrats d'assurance. Cette convention a été signée le 25 mars 2026.

Modalités et motifs justifiant de l'intérêt pour la Société :

La convention de prestations de services initiale avec la société Carrefour ainsi que son avenant de prorogation sont arrivées à échéance le 27 février 2026. La Société n'ayant pas de ressources nécessaires pour assumer certaines fonctions, cette nouvelle convention a été conclue, afin de renouveler les missions déléguées par la précédente convention, pour une durée de trois (3) années à compter rétroactivement du 1er janvier 2026, automatiquement prorogé d'une année à compter du 1er janvier 2029 et du 1er janvier 2030, sauf dénonciation préalable par l'une ou l'autre des Parties et prendra fin automatiquement, sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre le 31 décembre 2030. La rémunération prévue au titre de cette convention est de 170 000 € hors taxes par année civile. Elle sera révisée automatiquement au 1er janvier de chaque année, suivant la variation de l'Indice Syntec.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention Rénovations et Développements avec la société Carrefour SA

Personne concernée

La société CRFP 13 (société indirectement contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre Société.

Nature et objet

Le Conseil d'administration de Carmila SAS a autorisé, lors de sa séance du 31 mars 2017, la conclusion d'un avenant à la Convention Rénovations et Développements conclue le 16 avril 2014 entre la société Carmila SAS et Carrefour SA. L'Assemblée générale ordinaire de la société Carmila SAS du 12 juin 2017 a approuvé cet avenant.

Dans le cadre de la fusion-absorption de la société Carmila SAS par votre société réalisée le 12 juin 2017, cette dernière a repris les droits et obligations de la société Carmila SAS au titre de la Convention Rénovations et Développements conclue avec la société Carrefour SA.

Modalités

Les sociétés Carmila SAS et Carrefour SA (agissant en leur nom et au nom et pour le compte de leurs filiales), souhaitant mettre en œuvre une stratégie de renforcement de l'attractivité des centres commerciaux et d'optimisation de leur valeur, ont conclu le 16 avril 2014 une convention de rénovations et de développements (la « Convention Rénovations et Développements »).

Au titre de cette convention, les projets de rénovation de l'ensemble des centres commerciaux sont pris en charge à parité (50/50) entre le groupe Carmila et le groupe Carrefour. La convention vient préciser également les conditions principales d'une opération de développement sur un centre commercial codétenu, par exemple le financement des coûts du projet doit être assuré à parts égales entre Carrefour et Carmila et la marge du projet doit être partagée à 50/50 entre Carrefour et Carmila. De plus, l'une ou l'autre des parties peut librement décider de ne pas participer au projet de développement. Dans cette hypothèse, l'autre partie peut décider de faire et de financer seule, la partie qui ne participe pas s'engageant à collaborer de bonne foi et à ne pas s'opposer à la réalisation du projet.

Le 3 mai 2017, les sociétés Carmila SAS et Carrefour SA ont conclu un avenant à la Convention Rénovations et Développements afin de :

- intégrer dans le périmètre des actifs couvert par la Convention Rénovations et Développements les nouveaux actifs acquis par le groupe Carmila en France, Italie et Espagne depuis le 16 avril 2014 ; et
- intégrer dans la Convention Rénovations et Développements les actifs détenus par votre Société et les principes applicables aux opérations de développement et de rénovation relatives à ces actifs et proroger la durée initiale de la Convention Rénovations et Développements jusqu'au 31 décembre 2027.

Aucun nouveau contrat d'acquisition de projet n'a été signé dans le cadre de cette convention au cours de l'exercice 2025, la mise en œuvre des contrats signés au cours des exercices précédents se poursuivant.

Convention de prestations de services avec la société Carrefour SA

Personne concernée

La société CRFP 13 (société indirectement contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre Société.

Nature et objet

Le Conseil d'administration de votre Société a autorisé, lors de sa réunion du 16 février 2021, la conclusion d'un contrat de prestations de services au titre duquel la société Carrefour SA met à disposition de votre société, les compétences et moyens nécessaires, afin de l'assister en matière de suivi juridique de la vie de votre société, de fiscalité et de comptabilité et du suivi administratif des contrats d'assurance. Cette convention a été signée le 8 mars 2021.

Modalités

Votre Société n'ayant pas de services juridique, fiscal ou assurances et disposant d'effectifs limités sur la comptabilité, elle ne dispose pas de ressources nécessaires pour assumer certaines fonctions. Cette convention a été conclue afin de renouveler pour une durée de 5 ans les missions déléguées par la précédente convention ; elle prendra fin le 31 décembre 2025. La rémunération annuelle prévue au titre de cette convention est de 122 400 euros (TVA comprise).

Au titre de l'année 2025, cette convention, précédemment approuvée par votre Assemblée générale, a donné lieu à une charge de 122 400 euros dans les comptes de votre Société.

Convention de mise à disposition de Monsieur Sébastien Vanhoove, Directeur général délégué de votre Société, par la société Carrefour Management

Personne concernée

La société CRFP 13 (société indirectement contrôlée par la société Carrefour SA, comme la société Carrefour Management), actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre Société.

Nature et objet

Votre Conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 27 juillet 2022, la conclusion avec la société Carrefour Management d'une nouvelle convention de mise à disposition de Monsieur Sébastien Vanhoove, reprenant les mêmes termes et conditions que l'ancienne convention, arrivée à échéance le 31 juillet 2022.

Modalités

Votre Société et la société Carrefour Management ont conclu, le 1^{er} août 2022, une convention de mise à disposition partielle d'une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 juillet 2026, par laquelle Monsieur Sébastien Vanhoove, salarié de la société Carrefour Management, est mis à disposition de votre Société, afin d'exercer une mission opérationnelle. Il met ainsi sa compétence, son expérience et ses connaissances au service de votre société et assure la bonne exécution des prestations assurées par Carrefour pour le compte de votre société. Cette mission spécifique occupera une partie de son activité évaluée à la moitié du temps que celui-ci consacre à l'ensemble de ses missions.

Pendant la durée de la mise à disposition, votre Société remboursera à la société Carrefour Management la moitié des salaires versés à Monsieur Sébastien Vanhoove, les charges sociales y afférentes, les indemnités de congés payés et les frais professionnels remboursés à l'intéressé au titre de la mise à disposition. Compte tenu du fait que la fixation des objectifs de Monsieur Sébastien Vanhoove intégrera, pendant toute la durée de la présente mise à disposition, des composantes liées à ses missions et à ses réalisations auprès de votre Société, les salaires remboursés intégreront la part de la rémunération annuelle variable allouée à Monsieur Sébastien Vanhoove à ce titre.

La convention prévoit que le montant de la rémunération fixe et variable allouée à Monsieur Sébastien Vanhoove soit pris en charge par votre société à hauteur de 50% et soit ainsi refacturé par la société Carrefour à votre société.

Au titre de l'année 2025, une charge de 617 097 euros a été comptabilisée par votre société conformément à cette convention, précédemment approuvée par votre Assemblée générale.

Paris La Défense, le 27 mars 2026,

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Caroline Bruno-Diaz
Associée

Nicolas Chy
Associé

Deloitte & Associés

Emmanuel Proudhon
Associé

Sylvain Giraud
Associé



7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7.1 Capital social	294	7.2 Actionnariat	298
7.1.1 Capital souscrit au 31 décembre 2025	294	7.2.1 Description de la structure du capital et de la répartition des droits de vote	298
7.1.2 Évolution du capital social	294	7.2.2 Déclarations de franchissements de seuils	299
7.1.3 Capital social autorisé mais non émis - Autorisations conférées au Conseil d'administration	295	7.2.3 Pactes et conventions d'actionnaires	299
7.1.4 Actions non représentatives du capital	295	7.2.4 Participation des salariés et des mandataires sociaux au capital social	300
7.1.5 Rachats d'actions propres	296	7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions	300
7.1.6 Valeurs mobilières donnant accès au capital	297	7.2.6 Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle	302
7.1.7 Conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré	297	7.2.7 Informations visées à l'article L. 233-13 du Code de commerce	302
7.1.8 Capital social de toute société du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option	297	7.2.8 Incidences en cas d'offre publique ou d'échange (art. L. 22-10-11 C.com)	302

7.1 CAPITAL SOCIAL

7.1.1 Capital souscrit au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, le capital de la Société s'élève à 841 325 196 euros, divisé en 140 220 866 actions ordinaires de six (6) euros de valeur nominale chacune.

