Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 21/06/2024 - 101827 - 2023 B 31864 - 381 844 471 - CARMILA

CARMILA SA

Comptes annuels au

31 décembre 2023

Certifié conforme.

SOMMAIRE

1. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023 4
2. BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 5
2.1 BILAN ACTIF 5
2.2 BILAN PASSIF 5
NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS 6
1. ACTIVITE DE LA SOCIETE 6
2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS 6
2.1 Evolution de la dette et financement 6
2.2 Distribution 6
2.3 Autres évènements marquants 7
3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION 8
3.1 Application des conventions comptables 8
3.2 Méthode d'évaluation 8
3.2.1 Immobilisations incorporelles 8
3.2.2 Immobilisations corporelles 8
3.2.3 Immobilisations financières 9
3.3 Créances d'exploitation, dettes d'exploitation et assimilés 9
3.4 Provisions - Avantages au personnel 9
3.5 Dettes financières 9
3.6 Instruments financiers à terme et opérations de couverture 10
3.7 Régime fiscal 11
4. NOTES ANNEXES AU BILAN –ACTIF 11
4.1 Immobilisations incorporelles 11
4.2 Immobilisations financières 11
4.3 Créances clients et autres créances 12
4.4 Valeurs mobilières de placement 13
4.5 Disponibilités 13
4.6 Prime de remboursement des obligations 13
5. NOTES ANNEXES AU BILAN – PASSIF 14
5.1 Capitaux propres 14
5.2 Provisions pour risques et charges et dépréciations d'actifs 14
5.3 Emprunts et dettes financières 17
5.4 Dettes fournisseurs et comptes rattachés 18
5.5 Dettes fiscales et sociales 18
5.6 Autres dettes 18
6. NOTES ANNEXES AU COMPTE DE RESULTAT 18

6.1 Résultat d'exploitation 18
6.1.1 Autres achats et charges externes 19
6.1.2 Impôts et taxes 19
6.1.3 Dotations amortissements et provisions 19
6.2 Résultat financier 20
6.3 Résultat exceptionnel 20
6.4 Impôt sur les sociétés 21
7. NOTES ANNEXES SUR LES ENGAGEMENT HORS BILAN 21
7.1 Engagements donnés 21
7.1.1 Accord de financement obtenu 21
7.1.2 Obligations de distribution 21
7.1.3 Caution solidaire pour le financement de ses filiales 21
7.2 Engagements reçus 21
7.3 Engagements réciproques 22
8. ENTREPRISES LIEES 22
9. AUTRES INFORMATIONS 22
9.1 Centralisation automatique de trésorerie 22
9.2 Effectifs 22
9.3 Rémunération des mandataires sociaux 23
9.4 Evénements postérieurs à la clôture 23
10. INFORMATIONS SUR LA CONSOLIDATION 23

1. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023

en milliers d'euros	notes	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires net			
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges			
Autres produits		868	603
PRODUITS D'EXPLOITATION		**868**	**603**
Autres achats et charges externes	6.1.1	-8 073	-7 597
Impôts, taxes et versements assimilés	6.1.2	-1	-52
Dotations aux amortissements et provisions	6.1.3	0	0
Autres charges		-554	-10
CHARGES D'EXPLOITATION		**-8 629**	**-7 659**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**6.1**	**-7 761**	**-7 057**
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Produits financiers		155 405	67 937
Charges financières		-90 673	-59 601
Dotations financières aux amortissements et provisions		-3 675	-4 645
RESULTAT FINANCIER	**6.2**	**61 057**	**3 691**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		**53 296**	**-3 366**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		183	1 323
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-54	-152
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**6.3**	**129**	**1 171**
Impôts sur les bénéfices	**6.4**	0	0
RESULTAT NET DE LA PERIODE		**53 425**	**-2 195**

2. BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

2.1 BILAN ACTIF

en milliers d'euros	notes	Brut 31/12/2023	Cumul amortissements et dépréciations	net au 31/12/2023	net au 31/12/2022
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles	4.1	0	0	0	0
Immobilisations corporelles		0	0	0	0
Immobilisations financières	4.2	4 543 617	1 227	4 542 390	5 222 517
ACTIF IMMOBILISE		**4 543 617**	**1 227**	**4 542 390**	**5 222 517**
Créances clients et comptes rattachés	4.3	934		934	329
Autres créances	4.3	19 826		19 826	12 906
Valeurs mobilières de placement	4.4				
Disponibilités et instruments financiers	4.5	824 709		824 709	316 544
Charges constatées d'avance		0		0	0
ACTIF CIRCULANT		**845 469**	**0**	**845 469**	**329 779**
Primes de remboursement des obligations	4.6	8 775		8 775	3 664
TOTAL ACTIFS		**5 397 861**	**1 227**	**5 396 634**	**5 555 960**

2.2 BILAN PASSIF

en milliers d'euros	notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital social		854 646	863 094
Primes d'émission		540 215	551 768
Primes de fusion		1 106 759	1 273 457
Réserves		19 923	19 923
Report à nouveau		-13 569	-11 374
RESULTAT DE L'EXERCICE		**53 425**	**-2 195**
CAPITAUX PROPRES	5.1	**2 561 401**	**2 694 673**
Provisions pour risques	5.2	3 732	1 815
PROVISIONS		**3 732**	**1 815**
Emprunts obligataires et autres dettes financières	5.3	2 745 215	2 586 836
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.4	3 309	3 219
Dettes diverses	5.5 & 5.6	82 977	269 475
Produits constatés d'avance		0	-58
DETTES		**2 831 501**	**2 859 472**
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES		**5 396 634**	**5 555 960**

NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE

Carmila S.A., la Société, a été constituée en mars 1991. Son objet social est la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'immeubles à usage commercial ou en vue de leur location en France ou à l'étranger, ainsi que la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant le même objet social. Carmila est une société foncière dédiée à la gestion et la valorisation de centres commerciaux et de retail parks attenants à des magasins appartenant ou exploités directement ou indirectement par le groupe Carrefour.

La Société a opté pour le régime des sociétés immobilières d'investissement cotées (SIIC) à compter du 1er janvier 2015. Celui-ci rend obligatoire le versement de 95% des bénéfices résultant de la location d'immeubles, de 70% des plus-values de cession réalisées à l'occasion de cession d'immeubles et de 100% des dividendes reçus des filiales SIIC. Ce régime est considéré comme un régime fiscal spécifique d'exonération et non comme une taxation à taux réduit des bénéfices distribués. En contrepartie de cette obligation de distribution, les bénéfices distribués sont taxés chez le bénéficiaire par application du taux d'imposition dont il relève sans que le régime des sociétés mères ne lui soit applicable.

Le siège social de la Société est situé au 25 rue d'Astorg à Paris (75008).

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 13 février 2024 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale devant se tenir le 24 avril 2024.

2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

2.1 Evolution de la dette et financement

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

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

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

Après ces opérations, la maturité moyenne de la dette de Carmila s'établit à 4,6 années au 31 décembre 2023 (4,4 années au 31 décembre 2022). Cette maturité à fin décembre 2023 de 4,6 années s'entend hors échéance obligataire de septembre 2024 dont le remboursement est entièrement couvert par la position de trésorerie.

2.2 Distribution

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

Le dividende global en numéraire versé aux actionnaires s'élève à 167 millions d'euros et a été versé le 17 mai 2023.

2.3 Autres évènements marquants

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

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

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

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

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

3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1 Application des conventions comptables

Les comptes annuels de la Société ont été élaborés et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC 2014-03 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels et aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

Les règles d'évaluation utilisées pour établir ces comptes annuels sont celles des coûts historiques.

Les méthodes d'évaluation et de présentation n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent. Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche.

