

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

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

Carmila S.A.

Société Anonyme

58, avenue Emile Zola
92100 Boulogne-Billancourt

Capital social : €855.701.274

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

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

Carmila S.A.

Siège social : 58, avenue Emile Zola 92100 Boulogne-Billancourt
Capital social : €855.701.274

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée générale de la société Carmila S.A.,

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 S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 1^{er} janvier 2020 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

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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	Réponses apportées lors de notre audit
<p><i>Évaluation des immeubles de placement à la juste valeur</i> <i>(note 6 des comptes consolidés)</i></p> <p>Au 31 décembre 2020, 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 5 717 millions d'euros au regard d'un total actif de 6 452 millions d'euros.</p> <p>Comme indiqué dans la note 6 des comptes consolidés, en application de la méthode proposée 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.</p>	<p>Nous avons apprécié la conformité de la méthodologie appliquée par la société Carmila S.A. aux normes comptables en vigueur et la pertinence de l'information présentée dans la note 6 des comptes consolidés.</p> <p>Les travaux que nous avons mis en œuvre et qui ont également été réalisés par les auditeurs des composants sous notre direction et supervision ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 ;

Point clé de notre audit	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Les experts établissent 2 fois par an, sur l'ensemble des immeubles de placement, leurs estimations de cash-flows présents et futurs, en appliquant des facteurs de risque (tels que la localisation, la concurrence commerciale,...) soit sur le taux de capitalisation du revenu net, soit sur les flux de trésorerie actualisés.</p> <p>Pour réaliser leurs travaux, ils procèdent à des visites des actifs et ont accès aux informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste des baux, les taux de vacance, les aménagements de loyers et les principaux agrégats concernant les locataires (chiffre d'affaires).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - de la sensibilité des valeurs aux hypothèses retenues par les experts, 	<ul style="list-style-type: none"> - Nous entretenir avec les évaluateurs indépendants et la direction afin d'apprécier la pertinence de la méthodologie d'évaluation et des hypothèses utilisées, notamment celles retenues dans le contexte complexe et évolutif de la crise sanitaire de la Covid-19 ; - Apprécier la compétence, l'indépendance et l'objectivité des évaluateurs externes de la société Carmila S.A., notamment au regard de leur réputation ainsi qu'en vérifiant leur attestation d'indépendance incluse sous forme de déclaration dans leur rapport ; - Analyser les variations de juste valeur de chaque immeuble de placement et en apprécier le bien-fondé au regard de l'évolution du marché et de la situation locative de l'immeuble ; - Vérifier que les méthodes d'estimation des justes valeurs utilisées sont conformes aux pratiques de marché, et apprécier par sondages la cohérence des hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants avec les données de marché disponibles dans le contexte actuel, notamment en ce qui concerne les taux d'actualisation et de capitalisation ainsi que les valeurs locatives de marché ; - Corroborer par sondages les principales informations fournies par la société aux experts indépendants avec les états locatifs et les investissements ; - Réconcilier la valeur comptable retenue dans les comptes consolidés avec la juste

Point clé de notre audit	Réponses apportées lors de notre audit
	valeur retenue 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 de gestion du Conseil d'administration.

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

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format 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.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Carmila S.A. par les Assemblées générales du 25 juin 2010 pour le cabinet KPMG S.A. et du 25 juin 2009 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2020, le cabinet KPMG S.A. était dans la 11^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 12^{ème} année sans interruption dont respectivement 11 et 12 années depuis que les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

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.823-10-1 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

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

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

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.822-10 à L.822-14 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 23 février 2021

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.



Eric Ropert
Associé

Adrien Johner
Associé

DELOITTE & ASSOCIES



Stephane Rimbeuf
Associé

COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS

AU 31 décembre 2020



Sommaire.

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 décembre 2020.....	5
1.1. <i>Etat du Résultat Global consolidé.....</i>	5
1.2. <i>Etat de la situation financière consolidée.....</i>	7
1.3. <i>Tableau des flux de trésorerie consolidé.....</i>	8
1.4. <i>Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....</i>	9
2. FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2020.....	10
2.1. <i>Investissements réalisés.....</i>	12
2.2. <i>Cessions.....</i>	12
2.3. <i>Distribution de dividendes.....</i>	12
2.4. <i>Evolution de la dette et financement.....</i>	12
3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES.....	13
3.1. <i>Présentation du Groupe.....</i>	13
3.2. <i>Actionnariat, cotation boursière et partenariat stratégique.....</i>	13
3.3. <i>Référentiel comptable.....</i>	14
3.4. <i>Principales estimations et jugements du management.....</i>	14
3.5. <i>Autres principes de présentation des états financiers.....</i>	15
4. PERIMETRE ET MODALITES DE CONSOLIDATION.....	15
4.1. <i>Périmètre et méthodes de consolidation.....</i>	15
4.2. <i>Principaux évènements de l'exercice 2020.....</i>	16
4.3. <i>Description des principaux partenariats.....</i>	16
AS Cancelas – Espagne.....	16
5. INFORMATIONS SECTORIELLES.....	16
5.1. <i>Définition des secteurs et des indicateurs retenus.....</i>	16
5.2. <i>Résultat opérationnel par secteur opérationnel.....</i>	17
5.3. <i>Ventilation des immeubles de placement par secteur opérationnel.....</i>	17
5.4. <i>Investissements ventilés par secteur opérationnel.....</i>	18
6. IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	18
6.1. <i>Détail des immeubles de placement évalués à la juste valeur et au coût.....</i>	21
6.2. <i>Hypothèses de valorisation et sensibilités.....</i>	23
6.3. <i>Immeubles de placement destinés à la vente.....</i>	23
7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	24
7.1. <i>Résultat financier.....</i>	25
7.2. <i>Passifs financiers courants et non courants.....</i>	26
7.3. <i>Gestion des risques financiers et stratégie de couverture.....</i>	30

7.4. Classification et valorisation des instruments financiers et opérations de couverture	31
8. DETAIL DES AUTRES COMPTES DU BILAN.....	33
8.1. Immobilisations incorporelles	33
8.2. Immobilisations corporelles	33
8.3. Participations dans les entreprises mises en équivalence.....	34
8.4. Autres créances non courantes	35
8.5. Clients et comptes rattachés.....	36
8.6. Autres créances courantes.....	38
8.7. Trésorerie nette	38
8.8. Capitaux propres	39
8.9. Provisions.....	40
8.10. Autres passifs non courants.....	40
8.11. Dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.....	40
8.12. Autres dettes courantes.....	41
9. DETAIL DES COMPTES DU RESULTAT NET	42
9.1. Loyers nets.....	42
9.2. Frais de structure	45
9.3. Amortissements, provisions et dépréciations.....	47
9.4. Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres cédés.....	47
10. IMPÔTS.....	48
10.1. Charge d'impôt	49
10.2. Preuve d'impôt.....	50
10.3. Créances et dettes d'impôts exigibles.....	51
10.4. Impôts différés actifs et passifs.....	51
11. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET RISQUES ASSOCIES.....	51
11.1. Engagements reçus	52
11.2. Engagements donnés.....	52
11.3. Engagements réciproques.....	53
12. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES.....	54
13. REMUNERATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL	56
13.1. Frais de personnel.....	56
13.2. Effectif.....	56
13.3. Avantages accordés au personnel.....	56
14. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	60
14.1. Evénements postérieurs à la clôture	60

14.2. Honoraires des commissaires aux comptes.....	60
15. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES	61

1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

1.1. Etat du Résultat Global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs		349 744	359 457
Refacturations aux locataires		79 621	79 359
Total Revenus de l'activité locative		429 365	438 816
Charges du foncier		(23 510)	(21 214)
Charges locatives		(71 177)	(71 307)
Charges sur immeuble (propriétaire)		(63 841)	(13 111)
Loyers nets	9.1	270 837	333 184
Frais de structure	9.2	(50 949)	(52 840)
<i>Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités</i>		10 267	10 477
<i>Autres produits</i>		255	1 407
<i>Frais de personnel</i>		(25 939)	(25 145)
<i>Autres charges externes</i>		(35 532)	(39 579)
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	9.3	(2 849)	(3 493)
Autres charges et produits opérationnels		(2 379)	1 343
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres	9.4	(65)	(610)
Solde net des ajustements de valeurs	6.2	(334 267)	(90 172)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	8.3	(3 189)	4 376
Résultat opérationnel		(122 861)	191 788
Produits financiers		917	559
Charges financières		(57 634)	(57 277)
Coût de l'endettement financier net		(56 717)	(56 718)
Autres produits et charges financiers		(18 903)	(1 389)
Résultat financier	7.1	(75 620)	(58 107)
Résultat avant impôts		(198 481)	133 681
Impôts sur les sociétés	10.1	196	(25 277)
Résultat net consolidé		(198 286)	108 404
Part du groupe		(198 755)	108 213
Participations ne donnant pas le contrôle		469	191
Nombre moyen d'actions composant le capital social de Carmila	8.8.4	140 198 573	136 408 412
Résultat par action, en euro (part du Groupe)		(1,42)	0,79
Nombre moyen d'actions dilué composant le capital social de Carmila	8.8.4	140 603 774	136 705 504
Résultat dilué par action, en euro (part du Groupe)		(1,41)	0,79

Etat du résultat global consolidé (en milliers d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé		(198 286)	108 404
Eléments recyclables ultérieurement en résultat net		(6 016)	(10 923)
Couverture des flux de trésorerie (partie efficace)	7.4	(5 944)	(10 923)
Juste valeur des autres actifs financiers		(72)	-
Impôts correspondants		-	-
Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net		30	-
Ecart actuariels sur régimes à prestations définies	13.3.1	30	-
Impôts correspondants		-	-
Résultat net global consolidé		(204 272)	97 481

1.2. Etat de la situation financière consolidée

ACTIF

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	8.1	4 581	4 262
Immobilisations corporelles	8.2	3 205	4 244
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6.1	5 717 046	6 001 608
Immeubles de placement évalués au coût	6.1	100 010	68 785
Participations dans les entreprises mises en équivalence	8.3	48 061	52 459
Autres créances non courantes	8.4	12 623	12 427
Impôts différés actifs	10.4	11 113	11 548
Actifs non courants		5 896 638	6 155 332
Créances clients et comptes rattachés	8.5	148 532	117 105
Autres créances courantes	8.6	86 415	69 127
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.7	320 263	178 172
Autres actifs courants		555 210	364 404
Total Actif		6 451 848	6 519 736

PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Capital social		855 701	820 091
Primes liées au capital		2 039 819	2 129 169
Actions propres		(2 541)	(2 676)
Autres éléments du résultat global		(48 892)	(42 906)
Réserves consolidées		617 412	528 543
Résultat consolidé		(198 755)	108 213
Capitaux propres, part du groupe		3 262 744	3 540 434
Participations ne donnant pas le contrôle		5 727	5 612
Capitaux propres	8.8	3 268 471	3 546 046
Provisions non courantes	8.9	6 732	6 865
Dettes financières non courantes	7.2	2 401 478	2 295 954
Dépôts et cautionnements		76 267	77 722
Dettes non courantes d'impôts et Impôts différés passifs	10.3 & 10.4	177 316	175 685
Autres passifs non courants	8.10	14	7 489
Passifs non courants		2 661 807	2 563 715
Dettes financières courantes	7.2	245 250	160 313
Concours bancaires	7.2 & 8.7	8 934	4 141
Provisions courantes		1 758	658
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8.11	27 773	28 855
Dettes sur immobilisations	8.11	86 231	81 674
Dettes fiscales et sociales	8.12	56 004	49 356
Autres dettes courantes	8.12	95 620	84 978
Passifs courants		521 570	409 975
Total Passifs et Capitaux propres		6 451 848	6 519 736

1.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	<i>Note</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net total consolidé		(198 286)	108 404
Résultat des sociétés mises en équivalence	8.3	3 189	(4 376)
Elimination des amortissements et provisions		2 946	659
Elimination de la variation de juste valeur au résultat	6.1 & 7.2.1	337 468	85 563
Elimination des résultats de cession et des pertes et profits de dilution		66	879
Autres produits et charges sans incidence trésorerie		6 921	3 567
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et d'impôt		152 305	194 696
Elimination de la charge (produit) d'impôt	10.1	(196)	25 277
Elimination du coût de l'endettement financier net		56 792	55 462
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		208 901	275 435
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation		(34 582)	7 718
Variation des dépôts et cautionnements		(1 530)	1 259
Impôts payés		(4 722)	(2 795)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		168 067	281 617
Variation des dettes sur fournisseurs d'immobilisations		4 977	29 533
Acquisition d'immeubles de placement	6.1	(79 959)	(120 845)
Acquisitions d'autres immobilisations		(950)	(185)
Variation des prêts et avances consentis		(183)	782
Cession d'immeubles de placements et autres immobilisations		307	5 467
Dividendes reçus		1 212	1 684
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(74 597)	(83 565)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		135	1 185
Emission d'emprunts obligataires		400 000	50 000
Emission d'emprunts bancaires	7.2	568 000	75 235
Remboursement d'emprunts	7.2	(798 005)	(100 000)
Variation des VMP présentées en autres créances financières courantes		(103)	145 020
Intérêts versés		(53 991)	(56 019)
Intérêts encaissés		917	559
Dividendes et primes distribuées aux actionnaires		(73 126)	(204 903)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		43 828	(88 923)
Variation de trésorerie		137 298	109 130
<i>Trésorerie d'ouverture</i>		<i>174 031</i>	<i>64 901</i>
<i>Trésorerie de clôture</i>	8.7	<i>311 329</i>	<i>174 031</i>

1.4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

	Notes	Capital	Primes liées au capital	Titres auto-détenus	Autres éléments du résultat global	Réserves consolidées	Résultat consolidé	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<i>en milliers d'euros</i>										
Situation au 31 décembre 2018		819 370	2 268 204	(3 861)	(31 983)	431 612	163 557	3 646 899	5 781	3 652 680
Opérations sur capital		721	(721)					-		-
Paiement en actions						(17)		(17)		(17)
Opérations sur titres auto-détenus				1 185				1 185		1 185
Dividende versé			(138 314)			(66 229)		(204 543)	(360)	(204 903)
Affectation du résultat						163 557	(163 557)	-		-
Résultat net de la période							108 213	108 213	191	108 404
<i>Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres</i>										
Recyclage des OCI en résultat					1 944			1 944		1 944
Variation de juste valeur sur autres actifs financiers					-			-		-
Variation de juste valeur sur instruments de couverture					(12 867)			(12 867)		(12 867)
Ecart actuariels sur indemnités de départ à la retraite					-			-		-
Autres éléments du résultat global					(10 923)			(10 923)	-	(10 923)
Autres variations						(380)		(380)		(380)
Situation au 31 décembre 2019		820 091	2 129 169	(2 676)	(42 906)	528 543	108 213	3 540 434	5 612	3 546 046
Opérations sur capital	8.8	836	(836)					-		-
Paiement en actions	13.3.2	34 774	28 862					63 637		63 637
Opérations sur titres auto-détenus	8.8.3			135		394		529		529
Dividende versé	2.3		(117 377)			(19 032)		(136 409)	(354)	(136 763)
Affectation du résultat 2019						108 213	(108 213)	-		-
Résultat net de la période							(198 755)	(198 755)	469	(198 286)
Autres éléments du résultat global					(5 986)			(5 986)	-	(5 986)
Autres variations						(706)		(706)		(706)
Situation au 31 décembre 2020		855 701	2 039 818	(2 541)	(48 892)	617 412	(198 755)	3 262 744	5 727	3 268 471

La ligne « opérations sur capital » reflète la création de 139 606 actions de préférence de catégorie C, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions de préférence aux salariés-clés et aux mandataires sociaux du Groupe.