7.1.2 Évolution du capital social

Évolution au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Réduction du capital social en date du 27 mai 2025

À la suite de la mise en œuvre de son programme de rachat d'actions et sur autorisation de l'Assemblée générale du 24 avril 2024 (17^e et 18^e résolutions), le Conseil d'administration le 27 mai 2025 a constaté la réalisation du programme de rachat d'actions qu'il avait décidé le 24 avril 2024, pour un montant maximum de 30 millions d'euros, devant être réalisés en plusieurs phases.

Faisant suite à l'autorisation du Conseil d'administration du 14 mai 2025, la Présidente-Directrice Générale a décidé l'annulation de 645 628 actions rachetées ainsi que la réduction de capital non motivée par des pertes d'un montant de 3 873 768 euros, ramenant le capital social de la Société de 849 567 000 euros à 845 693 232 euros, divisé en 140 948 872 actions ordinaires.

Réduction du capital social en date du 24 octobre 2025

À la suite de la mise en œuvre de ses programme de rachat d'actions et sur autorisation de l'Assemblée générale du 24 avril 2024 (17^e et 18^e résolutions) et de l'Assemblée générale du 14 mai 2025 (17^e et 26^e résolutions), la Présidente-Directrice Générale a constaté le 24 octobre 2025, la réalisation de deux programmes de rachat d'actions, tel que décidé par le Conseil d'administration, les 11 février 2025 et 22 juillet 2025, pour un montant maximum de 10 millions d'euros chacun.

La Présidente-Directrice Générale a décidé l'annulation de 728 006 actions rachetées ainsi que la réduction de capital non motivée par des pertes d'un montant de 4 368 036 euros, ramenant le capital social de la Société de 845 693 232 euros à 841 325 196 euros, divisé en 140 220 866 actions ordinaires.

Le tableau ci-dessous présente en synthèse l'évolution du capital social au cours de l'exercice 2025 :

Période	Nombre d'actions	Capital social (en euros)
27 mai 2025	140 948 872 actions ordinaires	845 693 232 €
24 octobre 2025	140 220 866 actions ordinaires	841 325 196 €

Historique des évolutions du capital au cours des cinq dernières années

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	841 325 196 €	849 567 000 €	854 646 438 €	863 094 252 €	875 389 008 €
Nombre d'actions de catégorie A	140 220 866	141 594 500	142 441 073	143 704 395	145 614 215
Nombre d'actions de catégorie C					139 306
Nombre d'actions de catégorie D				144 647	144 647
Nombre théorique de droits de vote ⁽¹⁾	140 220 866	141 594 500	142 441 073	143 849 042	145 758 862
Nombre réel de droits de vote ⁽²⁾	139 561 896	141 263 527	142 233 741	143 670 123	145 596 912

(1) Le nombre théorique de droits de vote est calculé sur la base des actions au 31 décembre, déduction faite des actions de préférence privées de droit de vote (soit, au 31 décembre 2021, les actions de catégorie C).

(2) Le nombre réel de droits de vote est calculé sur la base des actions au 31 décembre, déduction faite des (i) actions de préférence privées de droit de vote (soit, au 31 décembre 2021, les actions de catégorie C), et (ii) des actions autodétenues ne bénéficiant pas de droits de vote (à savoir 658 970 actions autodétenues au 31 décembre 2025, 330 973 actions autodétenues au 31 décembre 2024, 207 332 actions autodétenues au 31 décembre 2023, 178 919 actions autodétenues au 31 décembre 2022, 161 950 actions autodétenues au 31 décembre 2021).

7.1.3 Capital social autorisé mais non émis - Autorisations conférées au Conseil d'administration

Délégations actuellement en vigueur

Le Conseil d'administration bénéficie des autorisations suivantes pouvant conduire à l'émission de titres donnant accès au capital, octroyées par l'Assemblée générale des actionnaires du 14 mai 2025, et dont l'utilisation sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 est le suivant :

Résolution	Nature	Montant	Durée	Expiration	Utilisation au cours de l'exercice 2025
17	Intervention sur les actions de la Société	10 % du capital de la Société	18 mois	14/11/2026	573 489 actions au titre du programme de rachat autorisé par le Conseil le 22 juillet 2025 et 604 259 actions au titre du programme de rachat autorisé par le Conseil le 15 octobre 2025, soit 1 177 748 actions, soit 0,84 % du capital social au 31 décembre 2025.
18	Émission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription • Actions • Autres valeurs mobilières	400 M€ 2 Mds €	26 mois	14/07/2027	Néant
19	Émission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offre au public • Actions • Autres valeurs mobilières	165 M€ 1 Md €	26 mois	14/07/2027	Néant
20	Émission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription, par placement privé • Actions • Autres valeurs mobilières	165 M€ 1 Md €	26 mois	14/07/2027	Néant
21	Émission d'actions et/ou des valeurs mobilières en rémunération d'apports en nature • Actions • Autres valeurs mobilières	85 M€ 1 Md €	26 mois	14/07/2027	Néant
22	Prix d'émission, dans le cadre d'une augmentation du capital social par émission de titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription	10 % du capital social par an	26 mois	14/07/2027	N/A
23	Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices	500 M€	26 mois	14/07/2027	Néant
24	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription	15 % de l'émission initiale	26 mois	14/07/2027	Néant
25	Augmentation de capital réservée aux adhérents de plans d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription	85 M€	26 mois	14/07/2027	Néant
26	Réduction du capital par annulation des actions autodétenues	10 % du capital social	18 mois	14/11/2026	573 489 actions annulées, soit 0,4 % du capital social au 31 décembre 2025 (cf. Section 7.1.5)
27	Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société et de ses filiales	1 % du capital de la Société	26 mois	14/07/2027	241 323 actions gratuites attribuées (cf. Section 7.2.5)

7.1.4 Actions non représentatives du capital

Néant.

7.1.5 Rachats d'actions propres

Actions propres

Au 31 décembre 2025, la Société détient directement 658 970 actions propres dont 25 865 actions auto-détenues au titre du contrat de liquidité, représentant une valeur nominale de 3 953 820 euros, sur la base de 6 euros par action de valeur nominale.

7.1.5.1 Descriptif du programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 14 mai 2025 a autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à mettre en œuvre un programme de rachat des actions de la Société, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et conformément au Règlement général de l'AMF, dans les conditions visées ci-après. Cette autorisation a remplacé l'autorisation précédemment conférée par l'Assemblée générale de la Société du 24 avril 2024 d'opérer sur ses propres actions.

Opération concernée	Durée de l'autorisation	Prix unitaire maximum	Montant maximal	Nombre maximal d'actions
Programme de rachat d'actions	18 mois	50 euros	150 millions d'euros	10 % du capital de la Société

L'acquisition de ces actions peut être effectuée à tout moment dans les limites autorisées par les dispositions légales ou réglementaires en vigueur, y compris en période d'offre publique d'achat ou d'offre publique d'échange initiée par la Société ou visant les titres de la Société, notamment en vue des affectations suivantes :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ; ou
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de la Société et/ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ; ou
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- de manière générale, honorer des obligations liées à des programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de l'émetteur ou d'une entreprise associée ; ou
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- l'animation du marché secondaire ou la liquidité des actions de la Société par un prestataire de services d'investissement, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers.

La Société pourra également :

- procéder à l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve que le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, en cours de validité lui permettant de réduire le capital par annulation des actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions ; ou
- les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe.

Ce programme est également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, y compris par toute pratique de marché qui serait admise par l'Autorité des marchés financiers postérieurement à l'Assemblée générale

du 14 mai 2025, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de ce programme de rachat est fixé à un prix égal à 50 euros (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

L'autorisation du 14 mai 2025, en vigueur au jour du dépôt du présent document, prendra fin au plus tard à l'expiration d'un délai de dix-huit mois, soit le 14 novembre 2026, sauf autorisation d'un nouveau programme par la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Bilan du programme de rachat d'actions

Pour chacune des finalités poursuivies, le nombre de titres achetés a été le suivant :

1. Contrat de liquidité

Le 3 novembre 2023, Carmila et Kepler Cheuvreux ont signé un contrat de liquidité qui a débuté le 13 novembre 2023. En date de dénouement du 31 décembre 2025, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 25 865 actions Carmila ;
- 1 445 268,28 euros.

Il est rappelé que lors du dernier bilan semestriel (30 juin 2025) les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 51 817 actions Carmila ;
- 974 995,83 euros.

Dans le cadre du contrat de liquidité, et sur l'ensemble de l'année 2025, 1 136 850 actions ont été achetées au prix moyen de 17,15 euros par action et 1 156 930 actions ont été vendues au prix moyen de 17,20 euros par action.