3.2 Méthode d'évaluation

3.2.1 Immobilisations incorporelles

Les licences d'exploitation des logiciels informatiques sont amortissables linéairement sur 48 mois.

3.2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition, c'est-à-dire au prix d'achat augmenté des frais accessoires et des frais d'acquisition en particulier les droits d'enregistrement.

Lorsqu'une immobilisation corporelle a des composantes significatives ayant des durées d'utilité différentes, ces dernières sont comptabilisées séparément. Les dépenses relatives au remplacement ou renouvellement d'un composant d'une immobilisation corporelle sont comptabilisées comme un actif distinct, et l'actif remplacé est éliminé. Les autres dépenses ultérieures relatives à une immobilisation corporelle ne sont comptabilisées à l'actif que lorsqu'elles améliorent l'état de l'actif au-dessus de son niveau de performance à l'origine.

L'évaluation retenue est celle du coût historique. Les actifs corporels dont les perspectives de rentabilité future ne permettent plus de recouvrer leur valeur nette comptable font l'objet d'une provision pour dépréciation. Celle-ci est déterminée par comparaison de la valeur nette comptable de l'actif avec le montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la valeur de marché, déterminée le cas échéant par un expert indépendant. Si la valeur de marché ainsi déterminée est inférieure, cet écart donne lieu à une dépréciation.

Les immobilisations en cours incluent les coûts accumulés sur les projets. Ils ne sont pas amortis tant que la livraison du projet n'a pas eu lieu et que leur transfert en compte d'immobilisations lors de la mise en service n'ait été effectué.

3.2.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées de titres de participation, de créances rattachées à des participations et des dépôts et cautionnements immobiliers. Elles sont inscrites au bilan à leur valeur d'acquisition, majorée des frais d'acquisition le cas échéant, à leur date d'entrée dans le patrimoine.

Les titres de participation sont dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité déterminée en tenant compte de la situation nette réévaluée. Les capitaux propres réévalués des sociétés immobilières sont estimés à partir des évaluations des immeubles de placement effectuées 2 fois par an par des experts indépendants qui tiennent compte des informations spécifiques du bien, notamment les projections de cash-flows, ainsi que du taux de rendement du marché.

Les prêts et autres immobilisations financières figurent à l'actif pour leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire, compte tenu des perspectives de recouvrement, est inférieure à la valeur comptable.

Les dépréciations sont comptabilisées en résultat financier, y compris les reprises de dépréciations réalisées dans le cadre d'une cession de participation. Les résultats de cession de titres de participation sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

Les tests réalisés à la clôture de l'exercice ont nécessité la comptabilisation d'une reprise de 483 k€ des titres de la société Almia Management et d'une reprise de 33 k€ des titres de la SCI du centre commercial de Lescar.

3.3 Créances d'exploitation, dettes d'exploitation et assimilés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles comprennent principalement les comptes courants débiteurs des filiales. Ces créances font l'objet d'une estimation individuelle à la clôture de chaque exercice, et une provision est constituée dès lors qu'apparaît un risque de non-recouvrement.

Les dettes commerciales des fournisseurs et les autres dettes sont enregistrées à leur valeur nominale de remboursement.

3.4 Provisions - Avantages au personnel

D'une manière générale, les provisions sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet, dont il est probable qu'ils provoqueront une sortie de ressources au bénéfice d'un tiers par obligation juridique ou implicite, sans contrepartie au moins équivalente de la part de celui-ci et dont le montant peut être évalué avec une fiabilité suffisante, mais dont la réalisation et l'échéance sont incertaines.

Un passif est enregistré lors de la décision d'attribution d'actions gratuites ou d'options sur actions, dès lors que l'obligation de remise d'actions existantes aux employés génère, de manière probable ou certaine, une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. Lorsque l'attribution des actions ou des options d'achat d'actions est subordonnée au fait que l'attributaire reste au service de la Société pendant une période future déterminée, une contrepartie reste à fournir, comme pour les mandataires, le passif est par conséquent comptabilisé sous la forme d'une provision déterminée en fonction des services déjà rendus par le bénéficiaire.

3.5 Dettes financières

Les dettes financières sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Toutefois, lors de la fusion de Carmila SAS avec Cardety SA en 2017, les dettes financières ont été reprises au passif de la société absorbante ajustées à leur valeur réelle pour tenir compte :

- de la moins-value latente sur les instruments de couverture pour un montant de 22 113 milliers d'euros ;

- de la moins-value latente sur les dettes obligataires à taux fixe exprimées en valeur de marché au 31 décembre 2016 à la suite de la baisse continue des taux d'intérêts sur la période pour un montant de 23 834 milliers d'euros.

Ces ajustements d'un montant total de 45 947 milliers d'euros sont rapportés en résultat de manière linéaire sur la durée restant de la dette ou de l'instrument sous-jacent. Un produit de 1 710 milliers d'euros a été enregistré au compte de résultat 2023 au titre de cet étalement.

Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en charge au cours de l'exercice de leur mise en place. En sa qualité de société faitière du Groupe, la société assume la quasi-totalité du financement du Groupe et centralise la gestion du risque de taux.

3.6 Instruments financiers à terme et opérations de couverture

Instruments dérivés – opérations de couverture

Carmila SA souscrit divers contrats d'instruments dérivés tels que des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) et des options d'achat de taux d'intérêt (caps) pour réduire l'exposition du résultat, des flux et des capitaux propres de la Société aux fluctuations de taux d'intérêt.

Carmila SA applique pour ces contrats la comptabilité de couverture telle qu'énoncée par le PCG (art. 628-6 à 628-17) et par le règlement de l'ANC n° 2014-03 notamment mis à jour du règlement 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Les frais de couverture (primes d'options, soultes et équivalents) sont comptabilisés symétriquement au résultat de l'élément couvert.

Les gains et pertes réalisés sur les opérations de couverture sont comptabilisés au compte de résultat de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Ainsi, les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux (swaps) sont comptabilisés en résultat au même rythme que les charges d'intérêts des dettes couvertes.

Le résultat de couverture suit le même classement que celui de l'élément couvert et apparaît dans la même rubrique du compte de résultat (financier).

Les gains et pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nette comptable ne sont pas reconnus. Se référer à la partie *7.3 Engagements réciproques*.

Instruments dérivés – opérations non qualifiées de couverture

Une opération qui ne répond pas à l'intention de gestion de couverture suit le traitement comptable d'une opération qualifiée de « position ouverte isolée » (PCG article 628-18). Les pertes et gains réalisés sur ces opérations sont immédiatement comptabilisés en résultat au sein du résultat financier.

Les éventuelles pertes latentes résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nette comptable sont comptabilisées en résultat financier en contrepartie de la constitution d'une provision. Par application du principe de prudence, les gains latents ne sont pas comptabilisés en résultat, quel que soit le marché sur lequel l'instrument est négocié.

Les charges et produits d'intérêts de ces instruments sont comptabilisés en résultat financier.

Se référer aux parties *4.3 Créances clients et autres créances, 4.5 Disponibilités et 5.6 Autres dettes*.

3.7 Régime fiscal

La Société a opté pour le régime des Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées (SIIC) à compter du 1er janvier 2015.

Ce régime est considéré comme un régime fiscal spécifique d'exonération et non comme une taxation à taux réduit des bénéfices distribués. En contrepartie de cette exonération, les sociétés d'investissements immobiliers cotées sont tenues de distribuer 95 % de leurs résultats de location, 70 % de leurs résultats de cession et 100 % des dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC au titre de l'exercice 2022. En contrepartie de cette obligation de distribution, les bénéfices distribués sont taxés chez le bénéficiaire par application du taux d'imposition dont il relève sans que le régime des sociétés mères ne lui soit applicable.