La ligne « paiement en actions » reflète la création de 5 795 730 actions de catégorie A dans le cadre du paiement des dividendes 2019 en actions (note 2.3).

2. FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2020

Contexte général et crise sanitaire liée au COVID 19

Au cours de l'année 2020, les trois pays dans lesquels Carmila opère, la France, l'Espagne et l'Italie, ont fait l'objet de plusieurs périodes de restrictions liées à la crise sanitaire.

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

L'année 2020 est marquée par 5 périodes :

1/ Une première période d'avant crise sanitaire (de janvier à mi-mars) au cours de laquelle les indicateurs de performance ont été dynamiques

2/ Une période de confinement de mi-mars à mi-mai où 100% des centres sont restés accessibles et les commerces ont fait l'objet de restriction d'ouverture aux seuls commerces essentiels (avec environ 6% d'ouverture pour les preneurs de Carmila)

3/ Une période de réouverture de mi-mai à fin octobre. Les indicateurs de reprise ont été encourageants notamment en France avec un impact limité sur la fréquentation (-9.5% sur la période juin -octobre en surperformance de 6 points par rapport aux panels nationaux) et une reprise de l'activité des commerçants à un niveau supérieur à 2019 (CA des commerçants +1,4% sur la période). En Italie et en Espagne, où des restrictions plus fortes sont restées en place, la reprise s'est avérée moins rapide.

4/ Une période de restrictions administratives plus ou moins marquées suivant les pays. En France le mois de novembre a fait l'objet d'un nouveau confinement avec une autorisation d'ouverture pour les commerces essentiels (34%). La levée des restrictions d'ouverture (hors salle de fitness, restaurants et cinémas) puis le déconfinement ont permis aux commerçants de réaliser des bonnes performances en décembre (CA du mois décembre +8,4%). En Espagne et en Italie, les restrictions ont varié en fonction des régions au cours de cette période.

5/ En France au mois de décembre, la levée des restrictions d'ouverture (hors salle de fitness, restaurants et cinémas) puis le déconfinement ont permis aux commerçants de réaliser des bonnes performances en décembre (chiffre d'affaires du mois de décembre en hausse de +8,4%).

Carmila a maintenu une dynamique de commercialisation très soutenue avec 684 baux signés sur l'année 2020 représentant 11% du portefeuille total de Carmila à des niveaux de loyers en ligne avec les valeurs locatives du portefeuille. L'année a aussi été marquée par des procédures

collectives plus importantes que les années précédentes, concentrée sur des acteurs importants du prêt à porter. Au 31/12/20, 1,4% de la base locative de Carmila fait l'objet d'une procédure collective en cours et les reprises ou recommercialisations représentent 83% des sorties de procédures collectives au cours de l'année.

Afin d'accompagner les locataires face à cette crise sanitaire, des discussions ont été menées en adaptant au cas par cas les aménagements de loyers qui pourraient être accordées en fonction de contreparties négociées avec les locataires (allongement de la durée ferme, nouvelles ouvertures) et des mesures gouvernementales. Au total, l'impact des abandons de loyers pour Carmila s'élève à 69,5 millions d'euros dont 52,2 millions d'euros au titre de la 1^{ère} vague et 17,3 millions d'euros au titre de la 2nde vague (dont 4,0 millions d'euros de crédit d'impôt). Le coût des aménagements de loyers représente 1,9 mois. Le détail des impacts est expliqué dans la section « 9.1 Loyers Nets ».

Les loyers nets 2020 atteignent 270,8 m€ et marquent une baisse de -18,7% : cette baisse est majoritairement la conséquence directe et indirecte des restrictions sanitaires 2020, la base locative est restée stable sur la période (-0,5%).

Le taux de recouvrement net se situe à 94% (loyers recouverts sur loyers facturés après déduction des abandons). En vision brute sur les 100% de loyers facturés en 2020, 74% ont été recouverts, 21% sont abandonnés (et comptabilisés en perte dans les comptes) et 5% restent à recouvrer.

Les experts ont porté une attention particulière à l'impact de la crise sur la valeur vénale des actifs, la clause d'incertitude matérielle est maintenue en Espagne et en Italie alors que cette clause a été levée en France au deuxième semestre. Pour tenir compte de la crise sanitaire, les experts ont intégré dans leur modélisation des valeurs locatives en ligne avec les commercialisations 2020, des indexations revues et nulles sur les deux premières années et des franchises de 1 à 3 mois de loyers pour 2021 en fonction des secteurs. Les taux de capitalisation se sont décompressés de 30 bps sur l'année atteignant 6,20% au 31 décembre 2020 alors que la base locative est restée stable. La variation à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de -4,7%.

La liquidité de Carmila a été renforcée au cours de l'année 2020. Carmila dispose au 31 décembre 2020 d'une trésorerie nette de 311 millions d'euros et ne dispose pas d'échéances de dette importante avant 2023.

Indépendamment du contexte Covid, Carmila a démontré sa capacité d'accès au financement obligataire à des conditions attractives. Un emprunt

obligataire d'un montant de 300 m€ à échéance mai 2027 a été levé en décembre 2020 avec un coupon de 1.625%, le livre d'ordre a été sursouscrit 5.5 fois montrant l'intérêt des investisseurs obligataires pour Carmila. La structure financière de Carmila est solide avec un ratio LTV DI de 37,0% et un ratio Dette nette / EBITDA de 10,3 x.

Régime fiscal SOCIMI en Espagne

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les sociétés espagnoles du Groupe bénéficient du régime spécifique SOCIMI. Les revenus immobiliers des sociétés SOCIMI sont exonérés d'impôt à condition que les exigences du régime SOCIMI soient respectées. La plus-value latente constatée à la date d'entrée dans le régime SOCIMI est fixée et sera taxée lorsque l'actif sera cédé. La plus-value réalisée après l'entrée dans le régime sera quant à elle exemptée d'impôt à condition que des critères de distribution soient respectés.

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

- 80 % du bénéfice résultant de la location d'immeubles et d'activités annexes ; et

Evolution de la gouvernance

Lors du Conseil d'administration qui s'est réuni le 15 juin 2020, Monsieur Alexandre de Palmas, Président-Directeur Général de Carmila, a informé ses membres de sa décision d'accepter les fonctions de directeur exécutif de Carrefour Espagne à compter du 1^{er} juillet 2020.

Ces nouvelles fonctions apparaissant dès lors comme non-compatibles dans la durée avec celles de PDG de Carmila, le Conseil d'administration a, en conséquence, chargé son Comité des Nominations et des Rémunérations de formuler des recommandations sur la gouvernance de la Société et, en tenant compte de ces recommandations, de lancer un processus de sélection en vue de la succession de M. Alexandre de Palmas.

Lors de sa réunion extraordinaire du 2 novembre 2020, le Conseil d'Administration a décidé de nommer Madame Marie Cheval pour succéder à Monsieur Alexandre de Palmas comme Présidente Directrice

Générale de Carmila à compter du 3 novembre 2020.

Carmila suit une stratégie prudente dans la gestion de ses fonds propres ; le dividende 2019 initialement proposé à 1,5 €/ action a été réduit à 1€ / action avec option de souscription d'action réalisée à hauteur de 46,7%.

- 50 % des bénéfices résultant du transfert de biens immobiliers et d'actions liées à l'activité de l'entreprise, à condition que les bénéfices restants soient réinvestis dans d'autres biens immobiliers ou participations dans un délai maximum de trois ans à compter de la date du transfert. Dans le cas contraire, 100 % des bénéfices doivent être distribués en dividendes une fois ce délai écoulé.

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

Lors de sa réunion du 26 novembre 2020, le Conseil d'Administration a pris acte du départ de Monsieur Géry Robert-Ambroix en qualité de Directeur Général Délégué de la Société Carmila. Monsieur Robert-Ambroix a souhaité donner une nouvelle orientation à sa carrière.

Le même jour, sur proposition de la Présidente-Directrice Générale de la Société, Madame Marie Cheval, le Conseil a renouvelé Monsieur Sébastien Vanhoove en qualité de Directeur Général Délégué de Carmila. Enfin, le Conseil a également décidé de renforcer la mission de l'Administrateur référent, Monsieur Olivier Lecomte, afin d'assister la Présidente du Conseil, Madame Marie Cheval, dans ses attributions en matière de bon fonctionnement des organes de gouvernance.

2.1. Investissements réalisés

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

2.1.1 Acquisitions

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

développement de son projet d'antennes Lou5G (22 acquisitions sur l'exercice).

2.1.2 Développements et extensions

Au cours de l'exercice, le Groupe a également poursuivi le redéveloppement de ses actifs existants au travers de projets de rénovations, d'extensions et de restructurations créateurs de valeur.

Ainsi, le Groupe a poursuivi les travaux d'extension initiés les années précédentes sur les sites de Nice

Lingostière (27,4 millions d'euros sur l'exercice, investissement cumulé à date de 78,3 millions d'euros) et Toulouse Purpan (3,2 millions d'euros intégralement sur 2020) et de restructuration sur le site de Calais Coquelles (6,8 millions d'euros sur l'exercice, investissement cumulé à date de 24,6 millions d'euros).

2.2. Cessions

Au cours de l'exercice, Carmila n'a réalisé aucune cession d'actif significative.

2.3. Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de Carmila réunie le 29 juin 2020 a décidé de proposer aux actionnaires une option de paiement du dividende 2019 en actions.

Le prix d'émission de ces actions ordinaires nouvelles a été fixé à 10,98 euros. Les actionnaires ayant choisi le paiement du dividende 2019 en actions ont représenté environ 46,6% des actions de Carmila.

Pour les besoins du paiement du dividende en actions, 5 795 730 actions nouvelles ont été émises,

représentant 4,23% du capital, sur la base du capital et des droits de vote au 30 juin 2020.

Le règlement-livraison des actions et leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris était intervenu à compter du 27 juillet 2020.

Le dividende global en numéraire versé aux actionnaires n'ayant pas opté pour le paiement en actions s'élève à environ 72 millions d'euros et a été versé le 27 juillet 2020.

2.4. Evolution de la dette et financement

Dans le cadre de son programme EMTN, Carmila a émis un nouvel emprunt obligataire (en placement privé) le 26 juin 2020, pour une valeur nominale de 100 millions d'euros à 9 ans avec un coupon à 3,00%.

Le 30 juin 2020, Carmila a remboursé de façon anticipée une partie de son emprunt obligataire à échéance 2024 à hauteur de 12 261 milliers d'euros nets de frais.

Le 5 août 2020, Carmila a renouvelé son programme EMTN lui autorisant d'émettre des placements obligataires pour un montant maximum de 1,5 milliard d'euros.

En novembre 2020, Carmila a remboursé de façon anticipée une partie de son emprunt obligataire à échéances septembre 2023 et septembre 2024 à hauteur de 96 761 milliers d'euros nets de frais.

A la suite de cette opération, le 30 novembre 2020, Carmila a émis un nouvel emprunt obligataire, pour une valeur nominale de 300 millions d'euros, de maturité à 6,5 ans avec un coupon de 1,625%.

Le 16 décembre novembre 2020, Carmila a procédé au remboursement de 200 millions d'euros de sa convention de crédit portant l'encours de 670 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 470 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Dans le cadre de son refinancement en 2017, le Groupe a également négocié un crédit confirmé pour un montant de 759 millions d'euros sous le format d'une Revolving Credit Facility (RCF) arrivant à échéance le 16 juin 2024. Cette ligne de crédit a été tirée à hauteur de 200 millions d'euros le 20 mars 2020, et remboursée à hauteur de 100 millions d'euros le 26 mai 2020 et de 100 millions d'euros le 9 juillet 2020.

Par ailleurs, une deuxième ligne de crédit de 250 millions d'euros arrivée à échéance au cours du premier semestre 2020 n'a pas été renouvelée.

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

Après ces opérations, la maturité moyenne de la dette de Carmila s'établit à 4,5 années au 31 décembre 2020.

3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

En date du 16 février 2021, le Conseil d'Administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Carmila pour la période du 1^{er} janvier

2020 au 31 décembre 2020. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale le 18 mai 2021.

3.1. Présentation du Groupe

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

Au 31 décembre 2020, le Groupe emploie 194 personnes dont 130 en France, 49 en Espagne et 15 en Italie (hors alternants). Le Groupe détient un portefeuille de 215 galeries commerciales et *retail parks* provenant principalement d'opérations réalisées en 2014. En avril 2014, Carmila a acquis 126 sites en France, en Espagne et en Italie auprès du groupe Klépierre et plus tard dans l'année six galeries commerciales situées en France auprès d'Unibail-Rodamco. La même année, le Groupe a bénéficié de l'apport par le groupe Carrefour de 47 sites en France, ainsi que de divers lots et d'une participation en Espagne.

Carmila S.A. (« la Société »), la maison-mère du Groupe, est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (« SIIC ») de droit français. Son siège social est situé au 58, Avenue Emile Zola à Boulogne – Billancourt (92100).

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

3.2. Actionnariat, cotation boursière et partenariat stratégique

Le capital de Carmila est réparti entre les mains d'associés stables. Au 31 décembre 2020, le premier d'entre eux est le groupe Carrefour qui détient une participation de 35,4% du capital de Carmila, mise en équivalence dans ses comptes consolidés. Carrefour développe avec Carmila un partenariat stratégique visant à redynamiser et transformer les centres commerciaux attenants à ses hypermarchés en France, en Espagne et en Italie. Le solde du capital – 64,6% – est essentiellement détenu par des investisseurs à long terme émanant d'importantes compagnies d'assurance ou d'acteurs financiers de premier rang. Ce sont principalement Prédica qui

détient 9,6% du capital de Carmila, Cardif Assurance Vie 8,8%, le groupe Colony 8,8% et SA Sogecap 5,9%.

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

Le 10 décembre 2020, Carmila entre dans l'indice SBF 120, l'un des principaux indices de la Bourse de Paris regroupant les 120 premières valeurs cotées sur Euronext Paris en termes de liquidité et de capitalisation boursière, ainsi que dans l'indice CAC Mid 60.

3.3. Référentiel comptable

Référentiel IFRS appliqué

Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 du groupe Carmila sont établis conformément au référentiel IFRS (« *International Financial Reporting Standards* ») publié par l'IASB (« *International Accounting Standards Board* ») tel qu'adopté par l'Union européenne au 31 décembre 2020 comprenant les normes IFRS, les normes IAS (« *International Accounting Standards* ») ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC). L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

https://ec.europa.eu/info/law/international-accounting-standards-regulation-ec-no-1606-2002/amending-and-supplementary-acts/acts-adopted-basis-regulatory-procedure-scrutiny-rps_en#individual-rps-acts-adopting-international-accounting-standards-ifrsias-and-related-interpretations-ifric

Les normes, interprétations et amendements suivants, d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020, ont été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements aux normes IAS 1 et IAS 8, relatifs à la modification de la définition de la matérialité ;
- Amendements à la norme IFRS3, relatifs à la définition d'un regroupement d'entreprise ;
- Amendements et précisions apportées au Cadre Conceptuel de l'information financière et par conséquent les références qui y sont faites dans les normes IFRS ;
- Amendements aux normes IFRS 9, IFRS 7 et IAS 39 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence ;

Ces amendements n'ont aucun impact dans les comptes au 31 décembre 2020.