2. Acquisition pour les besoins de plans d'attribution d'actions gratuites pour les salariés et dirigeants mandataires sociaux (L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce)

En 2025, aucun mandat n'a été confié par la Société à un prestataire de services d'investissements (PSI) en vue de couvrir les plans d'attribution d'actions gratuites pour les salariés et dirigeants sociaux.

3. Annulation

Le Conseil d'administration de la Société lors de ses séances du 22 juillet 2025 et 15 octobre 2025, et sur la base de l'autorisation de l'Assemblée générale des actionnaires du 14 mai 2025, a autorisé le lancement de deux nouveaux programmes de rachats d'actions portant sur un montant maximum de 10 millions d'euros chacun.

Conformément à l'autorisation confiée par l'Assemblée générale du 14 mai 2025, la Société a procédé le 24 octobre 2025 à l'annulation de 573 489 actions rachetées dans le cadre du programme de rachat autorisé le 22 juillet 2025.

4. Cession d'actions autodétenues

En 2025, aucune cession d'actions n'a été réalisée.

La situation de la Société au 31 décembre 2025 est la suivante :

	31/12/2025
Nombre de titres détenus en portefeuille	658 970
Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,47 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	2 220 207
Valeur comptable du portefeuille (en euros)	10 975 132
Valeur de marché du portefeuille (en euros) ⁽¹⁾	11 202 490

(1) Valeur calculée sur la base du dernier cours à la date du 31 décembre 2025, soit 17 euros.

7.1.6 Valeurs mobilières donnant accès au capital

À la date du présent document, il n'existe aucune valeur mobilière en circulation qui soit échangeable, convertible ou assortie de bons de souscription à des actions de la Société, ou de leurs filiales.

7.1.7 Conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré

Néant.

7.1.8 Capital social de toute société du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option

Néant.

7.2 ACTIONNARIAT

7.2.1 Description de la structure du capital et de la répartition des droits de vote

CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2025

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital ⁽⁵⁾	Pourcentage de droits de vote ⁽⁵⁾
CRFP 13 ⁽¹⁾	41 948 933	29,92 %	30,05 %
Predica ⁽²⁾	14 068 956	10,03 %	10,08 %
Cardif Assurance Vie ⁽³⁾	12 934 617	9,22 %	9,27 %
SA Sogecap ⁽⁴⁾	8 688 921	6,20 %	6,22 %
Autodétention	658 970	0,47 %	
Dirigeants et salariés	466 854	0,33 %	0,33 %
Public	61 453 615	43,83 %	44,04 %
TOTAL	140 220 866	100 %	100 %

(1) La société CRFP 13 est contrôlée par Carrefour.

(2) La société Predica est contrôlée par Crédit Agricole Assurances elle-même contrôlée par Crédit Agricole SA.

(3) La société Cardif Assurance Vie est contrôlée par BNP Paribas.

(4) La société SA Sogecap est contrôlée par Société Générale.

(5) Calculé sur la base de 140 220 866 actions composant le capital social.

Pour mémoire, la répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, était la suivante :

CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2024

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital ⁽⁵⁾	Pourcentage de droits de vote ⁽⁵⁾
CRFP 13 ⁽¹⁾	51 815 354	36,59 %	36,68 %
Predica ⁽²⁾	14 068 956	9,94 %	9,96 %
Cardif Assurance Vie ⁽³⁾	12 934 617	9,13 %	9,16 %
SA Sogecap ⁽⁴⁾	8 688 921	6,14 %	6,15 %
Autodétention	330 973	0,23 %	
Dirigeants et salariés	288 024	0,20 %	0,20 %
Public	53 467 655	37,76 %	37,85 %
TOTAL	141 594 500	100 %	100 %

(1) La société CRFP 13 est contrôlée par Carrefour.

(2) La société Predica est contrôlée par Crédit Agricole Assurances elle-même contrôlée par Crédit Agricole SA.

(3) La société Cardif Assurance Vie est contrôlée par BNP Paribas.

(4) La société SA Sogecap est contrôlée par Société Générale.

(5) Calculé sur la base de 141 594 500 actions composant le capital social.

CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2023

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital ⁽⁵⁾	Pourcentage de droits de vote ⁽⁵⁾
CRFP 13 ⁽¹⁾	51 815 354	36,38 %	36,04 %
Predica ⁽²⁾	14 068 956	9,88 %	9,89 %
Cardif Assurance Vie ⁽³⁾	12 934 617	9,08 %	9,09 %
SA Sogecap ⁽⁴⁾	8 688 921	6,10 %	6,11 %
Autodétention	207 332	0,15 %	
Dirigeants et salariés	147 494	0,10 %	0,10 %
Public	54 578 399	38,32 %	38,37 %
TOTAL	142 441 073	100 %	100 %

(1) La société CRFP 13 est contrôlée par Carrefour.

(2) La société Predica est contrôlée par Crédit Agricole Assurances elle-même contrôlée par Crédit Agricole SA.

(3) La société Cardif Assurance Vie est contrôlée par BNP Paribas.

(4) La société SA Sogecap est contrôlée par Société Générale.

(5) Calculé sur la base de 142 441 073 actions composant le capital social.

7.2.2 Déclarations de franchissements de seuils

Aux termes de l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33,33 %, 50 %, 66,66 %, 90 % ou 95 % du capital ou des droits de vote de la Société, doit en informer la Société et l'AMF en indiquant le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle détient, dans un délai de quatre jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation en capital ou en droits de vote devient inférieure aux seuils visés ci-dessus. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En complément des seuils légaux, l'article 8 des Statuts de Carmila prévoit en outre que toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 1 % du capital social ou des droits de vote, ou tout multiple de ce pourcentage, jusqu'à 30 % du capital ou des droits de vote, doit informer la

Société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés et les actions que cette personne peut acquérir en vertu d'un accord ou d'un instrument financier, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. L'obligation d'informer la Société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire au capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés ci-dessus.

Les sanctions prévues par l'article L. 233-14 du Code de commerce en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement des seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les Statuts de Carmila, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote de la Société.

Un formulaire type de déclaration de franchissement de seuils légaux est disponible sur le site internet de l'AMF.

À la connaissance de la Société, deux franchissements de seuil légaux ont été notifiés, l'un par CRFP 13 et l'autre par Predica, à la Société et à l'Autorité des marchés financiers (AMF) au cours de l'exercice 2025.

Actionnaire	Date du franchissement de seuil	Franchissement à la hausse ou à la baisse	Seuil franchi	Pourcentage du capital social détenu à date de déclaration	Pourcentage des droits de vote détenus à date de déclaration	Nombre d'actions
CRFP 13	4 juin 2025	Baisse	30 %	29,76 %	29,76 %	41 948 933 actions
Predica	5 novembre 2025	Hausse	10 %	10,03 %	10,03 %	14 068 956 actions

7.2.3 Pactes et conventions d'actionnaires

Néant.

7.2.4 Participation des salariés et des mandataires sociaux au capital social

Opérations effectuées par les mandataires sociaux y compris les dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société

En application des dispositions de l'article 223-26 du Règlement général de l'AMF, nous vous informons qu'aucune opération n'a été réalisée au cours de l'exercice 2025 par les personnes visées par l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier.

Actionnariat salarié

Les actions détenues par le personnel et ses mandataires sociaux au sens de l'article L. 225-102 du Code de commerce représentent 0,33 % du capital au 31 décembre 2025.

7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions

Attributions d'options

Il n'existe pas de plan d'options d'achat d'actions en vigueur au 31 décembre 2025.

Attributions gratuites d'actions

Faisant usage des autorisations conférées par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le Conseil d'administration a mis en place depuis 2017 des plans d'attribution d'actions gratuites ou de préférence au profit des cadres et des dirigeants.

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à un critère de présence et à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

PAG 2022

Au cours de l'exercice 2022, la Société a mis en place par décision du Conseil d'administration du 12 mai 2022 un plan d'attribution gratuite d'actions (ci-après le « PAG 2022 ») en faveur de ses dirigeants et salariés, sous réserve de la réalisation de conditions de présence et de performance, à hauteur d'une enveloppe globale de 238 938 actions gratuites, dont 44 248 actions gratuites à Madame Marie Cheval, 11 615 actions gratuites à Monsieur Sébastien Vanhoove et 183 075 actions gratuites pour les salariés-clés.

