

Information Financière au 30 septembre 2022

Informations financières clés

- Normalisation de la performance financière et croissance organique :
 - Loyers nets en hausse de +23,0% par rapport aux neuf premiers mois 2021, dont +4,6% de croissance organique
 - Taux de recouvrement à 96,0% sur les neuf premiers mois 2022¹
- Confirmation de la croissance du résultat récurrent par action attendue en 2022 : +20% par rapport à 2021

Activité des neuf premiers mois 2022

- Chiffre d'affaires des commerçants au niveau des neuf premiers mois 2019; en hausse de +3% par rapport à 2019 au troisième trimestre
- Maintien de la bonne dynamique commerciale : 679 baux signés sur les neuf premiers mois de 2022 (+33% de loyer annuel par rapport aux neuf premiers mois 2019)
- Réversion positive (+1,6%)
- Taux d'occupation financier à 96,0%, +30pb par rapport à fin septembre 2021
- Base locative à périmètre constant en hausse de +3,9% par rapport à fin 2021

Événements marquants du troisième trimestre 2022

- Mise en place d'un crédit bancaire de 550 millions d'euros
- Carmila s'engage à réduire de 20% ses consommations énergétiques vs. l'hiver 2019/2020
- Publication d'un Framework Green Bond
- Carmila récompensé pour sa stratégie RSE et pour sa communication financière et extra-financière (GRESB, EPRA BPR et sBPR Gold)

Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale de Carmila a commenté :

« La performance de Carmila continue de démontrer la qualité de son patrimoine. Soutenus par l'attractivité des hypermarchés Carrefour, dans un contexte de pression sur le pouvoir d'achat, les centres Carmila offrent des loyers abordables et un mix-merchandising renouvelé. L'activité commerciale reste dynamique, la fréquentation s'améliore et le chiffre d'affaires des commerçants a dépassé son niveau d'avant la crise sanitaire. Comme annoncé en juillet, le résultat récurrent par action est attendu en forte hausse cette année. Néanmoins, dans l'environnement actuel, Carmila reste attentif à la situation des commerçants et s'adapte à la crise énergétique en mettant en place des mesures concrètes de sobriété. »

	Neuf premiers mois 2022	Neuf premiers mois 2021	Variation
Revenus locatifs (M€)	268,9	263,9	+2,0%
Loyers nets (M€)	253,6	206,2	+23,0%
France	175,2	141,5	+23,8%
Espagne	63,0	50,6	+24,3%
Italie	15,5	14,1	+9,8%

¹ Au 17 octobre 2022



Chiffre d'affaires des commerçants au niveau des neuf premiers mois 2019; en hausse de +3% par rapport à 2019 au troisième trimestre

Sur les neuf premiers mois 2022, le chiffre d'affaires des commerçants est au niveau des neuf premiers mois 2019 (101%). Au troisième trimestre 2022 le chiffre d'affaires des commerçants a atteint 103% du niveau de la même période en 2019.

La fréquentation s'établit à 92% en moyenne du niveau des neuf premiers mois de 2019, mais s'est progressivement améliorée entre janvier et septembre 2022. Soutenus par l'attractivité des hypermarchés Carrefour, les centres Carmila continuent de surperformer par rapport à la moyenne du secteur en termes de fréquentation (+5 points en France²).

Par rapport aux neuf premiers mois 2021, la fréquentation est en forte hausse (+13%), en raison des fermetures administratives du premier semestre 2021. Le chiffre d'affaires des commerçants est également en forte hausse par rapport à 2021 (+30%).

Maintien de la bonne dynamique commerciale

679 baux ont été signés sur les neuf premiers mois de 2022 (+33% de loyer annuel par rapport aux neuf premiers mois 2019, -12% par rapport aux neuf premiers mois 2021, année record), pour un montant de loyer minimum garanti de 30,1 millions d'euros, soit 8% de la base locative.

La réversion est de +1,6% en moyenne sur les neuf premiers mois de l'année, intégrant la commercialisation des lots vacants et les renouvellements.

A fin septembre 2022, la base locative à périmètre constant est en hausse de +3,9% par rapport à fin septembre 2021 (+2,1% à périmètre courant, intégrant notamment la cession d'un portefeuille de six actifs en France). Cette hausse à périmètre constant s'explique par la croissance de l'activité (réduction de la vacance, réversion positive, projets de transformation), ainsi que par un effet indexation d'environ +3%.

Le taux d'occupation financier s'établit à 96,0% à fin septembre 2022, en progression de +30 points de base par rapport à fin septembre 2021.