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

3.4. Principales estimations et jugements du management

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

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

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement (*Note 6 Immeubles de placement*). Le Groupe fait procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des

experts indépendants selon les méthodes décrites à la Note 6. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles ;

- L'évaluation des instruments financiers. Le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et à la norme IFRS 13 décrits dans la Note 7.2.8 ;
- Le montant des provisions pour risques et autres provisions liées à l'activité (*Note 8.9 Provisions*) ;
- Les hypothèses retenues pour le calcul et la reconnaissance des impôts différés (*Note 10 Impôts*).
- Les impacts de la crise sanitaire présentés dans la note 2 - *Faits marquants de l'exercice*, la note 8.5 - *Clients et comptes rattachés* et la note 9.1 - *Loyers nets*.

3.5. Autres principes de présentation des états financiers

Conversion des états financiers des sociétés étrangères

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

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

Conversion des opérations réalisées en devises

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

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

Classement au bilan

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

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

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

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

Classement au compte de résultat

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

4. PERIMETRE ET MODALITES DE CONSOLIDATION

4.1. Périmètre et méthodes de consolidation

Méthodes de consolidation

- **Détermination du contrôle**

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé, tel que défini par la norme IFRS 10 « *Etats financiers Consolidés* ».

- **Contrôle exclusif : consolidé par intégration globale**

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

- **Contrôle conjoint et influence notable : mise en équivalence**

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

Activité conjointe : les partenaires (« *joint operators* ») d'une activité conjointe (JO) ont des droits directs sur les actifs et assument des obligations directes relatives aux passifs du partenariat. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et des charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe. Ce cas ne se présente pas au sein du Groupe Carmila.

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

L'influence notable est présumée quand le pourcentage de droits de vote détenus est supérieur

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

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

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

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux du Groupe et des corrections sont apportées, le cas

échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du Groupe.

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

Regroupements d'entreprises/acquisitions d'actifs

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble d'activités est acquis en plus des actifs immobiliers. Ainsi, si l'achat de titres d'une société dont le seul objet est la détention d'immeubles de placement, et en l'absence de tout autre service auxiliaire (contrat connexe à l'actif, personnel, savoir-faire), l'acquisition est comptabilisée comme une acquisition d'actifs selon les dispositions du paragraphe 2(b) d'IFRS 3 « *Regroupement d'entreprises* ».

4.2. Principaux évènements de l'exercice 2020

Le 11 mars 2020, la société Carmila Santiago SLU a été absorbée par sa société mère Camila Espana SL. Cette opération n'a aucun impact sur les comptes consolidés.

4.3. Description des principaux partenariats

AS Cancelas – Espagne

Les parts et les droits de vote de la société espagnole AS Cancelas sont détenus à parts égales par Carmila et son partenaire Grupo Realia. Toutes les résolutions sont adoptées à la majorité de 50,01 % des voix.

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

5. INFORMATIONS SECTORIELLES

5.1. Définition des secteurs et des indicateurs retenus

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

- France ;
- Espagne ;
- Italie.

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

- les revenus locatifs ;
- les loyers nets par secteur ;
- le résultat opérationnel courant et non courant.

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

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

Les frais de structure de chaque secteur correspondent aux charges qui sont encourues directement par les secteurs. Les frais communs qui sont pris en charge par le secteur France sont

refacturés aux autres secteurs au prorata des services rendus.

De plus, le Comité de Direction examine également les variations de juste valeur des immeubles de

placement par secteur lorsque ces informations sont disponibles (deux fois par exercice).

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

5.2. Résultat opérationnel par secteur opérationnel

en milliers d'euros	France		Espagne		Italie		TOTAL	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	239 011	242 408	88 724	93 259	22 009	23 790	349 744	359 457
Charges du foncier	(3 137)	(3 012)	(955)	(775)	(891)	(858)	(4 983)	(4 645)
Charges locatives non récupérées	(5 958)	(4 424)	(3 732)	(3 780)	(393)	(313)	(10 083)	(8 517)
Charges sur immeuble (propriétaire)	(44 576)	(10 841)	(13 037)	(1 488)	(6 228)	(782)	(63 841)	(13 111)
Loyers nets	185 340	224 131	71 000	87 216	14 497	21 837	270 837	333 184
Frais de structure	(37 466)	(37 752)	(10 553)	(11 637)	(2 930)	(3 451)	(50 949)	(52 840)
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	9 167	9 343	435	409	665	725	10 267	10 477
Autres produits	57	1 282	17	17	181	108	255	1 407
Frais de personnel	(20 824)	(20 248)	(3 884)	(3 660)	(1 231)	(1 237)	(25 939)	(25 145)
Autres charges externes	(25 866)	(28 129)	(7 121)	(8 403)	(2 545)	(3 047)	(35 532)	(39 579)
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles et aux provisions	(2 259)	(2 459)	(198)	(871)	(392)	(163)	(2 849)	(3 493)
Autres charges et produits opérationnels courants	(1 915)	1 405	(45)	(62)	(419)	-	(2 379)	1 343
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence - courant	-	-	-	877	-	(19)	-	858
Résultat courant opérationnel	143 700	185 325	60 204	75 523	10 756	18 204	214 660	279 052
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres cédés	(65)	(610)	-	-	-	-	(65)	(610)
Solde net des ajustements de valeurs	(238 679)	(84 425)	(90 084)	(7 192)	(5 504)	1 445	(334 267)	(90 172)
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	33 835	45 609	1 184	16 329	1 377	3 180	36 396	65 118
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	(272 514)	(130 034)	(91 268)	(23 521)	(6 881)	(1 735)	(370 663)	(155 290)
Quote part de résultat net des entreprises mises en équivalence - non courant	-	-	(2 834)	3 527	(356)	(9)	(3 189)	3 518
Résultat opérationnel	(95 044)	100 290	(32 714)	71 858	4 896	19 640	(122 861)	191 788

5.3. Ventilation des immeubles de placement par secteur opérationnel

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

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 717 046	6 001 608
France	4 105 879	4 305 544
Espagne	1 262 785	1 342 870
Italie	348 382	353 194
Immeubles de placement évalués au coût	100 010	68 785
France	100 010	68 735
Espagne	-	50
Italie	-	-
TOTAL	5 817 056	6 070 393

Au 31 décembre 2020, au regard de la valeur des actifs, 71,8% des immeubles de placement à la juste valeur du Groupe sont implantés en France (contre

72,1% au 31 décembre 2019), 22,1% en Espagne (contre 22,1% au 31 décembre 2019) et 6,1% en Italie (contre 5,8% au 31 décembre 2019).

5.4. Investissements ventilés par secteur opérationnel

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

ou d'investissements sur le portefeuille à périmètre constant.

en milliers d'euros	France		Espagne		Italie		TOTAL	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Acquisitions	6 696	5 390	0	2 969	0	0	6 696	8 359
Développements	-	-	-	-	-	-	-	-
Portefeuille à périmètre constant	63 127	106 934	9 444	4 206	692	1 179	73 263	112 319
Extensions	34 708	68 296	0	0	10	442	34 718	68 738
Restructurations	11 388	19 552	0	0	0	0	11 388	19 552
Avantages consentis aux preneurs	7 250	9 899	2 642	1 914	44	45	9 936	11 858
Rénovation	3 200	3 926	6 772	2 223	228	30	10 200	6 179
Capex de maintenance	6 581	5 261	30	69	410	662	7 021	5 992
Total investissements	69 823	112 324	9 444	7 175	692	1 179	79 959	120 678

Le poste acquisitions comprend principalement l'acquisition de terrains dans le cadre de l'activité de la société Lou5G, spécialisée dans le développement des infrastructures de fibres optiques et de technologie 5G.

Le poste développements et extensions concerne essentiellement des actifs sur le territoire français. Ces développements et extensions comprennent :

- L'extension de la galerie commerciale de Nice Lingostière pour 27,4 millions d'euros sur l'exercice et dont l'ouverture est prévue au premier trimestre 2021

- La création d'un pôle de restauration sur le site de Toulouse/Purpan pour 3,2 millions d'euros et dont l'ouverture a été réalisée en mars 2020.

Enfin, les autres **investissements à périmètre constant** se concentrent principalement sur les actifs en cours de redéveloppement pour lesquels des travaux de rafraîchissement et de modernisation ont été entrepris sur les parties existantes, afin d'optimiser la création de valeur. Ce solde se compose de nombreuses opérations dont les plus significatives sont celles de Cité Europe à Calais Coquelles (6,8 million d'euros), de Draguignan (1,6 millions d'euros) et de Thionville (1,0 million d'euros).

6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Principes comptables

Méthode retenue : Juste valeur

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

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

La juste valeur exclut les droits et frais de mutation (les droits étant évalués sur la base d'une cession directe de l'actif, même si ces frais peuvent parfois être

réduits du fait d'un schéma de cession des titres de la société portant l'actif concerné).

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

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

Coût de revient des immeubles de placement – généralités

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

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

développement de projets sont également capitalisées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Méthode d'évaluation des expertises

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

La totalité du patrimoine est revue par des experts indépendants, dont la rotation est réalisée sur 3 années. Les justes valeurs retenues sont celles déterminées à partir des conclusions de ces experts indépendants qui réalisent l'évaluation du patrimoine du groupe à chaque fin de semestre. Lors de ces campagnes d'expertise, les actifs sont visités. Les évaluations des experts sont conformes aux règles contenues dans le *RICS Appraisal and Valuation Manual*, publié par la *Royal Institution of Chartered Surveyors* ('*Red Book*'). Pour réaliser leurs travaux, les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste de baux, le taux de vacance, les aménagements de loyers, les principaux agrégats concernant les locataires (chiffre d'affaires).

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

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

- Méthode par capitalisation du revenu net

Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement au revenu total triple net pour les locaux occupés et à capitaliser le loyer du marché net pour les locaux vides.

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

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

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

■ Méthode des flux de trésorerie actualisés

Selon cette méthode, la valeur actualisée d'un bien immobilier est égale à la somme des revenus futurs net disponibles sur un horizon donné (en général 10 ans). Le revenu net disponible pour chaque année est calculé de la même manière que le revenu net défini pour la méthode par capitalisation auquel sont intégrées les dépenses non récurrentes (travaux, paliers et autres) indexées au fur et à mesure des années. Une valeur de revente de l'immeuble est calculée sur la base du dernier loyer indexé à la date de revente après déduction des frais correspondants auquel est appliqué un taux de rendement.

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

Les experts mandatés par Carmila sont les suivants :

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

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

La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs. Au titre de la campagne d'expertise 2020, la rémunération des experts est la suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	Honoraires d'expertise 2020
Cushman & Wakefield	209
Catella	197
BNP Paribas Real Estate	27
TOTAL	433

Les valorisations réalisées par les experts indépendants sont revues en interne par la Direction

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

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

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

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

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

Contrats de location preneur

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

La première application d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 a conduit à abandonner la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle a pour effet de comptabiliser au bilan de Carmila un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location sur les baux à construction (3.3 *Référentiel comptable*). Les flux futurs de paiements de loyers garantis sont actualisés. Les actifs sont amortis selon les mêmes durées que les immobilisations corporelles dont le Groupe est propriétaire ou sur la durée du contrat si elle est inférieure à la durée d'utilité des biens. Les redevances payées au titre de la location sont

ventilées entre une charge financière et un amortissement de la dette.

n'a pas d'impact significatif dans les comptes consolidés.

Immeubles de placement destinés à la vente

Les actifs sous promesse, sous mandat de vente ou dont le désinvestissement a été approuvé en Comité d'investissement sont présentés, conformément aux dispositions d'IFRS 5 « Actifs destinés à être cédés » sur une ligne distincte dans l'état de situation financière à la dernière juste valeur expertisée. Le profit ou la perte sur cession d'un immeuble de placement (correspondant à la différence entre le produit de cession net et la valeur comptable de l'immobilisation) est comptabilisé dans le compte de résultat. L'application de l'IFRS 16 du côté preneur

Contrat de location bailleur

Cf. Note 9.1 – Loyers nets

Résultat de cession

Enfin, la plus-value de cession est déterminée par la différence entre le produit de la vente et la valeur comptable du bien immobilier au début de la période comptable ajustée des dépenses d'investissement de la période et des éventuels impôts différés comptabilisés sur la plus-value latente historique constatée sur cet actif.

6.1. Détail des immeubles de placement évalués à la juste valeur et au coût

en milliers d'euros

Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2018	5 953 655
Acquisitions	5 523
Investissements	70 413
Intérêts capitalisés	253
Cessions et sorties de périmètre	(6 361)
Autres mouvements, reclassements	33 162
Changements de méthode	35 135
Variation de juste valeur	(90 172)
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2019	6 001 608
Acquisitions	6 696
Investissements	42 598
Cessions et sorties de périmètre	(367)
Autres mouvements, reclassements	250
Application IFRS 16	528
Variation de juste valeur	(334 267)
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - 31/12/2020	5 717 046

en milliers d'euros

Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2018	62 605
Acquisitions	2 836
Investissements	41 042
Intérêts capitalisés	611
Autres mouvements, reclassements	(38 309)
Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2019	68 785
Investissements	29 538
Intérêts capitalisés	1 127
Cessions et sorties de périmètre	(309)
Autres mouvements, reclassements	869
Immeubles de placement évalués au coût - 31/12/2020	100 010

Les immeubles de placement évalués au coût correspondent principalement aux immeubles de placement en cours de construction.

6.1.1 Immeubles de placement évalués à la juste valeur

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

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

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

6.1.2 Immeubles de placement évalués au coût

Les lignes « Investissements » et « intérêts capitalisés » comprennent le projet de Nice-Lingostière (28,6 millions d'euros),

Au 31 décembre 2020, aucun indice de perte de valeur n'a été identifié sur ces immeubles de placement évalués au coût.

Le rapprochement entre les investissements ventilés par pays (Note 5.4 Investissements ventilés par secteur opérationnel) et les données ci-dessus se fait de la manière suivante :

en milliers d'euros		31/12/2020
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Acquisitions	6.1	6 696
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - entrée de périmètre	6.1	0
Immeubles de placement évalués au coût - Acquisitions	6.1	0
Immeubles de placement évalués au coût - entrée de périmètre	6.1	0
TOTAL acquisitions et entrée de périmètre		6 696
TOTAL acquisitions - investissements ventilés par pays	5.4	6 696

en milliers d'euros		31/12/2020
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Investissements	6.1	42 598
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Intérêts capitalisés	6.1	0
Immeubles de placement évalués au coût - Investissements	6.1	29 538
Immeubles de placement évalués au coût - Intérêts capitalisés	6.1	1 127
TOTAL investissements et intérêts capitalisés		73 263
Développements	5.4	34 718
Portefeuille à périmètre constant (extensions, rénovations restructurations)	5.4	38 545
TOTAL acquisitions - développements et extensions & portefeuille à périmètre constant	5.4	73 263

6.2. Hypothèses de valorisation et sensibilités

Au 31 décembre 2020, la totalité du patrimoine du Groupe évalué en juste valeur a fait l'objet d'une expertise. Ces évaluations sont fondées sur une incertitude matérielle de marché à cause des effets potentiels de la crise sanitaire en Espagne et en Italie.