Ce plan prévoit (i) une condition de présence au terme d'une période d'acquisition de trois (3) ans, soit le 12 mai 2025 et (ii) les conditions de performance suivantes évaluées sur trois exercices (2022-2024) :

- condition de performance n° 1 (25 % de l'attribution) : l'évolution du taux de rendement complet (TSR) correspondant à l'évolution

de l'actif net « EPRA Net Tangible Asset » au 31 décembre 2024 de la Société, après réintégration des distributions intervenues sur la période 2022-2024, et l'EPRA Net Tangible Asset au 31 décembre 2021, comparé à celui d'un panel de sociétés foncières cotées comparables ;

- condition de performance n° 2 (25 % de l'attribution) : résultat récurrent par action 2024 à périmètre constant ;
- condition de performance n° 3 (25 % de l'attribution) : critère RSE portant sur la réduction des gaz à effet de serre de la Société, avec un objectif d'atteindre le 31 décembre 2024, une réduction de 40 % d'émission de gaz à effet de serre par rapport à l'émission de gaz à effet de serre émis au 31 décembre 2019 ;
- conditions de performance n° 4 (25 % de l'attribution) : taux de rendement complet boursier (TSR boursier) de Carmila correspondant à l'évolution du cours de bourse de la Société sur la période d'acquisition, et comparé à celui d'un panel de sociétés foncières cotées comparables. Le TSR de Carmila sera calculé en rapportant la moyenne des cours de la Société des 40 derniers jours de bourse de l'exercice 2024 à laquelle on aura ajouté les distributions éventuellement réalisées entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024 ; et d'autre part, la moyenne du cours de clôture de la Société des 40 derniers jours de bourse de 2021.

Chaque critère est évalué entre 0 et 120 %, avec une extrapolation linéaire entre les bornes. Le taux d'atteinte global sera la moyenne des quatre critères, plafonnée à 100 %.

Le nombre maximum total d'actions gratuites attribuées dans le cadre du plan ne pourra représenter plus de 1 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale du 12 mai 2022 et plus de 0,5 % pour la part attribuée aux mandataires sociaux.

SYNTHÈSE DES ACQUISITIONS DÉFINITIVES D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Catégorie d'actions attribuées	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan	Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement	Date de disponibilité	Nombre d'actions acquises définitivement au cours de l'exercice 2025
12/05/2022	12/05/2022	Actions ordinaires	238 938	12/05/2025	13/05/2025	209 938

PAG 2023

Au cours de l'exercice 2023, la Société a mis en place par décision du Conseil d'administration du 11 mai 2023 un plan d'attribution gratuite d'actions (ci-après le « PAG 2023 ») en faveur de ses dirigeants et salariés, sous réserve de la réalisation de conditions de présence et de performance, à hauteur d'une enveloppe globale de 238 848 actions gratuites, dont 44 248 actions gratuites à Madame Marie Cheval, 15 000 actions gratuites à Monsieur Sébastien Vanhoove et 179 690 actions gratuites pour les salariés-clés.

Ce plan prévoit (i) une condition de présence au terme d'une période d'acquisition de trois (3) ans, soit le 11 mai 2026 et (ii) les conditions de performance suivantes évaluées sur trois exercices (2023-2026) :

- condition de performance n° 1 (25 % de l'attribution) : l'évolution du taux de rendement complet (TSR) correspondant à l'évolution de l'actif net « EPRA Net Tangible Asset » au 31 décembre 2025 de la Société, après réintégration des distributions intervenues sur la période 2023-2025, et l'EPRA Net Tangible Asset au 31 décembre 2022, comparé à celui d'un panel de sociétés foncières cotées comparables ;
- condition de performance n° 2 (25 % de l'attribution) : croissance du résultat récurrent par action à périmètre constant sur trois ans, chaque année étant pondérée par 1/3 ;
- condition de performance n° 3 (25 % de l'attribution) : critère RSE portant sur la réduction des gaz à effet de serre de la Société, avec un objectif d'atteindre le 31 décembre 2025, une réduction de 40 % d'émission de gaz à effet de serre par rapport à l'émission de gaz à effet de serre émis au 31 décembre 2020 ;
- condition de performance n° 4 (25 % de l'attribution) : taux de rendement complet boursier (TSR boursier) de Carmila correspondant à l'évolution du cours de bourse de la Société sur la période d'acquisition, et comparé à celui d'un panel de sociétés foncières cotées comparables. Le TSR de Carmila sera calculé en rapportant la moyenne des cours de la Société des 40 derniers jours de bourse de l'exercice 2025 à laquelle on aura ajouté les distributions éventuellement réalisées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025 ; et d'autre part, la moyenne du cours de clôture de la Société des 40 derniers jours de bourse de 2022.

Chaque critère est évalué entre 0 et 120 %, avec une extrapolation linéaire entre les bornes. Le taux d'atteinte global sera la moyenne des quatre critères, plafonnée à 100 %.

Le nombre maximum total d'actions gratuites attribuées dans le cadre de plan ne pourra représenter plus de 1 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale du 11 mai 2023 et plus de 0,5 % pour la part attribuée aux mandataires sociaux.

PAG 2024

Au cours de l'exercice 2024, la Société a mis en place par décision du Conseil d'administration du 24 avril 2024 un plan d'attribution gratuite d'actions (ci-après le « PAG 2024 ») en faveur de ses dirigeants et salariés, sous réserve de la réalisation de conditions de présence et de performance, à hauteur d'une enveloppe globale de 242 323 actions gratuites, dont 44 248 actions gratuites à Madame Marie Cheval, 15 000 actions gratuites à Monsieur Sébastien Vanhoove et 183 075 actions gratuites pour les salariés-clés.

Ce plan prévoit (i) une condition de présence au terme d'une période d'acquisition de trois (3) ans, soit le 26 avril 2027 et (ii) les conditions de performance suivantes évaluées sur trois exercices (2024-2027) :

- condition de performance n° 1 (25 % de l'attribution) : l'évolution du taux de rendement complet (TSR) correspondant à l'évolution de l'actif net « EPRA Net Tangible Asset » au 31 décembre 2026 de la Société, après réintégration des distributions intervenues sur la période 2024-2026, et l'EPRA Net Tangible Asset au 31 décembre 2023, comparé à celui d'un panel de sociétés foncières cotées comparables ;
- condition de performance n° 2 (25 % de l'attribution) : moyenne du résultat récurrent par action sur trois ans ;
- condition de performance n° 3 (25 % de l'attribution) : critère RSE portant sur la réduction des gaz à effet de serre de la Société, avec un objectif d'atteindre le 31 décembre 2026, une réduction de 54 % d'émission de gaz à effet de serre par rapport à l'émission de gaz à effet de serre émis au 31 décembre 2019 ;
- condition de performance n° 4 (25 % de l'attribution) : taux de rendement complet boursier (TSR boursier) de Carmila correspondant à l'évolution du cours de bourse de la Société sur la période d'acquisition, et comparé à celui d'un panel de sociétés foncières cotées comparables. Le TSR de Carmila sera calculé en rapportant la moyenne des cours de la Société des 40 derniers jours de bourse de l'exercice 2026 à laquelle on aura ajouté les distributions éventuellement réalisées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026 ; et d'autre part, la moyenne du cours de clôture de la Société des 40 derniers jours de bourse de 2023.

Chaque critère est évalué entre 0 et 120 %, avec une extrapolation linéaire entre les bornes. Le taux d'atteinte global sera la moyenne des quatre critères, plafonnée à 100 %.

Le nombre maximum total d'actions gratuites attribuées dans le cadre de plan ne pourra représenter plus de 1 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale du 24 avril 2024 et plus de 0,5 % pour la part attribuée aux mandataires sociaux.

PAG 2025

Au cours de l'exercice 2025, la Société a mis en place par décision du Conseil d'administration du 14 mai 2025 un plan d'attribution gratuite d'actions (ci-après le « PAG 2025 ») en faveur de ses dirigeants et salariés, sous réserve de la réalisation de conditions de présence et de performance, à hauteur d'une enveloppe globale de 242 248 actions gratuites, dont 44 248 actions gratuites à Madame Marie Cheval, 15 000 actions gratuites à Monsieur Sébastien Vanhoove et 183 000 actions gratuites pour les salariés-clés.