4. NOTES ANNEXES AU BILAN –ACTIF

Sauf indications contraires, les valeurs mentionnées ci-après sont exprimées en milliers d'euros.

4.1 Immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles correspondent aux logiciels et sont non significatifs pris individuellement.

4.2 Immobilisations financières

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	Augmentation	Réduction	Valeur brute au 31/12/2023
Titres de participation	3 449 115	491 000		3 940 115
TOTAL Titres de Participation	**3 449 115**	**491 000**	**0**	**3 940 115**
Prets filiales	1 772 449		1 172 108	600 340
Actions propres	2 696	6 550	6 084	3 162
Dépôts et cautionnements	0			0
TOTAL Autres immobilisations financières	**1 775 145**	**6 550**	**1 178 193**	**603 502**
TOTAL Immobilisations financières	**5 224 260**	**497 550**	**1 178 193**	**4 543 617**

L'augmentation de la valeur des titres de participation s'explique par les augmentations de capital des sociétés suivantes : Carmila France S.A.S (400 millions d'euros), Carmila Espana S.L.U (74 millions d'euros), Carmila Mallorca (12 millions d'euros), Carmila Cordoba (3 millions d'euros) et Carmila Puerto (2 millions d'euros). Ces augmentations de capital se sont faites par compensation de créances (c.f. ci-dessous – remboursements partiels de prêt d'actionnaire).

Plusieurs entités du groupe ont remboursé partiellement leur prêt d'actionnaire à hauteur de 1 171,3 millions d'euros :

- Carmila France S.A.S a remboursé partiellement son prêt d'actionnaire à hauteur de 970,0 millions d'euros ;
- Carmila Espana S.L.U a remboursé partiellement son prêt d'actionnaire à hauteur de 154,5 millions d'euros ;
- Carmila Holding Italia a remboursé partiellement son prêt d'actionnaire à hauteur de 15,0 millions d'euros ;
- Carmila Mallorca a remboursé partiellement son prêt d'actionnaire à hauteur de 19,0 millions d'euros ;
- Carmila Huelva a remboursé partiellement son prêt d'actionnaire à hauteur de 3,5 millions d'euros ;

- Carmila Cordoba a remboursé partiellement son prêt d'actionnaire à hauteur de 3,1 millions d'euros ;
- Carmila Puerto a remboursé partiellement son prêt d'actionnaire à hauteur de 1,9 millions d'euros ;
- Carmila Talavera a remboursé partiellement son prêt d'actionnaire à hauteur de 2,5 millions d'euros ;
- As Cancelas a remboursé partiellement son prêt d'actionnaire à hauteur de 1,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, Carmila SA détient 207 332 actions propres comprenant les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité et les actions détenues en vue de servir les plans d'actions gratuites.

Sur l'exercice 2023, le contrat de liquidité a donné lieu à :

- L'achat de 461 072 actions pour un prix moyen de 14,21 euros par action,
- La vente de 434 659 actions pour un prix moyen de 14, 31 euros par action.

Tableau des filiales et participations :

en milliers d'euros	% détention	capital social	capitaux propres hors résultat 2023	résultat 2023 après IS	CA HT 2023	Valeur brutes des titres	Valeur nette des titres	Prêts accordés	Cautions et avals donnés	Dividendes encaissés en 2023
A. Renseignements détaillés										
1. Filiales (%>50)										
France										
Carmila France	100%	814 574	2 684 736	42 871	151 624	2 957 463	2 957 463	370 000		73 697
Almia Management	100%	500	781	483	39 927	2 467	764			
TOTAL France		815 074	2 685 517	43 354	191 551	2 959 930	2 958 227	370 000	0	73 697
Etranger										
Carmila Espana SL	100%	186 315	364 878	54 683	66 726	489 252	489 252	74 000		20 995
Carmila Talavera SL	100%	4 003	7 453	1 790	3 007	29 455	29 455	2 000		1 217
Carmila Huelva SL	100%	20 003	23 063	4 848	7 760	69 031	69 031	12 400		3 694
Carmila Mallorca SL	100%	37 403	81 289	3 419	10 460	103 447	103 447	35 700		1 383
Carmila Puerto SL	100%	15 788	16 807	139	2 247	23 249	23 249	8 700		
Carmila Cordoba SL	100%	26 161	28 145	765	3 454	36 021	36 021	14 500		
Carmila Holding Italia Srl	100%	15 730	149 058	-2 967	135	183 654	183 654	75 000	10 700	
TOTAL Etranger		305 403	670 693	62 677	93 789	934 109	934 109	222 300	10 700	27 289
TOTAL Filiales		**1 120 477**	**3 356 210**	**106 031**	**285 340**	**3 894 039**	**3 892 337**	**592 300**	**10 700**	**100 986**
2. Participations (10<%<50)										
France										
Etranger										
AS Cancelas	50%	900	46 818	3 060	9 740	46 031	46 031	6 450		1 562
TOTAL PARTICIPATIONS		**900**	**46 818**	**3 060**	**9 740**	**46 031**	**46 031**	**6 450**	**0**	**1 562**
TOTAL		**1 121 377**	**3 403 028**	**109 091**	**295 080**	**3 940 070**	**3 938 368**	**598 750**	**10 700**	**102 548**

4.3 Créances clients et autres créances

en milliers d'euros	Montant Brut au 31/12/2023	à moins d'un an	à plus d'un an	Montant Brut au 31/12/2022	à moins d'un an	à plus d'un an
Créances clients	934	934		329	329	
Dépréciation des créances clients						
TOTAL créances clients	934	934		329	329	
Impôts et taxes				37	37	
Autres créances	19 826	3 485	16 341	12 869	2 297	10 572
Charges constatées d'avance						
Dépréciation des autres créances						
TOTAL créances clients	19 826	3 485	16 341	12 906	2 334	10 572
TOTAL CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES	**20 760**	**4 419**	**16 341**	**13 235**	**2 663**	**10 572**

Les autres créances sont principalement constituées de 10 754 milliers d'euros liés aux primes payées à la souscription des instruments financiers à étaler sur la durée de couverture, 6 218 de milliers d'euros liés à la variation de valeur active des instruments financiers non qualifiés de couverture, de 701 milliers d'euros

liés aux soultes sur remboursement des swaps à étaler sur la durée de couverture et de 1 028 milliers d'intérêts à recevoir sur les dépôts à terme.

4.4 Valeurs mobilières de placement

Carmila S.A. ne détient aucune valeur mobilière de placement au 31 décembre 2023.

4.5 Disponibilités

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts à terme	704 280	275 000
Comptes bancaires	117 364	41 544
Instruments financiers	3 065	
TOTAL	**824 709**	316 544

Les disponibilités correspondent principalement aux soldes des comptes bancaires et des dépôts à terme de la société au 31 décembre 2023. Le poste « Instruments financiers » comprend la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2023 pour lesquels la comptabilité de couverture ne s'applique pas. Le groupe dispose à la clôture de un swap, quatre swaptions, quatre tunnels de swaptions et un tunnel payeurs de taux fixe contre Euribor 3 mois pour un notionnel de 725 millions d'euros couvrant une période allant, pour le plus long d'entre eux, jusqu'en juin 2035, non qualifiés d'instruments de couverture dans les comptes de Carmila SA.

4.6 Prime de remboursement des obligations

Carmila bénéficie de sept emprunts obligataires, souscrits en 2016, 2018, 2019, 2020, 2021 et 2023 pour un montant total de 2 164 millions d'euros. Ceux-ci sont amortissables in fine à des échéances allant de 2024 à 2031. La prime payée sur chacun d'eux est étalée sur la durée du sous-jacent, afin que la valeur comptable de l'emprunt obligataire soit, à son terme, égale au nominal de la souscription. Au 31 décembre 2023, il reste 8 775 milliers d'euros à étaler. 1 599 milliers d'euros ont été amortis sur la période au titre de cet étalement.