Aucune incertitude matérielle n'a été identifiée en France.

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

31/12/2020 - moyenne pondérée	Taux de rendement	Loyer en € par m ² ⁽¹⁾	Taux d'actualisation ⁽²⁾	Taux de capitalisation ⁽³⁾	TCAM des loyers nets ⁽⁴⁾
France	5,6%	261	6,2%	6,0%	1,3%
Espagne	6,6%	222	9,0%	6,5%	1,7%
Italie	6,0%	292	7,4%	6,4%	1,5%

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

⁽¹⁾ le loyer est un loyer annuel moyen égal à (loyer minimum garanti + le loyer variable) par actif et par m² occupé.

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

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

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

Ces données sont en légère augmentation par rapport au 31 décembre 2019.

31/12/2019 - moyenne pondérée	Taux de rendement	Loyer en € par m ² ⁽¹⁾	Taux d'actualisation ⁽²⁾	Taux de capitalisation ⁽³⁾	TCAM des loyers nets ⁽⁴⁾
France	5,4%	264	5,9%	5,8%	1,6%
Espagne	6,4%	227	8,5%	6,4%	1,7%
Italie	6,2%	293	7,2%	6,3%	1,8%

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

en milliers d'euros	France		Espagne		Italie		TOTAL	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Solde net des ajustements de valeur	(238 679)	(84 425)	(90 084)	(7 192)	(5 504)	1 445	(334 267)	(90 172)
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	33 835	45 609	1 184	16 329	1 377	3 180	36 396	65 118
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	(272 514)	(130 034)	(91 268)	(23 521)	(6 881)	(1 735)	(370 663)	(155 290)

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

⁽¹⁾ le loyer est un loyer annuel moyen égal à (loyer minimum garanti + le loyer variable) par actif et par m² occupé.

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

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

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

Sur la base de la valeur du patrimoine incluant les droits de mutation et frais estimés, le taux de rendement moyen des actifs a connu une augmentation et s'établit à 6,20% au 31 décembre 2020 (contre 5,90% au 31 décembre 2019).

Toute chose égale par ailleurs, une augmentation de 15 points de base des taux de rendement ferait diminuer de 132,4 millions d'euros (ou -2,2%) la valeur du patrimoine droits de mutation et frais inclus (hors

actifs en développement ou comptabilisés par mise en équivalence et hors effet d'évolution des loyers corrélative à la baisse du rendement). Une augmentation de 25 points de base des taux de rendement ferait diminuer de 224 millions d'euros (ou -3,7%) la valeur du patrimoine. Une augmentation de 50 points de base des taux de rendement ferait diminuer de 442 millions d'euros (ou -7,3%) la valeur du patrimoine.

6.3. Immeubles de placement destinés à la vente

Au 31 décembre 2020, il n'y a aucun immeuble de placement destiné à être cédé.

7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS

Principes comptables

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

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

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

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

S'agissant de Carmila, l'ensemble des dérivés de taux en portefeuille est documenté en couverture de flux de trésorerie (« *Cash Flow Hedge* ») à l'exclusion d'un coût résiduel comptabilisé en juste valeur par résultat.

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

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

Méthode de détermination de la juste valeur des instruments financiers

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

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

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

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

Application d'IFRS 9 – renégociation de dette

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

Courant décembre 2020, cette dette a été remboursée à hauteur de 200 millions d'euros. La quote-part correspondante à l'allongement de la maturité de la dette et à l'application de l'IFRS 9 a été reprise pour un montant de 5 095 milliers d'euros. Ce montant s'ajoute à la charge totale liée à l'étalement de la remise au TIE d'origine et à l'étalement de la maturité de la dette qui s'élève à 5 395 milliers d'euros et est comptabilisé dans les autres charges financières.

7.1. Résultat financier

7.1.1 Coût de l'endettement financier net

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers	917	559
Intérêts sur prêt et compte courant groupe	293	284
Produits financiers sur équivalents de trésorerie	624	275
Charges financières	(57 634)	(57 277)
Charge d'intérêts sur emprunts obligataires	(38 195)	(36 160)
Charge d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit	(5 016)	(6 244)
Frais financiers capitalisés	1 127	864
Etalement des frais et primes d'émissions d'emprunt et des soultes	(9 602)	(6 905)
Charge d'intérêt sur swaps	(5 037)	(7 731)
Autre charge d'intérêt d'emprunt et assimilés	(984)	(1 018)
Autres charges financières	73	(83)
Coût de l'endettement net	(56 717)	(56 718)

En 2020, le coût de l'endettement net s'analyse comme suit :

- Les intérêts sur emprunts obligataires s'élèvent à 38 195 milliers d'euros contre 36 160 milliers d'euros en décembre 2019. Sur la période, Carmila a procédé au :
 - Tirage de deux nouveaux emprunts, le 26 Juin 2020 pour une valeur nominale de 100 millions d'euros avec un coupon de 3,0%, à échéance juin 2029 et le 30 novembre 2020 pour une valeur nominale de 300 millions d'euros avec un coupon de 1,625%, à échéance mai 2027.
 - Remboursement partiel de deux obligataires, le 29 juin 2020 pour 12,2 millions d'euros sur un total de 600 millions d'euros à 2,375%, le 30 novembre 2020 pour 96,7 millions d'euros sur un total de 1 188 millions d'euros à 2,375%,
- Soit un impact net de +2 035 milliers d'euros
- Les intérêts sur emprunts bancaires s'élèvent à 5 016 milliers d'euros, en baisse de 1 288 milliers d'euros, notamment suite aux remboursements effectués de 100 millions en décembre 2019 et de 200 millions d'euros en décembre 2020.
- Une charge relative aux amortissements des primes et frais d'émission des emprunts et obligations s'élèvent à 9 602 milliers d'euros, incluant l'amortissement des soultes des swaps annulés pour 3 958 milliers d'euros.
- Les charges nettes sur dérivés de couverture s'élèvent à 5 037 milliers d'euros contre 7 731 milliers d'euros en décembre 2019. Cette baisse s'explique par l'annulation de cinq swaps en décembre 2019 et l'allongement des durées de deux swaps.

7.1.2 Autres produits et charges financières

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Autres produits financiers	953	8 813
Produits financiers de participation	199	-
Variation de valeur des instruments financiers	737	543
Reprise de provision sur valeur mobilière de placement	-	3 046
Variation de juste valeur des participations	-	496
Autres produits financiers	17	4 728
Autres charges financières	(19 856)	(10 202)
Variation en juste valeur des instruments de couverture	-	-
Commissions de non utilisation des lignes de crédit	(2 454)	(2 956)
Perte réalisée sur valeur mobilière de placement	-	(1 033)
Étalement de la remise de la dette au TIE d'origine IFRS 9	(10 490)	(4 895)
Solte de swap CFH	-	(555)
Autres charges financières	(6 912)	(763)
Autres produits et autres charges financières	(18 903)	(1 389)

Les autres produits financiers sont en baisse 7 860 milliers d'euros. Au 31 décembre 2019, le Groupe avait constaté une reprise de 3 046 milliers d'euros de la provision sur la dépréciation d'un ajustement en valeur de marché des autres créances financières courantes et un produit de 4 728 milliers d'euros relatif à l'impact de l'application de l'IFRS 9 concernant la prolongation d'un an de l'emprunt bancaire de 770 millions d'euros. Au 31 décembre 2020, le poste est principalement impacté par l'évolution du risque de crédit sur les dérivés pour un montant de 737 milliers d'euros.

Les autres charges financières se composent principalement :

- des commissions de non utilisation sur les lignes de crédit non tirées pour 2 454 milliers d'euros
- de l'étalement de l'impact IFRS 9 de la remise au taux d'intérêt effectif d'origine de la dette, pour 10 490 milliers d'euros, dont une charge de 5 095 milliers d'euros correspondant à la reprise de la quote-part de remboursement du Term Loan à hauteur de 200 millions d'euros effectué le 16 décembre 2020.
- de 5 603 millions d'euros de primes de remboursement suite au rachat obligatoire de 96,7 millions d'euros réalisé en novembre 2020.

7.2. Passifs financiers courants et non courants

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

Au 31 décembre 2020, l'*Interest cover ratio* ressort à 3,9x, la *Loan-to-Value* à 37,0% et la maturité de la dette à 4,5 années.

7.2.1 Evolution de l'endettement

en milliers d'euros	31/12/2019	Variation	Souscription	Remboursement	Reclassement	Autres mouvements	Mise à la juste valeur	31/12/2020
Dettes financières non courantes	2 261 398	3 938	396 580	(303 378)	2 560	-	5 944	2 367 042
Emprunts obligataires	1 600 000	-	400 000	(109 022)	-	-	-	1 890 978
Primes d'émission obligataire	(8 459)	-	(2 728)	2 343	-	-	-	(8 844)
Emprunts auprès des établissements de crédit	670 000	-	-	(200 000)	-	-	-	470 000
Effet du taux d'intérêt effectif	(15 684)	-	-	-	7 952	-	-	(7 732)
Frais d'émission obligataire et d'emprunts	(10 014)	-	(692)	3 301	-	-	-	(7 405)
Instruments dérivés passifs	25 556	3 938	-	-	(5 392)	-	5 944	30 046
Dettes financières courantes	161 954	5 902	378 490	(289 686)	(3 103)	-	(737)	252 820
Emprunts auprès des établissements de crédit	687	-	1 042	(686)	-	-	-	1 043
Effet du taux d'intérêt effectif	(4 328)	-	9 448	-	(7 952)	-	-	(2 832)
Intérêts courus sur emprunts	15 454	1 109	-	-	-	-	-	16 563
Autres emprunts et dettes assimilées	146 000	-	368 000	(289 000)	-	-	-	225 000
Instruments dérivés passifs	-	-	-	-	4 849	-	(737)	4 112
Concours bancaires	4 141	4 793	-	-	-	-	-	8 934
Autres dettes financières liées à IFRS 16	37 056	-	-	(1 640)	-	384	-	35 800
Autres dettes financières IFRS 16 - non courant	34 556	-	-	-	(504)	384	-	34 436
Autres dettes financières IFRS 16 - courant	2 500	-	-	(1 640)	504	-	-	1 364
Endettement brut	2 460 408	9 840	775 070	(594 704)	(543)	384	5 207	2 655 662

7.2.2 Principaux financements du Groupe

en milliers d'euros	Emprunteur	Devise d'émission	Taux de référence	Échéance finale	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé au 31/12/2020
Emprunts obligataires						2 000 000	1 890 978
	Carmila SA	EUR	2,375%	sept-23	in fine	600 000	547 900
	Carmila SA	EUR	2,375%	sept-24	in fine	600 000	543 078
	Carmila SA	EUR	2,125%	mars-28	in fine	350 000	350 000
	Carmila SA	EUR	1,890%	nov-31	in fine	50 000	50 000
	Carmila SA	EUR	3,000%	juin-29	in fine	100 000	100 000
	Carmila SA	EUR	1,625%	mai-27	in fine	300 000	300 000
Crédits bancaires						770 000	470 000
	Carmila SA	EUR	Euribor 3M	juin-24	in fine	770 000	470 000
Billets de trésorerie						600 000	225 000
	Carmila SA	EUR				600 000	225 000
Revolving Credit Facility						759 000	0
	Carmila SA	EUR				759 000	0
TOTAL						4 129 000	2 585 978

7.2.3 Emprunts obligataires

Carmila bénéficie de six emprunts obligataires, souscrits en 2015, 2016, 2018, 2019 et 2020 pour un montant total de 1 891 millions d'euros. Ceux-ci sont amortissables in fine à des échéances allant de 2023 à 2031.

Pour rappel, le 10 septembre 2015, Carmila a procédé à une émission obligataire pour un montant nominal de 600 millions d'euros, soit un montant net encaissé le 18 septembre 2015 de 593 034 milliers d'euros, après déduction de la prime d'émission et des commissions bancaires. Il s'agit d'un emprunt obligataire de 8 ans, à échéance au 18 septembre 2023 avec un coupon de 2,375%.

En 2016, Carmila a procédé à une seconde émission obligataire pour un montant de 600 millions d'euros,

encaissé en date du 24 mars 2016. Après déduction de la prime d'émission et des commissions bancaires, Carmila a perçu 592 998 milliers d'euros. Cet emprunt obligataire est à échéance au 16 septembre 2024 et offre un coupon de 2,375%.

Dans le cadre de la fusion avec Cardety, Carmila a obtenu l'accord de la majorité qualifiée des porteurs d'obligations pour chacun des deux emprunts, réunis en première convocation le 24 mai 2017, pour transférer ces dettes à Cardety, devenue Carmila.

En février 2018, Carmila a procédé à une troisième émission obligataire, pour une valeur nominale de 350 millions d'euros, encaissée en date du 7 mars 2018. Après déduction de la prime et des commissions bancaires, comptabilisées en déduction

du nominal de la dette, Carmila a perçu 347 767 milliers d'euros. Cette obligation à maturité 10 ans est à échéance au 7 mars 2028.

En novembre 2019, Carmila a procédé à un placement privé d'émission obligataire pour une valeur nominale de 50 millions d'euros. Après déduction des frais d'émission, comptabilisés en déduction du nominal de la dette, Carmila a perçu 49 787 milliers d'euros. Cette obligation à maturité 12 ans est la plus longue du Groupe, et est à échéance au 6 novembre 2031.

Le 26 juin 2020, Carmila a procédé à un placement privé d'émission obligataire pour une valeur nominale de 100 millions d'euros et d'une maturité de 9 ans. Après déduction des frais d'émission, comptabilisés

7.2.4 Emprunts auprès des établissements de crédit

En juin 2017, Carmila a renégocié l'ensemble de ses emprunts auprès de ses partenaires bancaires et a signé une nouvelle Convention de crédit de 770 millions d'euros de 5 ans.

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

7.2.5 Respect des covenants bancaires au 31 décembre 2020

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 2020, ce ratio s'élève à 3,9x (contre 5,0x au 31 décembre 2019).
- Loan to Value : le ratio Dette nette financière consolidée / Juste valeur des actifs de placement droits inclus ne doit pas excéder 55% aux mêmes dates, avec une possibilité de dépasser ce ratio pour la durée d'un semestre. Au 31 décembre 2020, ce ratio s'établit à 37,0% (contre 34,9% au 31 décembre 2019).

7.2.6 Autres financements

En 2015, Carmila s'est porté acquéreur de la société Financière Géric. Cette société avait contracté des

en déduction du nominal de la dette, Carmila a perçu 99 162 milliers d'euros.

Le 30 novembre 2020, Carmila a procédé à une émission obligataire pour une valeur nominale de 300 millions d'euros et d'une maturité de 6,5 ans. Après déduction des frais d'émission, comptabilisés en déduction du nominal de la dette, Carmila a perçu 297 660 milliers d'euros.