Ce plan prévoit (i) une condition de présence au terme d'une période d'acquisition de trois (3) ans, soit le 15 mai 2028 et (ii) les conditions de performance suivantes évaluées sur trois exercices (2025-2028) :

- condition de performance n° 1 (25 % de l'attribution) : l'évolution du taux de rendement complet (TSR) correspondant à l'évolution de l'actif net « EPRA Net Tangible Asset » au 31 décembre 2027 de la Société, après réintégration des distributions intervenues sur la période 2025-2027, et l'EPRA Net Tangible Asset au 31 décembre 2024, comparé à celui d'un panel de sociétés foncières cotées comparables ;

- condition de performance n° 2 (25 % de l'attribution) : moyenne du résultat récurrent par action sur trois ans ;
- condition de performance n° 3 (25 % de l'attribution) : critère RSE portant sur la réduction des gaz à effet de serre de la Société, avec un objectif d'atteindre le 31 décembre 2027, une réduction de 63 % d'émission de gaz à effet de serre par rapport à l'émission de gaz à effet de serre émis au 31 décembre 2019 ;
- condition de performance n° 4 (25 % de l'attribution) : taux de rendement complet boursier (TSR boursier) de Carmila correspondant à l'évolution du cours de bourse de la Société sur la période d'acquisition, et comparé à celui d'un panel de sociétés foncières cotées comparables. Le TSR de Carmila sera calculé en rapportant la moyenne des cours de la

Société des 40 derniers jours de bourse de l'exercice 2027 à laquelle on aura ajouté les distributions éventuellement réalisées entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027 ; et d'autre part, la moyenne du cours de clôture de la Société des 40 derniers jours de bourse de 2024.

Chaque critère est évalué entre 0 et 100 %. Le taux d'atteinte global sera la moyenne des quatre critères, plafonnée à 100 %.

Le nombre maximum total d'actions gratuites attribuées dans le cadre de plan ne pourra représenter plus de 1 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale du 14 mai 2025 et plus de 0,5 % pour la part attribuée aux mandataires sociaux.

Le détail des différents plans en cours de validité au 31 décembre 2025 figure dans le tableau ci-après :

Libellé du plan	PAG 2023	PAG 2024	PAG 2025
Date de l'Assemblée de Carmila	11/05/2023	24/04/2024	14/05/2025
Date d'attribution par Carmila	11/05/2023	24/04/2024	14/05/2025
Nombre de bénéficiaires	45	50	49
Nombre d'actions Carmila attribuées à l'origine du plan	238 848	242 323	242 248
• dont Marie Cheval	44 248	44 248	44 248
• dont Sébastien Vanhoove	15 000	15 000	15 000
• dont autres salariés	179 600	183 075	183 000
Nombre d'actions de préférence créées			
Nombre résiduel d'actions de préférence à convertir ou d'actions gratuites à attribuer au 31/12/2025	238 848	242 323	241 323
Date(s) d'acquisition	11/05/2026	26/04/2027	15/05/2028
Date de disponibilité	12/05/2026	27/04/2027	16/05/2028

7.2.6 Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

À la connaissance de Carmila, il n'existe, à la date du présent document, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

7.2.7 Informations visées à l'article L. 233-13 du Code de commerce

À la clôture de l'exercice 2025, le capital social de la Société est détenu par les principaux actionnaires suivants :

- la société anonyme de droit français Carrefour S.A. dont le siège social se situe au 93, avenue de Paris, 91300 Massy, détenait plus du quart du capital social et des droits de vote ;
- la société Predica dont le siège social est 50-56, rue de la Procession, 75015 Paris, détenait plus du dixième du capital social et des droits de vote ;

- la société Cardif Assurance Vie, dont le siège est 1, boulevard Haussmann, 75009 Paris, détenait plus du vingtième du capital social et des droits de vote ;
- la société Sogecap, dont le siège est 17 bis, place des Reflets, 92919 Paris-La Défense, détenait plus du vingtième du capital social et des droits de vote.

7.2.8 Incidences en cas d'offre publique ou d'échange (art. L. 22-10-11 C.com)

À la connaissance de la Société, la composition du capital est telle qu'indiquée dans le tableau figurant en Section 7.2.1 du présent Document d'enregistrement universel.

La Société n'a pas émis de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.

Par ailleurs, il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.



8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1 Informations sur la Société	304	8.4 Contrôleurs légaux des comptes	306
8.1.1 Raison sociale et nom commercial	304	8.5 Responsable de l'information financière	306
8.1.2 Lieu et numéro d'immatriculation	304	8.6 Documents accessibles au public	306
8.1.3 Date de constitution et durée	304	8.7 Tables de concordance	307
8.1.4 Siège social, forme juridique et juridiction applicable	304	8.7.1 Table de concordance du Document d'enregistrement universel	307
8.2 Actes constitutifs et statuts	304	8.7.2 Table de concordance du Rapport financier annuel	309
8.2.1 Objet social (article 3 des statuts)	304	8.7.3 Table de concordance du Rapport de gestion	309
8.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	305	8.7.4 Table de concordance du Rapport sur le gouvernement d'entreprise	311
8.2.3 Conseil d'administration et Direction Générale	305	8.8 Glossaire	313
8.3 Personne responsable du Document d'enregistrement universel et attestation	306	8.9 Informations incorporées par référence	315
8.3.1 Nom et prénom	306		
8.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel et du Rapport financier annuel	306		

8.1 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ

8.1.1 Raison sociale et nom commercial

La Société est immatriculée sous la dénomination sociale « Carmila ».

8.1.2 Lieu et numéro d'immatriculation

La Société est immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 381 844 471.

L'identifiant d'entité juridique (Legal Entity Identifier) est le 222100P6D3QKU33LZQ72.

8.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 6 mars 1991 et prendra fin le 1^{er} mai 2090, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévue par les Statuts.

8.1.4 Siège social, forme juridique et juridiction applicable

Le siège social de la Société est situé au 25, rue d'Astorg, 75008 Paris (téléphone du siège social : +33 1 58 33 63 00).

L'adresse web du site internet de la Société est la suivante : carmila.com (étant précisé que les informations figurant sur le site internet ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus).

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions législatives et réglementaires du Code de commerce.

8.2 ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

Raison d'être (préambule des statuts)

Chez Carmila, la proximité est au cœur de toutes les actions que nous menons.

Nous donnons à tous l'accès à une offre raisonnée de produits et de services utiles au quotidien. Nous connectons commerçants et clients au plus près des lieux de vie. Nous développons et animons des centres à taille humaine, pratiques et conviviaux qui créent du lien, dynamisent les territoires et en renforcent la cohésion.

Partenaires des enseignes et commerçants, nous innovons à leurs côtés pour développer des services qui améliorent l'expérience de nos clients et leur procurent des moments de plaisir et de simplicité.

Créer cette proximité nous permet de remplir notre mission : simplifier la vie et améliorer le quotidien des commerçants et des clients au cœur de tous les territoires.

8.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

Aux termes de l'article 3 des statuts, la Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles à usage commercial ou industriel en vue de leur location, la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet est l'acquisition ou la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles à usage commercial en vue de leur location, et, plus généralement, la détention et l'exploitation de terrains et d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs à usage commercial ou industriel, et notamment de centres commerciaux, situés en France et à l'étranger et, à cet effet :

- l'acquisition par tous moyens (y compris par voie d'échange ou d'apport ou selon tout autre mode de transfert) et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, l'administration, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;

- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- à titre exceptionnel : l'échange ou l'aliénation, par vente, apport ou autrement, des titres détenus ou des biens ou droits immobiliers acquis ou construits en vue de la location conformément à l'objet principal de la Société ; et
- d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement (en ce compris notamment à l'égard d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs à usage autre que commercial).

8.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

Droit préférentiel de souscription

Les actions de la Société bénéficieront d'un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital dans les conditions prévues par le Code de commerce.

Participation aux Assemblées générales (article 19 des statuts)

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété des actions, sous la forme et au lieu indiqués dans l'avis de convocation, selon les modalités et conditions prévues par la loi. Tout actionnaire peut se faire représenter ou voter par correspondance selon les modalités et conditions prévues par la loi.

Il sera justifié du droit de participer aux Assemblées générales par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité. Pour les propriétaires de titres au porteur, l'attestation de participation constatant la propriété de leurs titres sera délivrée par l'intermédiaire habilité teneur de leur compte et leur permettra de participer à l'Assemblée générale.

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée générale, participer et voter aux Assemblées générales par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication y compris internet permettant son identification dans les conditions et suivant les modalités fixées par les dispositions légales en vigueur. Cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Modalités de convocation et conduite des Assemblées générales ordinaires et Assemblées générales extraordinaires (articles 20 et 22 des statuts)

Les Assemblées générales ordinaires ou extraordinaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci. Elles sont convoquées par le Conseil d'administration dans les conditions et délais fixés par la loi.