5. NOTES ANNEXES AU BILAN – PASSIF

5.1 Capitaux propres

en milliers d'euros	31/12/2022	Augmentation	Distributions de dividendes	Affectation du résultat	Programme de rachat d'actions	31/12/2023
Capital	863 094				-8 448	854 646
Prime d'émission	551 768				-11 552	540 215
Prime de fusion	1 273 457		-166 698			1 106 759
Ecart de réévaluation	9 448					9 448
Réserve légale	10 105					10 105
Réserves réglementées	370					370
Autres réserves	-					0
Report à nouveau	- 11 374			-2 195		-13 569
Résultat de l'exercice	- 2 195	53 425		2 195		53 425
TOTAL	**2 694 673**	**53 425**	**-166 698**	**0**	**-20 000**	**2 561 401**

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

Au cours de l'exercice 2023:

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

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

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

5.2 Provisions pour risques et charges et dépréciations d'actifs

en milliers d'euros	31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
Provisions pour risques et charges	1 815	2 076	159	3 732
Provisions autres risques	1 815	2 076	159	3 732
Autres provisions pour charges	0	0	0	0
Dépréciation d'actifs	1 742	0	516	1 227
Sur immobilisations corporelles	0	0	0	0
Sur immobilisations financières	1 742	0	516	1 227
Sur actif circulant clients douteux	0	0	0	0
Sur actif circulant VMP	0	0	0	0
TOTAL	**3 557**	**2 076**	**674**	**4 959**

La provision pour autres risques comprend l'évaluation du coût total des plans d'actions gratuites pour 3 732 milliers d'euros.

La provision pour dépréciation d'actifs sur immobilisations financières comprend la provision sur titres Almia Management pour 1 219 milliers d'euros.

Plans d'actions gratuites.

Le Groupe a mis en place des plans d'actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux et de salariés clés en France, en Espagne et en Italie dont 3 sont encore actifs au 31 décembre 2022. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits (période de travail à accomplir par le salarié avant de pouvoir exercer les options qui lui ont été attribuées).

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

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

En 2021 un plan d'attribution gratuite d'actions a été accordé en mai 2021 et intègre, en plus d'un critère de présence, la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :

- pour ¼ un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2023 comparé à un panel ;
- pour ¼ la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans ;
- pour ¼ la réalisation de critères RSE à fin 2023;
- pour ¼ le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2023 comparé à un panel.

En 2022 un plan d'attribution gratuite d'actions a été accordé en mai 2022 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :

- pour ¼ un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2024 comparé à un panel ;
- pour ¼ la croissance du résultat récurrent par action sur trois ans ;
- pour ¼ la réalisation de critères RSE à fin 2024;
- pour ¼ le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2024 comparé à un panel.

Un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été accordé en mai 2023 et intègre toujours un critère de présence et la réalisation de conditions relatives à la performance économique du Groupe :

- pour ¼ un taux de rendement complet sur 3 ans à fin 2025 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 2025 ;
- pour ¼ le taux de rendement complet boursier sur 3 ans à fin 2025 comparé à un panel.

Synthèse des plans	Plan n°7		Plan n°8	
	FRANCE	ETRANGER	FRANCE	ETRANGER
Date de l'Assemblée Générale	29/06/2020		18/05/2021	
Date d'attribution	29/06/2020		18/05/2021	
Fin de période d'acquisition	Tranche 1 - 20%: 29/06/2021 Tranche 2 - 20%: 29/06/2022 Tranche 3 - 60%: 29/06/2023		18/05/2024	
Fin de période de rétention	29/06/2023		18/05/2024	
Condition de présence	La présence impacte le ratio de conversion des actions D en actions A, par tranches comme décrites dans la période d'acquisition		La présence impacte l'acquisition	
Condition de performance	Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse Réalisation de critères RSE		Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse Réalisation de critères RSE	
Actions attribuées initialement	**117 247**	**27 400**	**188 938**	**50 000**
Droit Actions annulées / départs	(8 584)	(2 400)	(23 400)	(4 500)
Actions annulées / taux d'atteinte - Conversion en action A	(1 630)	(375)		
Actions définitivement acquise	(107 033)	(24 625)		
Actions restantes au 31 décembre 2023	**0**	**0**	**165 538**	**45 500**

Synthèse des plans	Plan n°9		Plan n°10	
	FRANCE	ETRANGER	FRANCE	ETRANGER
Date de l'Assemblée Générale	12/05/2022		11/05/2023	
Date d'attribution	12/05/2022		11/05/2023	
Fin de période d'acquisition	12/05/2025		11/05/2026	
Fin de période de rétention	12/05/2025		11/05/2026	
Condition de présence	La présence impacte l'acquisition		La présence impacte l'acquisition	
Condition de performance	Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse Réalisation de critères RSE		Evolution de l'ANR par rapport à un panel Recurring EPS : croissance moyenne annuelle Evolution du cours de bourse Réalisation de critères RSE	
Actions attribuées initialement	**183 438**	**52 500**	**188 848**	**50 000**
Actions annulées / départs				
A				
Actions définitivement acquise				
Actions restantes au 31 décembre 2023	**183 438**	**52 500**	**188 848**	**50 000**

5.3 Emprunts et dettes financières

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2023	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	1 961 200	2 164 100	539 100	1 150 000	475 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	551 853	550 143		550 143	
Intérêts courus sur emprunts	23 783	30 972	30 972		
Billets de trésorerie	50 000	-			
TOTAL	**2 586 836**	**2 745 215**	**570 072**	**1 700 143**	**475 000**

Au 31 décembre 2023, l'endettement financier brut s'élevait à 2 714 millions d'euros et se décompose en deux éléments principaux :

- 2 164 millions d'euros de dette obligataire ; et
- 550 millions d'euros de crédit syndiqué bancaire.

Emprunts obligataires.

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

En septembre 2023, Carmila a procédé au remboursement de 322 millions d'euros permettant de solder en totalité la toute première émission obligataire réalisée en 2015.

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

Au 31 décembre 2023, l'encours de dette obligataire de Carmila atteint donc 2 164 millions d'euros. Le montant des primes d'émission s'élève à 8 775 milliers d'euros restant à amortir sur la durée résiduelle des dettes sous-jacentes.

Emprunt bancaire.

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

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

Gestion du risque de taux d'intérêt.

La Société est exposée au risque d'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt mis en place a pour objectif de limiter l'impact de ces variations sur le résultat et les flux de trésorerie présents et futurs en utilisant des produits dérivés d'échange de taux d'intérêt, *caps, swaps, tunnel* ou *swaptions*.

5.4 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2023	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dettes fournisseurs facturées	315	222	222		
Factures non parvenues	2 905	3 088	3 088		
TOTAL Dettes fournisseurs	**3 219**	**3 309**	**3 309**		

Ce poste est composé en grande partie par les factures non parvenues de frais intra groupe (1 636 milliers d'euros) et de frais généraux (1 451 milliers d'euros).

5.5 Dettes fiscales et sociales

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Personnel et comptes rattachés		
Dettes fiscales	96	123
TOTAL	**96**	123

5.6 Autres dettes

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	82 881	269 352
TOTAL	**82 881**	269 352

Les autres dettes sont principalement constituées de :

- primes reçues des swaps restant à étaler sur la durée de couverture pour 4 666 milliers d'euros ;
- comptes courants consentis par Carmila France dans le cadre de l'activité de centralisation de trésorerie pour un montant de 68 077 milliers d'euros (contre 264 959 milliers d'euros à fin décembre 2022) ;
- variation de valeur passive des instruments financiers non qualifiés de couverture pour 9 283 milliers d'euros. A fin décembre 2022, tous les instruments financiers étaient qualifiés de couverture (non comptabilisés au bilan).