Carmila a remboursé de façon anticipée une partie des emprunts obligataires à échéance 2023 et 2024 à hauteur de 108 960 milliers d'euros nets de frais.

Au 31 décembre 2020, l'encours de dette obligataire de Carmila atteint donc 1 891 millions d'euros, dont 13 286 milliers d'euros de primes et de frais d'émission restent à amortir sur la durée résiduelle des dettes sous-jacentes.

Ce crédit a été remboursé par anticipation pour 100 millions d'euros sur l'exercice 2019 et pour 200 millions d'euros sur l'exercice 2020, portant ainsi le solde à 470 millions à fin décembre.

Au 31 décembre 2020, 4 030 milliers d'euros de frais d'émission de ces emprunts restent à amortir sur la durée des dettes sous-jacentes.

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

Selon les Conventions de crédit, Carmila peut donner des sûretés pour un montant maximal de 20% du montant global de la juste valeur des immeubles de placement. Par ailleurs, cette dernière doit atteindre à tout moment un montant minimal de 2 500 millions d'euros.

Au 31 décembre 2020, 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.

emprunts bancaires amortissables qui sont arrivés à échéance en décembre 2020.

Par ailleurs, le Groupe est attentif à diversifier ses sources de financement et ses échéances et a mis en place un programme de titres de créances à court terme (NEU CP) pour un montant maximum de 600 millions d'euros, enregistré auprès de la Banque de France le 29 juin 2017 et actualisé annuellement.

L'encours à fin décembre 2020 s'élève à 225 millions d'euros, à échéance 2021. L'encours maximum tiré sur la période s'est élevé à 248 millions d'euros.

Dans le cadre de son refinancement en 2017, le Groupe a également négocié un crédit confirmé pour un montant de 759 millions d'euros sous le format d'une Revolving Credit Facility (RCF) arrivant à échéance le 16 juin 2024. Cette ligne de crédit a été tirée à hauteur de 200 millions d'euros le 20 mars 2020, et remboursée à hauteur de 100 millions d'euros le 26 mai 2020 et de 100 millions d'euros le 9 juillet 2020.

Par ailleurs, une deuxième ligne de crédit de 250 millions d'euros arrivée à échéance au cours du premier semestre n'a pas été renouvelée.

7.2.7 Répartition des dettes financières par échéances

Au 31 décembre 2020, les échéances de dette se répartissent comme suit :

en milliers d'euros	31/12/2020	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Emprunts obligataires	1 918 985	37 430	(2 854)	545 343	541 682	797 383
Emprunts obligataires - non courant	1 890 978	-	-	547 900	543 078	800 000
Primes d'émission obligataire - non courant	(8 844)	(2 109)	(2 156)	(1 925)	(1 005)	(1 649)
Intérêts courus sur emprunts obligataires	40 224	40 224	-	-	-	-
Frais d'émission d'emprunts obligataires	(3 373)	(685)	(698)	(633)	(391)	(968)
Emprunts bancaires	657 786	197 272	(5 124)	(3 412)	469 050	-
Emprunts auprès des établissements de crédit - non courant	470 000	-	-	-	470 000	-
Effet du taux d'intérêt effectif	(10 564)	(3 961)	(3 961)	(2 235)	(407)	-
Frais d'émissions d'emprunt bancaire	(4 032)	(1 149)	(1 163)	(1 177)	(543)	-
Intrêts courus sur emprunts bancaires	(23 661)	(23 661)	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit - courant	1 043	1 043	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	225 000	225 000	-	-	-	-
Autres dettes financières liées à IFRS 16	35 800	1 364	1 385	2 439	2 007	28 605
Autres dettes financières IFRS 16 - non courant	34 436	-	1 385	2 439	2 007	28 605
Autres dettes financières IFRS 16 - courant	1 364	1 364	-	-	-	-
Emprunts bancaires et obligataires	2 612 571	236 066	(6 593)	544 370	1 012 740	825 988
Instruments dérivés passif	34 158	4 112	5 237	5 146	5 020	14 643
Concours bancaires	8 934	8 934	-	-	-	-
Endettement brut par échéance	2 655 662	249 112	(1 356)	549 516	1 017 760	840 631

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

2020

Année de remboursement en milliers d'euros	2021	2022	2023	2024	2025	2026+	TOTAL
Principal	225 000	-	547 900	1 013 139	-	800 000	2 586 039
Intérêts	45 121	45 062	41 809	28 072	16 258	16 258	192 579
Total Groupe (Principal + intérêts)	270 121	45 062	589 709	1 041 211	16 258	816 258	2 778 618

2019

Année de remboursement en milliers d'euros	2020	2021	2022	2023	2024	2025+	TOTAL
Principal	146 686			600 000	1 270 000	400 000	2 416 686
Intérêts	47 047	47 375	47 660	40 215	26 535	32 037	240 869
Total Groupe (Principal + intérêts)	193 733	47 375	47 660	640 215	1 296 535	432 037	2 657 555

7.3. Gestion des risques financiers et stratégie de couverture

7.3.1 Risque de crédit

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

En France, comme en Espagne ou Italie, les créances clients sont détenues sur des locataires dont aucun ne représente un pourcentage élevé des revenus concernés. En outre, les locataires versent à la signature des contrats de bail des dépôts de garantie ou cautions qui représentent en moyenne trois mois de loyer. Par ailleurs, le Groupe

œuvre à la mise en place de procédures de vérification de la solidité financière de ses clients, de suivi et de relance systématique en cas d'impayés.

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

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

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

7.3.2 Risque de liquidité

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

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

A fin décembre 2020, Carmila dispose d'un crédit revolving confirmé pour un montant de 759 millions

d'euros. Cette ligne de crédit a été tirée à hauteur de 200 millions d'euros le 20 mars 2020, et remboursée à hauteur de 100 millions d'euros le 26 mai 2020 et de 100 millions d'euros le 9 juillet 2020.

Le solde de trésorerie et équivalents de trésorerie nette à fin décembre 2020 s'élève à 311 millions d'euros.

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

7.3.3 Autres risques financiers

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

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

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

S'agissant du risque d'intérêts, Carmila a mis en œuvre une politique de couverture avec la mise en place d'instruments dérivés (swaps de taux et option plain vanilla) telle que décrite en 7.4. *Classification et valorisation des instruments financiers et opérations de couverture.*

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.

7.4. Classification et valorisation des instruments financiers et opérations de couverture

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

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

- 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	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	passifs à la juste valeur	Valeur au bilan au 31/12/2020
Actif							498 491
Dépôt de garantie				12 920			12 920
Créances clients				148 532			148 532
Autres actifs financiers courants				16 626			16 626
Valeurs mobilières de placement - non monétaires	Niveau 1	150					150
Trésorerie et équivalents	Niveau 1	320 263					320 263
Passif							2 604 930
Emprunts obligataires					1 878 761		1 878 761
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					467 011		467 011
Billets de trésorerie					225 000		225 000
Instruments dérivés passifs	Niveau 2		(9 902)			34 158	34 158

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 (dette à taux fixe + dette à taux variable swapée) représente 88% de la dette brute au 31 décembre 2020 (contre 82% à fin 2019) et les instruments de couverture représentent 70% de la dette à taux variable à cette même date.

Durant le premier semestre 2020, le Groupe a renégocié la maturité de ses swaps et dispose à la clôture d'un swap à départ différé et de cinq swaps actifs payeurs de taux fixe contre Euribor 3 mois pour un notionnel de 385 millions d'euros couvrant une période allant, pour le plus long d'entre eux, jusqu'en décembre 2030. Cette stratégie a été mise en place en cohérence avec le plan d'endettement futur du Groupe.

A cela s'ajoute un cap de 100 millions d'euros à échéance juin 2023 souscrit en 2019.

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 470 millions d'euros.

Ces instruments de couverture 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, en Autres produits et charges financières.

La juste valeur des swaps au 31 décembre 2020 est considérée comme 100% efficace et est donc comptabilisée en capitaux propres pour 8 893 milliers d'euros.

La variation des éléments comptabilisés en OCI sur l'exercice 2020 de - 6 016 milliers d'euros comprend donc - 9 902 milliers d'euros de variation de juste valeur sur les swaps, +3 958 milliers d'euros de recyclage des OCI en résultat (soulte de swaps annulés antérieurement).

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dérivés passifs		
Dérivées passifs - à la juste valeur par résultat	0	0
Dérivées passifs - couverture de flux de trésorerie	35 502	26 615

Ces montants ne tiennent pas compte de la valorisation du risque de crédit pour 1 344 milliers d'euros en 2020 (contre 604 milliers d'euros en 2019).

La sensibilité des instruments dérivés à une variation de taux d'intérêt de + / - 0,50 % est la suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	Baisse des taux de 0,50%		Hausse des taux de 0,50%	
	Impact en capitaux propres	Impact en Résultat	Impact en capitaux propres	Impact en Résultat
Juste valeur des instruments				
Swap qualifiés de couverture de flux de trésorerie	-15 396		14 731	
Options qualifiés trading		0		0

8. DETAIL DES AUTRES COMPTES DU BILAN

8.1. Immobilisations incorporelles

Principes comptables

La norme IAS 38 « *Immobilisations incorporelles* » indique que les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité estimée. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie finie ne doivent pas être amorties. Le caractère indéterminé de la durée de vie est revu chaque année. Ces immobilisations

doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36) ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

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

en milliers d'euros	31/12/2019	Acquisitions	Dotations / reprises	Reclassements et mises au rebut	31/12/2020
Logiciels	1 676	64	(201)	85	1 624
Autres immobilisations incorporelles	16 484	757	-	2	17 243
Immobilisations incorporelles en cours	19	54	-	84	157
Immobilisations incorporelles - valeur brute	18 180	875	(201)	171	19 024
Amortissements / dépréciations logiciels	(1 093)	-	108	(1)	(986)
Amortissements / dépréciations autres immobilisations incorp.	(12 826)	-	(632)	-	(13 458)
Immobilisations incorporelles - cumul amortissements	(13 919)	-	(524)	(1)	(14 444)
Total immobilisations incorporelles - valeur nette	4 261	875	(725)	170	4 581

8.2. Immobilisations corporelles

Principes comptables

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

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

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

en milliers d'euros	31/12/2019	Acquisitions	Dotations / reprises	Application IFRS 16	Reclassements et mises au rebut	31/12/2020
Installations technique, matériel et outillage	4 232	108	-	-	126	4 466
Matériel de bureau et informatique	490	79	-	-	4	573
Matériel de transport	599	-	-	44	-	643
Immeubles d'exploitation	2 755	-	-	(188)	-	2 567
Autres immobilisations corporelles	102	-	-	-	-	102
Immobilisations corporelles - valeur brute	8 178	187	-	(144)	130	8 351
Amortissements / dépréciations Installations tech., mat. et outillage	(2 490)	-	(322)	-	-	(2 812)
Amortissements / dépréciations matériel de bureau et informatique	(416)	-	(41)	-	-	(457)
Amortissements / dépréciations matériel de transport	(342)	-	(256)	-	-	(598)
Amortissements / dépréciations immeubles d'exploitation	(639)	-	(586)	-	-	(1 225)
Amortissements / dépréciations autres immobilisations corp.	(47)	-	(7)	-	-	(54)
Immobilisations corporelles - cumul amortissements	(3 934)	-	(1 212)	-	-	(5 146)
Total immobilisations corporelles nettes	4 244	187	(1 212)	(144)	130	3 205

Au 31 décembre 2020, les immobilisations corporelles comprennent essentiellement des installations et du matériel de bureau des services centraux du Groupe

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

8.3. Participations dans les entreprises mises en équivalence

Principes comptables

Les principes comptables appliqués sont ceux décrits dans la note 4.1 pour les entreprises associées. Le détail des sociétés comptabilisées par mise en équivalence est disponible dans la note 15. *Liste des sociétés consolidées.*

La méthode de comptabilisation des immeubles de placement à la juste valeur a également été appliquée aux participations dans les entreprises associées, au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entités.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	Résultat	Distribution	31/12/2020
Participations dans les entreprises mises en équivalence	52 459	(3 189)	(1 210)	48 061

Au 31 décembre 2020, ce poste comprend exclusivement la société As Cancelas (Espagne),

acquise en 2014 et en exploitation, et Carmila Thiene (Italie), destinée à porter un projet.

Informations financières sur les entités mises en équivalence

Concernant l'ensemble des participations comptabilisé par mise en équivalence, les principaux éléments de la situation financière sont les suivants : il

s'agit d'éléments pris à 100% (et comprenant les retraitements de consolidation):

<i>Sociétés mises en équivalence</i> <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	126 702	136 774
Autres actifs non courants	1 776	1 379
Impôts différés	2 436	214
Actifs non courants	130 914	138 367
Créances clients	377	396
Autres actifs courants	1 157	816
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 406	3 905
Actifs courants	3 940	5 117
Total Actif	134 854	143 484

<i>Sociétés mises en équivalence</i> <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres, part du Groupe	101 071	93 684
Capitaux propres	101 071	93 684
Emprunts externes et dettes auprès des associés	28 247	28 126
Autres passifs non courants	2 143	18 160
Passifs non courants	30 390	46 286
Passifs courants	3 393	3 514
Total Passifs et capitaux propres	134 854	143 484

<i>Sociétés mises en équivalence</i> <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	7 542	9 348
Résultat net	(6 378)	4 376
Dividendes distribués	2 419	3 365

8.4. Autres créances non courantes

Principes comptables

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

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

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

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

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

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

des concepts de ventes ou de services innovants et prometteurs.

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

comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

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

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

en milliers d'euros	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	31/12/2020
Titres de participations non consolidés	744	186	(1)	-	929
Dépôts de garantie	12 835	92	(6)	-	12 921
Autres immobilisations financières	71	-	(3)	-	68
Autres actifs non courants - bruts	13 650	278	(10)	-	13 918
Dépréciations sur titres et autres actifs non courants	(1 223)	-	-	(72)	(1 295)
Autres actifs non courants - nets	12 427	278	(10)	(72)	12 623

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

période correspond à la mise à la juste valeur par résultat d'une participation minoritaire, non consolidée.

8.5. Clients et comptes rattachés

Principes comptables

Les créances commerciales comprennent principalement les loyers à recevoir des preneurs, les droits d'entrée, et les éventuelles prestations de conseil. Les comptes clients comprennent également l'effet de l'étalement des avantages accordés aux locataires (franchises et paliers). Ces créances font l'objet, en cas de perte de valeur, d'une dépréciation, qui prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance. Le Groupe provisionne à hauteur de 50% les créances échues à plus de six mois et à moins de un an, et à 100% les créances dont l'antériorité est à plus d'un an. Par ailleurs, pour tout preneur présentant un indice de risque d'insolvabilité, une provision est prise à 100% sur la base de la totalité de sa créance échue. Il s'agit des preneurs en procédure de sauvegarde, en redressement judiciaire, en liquidation judiciaire, ou tout preneur pour lequel un risque significatif a été identifié.

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

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

Enfin, conformément à l'application de la norme IFRIC 21, la totalité de la taxe due au titre de la taxe foncière pour l'exercice 2020 a été provisionnée dès le 1^{er} janvier. En contrepartie, la refacturation aux preneurs de leur quote-part a fait l'objet d'une provision en facture à établir. Ce traitement n'a aucun impact dans les comptes annuels.