Titres aux porteurs identifiables (article 8 des statuts)

La Société peut faire usage des dispositions législatives et réglementaires prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses Assemblées générales et appliquer les sanctions y attachées.

Lorsque la personne qui aura fait l'objet d'une demande de renseignements n'aura pas transmis les informations dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ou aura transmis des renseignements incomplets ou erronés relatifs soit à sa qualité, soit aux propriétaires des titres, soit à la quantité des titres détenus par chacun d'eux, les actions ou les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels cette personne aura été inscrite en compte seront privés des droits de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la date de régularisation de l'identification, et le paiement du dividende correspondant est différé jusqu'à cette date.

8.2.3 Conseil d'administration et Direction Générale

Membres du Conseil d'administration (article 12 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de 3 à 18 membres, sous réserve des dérogations prévues par la loi en cas de fusion.

Le Conseil d'administration est renouvelé chaque année par roulement, de façon telle que ce roulement porte sur une partie des membres du Conseil d'administration. La durée des fonctions des administrateurs est de quatre années. Par exception, l'Assemblée générale peut, pour la mise en place ou le maintien du roulement visé ci-dessus, désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée différente n'excédant pas quatre ans, afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs.

Le nombre des membres du Conseil d'administration ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction.

Président (article 13 des statuts)

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président personne physique. Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Directeur Général (article 14 des statuts)

En fonction du choix effectué par le Conseil d'administration, la Direction Générale de la Société est assumée sous la responsabilité, soit du Président du Conseil d'administration, soit d'une personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

8.3 PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET ATTESTATION

8.3.1 Nom et prénom

Marie Cheval

Présidente-Directrice Générale de Carmila

8.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel et du Rapport financier annuel

« J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'Enregistrement Universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés, sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le

rapport de gestion inclus au sein du présent Document d'Enregistrement Universel présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés et qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables. »

Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale de Carmila

8.4 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

	Date de nomination	Date de dernier renouvellement	Date d'expiration du mandat ⁽¹⁾
Deloitte & Associés			
6, place de la Pyramide, 92908 Paris-La Défense Cedex	1 ^{er} décembre 2008	18 mai 2021	2027
Signataire : Monsieur Emmanuel Proudhon et Monsieur Sylvain Giraud			
KPMG SA			
2, avenue Gambetta (Tour Egho), 92066 Paris-La Défense Cedex	25 juin 2010	12 mai 2022	2028
Signataires : Madame Caroline Bruno-Diaz et Monsieur Nicolas Chy			

(1) Date de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes clos le 31 décembre de l'année précédente.

8.5 RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Pierre-Yves Thirion

Directeur Financier de Carmila

8.6 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document ainsi que les documents relatifs à la Société, en particulier ses statuts, ses comptes, les rapports présentés à ses Assemblées par le Conseil d'administration et les commissaires aux comptes sont disponibles sans frais au siège social de la Société (25, rue d'Astorg, 75008 Paris). Ces documents sont également consultables sur le site internet de la Société (www.carmila.com).

Le présent document peut également être consulté sur le site internet de la Société (www.carmila.com/finance/documents-de-reference) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

8.7 TABLES DE CONCORDANCE

8.7.1 Table de concordance du Document d'enregistrement universel

Annexe I Règlement délégué (CE) n° 2019/980 de la Commission	N° de chapitres/Sections
1/ Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	8.3.1 / 8.3.2
2/ Contrôleurs légaux des comptes	
2.1. Identité	8.4
2.2. Changement éventuel	8.4
3/ Facteurs de risques	3.2
4/ Informations concernant l'émetteur	
4.1. Raison sociale et nom commercial	8.1.1
4.2. Lieu d'enregistrement, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	8.1.2
4.3. Date de constitution et durée de vie	8.1.3
4.4. Siège social, forme juridique, législation applicable, adresse et numéro de téléphone du siège, site web	8.1.4
5/ Aperçu des activités	
5.1. Principales activités	1 / 2.1 / 2.2.1
5.2. Principaux marchés	1
5.3. Événements exceptionnels	N/A
5.4. Stratégie et objectifs	1 / 2.2.2 / 4.1
5.5. Dépendance de l'émetteur	N/A
5.6. Position concurrentielle	1
5.7. Investissements	2.2
6/ Structure organisationnelle	
6.1. Description sommaire du Groupe	3.1
6.2. Liste des filiales importantes	3.1.3
7/ Examen de la situation financière et du résultat	
7.1. Situation financière	2.4 / 2.5 / 6.1
7.2. Résultat d'exploitation	6.1
8/ Trésorerie et capitaux	
8.1. Informations sur les capitaux	2.5.6 / 6.1.4
8.2. Flux de trésorerie	6.1.3
8.3. Conditions d'emprunt et structure de financement	2.5
8.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux	2.5
8.5. Sources de financement attendues	2.5
9/ Environnement réglementaire	3.2.2 / 3.2.3 / 3.2.4
10/ Informations sur les tendances	
10.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	2.1
10.2. Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	N/A
11/ Prévisions ou estimations du bénéfice	2.2.2
12/ Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale	
12.1. Conseil d'administration et Direction Générale	5.1.1 / 5.1.2
12.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale	5.1.3.1

Annexe I Règlement délégué (CE) n° 2019/980 de la Commission	N° de chapitres/Sections
13/ Rémunérations et avantages	
13.1. Rémunération et avantages en nature	5.2
13.2. Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	5.2.1
14/ Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1. Date d'expiration des mandats	5.1.2.1
14.2. Contrats de service	5.2.1
14.3. Informations sur le Comité d'audit et le Comité des rémunérations	5.1.3.3
14.4. Déclaration relative à la conformité aux régimes de gouvernement d'entreprise applicables	5
14.5. Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A
15/ Salariés	
15.1. Nombre de salariés et répartition des effectifs	4.6.4 / 6.1.5 Note 12.2
15.2. Participations et stock-options détenues par les membres des organes d'administration et de direction	5.2.2.3 / 7.2.5
15.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	7.2.5
16/ Principaux actionnaires	
16.1. Franchissements de seuil	7.2.2
16.2. Existence de droits de vote différents	8.2.2
16.3. Contrôle direct ou indirect	7.2.1
16.4. Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	7.2.6
17/ Transactions avec des parties liées	6.1.5 Note 11
18/ Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
18.1. Informations financières historiques	2.1 / 2.2 / 2.3 / 2.4 / 6.1 / 6.3 / 6.4.5
18.2. Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.3. Audit des informations financières historiques	6.2 / 6.5
18.4. Informations financières pro forma	N/A
18.5. Politique en matière de dividendes	2.5.5
18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.5
18.7. Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	N/A
19/ Informations complémentaires	
19.1. Capital social	2.5.6 / 7.1
19.1.1. Capital souscrit	7.1.1
19.1.2. Autres actions	7.1.4
19.1.3. Actions autodétenues	7.1.5
19.1.4. Valeurs mobilières	7.1.6
19.1.5. Conditions d'acquisition	7.1.7
19.1.6. Options ou accords	7.1.8
19.1.7. Historique du capital	7.1.2
19.2. Actes constitutifs et statuts	8.2
20/ Contrats importants	3.6
21/ Documents disponibles	8.6

8.7.2 Table de concordance du Rapport financier annuel

Rubriques de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier	N° de chapitres/Sections
1/ Rapport de gestion	2 / 3 / 6.4
2/ Comptes consolidés	6.1
3/ Comptes sociaux	6.3
4/ Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	6.2 / 6.5
5/ Rapport sur le gouvernement d'entreprise	5
6/ Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du Rapport financier annuel	8.3.2

8.7.3 Table de concordance du Rapport de gestion

Textes de référence	N° de chapitres/Sections
COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE	
Code de commerce L. 225-100-1, L. 232-1, L. 233-6 et L. 233-26	Situation de la Société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats de la Société et du Groupe 2
Code de commerce L. 225-100-1	Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la Société 2.1 / 2.3
Code de commerce L. 225-102-1	Déclaration de performance extra-financière (application volontaire) 4
Code de commerce L. 233-6	Prises de participations significatives durant l'exercice dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français 3.1.3
Code de commerce L. 232-1 et L. 233-26	Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle est établi le rapport 6.1 Note 13.1
Code de commerce L. 232-1 et L. 233-26	Évolution prévisible de la situation de la Société et du Groupe 2.2
Code général des impôts 243 bis	Dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents et montant des revenus distribués au titre de ces mêmes exercices éligibles à l'abattement de 40 % 6.4
Code de commerce L. 441-6, L. 441-6-1 et D. 441-4	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de la Société 6.4
ÉLÉMENTS DE PRÉSENTATION DU GROUPE	
Code de commerce L. 225-100-1	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée 3.2
Code de commerce L. 225-100-1	Risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures prises par l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone dans toutes les composantes de son activité 3.2.5 / 4.1.2 / 4.2
Code de commerce L. 225-100-1	Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière 3.4