6. NOTES ANNEXES AU COMPTE DE RESULTAT

6.1 Résultat d'exploitation

Les Autres produits comprennent la refacturation d'une large partie de la charge de management supportée par la holding dans l'intérêt de l'ensemble des filiales.

6.1.1 Autres achats et charges externes

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Achats et sous-traitance	-665	-1 004
Personnel détaché		
Charges sociales		
Honoraires	-4 303	-2 702
Services bancaires	-2 843	-4 066
Autres	-262	175
TOTAL	- 8 073	- 7 597

Les honoraires sont principalement composés de prestations de conseil juridique et de commissariat aux comptes, ainsi que des frais engagés pour la communication financière, la société étant cotée en bourse. La hausse des honoraires s'explique principalement par le recours à des prestations de conseils dans le cadre de l'acquisition potentielle de Galimmo SCA par Carmila SA.

Les services bancaires sont principalement relatifs aux frais liés à la mise en place du nouvel emprunt obligataire pour 1,9 million d'euros et aux frais liés à l'exercice de l'extension sur la ligne de crédit pour 0,5 million d'euros. En 2022, les services bancaires étaient principalement relatifs aux frais liés à la mise en place du nouveau crédit bancaire et des frais liés à l'offre de rachat publique « Tender offer » sur l'emprunt obligataire pour 3,3 millions d'euros.

6.1.2 Impôts et taxes

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Taxes des ordures ménagéres		
Taxes foncières		-26
CVAE		
Taxes diverses	-1	-26
TOTAL	- 1	- 52

6.1.3 Dotations amortissements et provisions

Pour les dotations pour risques et charges, se référer à la partie *5.2 Provisions pour risques et charges*.

6.2 Résultat financier

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers	**155 405**	**67 937**
Revenus des titres de participations	102 549	16 980
Revenus des prets et filiales	24 032	38 515
Autres interets et produits assimilés	28 150	10 859
Reprises financiéres aux amortissements et provisions	674	1 583
Charges financieres	**-94 348**	**-64 246**
Dotations financiéres aux amortissements et provisions	-3 675	-4 645
Interets et charges assimilés	-90 638	-59 599
Quote part pertes sociétes de personne	-35	-2
Charges sur cession actions propres		
Charge sur cession de valeurs mobilières de placement		
Interets billet de trésorerie		
RESULTAT FINANCIER	**61 057**	3 691

Les produits financiers comprennent principalement les dividendes reçus des filiales pour 102 549 milliers d'euros (+85 594 milliers d'euros par rapport à 2022) et les intérêts sur le revenu des prêts faits aux filiales pour 24 032 milliers d'euros (-14 483 milliers d'euros par rapport à 2022).

Les autres intérêts et produits assimilés correspondent principalement aux intérêts sur les comptes de dépôt à terme pour 17 864 milliers d'euros (+ 16 981 milliers d'euros par rapport à 2022), aux intérêts reçus liés aux instruments de couverture pour 8 871 milliers d'euros (en 2022, charge de 2 428 milliers) et à la reprise en résultat de l'ajustement de la dette de la société absorbée en 2017 décrit ci-dessus en 3. pour 1 710 milliers d'euros (- 4 704 milliers d'euros par rapport à 2022).

Les dotations financières correspondent principalement à la dépréciation des titres de participation, à l'amortissement de la prime d'émission et aux plans d'actions gratuites.

Les intérêts et charges assimilés comprennent 46 041 milliers d'euros d'intérêts sur les emprunts obligataires (stable par rapport à 2022), 27 654 milliers d'euros de charge d'intérêt sur les emprunts auprès des établissements de crédit (+22 099 milliers d'euros par rapport à 2022 en raison de la hausse des taux principalement), des intérêts sur compte courant avec Carmila France pour 12 148 milliers d'euros (+11 080 milliers d'euros par rapport à 2022 en raison de la hausse des taux). Ce poste comprend également les commissions de non utilisation des lignes de crédit confirmées pour 1 985 milliers d'euros.

La hausse des intérêts et charges assimilés s'explique principalement par l'augmentation des intérêts sur le crédit bancaire et sur le compte courant avec Carmila France en raison d'un nominal plus important et d'un taux plus élevé.

6.3 Résultat exceptionnel

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels	**183**	**1 323**
Produits cessions éléments d'actifs	0	0
Autres produits exceptionels	183	1 323
Charges exceptionnelles	**-54**	**-152**
VNC sur eléments d actfs cédés	0	0
Autres charges exceptionelles	-54	-152
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**129**	**1 171**

Les gains nets sur cessions d'actions propres dans le cadre du contrat de liquidité sur titre se sont élevés à 128 milliers d'euros.

6.4 Impôt sur les sociétés

Néant

7. NOTES ANNEXES SUR LES ENGAGEMENT HORS BILAN

7.1 Engagements donnés

7.1.1 Accord de financement obtenu

Au 31 décembre 2023, la Convention de Crédit d'un montant total en principal de 550 millions d'euros, et le crédit confirmés à hauteur de 540 millions d'euros conclues entre la Société et un syndicat de banques prêteuses sont assorties de ratios prudentiels établis à partir des comptes consolidés suivants :

- Interest Cover : le ratio EBITDA / Coût net de l'endettement financier doit être supérieur à 2.00 à la date dutest,
- Loan to Value : le ratio Dette financière nette consolidée / Juste valeur des immeubles de placement droits inclus ne doit pas excéder 55% aux mêmes dates (ou pour l'un d'entre pouvant dépasser ce ratio pour un semestre dans la limite de 0.60),
- Les suretés données ne doivent pas excéder 20% du montant global de la juste valeur des immeubles de placement,
- Et cette juste valeur ne doit pas être inférieure à 2 500 000 milliers d'euros.

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

Au 31 décembre 2023, le Groupe respecte tous les ratios prudentiels applicables.

7.1.2 Obligations de distribution

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

7.1.3 Caution solidaire pour le financement de ses filiales

La Société s'est portée caution solidaire pour le prêt hypothécaire d'un montant de 276 m€ mis en place le 17 avril 2023 souscrit par 4 de ses filiales (Carmila Nice, Carmila Evreux, Carmila Saran et Carmila Coquelles) de l'ensemble des obligations de paiement et de remboursement au titre de ce prêt.

7.2 Engagements reçus

A fin décembre 2023, la Société dispose de 540 millions d'euros de crédits confirmés (*« Revolving Credit Facilities »*).

Aucune ligne de crédit n'a été tirée sur l'exercice.

7.3 Engagements réciproques

Le Groupe a mis en place une politique de couverture de taux d'intérêt au travers de swaps afin de se prémunir dans le temps contre un risque de hausse des taux d'intérêt sur sa dette à taux variable. Sur un encours de dette à taux variable de 550 millions d'euros au 31 décembre 2023, la société a souscrit des swaps à hauteur de 460 millions d'euros. Elle a également souscrit à un cap pour un notionnel de 100 millions d'euros et à un swap de taux variable pour un notionnel de 160 millions d'euros

L'élément couvert est toujours existant, ainsi la comptabilité de couverture continue à s'appliquer. Le résultat réalisé est reporté dans un compte d'attente au bilan et sera repris de manière symétrique à l'élément couvert (i.e. durée de vie du SWAP).