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Créances clients et comptes rattachés - brutes	203 047	140 875
<i>Dont créances liés à l'activité locative</i>	179 325	128 588
<i>Dont Factures à établir et créances hors activité locative</i>	23 722	12 287
Dépréciations des créances clients	(54 515)	(23 770)
<i>Dont créances liés à l'activité locative</i>	(54 341)	(23 770)
<i>Dont créances hors activité locative</i>	(174)	-
Créances clients et comptes rattachés - nettes	148 532	117 105

Les créances commerciales nettes accusent une hausse contenue de 31 millions d'euros à fin décembre 2020. Cette hausse s'explique essentiellement par la hausse des impayés bruts liés notamment aux négociations non signées à date.

Le taux d'impayé brut se situe à 5% au 31 décembre 2020.

Le montant des dépréciations complémentaires comptabilisées suite à la crise sanitaire s'élèvent à 22,2 millions d'euros.

	31/12/20				
	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	FY 2020
Taux de recouvrement brut (base facturé totale)	94,9%	53,3%	84,9%	74,3%	77,3%
Taux d'abandon / provisions Covid-19	2,4%	38,9%	8,1%	24,5%	18,0%
Taux d'impayés	2,7%	7,8%	7,0%	1,3%	4,6%
Total	97,3%	87,3%	92,4%	98,3%	94,3%
Taux de recouvrement brut (France)	97,0%	47,0%	92,0%	73,0%	78,0%
Taux de recouvrement net (base corrigée des abandons / provisions Covid-19)	96,0%	87,0%	92,0%	94,0%	94,0%

Sur 100% de charges et loyers facturés au cours de l'année 2020, 77% sont recouverts à fin décembre, 18% sont abandonnés (et comptabilisés en perte dans les comptes) et 5% restent à recouvrer.

Le taux de recouvrement net global Carmila pour l'année 2020 se situe à 94%. Ce taux de recouvrement net est calculé en déduisant de la base des loyers facturés les loyers abandonnés.

Pour le troisième trimestre 2020, le taux de recouvrement brut de Carmila en France se situe à 92%.

en milliers d'euros	Solde comptable	Non échu	échu	31/12/20								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	29 108	-	29 108	(549)	995	813	(1 034)	6 782	16 866	5 237	(14 649)	
Italie	13 719	5 856	7 863	-	1 207	966	295	1 192	1 841	2 362	(4 237)	
France	136 497	80 141	56 357	949	(938)	2 051	19 913	16 051	3 134	15 197	(35 455)	
TOTAL Groupe	179 325	85 997	93 328	400	1 264	3 829	19 174	24 025	21 841	22 796	(54 341)	
TOTAL Groupe	Dépréciation clients (HT) (54 341)											

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

8.6. Autres créances courantes

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Créances fiscales	37 431	28 787
Créances d'impôt sur les sociétés	7 133	3 083
Autres créances fiscales	30 298	25 704
Créances financières	31 389	22 231
Créances rattachées à des participations	30 962	21 485
Instrument dérivés actifs	121	543
Valeurs mobilières de placement - non monétaire	306	203
Autres créances	17 595	18 109
Appels de fonds copropriété	11 049	9 792
Autres créances diverses	6 426	8 007
Charges constatées d'avance	120	310
Total autres créances - brutes	86 415	69 127
Dépréciation des autres créances	0	0
Autres créances courantes - nettes	86 415	69 127

Au 31 décembre 2020, les créances fiscales incluent 4 millions de crédit d'impôt accordé par l'Etat Français au titre des abandons de loyers consentis aux locataires au titre du confinement de novembre 2020.

Les créances financières rattachées à des participations se composent principalement de prêts

du Groupe aux sociétés mises en équivalence (As Cancelas pour 11 621 milliers d'euros et Carmila Thiene pour 5 126 milliers d'euros) ainsi que des avances de Carmila Retail Development aux participations minoritaires dans lesquelles la société est engagée pour 9 901 milliers d'euros.

8.7. Trésorerie nette

Principes comptables

Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme (échéance inférieure à 3 mois dès l'origine), très liquides, facilement convertibles en un

montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. La trésorerie comprend des parts de SICAV monétaires et les dépôts à vue. Ils sont évalués en juste valeur par résultat.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Trésorerie	180 228	178 172
Equivalents de trésorerie	140 035	-
Trésorerie brute	320 263	178 172
Concours bancaires	(8 934)	(4 141)
Trésorerie nette	311 329	174 031

L'équivalent de trésorerie correspond à un dépôt à terme de 140 millions d'euros à échéance septembre 2021 pour 40 millions d'euros et à échéance novembre 2021 pour un montant de 100 millions. Ces montants peuvent être débloqués à tout moment sous réserve d'un préavis de 30 jours.

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

8.8. Capitaux propres

8.8.1 Capital social et primes sur le capital de Carmila

<i>en milliers d'euros</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes d'émission	Primes de fusion
Au 1er janvier 2020	136 681 843	820 091	520 611	1 608 558
Distribution de dividendes AG du 29/06/2020	-	-	-	(117 377)
Création de nouvelles actions	139 306	836	(836)	-
Paiement de dividendes en actions	5 795 730	34 774	28 862	-
Au 31 décembre 2020	142 616 879	855 701	548 637	1 491 181

Le capital social au 31 décembre 2020 est constitué de 142 616 879 actions de trois catégories et de six euros (6€) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées. Ces actions sont réparties en 142 357 425 actions de catégorie A et 120 148 actions de catégorie B, 139 306 actions de catégorie C.

Ces actions de catégorie C ont été émises le 16 mai 2020 dans le cadre du plan d'attribution d'actions de préférence aux salariés clés et aux mandataires sociaux de Carmila. Cette augmentation de capital s'est faite par imputation sur la prime d'émission pour un montant de 836 milliers d'euros.

Le 29 juin 2020, l'Assemblée générale a approuvé, sur proposition du Conseil d'administration, la distribution d'un dividende de 1,00 euro par action (contre 1,50 € par action initialement envisagé) au titre de l'exercice 2019 pour montant de 136 563 milliers d'euros. 117 531 milliers d'euros sont imputés sur la prime de fusion et 19 032 sur les réserves consolidées distribuables. Il a été proposé aux actionnaires une option pour le paiement en action de ce dividende. 72 926 milliers d'euros ont été payés en numéraire 63 637 milliers d'euros en actions, soit l'émission de 5 795 730 actions de catégories A pour une valeur unitaire de 10,98 euros.

8.8.2 Distributions de primes et augmentations de capital

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

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

8.8.3 Titres d'autocontrôle

Les titres d'autocontrôle sont inscrits pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres consolidés. Les résultats de cession éventuelle d'actions d'autocontrôle (ainsi que les effets d'impôts correspondants) sont directement imputés en capitaux propres et ne contribuent pas au résultat

net de l'exercice. Suite à sa cotation sur Euronext Paris, la société a mis en place un contrat de liquidité. Au 31 décembre 2020, la société détient un total de 191 676 actions Carmila comprenant les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité et les actions détenues en vue de servir les plans d'actions gratuites.

8.8.4 Résultat par action

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

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

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	(198 286)	108 404
Résultat net attribuable aux participations ne conférant pas le contrôle	469	191
Numérateur		
Résultat net part du groupe	(198 755)	108 213
Nombre moyen de titres en circulation	140 198 573	136 408 412
Nombre d'actions gratuites et de préférence en circulation au 31 décembre 2020	405 201	297 092
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions (dilué)	140 603 774	136 705 504
Résultat par action, en euros	(1,42)	0,79
Résultat dilué par action, en euros	(1,41)	0,79

8.9. Provisions

Principes comptables

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

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

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	Dotations	Reprises	Reclassements	Ecart actuariels (OCI)	31/12/2020
Autres provisions pour risques	6 158	464	(649)	(12)	-	5 961
Total provisions pour risques	6 158	464	(649)	(12)	-	5 961
Provisions pour pensions et retraites	707	137	(43)	-	(30)	771
Total provisions pour charges	707	137	(43)	-	(30)	771
Total provisions non courantes	6 865	601	(692)	(12)	(30)	6 732

Les provisions pour risques recensent l'ensemble des litiges et contentieux avec les locataires et tout autre risque d'exploitation. Ces provisions ont fait l'objet d'une revue contradictoire afin d'appréhender au

mieux les faits et circonstances de ces litiges (négociation en cours avec éventuel renouvellement, etc.) et les procédures d'appel possibles (droit de repentir).

8.10. Autres passifs non courants

Ce poste comprenait à fin décembre 2019 un complément de prix relatif à l'acquisition d'un actif en 2016 pour un montant de 7,5 millions d'euros dont l'estimation de la réalisation et du montant était suffisamment fiables pour être provisionnée. Le

paiement de ce complément de prix est prévu en 2021. A fin décembre 2020, le solde a été par conséquent reclassé en *Autres dettes courantes*, note 8.12.

8.11. Dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Fournisseurs d'immobilisations	86 231	81 674
Fournisseurs divers	1 094	4 508
Fournisseurs, factures non parvenues	26 679	24 347
Dettes fournisseurs	114 004	110 529

Les dettes auprès des fournisseurs d'immobilisation concernent les projets d'extension ou de restructuration en cours ou achevés.

8.12. Autres dettes courantes

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fiscales et sociales	56 004	49 356
Dettes fiscales hors impôt sur les sociétés	43 315	29 974
Dettes fiscales d'impôt sur les sociétés	1 610	8 508
Dettes sociales	11 079	10 874
Dettes diverses	95 620	84 978
Autres dettes diverses	29 071	16 462
Produits constatés d'avance	66 549	68 516
Autres dettes courantes	151 624	134 334

La hausse des dettes fiscales et sociales est essentiellement liée à la hausse de la TVA à reverser d'euros sur les encaissements, ces derniers ayant été décalés dans le cadre de la crise sanitaire.

Les autres dettes diverses incluent le reclassement d'un complément de prix relatif à une acquisition de 2016 et dont le règlement est prévu en 2021 pour 7,5 millions d'euros.

9. DETAIL DES COMPTES DU RESULTAT NET

9.1. Loyers nets

Principes comptables

Revenus locatifs

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

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

- Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs. La période de référence retenue est la première période du bail ;
- Les travaux pris en charge pour le compte du preneur sont étalés linéairement sur la durée du bail;
- Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Lorsque les conditions sont remplies, les indemnités d'éviction sont enregistrées en immobilisations (Note 6 Immeubles de placement) ;
- Les indemnités de transfert correspondant aux indemnités versées à un preneur dans le cas d'une relocation dans un autre local du même immeuble peuvent faire l'objet d'un étalement sur la durée du bail ou, dans le cas d'une rénovation d'immeuble, d'une incorporation dans le coût de revient de l'actif ;
- Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas

être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail ;

- Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées aux contrats résiliés et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Refacturations aux locataires

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

Charges du foncier

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

Charges locatives non récupérées

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

Charges sur immeubles

Elles se composent de charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses (*Impact Covid présenté en note 8.5*), 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	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	349 805	359 565
Droits d'entrée et autres indemnités	(61)	(108)
Revenus locatifs	349 744	359 457
Impôts fonciers	(23 510)	(21 214)
Refacturations aux locataires	18 527	16 569
Charges du foncier	(4 983)	(4 645)
Charges locatives	(71 177)	(71 307)
Refacturations aux locataires	61 094	62 790
Charges locatives non récupérées	(10 083)	(8 517)
Honoraires de gestion	(691)	(139)
Refacturations aux locataires	-	-
Pertes et dépréciations sur créances	(34 065)	(10 010)
Autres charges	(29 085)	(2 962)
Charges sur immeuble	(63 841)	(13 111)
Loyers nets	270 837	333 184

La variation des postes « pertes et dépréciation sur créances » et « autres charges » est liée à la comptabilisation des impacts Covid, présentée en note 9.1.1 et 9.1.2.

9.1.1 Négociations spécifiques liées à la crise sanitaire

	Impact abandon (mois de loyer)	Abandon de loyer (m€)	% de négos signées	% négo avec contrepartie d'allongement	réversion moyenne LMG en cas d'allongement de la durée ferme
France	1,9	45,7	65%	42%	-2,7%
Espagne	1,9	17,8	80%	94%	-0,2%
Italie	2,8	6,1	93%	6%	0,0%
Total	1,9	69,6	70%	55,0%	-1,7%

En raison de la crise sanitaire, Carmila a mené des négociations avec ses preneurs pour les accompagner avec des aménagements de loyers dans cette période et préserver leur trésorerie.

Certaines négociations ont été réalisées sans contrepartie en application directe des mesures gouvernementales décrites dans la partie 3.3.2 « Ouverture des centres commerciaux, fréquentation et chiffre d'affaires par pays ». Les autres négociations ont été menées avec ou sans contreparties, réalisées au cas par cas et dans le but de trouver une situation avantageuse pour toutes les parties. Les contreparties alors négociées sont principalement des allongements de durée

ferme ou des engagements de commercialisation de nouveaux baux. Les négociations avec contrepartie d'allongement de durée ferme ont représenté 55,0% du total des négociations (hors impact TPE).

Au total, les impacts des différents accompagnements sont de 69,6 millions d'euros ce qui représente 1,9 mois de loyers. 52,2 millions d'euros sont attribuables à « la première vague » de la crise sanitaire, incluant 9,6 millions d'euros attribuables aux mesures en faveur des TPE. La seconde vague a quant à elle eu un impact de 17,3 millions d'euros, dont 4 millions d'euros de produit d'impôt sous forme de crédit d'impôt.

70% des négociations sont signées. Pour les négociations non signées, les créances ont été

dépréciées pour tenir compte de l'impact de la crise sanitaire. Carmila a comptabilisé 100% de

l'impact lié aux deux premières vagues de la crise sanitaire dans les comptes 2020.

9.1.2 Traitement comptable des impacts de la crise sanitaire

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

(en milliers d'euros)	France	Espagne	Italie	GRUPE
Impact P&L 2020 de la crise sanitaire	-36 573	-13 742	-6 432	-56 747
- dont impact des abandons de loyers	-23 197	-819	-4 743	-28 759
- dont impact des dépréciations clients	-11 338	-9 678	-1 274	-22 290
- dont ajustement loyers variables (LV)	-1 160	-2 843		-4 003
- dont impact specialty leasing (SL)	-878	-402	-415	-1 695
Impact P&L postérieur à 2020 (impact IFRS 16: franchises restant à étaler)	-11 127	-7 282	-131	-18 540
Impact total de la crise sanitaire (1ère et 2ème vague)	- 47 700	- 21 024	- 6 563	- 75 287
Impact total de la crise sanitaire (hors LV et hors SL)	- 45 662	- 17 779	- 6 148	- 69 589
Impact (en mois loyers)	1,9	1,9	2,8	1,9

(en milliers d'euros)	France	Espagne	Italie	GRUPE
Impact GRI	-3 011	-3 403	-569	-6 983
Abandons de loyers avec contrepartie (IFRS 16)	-973	-158	-154	-1 285
Ajustement loyers variables	-1 160	-2 843		-4 003
Impact specialty leasing	-878	-402	-415	-1 695
Impact NRI	-33 562	-10 339	-5 863	-49 764
Abandons de loyers sans contrepartie	-26 230	-661	-4 589	-31 480
Dépréciations clients	-11 338	-9 678	-1 274	-22 290
Crédit d'impôt	4 006			4 006
Impact total 2020	- 36 573	- 13 742	- 6 432	- 56 747

Pour les négociations ayant fait l'objet de contrepartie d'allongement de la durée ferme, l'impact d'abandon de loyer est lissé sur la durée ferme des baux suivant la norme IFRS 16. Cet impact est comptabilisé en déduction des loyers bruts dont 1,3 millions d'euros sur 2020. 18,5 millions d'euros viendront impacter les exercices à venir dont 6 millions d'euros en 2021. Ces 18,5 millions d'euros sont calculés sur la base des montants signés à date et sur la base des discussions en cours avec les preneurs.