Textes de référence			N° de chapitres/Sections
Code de commerce	L. 225-100-1	Indications sur ses objectifs et sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture	6.1 Note 6.3
Code de commerce	L. 225-100-1	Exposition de la Société aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	6.1 Note 6.3
Code de commerce	L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1	Conséquences sociales et environnementales de l'activité et rapport des commissaires aux comptes y afférent	4
Code de commerce	L. 225-102-1	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés	4.4 / 3.2.5
Code de commerce	L. 225-102-2	En cas d'exploitation d'une installation visée à l'article L. 515-36 du Code de l'environnement : • description de la politique de prévention du risque d'accident technologique ; • compte rendu de la capacité à couvrir la responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes ; et • précision des moyens prévus par la Société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accident technologique engageant sa responsabilité (y compris installations « Seveso »)	N/A
Code de commerce	L. 225-102-4	Plan de vigilance permettant d'identifier les risques et de prévenir les atteintes graves aux droits humains et aux libertés fondamentales, à la santé, à la sécurité et à l'environnement résultant de l'activité de la Société et des activités des sous-traitants et fournisseurs	N/A
Code de commerce	L. 232-1	Activités en matière de recherche et développement	3.7
ÉLÉMENTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE			
Code de commerce	L. 225-185	Conditions de levées et de conservation des options par les dirigeants mandataires sociaux	N/A
Code de commerce	L. 225-197-1	Conditions de conservation des actions gratuites attribuées aux dirigeants mandataires sociaux	5.2.2.3
Code monétaire et financier	L. 621-18-2	Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	7.2.4
Code de commerce	L. 225-184	Options consenties, souscrites ou achetées durant l'exercice par les mandataires sociaux et chacun des 10 premiers salariés de la Société non mandataires sociaux, et options consenties à l'ensemble des salariés bénéficiaires, par catégorie	N/A
INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL			
Code de commerce	L. 225-211	Détail des achats et ventes d'actions propres au cours de l'exercice Informations relatives à l'acquisition par la Société de ses propres actions en vue de les attribuer aux salariés ou aux dirigeants	7.1.5
Code de commerce	R. 228-90	Ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	7.1.6

Textes de référence			N° de chapitres/Sections
Code de commerce	L. 225-102	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice et proportion du capital que représentent les actions détenues par le personnel dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise et par les salariés et anciens salariés dans le cadre des fonds communs de placement d'entreprise	7.2.1 / 7.2.5 / 7.2.6
Code de commerce	L. 464-2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	N/A
Code de commerce	L. 233-13	Identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux Assemblées générales	7.2.1
Code monétaire et financier	L. 511-6	Montant des prêts à moins de deux ans consentis par la Société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant	N/A
ÉLÉMENTS RELATIFS AUX ÉTATS FINANCIERS			
Code de commerce	L. 232-6	Modifications éventuelles intervenues dans la présentation des comptes comme dans les méthodes d'évaluation retenues	6.1 Note 2
Code de commerce	R. 225-102	Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	6.4.5

8.7.4 Table de concordance du Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Textes de référence			N° de chapitres/Sections
RÉMUNÉRATIONS			
Code de commerce	L. 225-37-2	Politique de rémunération des mandataires sociaux	5.2
Code de commerce	L. 225-37-3, L. 225-100, II, et R. 225-29-1	Informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux	5.2.2
INFORMATION SUR LA DIRECTION ET L'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ			
Code de commerce	L. 225-37-4	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun de ces mandataires durant l'exercice	5.1.1.1 / 5.1.2.4
Code de commerce	L. 225-37-4	Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une filiale	3.1.5.3
Code de commerce	L. 225-37-4	Choix des modalités d'exercice de la Direction Générale	5.1.1.1
Code de commerce	L. 225-37-4	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital	7.1.3
Code de commerce	L. 225-37-4	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration	5.1.2 / 5.1.3

Textes de référence			N° de chapitres/Sections
Code de commerce	L. 225-37-4	Description de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration au regard de critères tels que l'âge, le sexe ou les qualifications et l'expérience professionnelle, ainsi qu'une description des objectifs de cette politique, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus au cours de l'exercice écoulé Informations sur la manière dont la Société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du comité mis en place, le cas échéant, par la Direction Générale en vue de l'assister régulièrement dans l'exercice de ses missions générales et sur les résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus forte responsabilité	5.1.2.3
Code de commerce	L. 225-37-4	Limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général	5.1.1.2
Code de commerce	L. 225-37-4	Référence au Code de gouvernement d'entreprise	5
Code de commerce	L. 225-37-4	Modalités particulières de la participation des actionnaires aux Assemblées	8.2.2
Code de commerce	L. 225-37-5	Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société	8.2.3
Code de commerce	L. 225-37-5	Pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions	7.1.3
INFORMATION SUR LE CAPITAL			
Code de commerce	L. 225-37-5	Structure et évolution du capital de la Société	7.1
Code de commerce	L. 225-37-5	Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société	8.2.2
Code de commerce	L. 225-37-5	Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance	7.2.1
Code de commerce	L. 225-37-5	Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci	7.2.8
Code de commerce	L. 225-37-5	Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier	7.2.8
Code de commerce	L. 225-37-5	Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote	7.2.3
Code de commerce	L. 225-37-5	Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts	7.2.8
Code de commerce	L. 225-37-5	Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique	7.2.8

8.8 GLOSSAIRE

Boutique Éphémères : Carmila s'appuie sur l'attractivité de ses centres commerciaux pour proposer aux locataires-commerçants d'ouvrir des boutiques éphémères dans des locaux allant de 50 à 3 000 m² pour une durée allant de 4 à 34 mois.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) : développé par le Building Research Establishment (BRE) au Royaume-Uni en 1990, BREEAM est connu comme étant le premier système d'évaluation et de certification de la performance environnementale des bâtiments.

CDAC (Commission départementale d'aménagement commercial) : l'ouverture d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² en France nécessite l'obtention préalable d'une autorisation administrative délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial.

Centre commercial leader : un centre commercial est défini comme leader si (i) le centre est leader dans sa zone commerciale en nombre d'unités commerciales dans son agglomération (source : bases de données Codata 2016) ou (ii) le centre comprend plus de 80 unités commerciales en France ou 60 unités commerciales en Espagne et Italie.

Centre commercial co-leader : un centre commercial est défini comme co-leader si (i) le centre n'est pas un centre leader et (ii) (x) l'hypermarché attenant au centre est leader sur sa zone commerciale en termes de chiffre d'affaires en France et en Italie ou en termes de superficie en Espagne (source : bases de données Nielsen) ou (y) le chiffre d'affaires annuel de l'hypermarché attenant au centre est supérieur à 100 millions d'euros en France ou 60 millions d'euros en Espagne et Italie.

Coût moyen de la dette : le coût moyen de la dette représente le taux effectif moyen qu'une entreprise paie sur ses emprunts auprès des institutions financières ou autres sources. Ces dettes peuvent être sous la forme d'obligations, de prêts ou de toutes autres dettes.

DPO (Data Protection Officer) : personne chargée de mettre en œuvre la conformité au Règlement Européen sur la Protection des Données au sein de l'organisme qui l'a désignée.

EBITDA (hors juste valeur) : EBITDA est l'acronyme de Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization (en français : résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dotations aux provisions et amortissements). Il mesure donc la création de richesse liée à l'exploitation. Il trouve son équivalent français en l'EBE (excédent brut d'exploitation).

EPRA (European Public Real Estate Association) : fondé en 1999, l'EPRA est une association européenne représentant les entreprises de l'immobilier, dont le rôle est de promouvoir, développer et représenter les entreprises cotées du secteur immobilier au niveau européen.

EPRA NDV (Net Disposal Value) : l'EPRA NDV correspond à la valeur liquidative nette de la Société.

EPRA NTA (Net Tangible Assets) : l'EPRA NTA correspond à la valeur des actifs corporels nets de la Société.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value) : l'EPRA NRV correspond à la valeur de reconstitution nette de la Société à long terme.