Encours notionnel d'instrument dérivés à la clôture classés par maturité

En millions d'euros	31/12/2023	- d'un an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Carmila paie taux fixe (swap de taux d'intérêt)				
Euribor / taux fixe trimestriel E/360	**460**	0	0	460
Carmila paie taux variable (swap de taux variable)				
taux fixe / Euribor trimestriel E/360	**160**	0	160	0
Achats options de taux (caps / floors / collars)				
Encours	**100**	0	100	0

Juste valeur des instruments dérivés à la clôture

En millions d'euros	31/12/2023
Carmila paie un taux fixe (swap de taux d'intérêt)	
Euribor / taux fixe trimestriel E/360	**25.5**
Carmila paie taux variable (swap de taux variable)	
taux fixe / Euribor trimestriel E/360	**5.9**
Achats options de taux (caps/floors)	
Encours	**2.1**

8. ENTREPRISES LIEES

Les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

9. AUTRES INFORMATIONS

9.1 Centralisation automatique de trésorerie

La trésorerie du groupe Carmila en France est gérée de façon centralisée via un cash pooling dont Carmila SA est la société pivot.

9.2 Effectifs

Il n'y a pas de salariés employés par Carmila SA.

9.3 Rémunération des mandataires sociaux

La rémunération des Administrateurs versé en 2023 s'élève à 410 milliers d'euros. Par ailleurs, un mandataire social est détaché par Carrefour Management et fait l'objet d'une facturation de personnel détaché.

9.4 Evénements postérieurs à la clôture

Néant

10. INFORMATIONS SUR LA CONSOLIDATION

Carmila SA est la société faîtière du Groupe Carmila et établit des comptes consolidés pour le Groupe.

CARMILA
SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 854 646 438 EUROS
SIEGE SOCIAL : 25, RUE D'ASTORG – 75008 PARIS
381 844 471 RCS PARIS

EXTRAIT DE PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GENERALE MIXTE DU 24 AVRIL 2024

Le mercredi vingt-quatre avril deux mille vingt-quatre, à neuf heures trente, au sein des locaux de **One Point,** 14 avenue d'Eylau **75116 Paris**, les actionnaires se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire sur convocation du Conseil d'administration.

Madame Marie Cheval préside l'Assemblée générale, en sa qualité de Présidente du Conseil d'administration.

Madame Carine Zimolong, dûment habilitée aux fins des présentes à l'effet de représenter la société CRFP 13, et Monsieur Emmanuel Chabas, dûment habilité aux fins des présentes à l'effet de représenter la société PREDICA, sont appelés comme Scrutateurs.

Monsieur Pierre-Yves Thirion est désigné comme Secrétaire par les membres du Bureau.

Le Bureau est ainsi constitué.

L'avis préalable de réunion valant convocation de l'Assemblée générale a été publié dans le *Bulletin des Annonces Légales Obligatoires* (« BALO ») numéro 34 en date du 18 mars 2024, et au journal d'annonces légales *« JSS.fr »* le 8 avril 2024. Les actionnaires titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de publication de l'avis de convocation ont été convoqués par lettre ordinaire le 3 avril 2024.

La société KPMG SA, représentée par Madame Caroline Bruno-Diaz et la société Deloitte & Associés, représentée par Monsieur David Mbou Manfouo, Commissaires aux comptes titulaires, ont été régulièrement convoquées.

La Société n'a reçu aucune demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de la présente Assemblée, et n'a reçu aucune question écrite.

[...]

* *
*

A titre Ordinaire

Première résolution *(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi que des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, qui font apparaître un bénéfice de 53 425 301,82 euros, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts (« CGI »), l'Assemblée générale prend acte du fait qu'aucune des dépenses et charges visées à l'article 39-4 du CGI n'a été comptabilisée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 116 203 498 voix pour, 1 574 voix contre et 181 777 abstentions.

Deuxième résolution *(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 116 314 357 voix pour, 1 389 voix contre et 71 103 abstentions.

Troisième résolution *(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, fixation du dividende)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, prenant acte de l'approbation des résolutions précédentes et approuvant la proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023, qui s'élève à 53 425 301,82 euros, de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	53 425 301,82 euros
Report à nouveau au 31 décembre 2023	-13 568 696,95 euros
Affectation à la réserve légale	-1 992 830,24 euros
Soit un bénéfice distribuable	**37.863.774,63 euros**

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de distribuer un dividende de 1,20 euro par action de la Société avant prélèvements sociaux soit un montant total de 170 929 287,60 euros - calculé sur la base d'un nombre de 142 441 073 actions composant le capital social au 31 décembre 2023, incluant 207 332 actions auto-détenues à cette date, nombre qui pourra varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions donnant droit à dividende jusqu'à la date de détachement de celui-ci.

Ce montant sera prélevé :

- à hauteur de 37.863.774,63 euros, sur le bénéfice distribuable qui sera intégralement distribué ; et

- à hauteur de 133.065.512,97 euros, sur le compte « Primes de fusion » qui sera ramené à 973 693 614,58 euros.

Le prélèvement sur le compte « *Primes de fusion* » pourra varier en fonction du montant total définitif versé lors du détachement du dividende.

Il est précisé, en application de la législation fiscale actuellement en vigueur, que :

- La part du dividende qui sera prélevée sur le bénéfice distribuable de l'exercice soit un montant de 37.863.774,63 euros qui représente un dividende d'environ 0,27 euro par action avant les prélèvements sociaux et le prélèvement forfaitaire non libératoire prévu à l'article 117 quater du CGI, se rapporte à des bénéfices exonérés en application de l'article 208 C du CGI et est pour les personnes physiques résidentes fiscales en France, non éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du CGI en cas d'option pour l'imposition suivant le barème de l'impôt sur le revenu.

- La part du dividende qui sera prélevée sur la prime de fusion, soit un montant de 133.065.512,97 euros qui représente un dividende d'environ 0,93 euro par action, présente le caractère d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112,1° du CGI, en principe non imposable, mais venant en réduction du prix de revient fiscal de l'action pour l'actionnaire. Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le traitement fiscal qui leur est applicable, à la lumière de leur situation particulière, à raison de cette distribution ayant la nature d'un remboursement d'apport, les précisions qui précèdent ne constituant qu'un simple résumé des principales dispositions fiscales françaises applicables.

Le dividende sera détaché de l'action le 29 avril 2024 et mis en paiement à compter du 2 mai 2024.

Si, lors de la mise en paiement du dividende, la Société devait détenir certaines de ses propres actions, lesdites actions ne bénéficieraient pas de la distribution susvisée et les sommes correspondantes seraient affectées au compte « *Report à nouveau* » ou, selon le cas, resteraient affectées au compte « *Primes de fusion* ».

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du CGI, l'Assemblée générale constate qu'au titre des trois (3) derniers exercices, les montants des dividendes qui ont été mis en distribution ont été les suivants :

Exercice clos	**Nombre d'actions**	**Montant distribué par action**	**Distribution globale**	**Dont revenus distribués éligibles à l'abattement visé à l'article 158 3 2° du CGI** *(sous réserve de l'option pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu)*	**Dont revenus non éligibles à l'abattement visé à l'article 158 3 2° du CGI** *(sous réserve de l'option pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu)*
Au 31/12/2022	143.704.395	1,17 €	168 134 142,15 €	0 € (soit environ 0 € par action)	168 134 142,15 €* (soit environ 1,17 € par action) ** prélevés sur la prime de fusion. Cette distribution correspond à du remboursement d'apport d'un point de vue fiscal, non constitutif d'un revenu distribué.*
Au 31/12/2021	145.898.168	1,00 €	145 898 168 €	0 € (soit environ 0 € par action)	145 898 168€* (soit environ 1 € par action) ** prélevés sur la prime de fusion. Cette distribution correspond à du remboursement d'apport d'un point de vue fiscal, non constitutif d'un revenu distribué.*

Au 31/12/2020	142.357.425	1,00 €	142.357.425,0 €	53.168.272,58 €* (soit environ 0,37 € par action) * *prélevés sur la prime de fusion pour environ 0,17€ et sur le résultat distribuable pour environ 0,20€*	39.523.177,86€* (soit environ 0,28 € par action) **prélevés sur le bénéfice distribuable* et 49.665.974,56€** (soit environ 0,35 € par action) ** *prélevés sur la prime de fusion. Cette partie de la distribution correspond à du remboursement d'apport d'un point de vue fiscal, non constitutif d'un revenu distribué.*

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 116 369 338 voix pour, 899 voix contre et 16 612 abstentions.