Pour les autres négociations (sans allongement de la durée ferme), les impacts sont pris en perte à 100% dans les comptes 2020 et comptabilisés en perte dans les loyers nets pour 31,5 millions d'euros.

Par ailleurs un ajustement de la provision pour loyers variables a été enregistré à hauteur de 4,0 millions d'euros et l'impact sur les revenus de *specialty leasing* s'élève à 1,7 million d'euros.

Les clients en contentieux ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% de leurs créances de 2020.

9.1.3 Revenus locatifs et loyers nets

Revenus locatifs

La variation des Revenus locatifs atteint -2,7% sur l'exercice 2020. Cette variation tient compte de l'impact IFRS 16 des franchises de loyers accordées dans le cadre de la crise sanitaire en contrepartie d'allongements de la durée des baux (impact de -1,3 million d'euros en 2020), de la baisse des revenus du specialty leasing (-1,7 millions d'euros) et de l'ajustement des provisions pour loyers variables pour tenir compte des mois de fermeture (-4,0 millions d'euros). Les franchises négociées sans contrepartie sont traitées en Loyers nets.

Retraitée de ces impacts, la baisse des revenus locatifs serait limitée à -0,8%, ce qui illustre la résilience de la base locative dans un contexte sanitaire difficile.

Loyers nets

La variation des loyers nets atteint -62,3 millions d'euros au cours de l'exercice 2020. Cette variation se décompose de la manière suivante :

La variation à périmètre constant totale représente -61,3 millions d'euros soit -18,4% sur l'année. La

croissance générée par les extensions livrées en 2020 et par les autres effets (effet de la vacance stratégique notamment) est exclue de la croissance à périmètre constant. La part de l'indexation incluse dans la croissance à périmètre constant est de +1,5%. Des impacts spécifiques ont été pris en compte pour tenir compte de la crise sanitaire dans les trois pays.

La croissance générée par les extensions est inférieure de +1,0 million d'euros soit +0,3% à celle de 2019. L'extension de Rennes Cesson livrée au deuxième semestre 2019 est prise en compte dans cette ligne.

La croissance générée par les acquisitions est nulle en 2020, aucune acquisition n'ayant été effectuée en 2019 ni en 2020.

Les autres effets contribuent pour -2,1 millions d'euros soit -0,6%. Ces autres effets comprennent notamment l'impact de la vacance stratégique qui permet les opérations de restructurations et d'extensions.

9.1.4 Recouvrement

	31/12/20				
	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	FY 2020
Taux de recouvrement brut (base facturé totale)	94,9%	53,3%	84,9%	74,3%	77,3%
Taux d'abandon / provisions Covid-19	2,4%	38,9%	8,1%	24,5%	18,0%
Taux d'impayés	2,7%	7,8%	7,0%	1,3%	4,6%
Total	97,3%	87,3%	92,4%	98,3%	94,3%
Taux de recouvrement brut (France)	97,0%	47,0%	92,0%	73,0%	78,0%
Taux de recouvrement net (base corrigée des abandons / provisions Covid-19)	96,0%	87,0%	92,0%	94,0%	94,0%

Sur 100% de charges et loyers facturés au cours de l'année 2020, 77% sont recouverts à fin décembre, 18% sont abandonnés (et comptabilisés en perte dans les comptes) et 5% restent à recouvrer.

Pour le troisième trimestre 2020, le taux de recouvrement brut de Carmila en France se situe à 92%.

Le taux de recouvrement net global Carmila pour l'année 2020 se situe à 94%. Ce taux de recouvrement net est calculé en déduisant de la base des loyers facturés les loyers abandonnés.

9.2. Frais de structure

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	10 267	10 477
Autres produits de prestations et services	255	1 407
Frais de personnel	(25 939)	(25 145)
Autres charges externes	(35 532)	(39 579)
Frais de structure	(50 949)	(52 840)

Les coûts de structure sont en baisse de -3,6% au 31 décembre 2020 par rapport à l'année précédente. La diminution de cette charge de 1,9 million d'euros est due à des économies réalisées suite à la crise

sanitaire (honoraires de gestion locative en baisse, évènements non réalisés).

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

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

direction de centre et aux honoraires de LouWifi. Le montant total de ces revenus est de 10,5 millions d'euros en 2020, en baisse de 1,4 million d'euros soit -11,4% par rapport 2019. La baisse est majoritairement due aux honoraires de LouWifi en 2019 non réalisés en 2020.

9.2.2 Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à -25,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 ; l'augmentation de 3,2% est en liée à la hausse des effectifs moyens de la période par rapport à l'année dernière. Par ailleurs, Carmila a mis en place des plans d'attribution d'actions de préférences en faveur de ses dirigeants et de certains de ses salariés. Les avantages accordés pour ces plans sont comptabilisés en charges de personnel.

Carmila a souhaité maintenir 100% de ses effectifs en télétravail sans avoir recours au chômage partiel pendant les périodes de confinement pour maintenir le contact avec les preneurs et les consommateurs et afin de préparer la réouverture des centres à la fin des deux périodes de confinement.

9.2.3 Autres charges externes

Le montant des autres charges externes est de -35,5 millions d'euros en 2020, en baisse de -10,2%, soit 2,9 millions d'euros d'économies sur les frais de structure. Cette diminution est expliquée par le contexte sanitaire qui a engendré une baisse des honoraires de gestion locative induits par les aménagements de loyer accordés aux preneurs, ainsi que par des économies réalisées sur certaines dépenses de communication et marketing (salons, conventions, évènements).

Les autres charges externes regroupent principalement les dépenses marketing, notamment liées à la montée en puissance des applications

digitales ainsi que les honoraires, y compris ceux versés à Carrefour pour les prestations de services (comptabilité, ressources humaines, services généraux...), mais aussi les dépenses d'expertise du parc immobilier, les honoraires juridiques et fiscaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les honoraires de communication financière et de publicité, les frais de déplacement et de mission ainsi que les jetons de présence.

Ce poste comprend enfin les impôts et taxes de nature non immobilière (2,6 million d'euros), tels que la CFE et la CVAE en France

9.3. Amortissements, provisions et dépréciations

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dotations aux amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	(1 937)	(1 807)
Reprises / dotations aux provisions pour risques et charges et actifs circulants	(912)	(1 686)
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles et aux provisions	(2 849)	(3 493)

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

La dotation nette de provisions pour risques et charges porte principalement sur des litiges

immobiliers avec des locataires, sur actifs circulants, et d'éventuels litiges fiscaux en France.

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

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

Aucune cession significative n'a été réalisée au cours de l'exercice.

10. IMPÔTS

Principes comptables

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

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

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

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

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 :

- 80 % du bénéfice résultant de la location d'immeubles et d'activités annexes ; et
- 50 % des bénéfices résultant du transfert de biens immobiliers et d'actions liées à l'activité de l'entreprise, à condition que les bénéfices restants soient réinvestis dans d'autres biens immobiliers ou participations dans un délai maximum de trois ans à compter de la date du transfert. Dans le cas contraire, 100 % des bénéfices doivent être distribués en dividendes une fois ce délai écoulé.

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

Régime fiscal français pour les Sociétés d'investissement immobilier cotées

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

Caractéristiques du régime

Le régime spécifique d'exonération d'impôts sur les sociétés institué en faveur des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue

de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à au moins 95 % peuvent également opter pour ce régime.

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

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

Actualisation de la dette d'exit tax

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

Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime au 1^{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 et pour les sociétés étrangères est calculé selon les conditions de droit commun. La société Financière Géric, préalablement soumise à l'impôt sur les sociétés, a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2017.

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 2020 sont de 28% en Italie et 25% en Espagne.

En France, la Loi de Finances pour 2020 a maintenu la contribution sociale de 3,3 % applicable sur l'impôt excédant 763 milliers d'euros mais a institué une baisse progressive du taux d'impôt de 33,33 % à 25 % d'ici 2022. Le taux d'impôt théorique de 28% utilisé dans la preuve d'impôt correspond au taux applicable en 2020 aux sociétés réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 250 millions d'euros, hors contribution sociale de 3,3%, non retenue par le groupe du fait de l'absence de charge d'impôt sur les sociétés en France.

10.1. Charge d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Impôt différé	(8)	(20 764)
Retenue à la source	(85)	(372)
Impôt exigible	289	(4 141)
Total Produit /(Charge) d'impôt	196	(25 277)

La charge d'impôt différé s'élève à -8 milliers d'euros et correspond essentiellement à l'effet d'impôt en Italie de la différence entre la valeur fiscale et la valeur réelle des immeubles pour -1 886 milliers d'euros, compensé par l'effet impôt de l'activation de déficit pour 321 milliers d'euros et des différences temporelles pour 1 557 milliers d'euros.

Contrairement à l'exercice précédent, les entités espagnoles bénéficient d'une exonération d'impôts

suite à leur adhésion au régime SOCIMI, effective au 1^{er} janvier 2020. Ainsi, aucun impôt différé n'est reconnu sur la variation de juste valeur des actifs espagnols et français, ces deux périmètres bénéficiant respectivement des régimes SOCIMI et SIIC.

Le produit d'impôt exigible du Groupe s'établit à 289 milliers d'euros.

10.2. Preuve d'impôt

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net de l'ensemble consolidé	(198 286)	108 401
(Charge)/Produit d'impôt	196	(25 277)
Quote-part de résultat net des entreprises associées	(3 189)	4 376
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	(195 292)	129 302
Taux d'impôt normal de la société mère	28,00%	34,43%
Produit/ (Charge) d'impôt théorique	54 682	(44 519)
Exonération du résultat sur le secteur SIC	(41 524)	12 070
Exonération du résultat sur le secteur SOCIMI	(10 662)	-
Différences permanentes	314	374
Impôt sans base	487	-
Effets des différences de taux d'imposition	-	6 637
Effets des déficits non activés	(3 100)	159
Produit/(charge) d'impôt effectif	196	(25 279)
Taux d'impôt effectif	0,10%	19,55%

10.3. Créances et dettes d'impôts exigibles

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Crédits d'impôts	7 133	3 083
Total créances d'impôts	7 133	3 083
Dettes d'impôts - non courant	0	0
Dettes d'impôts - courant	1 568	8 475
Dettes liées à l'intégration fiscale	42	33
Total dettes d'impôts	1 610	8 508

Au 31 décembre 2020, les créances d'impôt se répartissent à hauteur de 4 642 milliers d'euro pour la France dont 4 millions de crédit d'impôt accordé par l'Etat au titre des abandons de loyers consentis aux locataires au titre du confinement de novembre 2020 et de 2 491 milliers d'euros d'acomptes d'impôt de l'Italie.

Les sociétés françaises soumises à l'impôt sur les sociétés ont opté pour le régime SIIC en date du 1^{er}

juin 2014. La société Financière Géric a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2017. Le montant total d'exit tax dû par cette société qui sera reversé a été provisionné dans les comptes 2016. Suite aux paiements intervenus sur les trois exercices précédents et sur l'exercice, la dette résiduelle d'exit tax de la société Financière Géric est soldée en 2020. La dette d'impôt de correspondant principalement à 1 610 milliers d'euros de dettes de TVA de l'Italie.

10.4. Impôts différés actifs et passifs

en milliers d'euros	31/12/2019	Incidence résultat	Autres	31/12/2020
Impôts différés - actif	11 548	1 878	(2 313)	11 113
Impôts différés - passif	(175 685)	(1 886)	255	(177 316)
Solde net de l'impôt différé	(164 137)	(8)	(2 058)	(166 203)
Ventilation de l'impôt différé par nature				
Immeubles	(175 685)	(1 886)	255	(177 316)
Déficits fiscaux	11 548	321	(2 934)	8 935
Autres	-	1 557	621	2 178
Solde net d'impôt différé	(164 137)	(8)	(2 058)	(166 203)

11. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET RISQUES ASSOCIES

Engagement hors-bilan

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

Passif éventuel

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

Passifs éventuels.

Au 31 décembre 2020, aucun litige autre que ceux déjà comptabilisés dans les comptes du Groupe n'est à signaler.

11.1. Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Accords de financement obtenus, non utilisés	759 000	1 009 000
Engagements liés au financement du Groupe	759 000	1 009 000
Garanties bancaires reçues des locataires	29 185	25 703
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	29 185	25 703
Total engagements reçus	788 185	1 034 703

11.1.1 Accords de financement obtenus, non utilisés

Le Groupe se finance par fonds propres et par dettes financières contractées par la société mère. Au 31 décembre 2020, le Groupe bénéficie d'une ligne de crédit de 759 millions d'euros négociés dans le cadre de son programme de refinancement réalisé en juin 2017. Cette ligne de crédit a été tirée à hauteur de 200 millions d'euros le 20 mars 2020, et remboursée à hauteur de 100 millions d'euros le 26 mai 2020 et de 100 millions d'euros le 9 juillet 2020.

11.1.2 Garanties bancaires reçues des locataires

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

11.1.3 Autres garanties reçues – garantie de passif

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

11.2. Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Garanties financières données		686
Engagements liés au financement du Groupe	-	686
Engagements sous conditions suspensives	-	-
Engagements de réalisation de travaux	12 241	20 235
Garanties locatives et cautions	11 376	10 331
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	23 617	30 566
Total engagements donnés	23 617	31 252

11.2.1 Garanties financières données

Antérieurement à son acquisition par le Groupe, la société Financière Geric dans le cadre de son financement bancaire a accordé des hypothèques de 1^{er} rang pour un montant initial de 13 millions

d'euros. Au 31 décembre 2019, l'encours sous garantie était de 686 milliers d'euros. L'encours sous-jacent a échu au cours de l'exercice 2020.

11.2.2 Engagements sous conditions suspensives

Les engagements sous conditions suspensives correspondent à des promesses d'acquisitions de terrains, d'actifs ou de titres, ainsi qu'à des

compléments de prix sur des acquisitions antérieures, insuffisamment certains pour être comptabilisés dans les états financiers.

Au 31 décembre 2020, le Groupe n'a signé aucune promesse d'acquisition.

11.2.3 Engagements de travaux

Les engagements de travaux correspondent aux travaux votés en Comité d'investissement et/ou déjà contractualisés et non comptabilisés au bilan. Au 31 décembre 2020, il s'agit essentiellement de la restructuration de Cité Europe à Coquelles et de

l'extension de Nice Lingostière (acquisition en VEFA). La baisse des engagements s'explique par la progression des facturations du projet de Coquelles et par la progression du taux d'avancement du projet de Nice Lingostière.