EPRA NIY (Net Initial Yield) : l'EPRA Net Initial Yield est le ratio entre les Revenus locatifs annualisés nets basés sur l'état locatif et la valeur vénale droits inclus des actifs.

ERP (établissement recevant du public) : bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises (une entreprise recevant uniquement des salariés mais pas de public n'est pas un ERP). Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

Free cash flow : flux de trésorerie disponible, généré par une entreprise une fois qu'elle a payé les investissements nécessaires à son développement.

FACT : Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires est une organisation professionnelle fédérant les acteurs de l'industrie des centres commerciaux.

EPRA topped-up Net Initial Yield : l'EPRA topped-up Net Initial Yield réintègre dans les Revenus locatifs les abattements et paliers locatifs.

GLA (Gross Leasable Area) : surface locative brute. La Charte de l'expertise immobilière indique la définition suivante : « la GLA correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots (dans les galeries marchandes ou centres commerciaux par exemple) ».

ICC (indice du coût de construction) : l'indice du coût de la construction mesure chaque trimestre l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage principal d'habitation en France. Il s'agit du prix TVA incluse, payé par les maîtres d'ouvrage aux entreprises de construction. Il s'attache exclusivement aux travaux de construction. Il exclut les prix et coûts liés au terrain (viabilisation, fondations spéciales...), ainsi que les honoraires, les frais de promotion et les frais financiers. Il ne couvre pas non plus les opérations d'entretien-amélioration.

ICR (Interest Cover Ratio) : ratio EBITDA (hors ajustement de juste valeur) / Coût net de l'endettement financier. Ce ratio mesure la capacité de l'entreprise à couvrir le coût de sa dette par ses cash flows d'exploitation.

ILC (indice des loyers commerciaux) : l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) créé par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie est constitué d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation et des prix de la construction neuve. En France, le loyer de base, qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé sur l'indice des loyers commerciaux publiée par l'INSEE.

LMG (loyer minimum garanti) : loyer minimum garanti (ou loyer annuel de base) inscrit dans le contrat de bail.

Loan-to-Value droits inclus : le ratio Dette nette financière consolidée / Juste valeur des actifs de placement droits inclus (y compris la quote-part de juste valeur des actifs des sociétés mises en équivalence).

Loan-to-Value hors droits : le ratio Dette nette financière consolidée / Juste valeur des actifs de placement hors droits (y compris la quote-part de juste valeur des actifs des sociétés mises en équivalence).



Loyer net : revenus locatifs diminués des charges de taxes foncières, des charges sur immeuble et des charges locatives non récupérées (charges incombant aux locataires mais non refacturées par le bailleur du fait de la vacance des locaux ou de stipulations contractuelles spécifiques).

Loyer variable : les loyers variables sont composés d'une partie fixe, le loyer minimum garanti ou loyer de base, et d'un loyer variable additionnel, calculé selon un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le locataire.

Périmètre constant/courant : Carmila analyse l'évolution de certains indicateurs soit à périmètre courant (incluant la totalité du patrimoine à une date donnée) soit à périmètre constant. La croissance à périmètre constant se calcule sur une base comparable de centres commerciaux. Les éléments retraités pour analyser une donnée à périmètre constant sont (i) les impacts sur les années étudiées des acquisitions ainsi que la réversion négative liée aux acquisitions des périodes antérieures, (ii) les impacts des restructurations en cours et (iii) les impacts des extensions livrées au cours des périodes étudiées.

NPY (Net Potential Yield) : le Net Potential Yield est le ratio entre (i) les Revenus locatifs annualisés (avec réintégration des paliers et franchises) plus la valeur locative de marché des locaux vacants définie par les experts et (ii) la valeur vénale droits inclus des actifs.

PCA (plan de continuité d'activité) : ensemble des mesures identifiées au sein d'une organisation, lui permettant d'anticiper les conséquences d'une crise sur son activité principale, d'assurer son maintien total ou partiel et prévoir sa reprise à l'issue de la crise.

EPRA Earnings (résultat net EPRA) : mesure de la performance opérationnelle excluant les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments non cash figurant dans le résultat de la Société.

Résultat récurrent : le résultat récurrent est égal au Résultat net EPRA hors certains éléments non récurrents (retraitement des frais d'émission d'emprunts amortis linéairement sur la durée de l'emprunt, réintégration des frais d'émission d'emprunt payés dans l'année, retraitement de marges sur promotion immobilière, et produits de cession et autres charges non récurrentes).

Revenus locatifs : loyer minimum garanti facturé par Carmila à ses preneurs auquel est ajouté, le cas échéant, le complément de loyer variable ainsi que les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

Réversion : variation (positive ou négative) du loyer minimum garanti (LMG) obtenue lors du renouvellement d'un bail par rapport à l'ancien LMG.

SIIC (société d'investissement immobilier cotée) : société bénéficiant d'un traitement fiscal ad hoc qui est soumis à certaines contraintes en matière de distribution :

- nécessité de distribuer au moins 95 % des résultats issus de la location d'actifs et 70 % des plus-values réalisées (et 100 % des dividendes reçus d'une filiale elle-même SIIC) ; ces résultats sont en contrepartie exonérés d'impôt chez la SIIC ;
- en matière d'actionariat : un actionnaire ne peut pas détenir plus de 60 % du capital et 15 % du capital doivent être détenus par des actionnaires détenant moins de 2 % chacun.

Specialty leasing : l'activité de specialty leasing désigne un ensemble de prestation de service dédiée aux animations commerciales et publicitaires qui génèrent du revenu additionnel et dynamisent les centres commerciaux. Le département specialty leasing opère sur deux segments d'activités : la location d'emprises au sol dans les centres commerciaux et sur les parkings ainsi que le pilotage d'un contrat de partenariat publicitaire Clear Channel visant à digitaliser les centres commerciaux et co-concevoir des solutions au plus près des nouveaux comportements de consommation.

Taux d'effort : la détermination du montant des loyers de Carmila est fixée en tenant compte du taux d'effort de chaque locataire. Le taux d'effort peut être défini comme le rapport entre, d'une part, les charges locatives (loyer fixe, loyers variables et charges locatives refacturées au locataire) et, d'autre part, le chiffre d'affaires du locataire.

Taux d'occupation financier : le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers minimum garantis du portefeuille à une date donnée et le montant des loyers que percevrait Carmila si la totalité de son patrimoine en exploitation était louée (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur locative définie par l'expert). Le taux d'occupation financier est présenté hors vacance stratégique, qui correspond à la vacance de locaux nécessaire à la mise en œuvre des projets de rénovation et d'extension/restructuration dans les centres commerciaux.

Taux de rendement promoteur (Yield on Cost Promoteur) : loyers annualisés nets attendus, divisés par le montant de l'investissement promoteur estimé.

Taux de vacance EPRA : le taux de vacance EPRA est le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché total (des surfaces vacantes et louées).

UES (unité économique et sociale) : regroupement d'entreprises, juridiquement distinctes, mais présentant des liens étroits entre elles, en une seule entité au niveau de laquelle la représentation du personnel sera organisée. Elle ne dispose pas de personnalité juridique.

8.9 INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE

Conformément à l'Annexe 1 du Règlement européen délégué 2019/980 du 14 mars 2019 complétant le Règlement européen Prospectus UE 2017/1129 applicable à partir du 21 juillet 2019, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 : les comptes consolidés, les comptes sociaux, les rapports des commissaires aux comptes y afférents ainsi que tout document se rapportant à cet exercice figurent aux Sections 2 et 6 du Document d'enregistrement universel 2024 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 01 avril 2025 sous le numéro D. 25-0210 ;
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 : les comptes consolidés, les comptes sociaux, les rapports des commissaires aux comptes y afférents ainsi que tout document se rapportant à cet exercice figurent aux Sections 2 et 6 du Document d'enregistrement universel 2023 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 15 mars 2024 sous le numéro D. 24-0118 ;
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 : les comptes consolidés, les comptes sociaux, les rapports des commissaires aux comptes y afférents ainsi que tout document se rapportant à cet exercice figurent aux Sections 2 et 6 du Document d'enregistrement universel 2022 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 avril 2023 sous le numéro D. 23-0247.

Conception & réalisation  **Labrador Transparency** +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits photos

Carmila, Arnault de Giron, Greg Gonzalez, Vectors, Shooootin, Nicolas Denouette, Croix-Rouge Française.



25, rue d'Astorg
75008 Paris - France
Tel : +33 (0)1 58 33 63 00
www.carmila.com