Quatrième résolution *(Ratification du changement de lieu du siège social)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément à l'article 4 des statuts de la Société, ratifie la décision prise par le Conseil d'administration de transférer le siège social au 25, rue d'Astorg – 75008 Paris.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 116 354 828 voix pour, 10 105 voix contre et 21 916 abstentions.

Cinquième résolution *(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Madame Marie Cheval)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, renouvelle le mandat d'Administratrice de Madame Marie Cheval, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 103 249 032 voix pour, 13 119 304 voix contre et 18 513 abstentions.

Sixième résolution *(Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Olivier Lecomte)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, renouvelle le mandat

d'Administrateur de Monsieur Olivier Lecomte, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 110 578 584 voix pour, 5 786 919 voix contre et 21 346 abstentions.

Septième résolution *(Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Nadra Moussalem)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Nadra Moussalem, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 116 041 868 voix pour, 315 435 voix contre et 29 546 abstentions.

Huitième résolution *(Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Laurent Vallée)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Laurent Vallée, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 105 762 205 voix pour, 9 767 143 voix contre et 857 501 abstentions.

Neuvième résolution *(Ratification de la cooptation de Madame Caroline Dassié en qualité d'Administratrice)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, ratifie la cooptation de Madame Caroline Dassié en qualité d'Administratrice, intervenue lors de la réunion du Conseil d'administration du 7 mars 2024, en remplacement de Madame Elodie Perthuisot, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 114 938 539 voix pour, 1 426 697 voix contre et 21 613 abstentions.

[...]

Seizième résolution *(Approbation des conventions réglementées visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et L.225-40 à L.225-42 du Code de commerce, approuve ce rapport dans toutes ses dispositions.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 89 001 058 voix pour, 27 361 139 voix contre et 24 652 abstentions.

[...]

A titre Ordinaire

Vingtième résolution *(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités)* - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations de la présente Assemblée générale à l'effet d'effectuer toutes formalités légales et faire tous dépôts, publicités et déclarations prévus par la législation ou la réglementation en vigueur.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 116 253 751 voix pour, 3 266 voix contre et 129 832 abstentions.

[...]

Extrait certifié conforme par la Présidente

Madame Marie Cheval
Présidente de l'Assemblée Générale

NOTE 8 ENTREPRISES LIÉES

Les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

NOTE 9 AUTRES INFORMATIONS

Note 9.1 Centralisation automatique de trésorerie

La trésorerie du groupe Carmila en France est gérée de façon centralisée via un *cash pooling* dont Carmila SA est la société pivot.

Note 9.2 Effectifs

Il n'y a pas de salariés employés par Carmila SA.

Note 9.3 Rémunération des mandataires sociaux

La rémunération des Administrateurs versée en 2023 s'élève à 410 milliers d'euros. Par ailleurs, un mandataire social est détaché par Carrefour Management et fait l'objet d'une facturation de personnel détaché.

Note 9.4 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

NOTE 10 INFORMATIONS SUR LA CONSOLIDATION

Carmila SA est la société faîtière du groupe Carmila et établit des comptes consolidés pour le Groupe.

6.4 RAPPORT DE GESTION

6.4.1 Faits marquants de l'année

Évolution de la dette et financement

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

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

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

Après ces opérations, la maturité moyenne de la dette de Carmila s'établit à 4,6 années au 31 décembre 2023 (4,4 années au 31 décembre 2022). Cette maturité à fin décembre 2023 de 4,6 années s'entend hors échéance obligataire de septembre 2024 dont le remboursement est entièrement couvert par la position de trésorerie.

Distribution

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

Le dividende global en numéraire versé aux actionnaires s'élève à 167 millions d'euros et a été versé le 17 mai 2023.

Autres événements marquants

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

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

6.4.2 Activité et résultats

La société Carmila SA a mis fin en 2018 à son activité opérationnelle de gestion immobilière directe en apportant ses actifs à des filiales, détenues à 100%. Depuis cette date, Carmila s'est consacrée à son activité de *holding* et la gestion de ses participations en France et à l'étranger.

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation comprennent la refacturation d'une large partie de la charge de management supportée par la holding dans l'intérêt de l'ensemble de ses filiales.

Charges d'exploitation

En 2023, les charges d'exploitation correspondent à des frais généraux de holding tels que des frais afférents à la cotation de l'entreprise sur le compartiment A d'Euronext Paris avec notamment l'organisation de manifestations de communication financière, des redevances payés à des organismes institutionnels ou des honoraires de conseils juridiques, d'agence de rating, de commissaires aux comptes et de services bancaires.

Résultat financier

Les produits financiers comprennent :

- les dividendes reçus des filiales pour 102 549 milliers d'euros (+85 594 milliers d'euros par rapport à 2022) ;
- les intérêts sur le revenu des prêts faits aux filiales pour 24 032 milliers d'euros (-14 483 milliers d'euros par rapport à 2022) ;
- les comptes de dépôt à terme pour 17 864 milliers d'euros (+16 981 milliers d'euros par rapport à 2022) ;
- les intérêts reçus liés aux instruments de couverture pour 8 871 milliers d'euros (en 2022, charge de 2 428 milliers) ;
- la reprise en résultat de l'ajustement de la dette de la société absorbée en 2017 pour 1 710 milliers d'euros (-4 704 milliers d'euros par rapport à 2022).

Les charges financières intègrent :

- les dotations financières correspondant principalement à la dépréciation des titres de participation, à l'amortissement de la prime d'émission et aux plans d'actions gratuites ;
- les intérêts et charges assimilés comprennent 46 041 milliers d'euros d'intérêts sur les emprunts obligataires (stable par rapport à 2022), 27 654 milliers d'euros de charge d'intérêt sur les emprunts auprès des établissements de crédit (+22 099 milliers d'euros par rapport à 2022 en raison de la hausse des taux principalement), des intérêts sur compte courant avec Carmila France pour 12 148 milliers d'euros (+11 080 milliers d'euros par rapport à 2022 en raison de la hausse des taux). Ce poste comprend également les commissions de non utilisation des lignes de crédit confirmées pour 1 985 milliers d'euros ;
- la hausse des intérêts et charges assimilés s'explique principalement par l'augmentation des intérêts sur le crédit bancaire et sur le compte courant avec Carmila France en raison d'un nominal plus important et d'un taux plus élevé.

Le résultat financier est un produit de 61 057 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Les gains nets sur cessions d'actions propres dans le cadre du contrat de liquidité sur titre se sont élevés à 128 milliers d'euros.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 53 425 milliers d'euros.

6.4.3 Informations sur les dettes et créances

Du fait de l'apport des actifs en exploitation à ses filiales en 2018, il n'y a plus de chiffre d'affaires. Seule la refacturation de charges génère des produits. Au 31 décembre 2023, il n'y a pas de facture en attente de règlement à plus de 90 jours.