11.2.4 Garanties locatives et cautions

Le poste de garanties locatives et cautions est essentiellement constitué de cautions pour les locaux d'exploitation du Groupe et de ses filiales. Il comprend également, depuis 2018, une garantie

donnée à l'administration fiscale par les filiales italiennes pour l'application de son régime de TVA Groupe.

11.2.5 Engagements donnés sur Swaps

Au 31 décembre 2020, le Groupe n'a contracté aucun swap ou autre produit dérivé en attente

d'exécution et d'application qui n'aurait pas été valorisé dans ses comptes au 31 décembre 2020.

11.3. Engagements réciproques

Directement liés aux projets de développements et de redéveloppements. Les engagements réciproques correspondent aux contrats de VEFA et autres contrats de promotion immobilière. Au 31

décembre 2020, les contrats de VEFA sécurisés s'élèvent à 6 285 milliers d'euros et concerne essentiellement le projet de Nice Lingostière.

Au mieux de notre connaissance, il n'y a pas d'omission d'engagements hors bilan significatifs ou

qui pourraient le devenir dans le futur selon le référentiel comptable en vigueur.

12. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

Le groupe Carrefour et Carmila ont conclu le 16 avril 2014 des Conventions donnant mandat à des fonctions ou des services réalisés par Carrefour pour Carmila. La durée de ces Conventions est fixée à 5 années, soit jusqu'au 15 avril 2019, et a été prolongée jusqu'au 28 février 2021.

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

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

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Convention de partenariat Rénovations et Développement Carmila-Carrefour		
Convention de mise à disposition du personnel	44	1 290
Mandat exclusif - Carrefour Property Gestion Gestion locative et asset management	7 555	8 189
Contrat de prestations de services entre Carmila France (et Almia Management) et Carrefour Administratif France Assurances, juridique (corporate et contentieux), fiscalité, comptabilité, trésorerie, paie	802	802
Contrat de prestations de services - Carmila et Carrefour Administratif France Assurances, fiscalité, comptabilité, trésorerie		88
Contrat de prestations de services - Carmila et Carrefour Comptabilité, Veille IFRS, fiscalité, assistance juridique, assurance		74
Contrat de prestations de services entre CPF Asset Management et Carmila France Juridique immobilier, ressources humaines, contrôle de gestion, services généraux	556	607
Total facturé à Carmila en France	8 957	11 050
Sous Mandats de Directeurs de centre avec Carrefour Property Gestion Contrat facturé par Almia Management	(4 944)	(4 624)
Mandats exclusifs- Carrefour Property France, Immobilière Carrefour, Hyparlo, Société des grands magasins Garonne Adour (SOGARA) et Commercialisation et de gestion des emplacements situés sur des espaces à usage commun (Speciality Leasing)	-	-
Refacturation de mse à disposition de personnel	(373)	
Honoraires de première commercialisation Prestations facturées par Almia Management	-	(310)
Total facturé par Carmila en France	(5 317)	(4 934)
Net - France (charge)	3 640	6 116

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Mandat exclusif - Carrefour Property España <i>Gestion locative</i>	2 158	2 663
Contrat de prestations de services - Centros Comerciales Carrefour <i>Assurances, assistance juridique, fiscalité, comptabilité, trésorerie, IT, paie, services généraux</i>	668	668
Contrat de prestations de services - Carrefour Property España <i>Juridique immobilier, gestion, ressources humaines</i>	302	320
Support à la commercialisation du Specialty Leasing <i>Travaux de support à la commercialisation des emplacements situés sur des espaces à usage commun (Specialty Leasing) fourni par les managers des 11 centres commerciales gérés par Carrefour Property</i>	33	37
Total facturé à Carmila en Espagne	3 161	3 688
Mandat exclusif - Carrefour Property España, Carrefour Norte, Carrefour Navarra et tiers <i>Asset Management</i>	(173)	(172)
Mandats exclusifs - Carrefour Property España, Carrefour Navarra, Carrefour Norte et tiers <i>Commercialisation des locaux des galeries commerciales</i>	(262)	(238)
<i>Commercialisation des emplacements situés sur des espaces à usage commun</i>	(147)	(12)
	(115)	(226)
Total facturé par Carmila en Espagne	(435)	(410)
Net - Espagne (charge)	2 726	3 278

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Contrat de prestations de services avec GS S.p.A <i>Assistance juridique, fiscalité, comptabilité, technique</i>	498	534
Contrat de prestations de services avec Carrefour Property Italia S.r.l. <i>Contrôle de gestion, services généraux</i>	214	230
Contrat de prestations de services Trésorerie avec Carrefour Italia Finance S.r.l.	50	55
Mandat exclusif avec Carrefour Property Italia S.r.l.	200	566
Fees aux "consorzi" pour la commercialisation et gestion des loyers temporaires ("précaires")	175	-
Refacturation des coûts d'exploitation (électricité, énergie, sécurité, autres..), rechargés aux locataires	3 547	-
Total facturé à Carmila en Italie (charge)	4 684	1 385

13. REMUNERATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL

13.1. Frais de personnel

Voir note 9.2.3.

13.2. Effectif

Au 31 décembre 2020, le groupe Carmila compte 194 salariés dont 130 en France principalement au travers de sa filiale Almia Management, 49 salariés en

Espagne et 15 en Italie (hors prise en compte des alternants).

13.3. Avantages accordés au personnel

Les salariés bénéficient d'avantages au cours de leur période d'emploi (congrés payés, congés maladie, participation aux bénéfices, médailles du travail,)

et d'avantages postérieurs à leur période d'emploi à cotisations/prestations définies (indemnité de fin de carrière, prestations de retraite...).

13.3.1 Plans de retraite

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 entre leur date d'entrée dans le groupe et leur date de départ à la retraite.

Le taux d'actualisation reflète le taux de rendement attendu à la date de clôture de l'exercice des

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

- Taux d'actualisation : 0,75% (inchangé par rapport à 2019)

13.3.2 Paiements fondés sur des actions

Principes comptables

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

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

Deux plans octroyés en 2016 (plan 1 et plan 2) ont été livrés en 2018.

Le plan octroyé en 2017 (plan 3) est arrivé à échéance le 19 juin 2020 et s'est soldé par l'attribution gratuite de 31 814 actions aux salariés clés et mandataires sociaux par prélèvement des actions en autocontrôle.

Les plans en vigueur au 31 décembre 2020, attribués en 2018, en 2019 et en 2020, sont les suivants :

- En 2018 (plans 4 et 5) un plan d'attribution gratuite d'actions de préférence intègre, en plus

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).

- Evolution des rémunérations : 2% (inchangé par rapport à 2019).

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.

d'un critère de présence, la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :

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

relatives à la performance économique du Groupe :

- pour ¼ un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2021 comparé à un panel ;
- pour ¼ la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans ;
- pour ¼ le taux de certification environnementale du patrimoine à fin 2021 ;
- pour ¼ le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2021 comparé à un panel.

- Un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions de préférence (plan 7) a été accordé en juin 2020 et intègre, en plus d'un critère de présence, la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :

- pour ¼ un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2022 comparé à un panel ;
- pour ¼ la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans ;

- pour ¼ la réalisation de critères RSE à fin 2022 ;

- pour ¼ le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2022 comparé à un panel.

Les avantages accordés ont été étalés sur la durée de leur attribution et constatés en charges de personnel pour 1 159 milliers d'euros, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres pour un montant de 955 milliers d'euros (compensé en capitaux propres par les livraisons d'actions sur la période) et des dettes sociales (charges sociales de 20% et 30%) pour 204 milliers d'euros.

Le 16 mai 2020, Société a procédé à l'émission de 139 306 actions de catégorie C dans le cadre du plan n°6 d'attribution d'actions de préférence aux salariés clés et aux mandataires sociaux de Carmila. Cette augmentation de capital a été réalisée par imputation sur la prime de fusion

Synthèse des plans	Plan n°3		Plan n°4	
	Salariés clés	Mandataires sociaux ⁽¹⁾	FRANCE	ETRANGER
Date de l'Assemblée Générale	12/06/2017		16/05/2018	
Date d'attribution	12/06/2017		16/05/2018	
Fin de période d'acquisition	Tranche 1: 12/06/2019 Tranche 2: 12/06/2020		Tranche 1 - 20%: 16/05/2019 Tranche 2 - 20%: 16/05/2020 Tranche 3 - 60%: 16/05/2021	
Fin de période de rétention			16/05/2021	
Condition de présence	Présence continue du bénéficiaire pendant toute la période d'acquisition		La présence impacte le ratio de conversion des actions B en actions A, par tranches comme décrites dans la période d'acquisition	
Condition de performance	Taux de rendement complet (TSR): basé sur l'actif net réévalué de liquidation (30 392 et 10 102 actions) et Recurring EPS: basé sur le résultat net consolidé courant selon les principes IFRS (30 392 et 10 103 actions)		Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse	
Actions attribuées initialement	79 990	16 998	108 888	16 858
Actions annulées / départs	(33 405)		(13 135)	
Actions annulées / taux d'atteinte	(10 618)			
Actions définitivement acquise	(35 967)	(16 998)		
Actions restantes au 31 décembre 2020	0	0	95 753	16 858

(1) Respectivement pour les salariés clés et les mandataires sociaux

Synthèse des plans	Plan n°5		Plan n°6	
	FRANCE	ETRANGER	FRANCE	ETRANGER
Date de l'Assemblée Générale	16/05/2018		16/05/2019	
Date d'attribution	24/10/2018		16/05/2019	
Fin de période d'acquisition	Tranche 1 - 20%: 24/10/2019 Tranche 2 - 20%: 24/10/2020 Tranche 3 - 60%: 24/10/2021		Tranche 1 - 20%: 14/05/2020 Tranche 2 - 20%: 14/05/2021 Tranche 3 - 60%: 14/05/2022	
Fin de période de rétention	24/10/2021		16/05/2022	
Condition de présence	La présence impacte le ratio de conversion des actions B en actions A, par tranches comme décrites dans la période d'acquisition		La présence impacte le ratio de conversion des actions C en actions A, par tranches comme décrites dans la période d'acquisition	
Condition de performance	Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse		Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse	
Actions attribuées initialement	7 537	0	121 806	23 100
Actions annulées / départs			(5 600)	
Actions annulées / taux d'atteinte				
Actions restantes au 31 décembre 2020	7 537	0	116 206	23 100

Synthèse des plans	Plan n°7	
	FRANCE	ETRANGER
Date de l'Assemblée Générale	29/06/2020	
Date d'attribution	29/06/2020	
Fin de période d'acquisition	Tranche 1 - 20%: 29/06/2021 Tranche 2 - 20%: 29/06/2022 Tranche 3 - 60%: 29/06/2023	
Fin de période de rétention	29/06/2023	
Condition de présence	La présence impacte le ratio de conversion des actions D en actions A, par tranches comme décrites dans la période d'acquisition	
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	
Actions attribuées initialement	117 247	27 400
Actions annulées / départs		
Actions annulées / taux d'atteinte		
Actions restantes au 31 décembre 2020	117 247	27 400

	Plan n°3	Plan n°4	Plan n°5	Plan n°6	Plan n°7
Cours moyen de l'action à la date d'attribution	28,50 €	24,90 €	20,42 €	16,16 €	5,48 €
Dividende par action	1,50 €	1,50 €	1,50 €	1,50 €	1,50 €
Valeur unitaire	24,68€ - 23,84€	17,90 €	17,90 €	13,10 €	17,90 €
Charge de la période ⁽¹⁾	171 k€	420 K€	31 K€	378 K€	158 K€

¹ y compris charges sociales

14. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

14.1. Evénements postérieurs à la clôture

En application des mesures gouvernementales précisées par le décret du 30 janvier 2021, les centres commerciaux de plus de 20 000 m² sont fermés au public en France. Sur les 129 sites appartenant à Carmila en France, cette fermeture concerne 35 centres commerciaux répartis sur le territoire. Conformément au décret, seuls sont

ouverts sur ces 35 sites l'hypermarché Carrefour, les pharmacies et les commerces alimentaires. Les enseignes fermées sur ces 35 sites représentent, à date, 58% du GRI en France et 37% du GRI total (France, Espagne, Italie). 94 centres commerciaux de Carmila en France restent ouverts à l'exception des activités de restauration assise et de loisirs.

14.2. Honoraires des commissaires aux comptes

en milliers d'euros	KPMG				Deloitte				Autres				TOTAL	
	Commissaire aux comptes		Réseau		Commissaire aux comptes		Réseau		Commissaire aux comptes		Réseau		Commissaire aux comptes	Réseau
	31/12/2020	%	31/12/2020	%	31/12/2020	%	31/12/2020	%	31/12/2020	%	31/12/2020	%	31/12/2020	31/12/2020
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité semestriel	380	88%	-	0%	177	90%	218	100%	43	100%	-	0%	600	218
Carmila S.A.	99	23%	-	0%	99	50%	-	0%	-	0%	-	0%	197	-
Filiales intégrées globalement	281	65%	-	0%	79	40%	218	100%	43	100%	-	0%	403	218
Services autres que la certification des comptes	51	12%	-	0%	20	10%	-	0%	-	0%	-	0%	71	-
Carmila S.A. ⁽¹⁾	51	12%	-	0%	20	10%	-	0%	-	0%	-	0%	71	-
Filiales intégrées globalement	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-
Total honoraires	431	100%	-	0%	197	100%	218	100%	43	100%	-	0%	671	218

⁽¹⁾ En 2020, ces honoraires sont principalement liés à des prestations et diligences dans le cadre de l'émission obligatoire (lettre de confort) et à la revue des informations DPEF.

15. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Liste des sociétés consolidées Sociétés en intégration globale	Pays	% intérêt			% contrôle		
		Décembre 2020	Décembre 2019	Variation	Décembre 2020	Décembre 2019	Variation
FRANCE							
Carmila SA	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila France SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Almia Management SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI du centre Commercial de Lescar	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI de l'Arche	France	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
SCI des Pontots	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Carmila Anglet	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Carmila Coquelles	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Carmila Labège	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Carmila Orléans	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Carmila Bourges	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Sothima	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Hyparmo Sarl	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Bay1Bay2 SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Financière Géric SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Louwifi SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Crèche sur Saone SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Evreux SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Retail Development	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
KC11 SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Best of the web SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Saran SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Nice SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Lou5G SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-

ESPAGNE

Carmila España SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Santiago SLU (*)	Espagne	0,00%	100,00%	-100,00%	0,00%	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%	-

(*) Fusionnée avec Carmila España SL le 11 mars 2020

ITALIE

Carmila Holding Italia SRL	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Italia SRL	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Carmila Milano Nord SRL	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-

Liste des sociétés consolidées Sociétés mises en équivalence	Pays	% intérêt			% contrôle		
		Décembre 2020	Décembre 2019	Variation	Décembre 2020	Décembre 2019	Variation
As Cancelas	Espagne	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Carmila Thiene SRL	Italie	50,10%	50,10%	-	50,10%	50,10%	-

Liste des sociétés déconsolidées en 2020	Pays	% intérêt			% contrôle		Commentaires
		Décembre 2020	Décembre 2019	Décembre 2020	Décembre 2019		
Carmila Santiago SLU	Espagne	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	Fusionnée	