Les autres créances sont principalement constituées de 10 754 milliers d'euros liés aux primes payées à la souscription des instruments financiers à étaler sur la durée de couverture, 6 218 de milliers d'euros liés à la variation de valeur active des instruments financiers non qualifiés de couverture, de 701 milliers d'euros liés aux soultes sur remboursement des swaps à étaler sur la durée de couverture et de 1 028 milliers d'intérêts à recevoir sur les dépôts à terme.

Concernant les fournisseurs, les soldes au bilan comprennent quasi exclusivement des provisions pour factures non parvenues. Les factures fournisseurs comprises dans les comptes au 31 décembre 2023 sont au nombre de 6 et représentent 221 milliers d'euros soit 2,71% des achats toutes taxes comprises. Le montant des créances échues depuis plus de 90 jours est nul.

6.4.4 Titres de participation

Carmila détient des participations dans des filiales en France, en Espagne et en Italie.

Au 31 décembre 2023, les tests réalisés à la clôture de l'exercice ont nécessité la comptabilisation d'une reprise de 483 000 euros des titres de la société Almia Management et d'une reprise de 33 000 euros des titres de la SCI du centre commercial de Lescar.

6.4.5 Affectation des résultats

Il sera proposé aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale qui se tiendra le 24 avril 2024 d'affecter le résultat de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	**53 425 301,82 euros**
Report à nouveau	-13 568 696,95 euros
Bénéfice distribuable	**39 856 604,87 euros**
Dotation à la réserve légale	-1 992 830,24 euros
Distribution prélevée sur le résultat distribuable	0,00 euros
Soit un bénéfice distribuable	**37 863 774,63 euros**

Le montant total de la distribution de dividendes proposée au titre de l'exercice 2023 s'élèvera à 1,20 euros par action et se répartit comme suit :

Distribution prélevée sur le résultat distribuable	37 863 774,63
Distribution prélevée sur la prime de fusion	133 065 512,97
Distribution de dividendes totale	**170 929 287,60**

à laquelle il pourra être retranché les distributions sur actions propres.

En application de la loi, il est rappelé que les distributions au cours des trois derniers exercices se sont élevés à (en euros/action) :

Année	Euros/actions
2020	1,00
2021	1,00
2022	1,17

Le tableau des résultats des 5 derniers exercices est le suivant :

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social [1]	854 646 438,00 €	863 094 252,00 €	875 389 008,00 €	855 701 274,00 €	820 091 058,00 €
Nombre des actions ordinaires existantes	142 441 073	143 849 042	145 898 168	142 616 879	136 561 695
OPERATIONS & RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4 000,00 €
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	56 425 564,83 €	867 902,36 €	-9 401 362,64 €	71 779 627,82 €	20 361 824,00 €
Impôts sur les bénéfices	0,00 €	0,00 €	0,00 €	85 119,13 €	371 753,00 €
Participation des salariés au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	53 425 301,82 €	-2 194 604,92 €	-11 429 941,47 €	71 690 537,05 €	19 929 793,00 €
MONTANT DISTRIBUÉ					
• dont résultat :	37 863 774,63 €	0,00 €	0,00 €	68 144 152,72 €	19 031 255,16 €
• dont report à nouveau :					
• dont prime d'émission :					
• dont prime de fusion :	133 065 512,97 €	168 134 142,15 €	145 614 215,00 €	74 245 122,28 €	185 811 287,34 €
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,40 €	0,01 €	-0,06 €	0,50 €	0,15 €
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissement et provision	0,38 €	-0,02 €	-0,08 €	0,50 €	0,15 €
MONTANT DISTRIBUÉ PAR ACTION [2]					
• dont résultat :	0,27 €	0,00 €	0,00 €	0,48 €	0,14 €
• dont report à nouveau :					
• dont primes d'émission :					
• dont primes de fusion :	0,93 €	1,17 €	1,00 €	0,52 €	1,36 €
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice	30 228,28 €	481 760,00 €	331 989,28 €	627 379,05 €	1 290 338,00 €
Montage des sommes versées au titre des avantages sociaux					

(1) Le capital enregistre une baisse du fait notamment des programmes de rachats d'actions effectués au cours de l'année 2023.
(2) Pour l'exercice 2023, sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

6.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À 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 annuels de la société Carmila S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

6.5.1 Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Point clé de notre audit	Réponses apportées lors de notre audit
Évaluation des titres de participation (Notes 3.2.3 et 4.2 de l'annexe aux comptes annuels) Au 31 décembre 2023, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur brute de 3 940 millions d'euros dépréciés à hauteur de 1 million d'euros, soit 73% du total actif.Comme indiqué dans la note 3.2.3 de l'annexe aux comptes annuels, ils sont comptabilisés à leur date d'entrée à leur valeur d'acquisition et sont dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur d'acquisition.La valeur d'inventaire correspond à la valeur d'utilité, déterminée en tenant compte des capitaux propres réévalués. Les capitaux propres réévalués des filiales détenant des actifs immobiliers sont estimés à partir des évaluations de leurs immeubles de placement effectuées deux fois par an, par des experts indépendants. Ces évaluations tiennent compte des informations spécifiques du bien ainsi que des hypothèses de marché. L'évaluation des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit du fait de l'importance : • de ce poste par rapport au total de l'actif ; • de la présence d'hypothèses et estimations importantes de la part de la direction et des experts, telles que les valeurs locatives de marché, les taux d'actualisation et de capitalisation, dans l'estimation de la valeur des immeubles de placement sous-jacents ; • de la sensibilité de ces valeurs aux hypothèses retenues par les experts.	Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à : • vérifier que l'estimation de ces valeurs d'utilité déterminées par la direction est fondée sur une méthode d'évaluation appropriée ; • vérifier le calcul de la quote-part de capitaux propres réévalués (qui prend en compte notamment les plus-values latentes sur les immeubles de placement) ; • comparer les valeurs d'acquisition des titres avec leurs valeurs d'utilité ; • apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes annexes 3.2.3 et 4.2 aux comptes annuels. Les travaux que nous avons mis en œuvre concernant l'évaluation des immeubles de placement, retenues pour le calcul des plus-values latentes ont notamment consisté à : • prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement et des contrôles mis en place par la direction, notamment concernant la validation et la transmission des données aux experts et la revue de leurs travaux et conclusions ; • apprécier la compétence et l'indépendance des experts mandatés par la société Carmila S.A., notamment au regard de leur réputation ainsi qu'en examinant leurs attestations d'indépendance incluses sous forme de déclarations dans leurs rapports ; • nous entretenir avec les experts indépendants et la direction afin d'apprécier la pertinence des méthodologies d'évaluation et des hypothèses utilisées ; • analyser les variations de juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice et en apprécier le bien-fondé au regard de l'évolution du marché et de la situation de l'immeuble ; • vérifier que les méthodes d'estimation des justes valeurs utilisées sont conformes aux pratiques de marché, et apprécier pour une sélection de sites la cohérence des hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants avec les données de marché disponibles, et notamment en ce qui concerne les taux d'actualisation et de capitalisation ainsi que les évolutions attendues des loyers nets ; • sur la base d'une sélection, nous avons examiné la cohérence des loyers utilisés par les experts pour évaluer les immeubles de placement avec les contrats de location.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-9 et L.22-10-10 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans la périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Présidente-Directrice Générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Carmila S.A. par les Assemblées générales du 25 juin 2010 pour le cabinet KPMG et du 1er décembre 2008 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2023, le cabinet KPMG S.A. était dans la 14ème année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 16ème année sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

À Paris La Défense, le 14 mars 2024,
Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.
Caroline Bruno-Diaz
Associée

Deloitte & Associés
Emmanuel Proudhon
Associé