Normalisation de la performance financière et croissance organique

Sur les neuf premiers mois 2022, les loyers nets sont en hausse de +23,0% par rapport à la même période en 2021. Cette augmentation des loyers nets est expliquée par :

- l'absence de mesures sanitaires majeures impactant le paiement des loyers
- une croissance organique des loyers de +4,6%
- un effet périmètre de -0,3%

Le taux de recouvrement s'établit à 96,0% sur la période³, en forte amélioration par rapport à 2021 (90,1% au troisième trimestre, 76,3% au premier semestre), qui était marquée par les mesures sanitaires.

² En évolution de la fréquentation par rapport à la même période en 2019

³ Au 17 octobre 2022



Croissance du résultat récurrent par action attendue à +20% en 2022

Comme indiqué le 27 juillet 2022, en raison de la normalisation plus rapide que prévue de l'activité et de la croissance organique, y compris l'effet indexation, Carmila anticipe une croissance du résultat récurrent par action de +20% en 2022 par rapport à 2021.

Cette anticipation prend comme hypothèse l'absence de mesures restrictives liées à la crise sanitaire au quatrième trimestre 2022.

Mise en place d'un crédit bancaire de 550 millions d'euros

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 coût du nouveau crédit est fixé au taux Euribor 3 mois plus une marge de 180 points de base.

Ce nouveau crédit a été mis à disposition en deux tranches, la première, tirée en juillet, refinançant un crédit de 170 millions d'euros arrivant à échéance en 2024, la deuxième, d'un montant de 380 millions d'euros, tirée le 30 septembre.

La position de trésorerie de Carmila à fin septembre de 525 millions d'euros permet de couvrir intégralement le remboursement de l'émission obligataire arrivant à maturité en septembre 2023. L'encours résiduel de cet emprunt obligataire est de 525 millions d'euros suite à une opération de rachat réalisée en juillet 2022 pour un montant de 23 millions d'euros. La prochaine échéance obligataire après celle de septembre 2023 est en septembre 2024.

Depuis fin décembre 2021, Carmila a renforcé sa couverture du risque de taux via des dérivés d'un montant nominal de 450 millions d'euros, se traduisant par une position globale d'instruments de couverture de taux de 685 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette de Carmila à fin septembre 2022 est de 2,3% et la maturité moyenne est de 4,6 ans⁴. Pour rappel :

- Le ratio de dette nette financière consolidée sur juste valeur des actifs (LTV⁵) de Carmila à fin juin 2022 était de 36,9%
- Le ratio EBITDA / Coût net de l'endettement était de 4,6 au 30 juin 2022 (12 derniers mois)
- Le ratio dette nette / EBITDA était de 8,0 au 30 juin 2022 (12 derniers mois)
- Le 13 juillet 2022, S&P a confirmé la notation BBB de Carmila avec une perspective « stable »

⁴ Maturité moyenne excluant l'obligation arrivant à échéance en septembre 2023, dont le remboursement est entièrement couvert par la position de trésorerie actuelle de Carmila, suite à la mise en place du crédit bancaire signé en juillet 2022

⁵ Droits inclus



Carmila s'engage à réduire de 20% ses consommations énergétiques vs. l'hiver 2019/2020

Conformément aux ambitions annoncées par le Gouvernement, plusieurs actions sont mises en place dès à présent. Elles ont pour objectif de réduire de 20% la consommation énergétique dès l'hiver prochain par rapport à l'hiver 2019-2020 :

- Les équipements de chauffage, ventilation et climatisation seront réglés pour délivrer dans les allées 17°C en hiver, 26° C en été ou un différentiel maximal de 7°C par rapport à la température extérieure
- En termes d'éclairage :
 - o Suppression des éclairages d'agrément (SAS, verrières...)
 - o Mise en œuvre de détecteurs de présence dans les zones bureau
 - o Extinction des enseignes lumineuses et des dispositifs d'éclairage extérieurs dès la fermeture du centre
 - o Poursuite du plan de déploiement d'éclairage LED
 - o Sobriété des décorations de Noël (éclairage 100% LED)

De plus, Carmila a été associée à la charte d'engagement EcoWatt signée par le Groupe Carrefour, qui vise à réduire immédiatement la consommation électrique en cas de pics de demandes.

Publication d'un framework Green Bond

Carmila a publié le 18 octobre 2022 son Green Bond Framework, qui fixe les règles encadrant l'émission d'obligations vertes. Cela soutiendra sa stratégie en matière de développement durable dans le cadre de son plan stratégique « Building Sustainable Growth », et plus spécifiquement ses engagements en matière de certification environnementale⁶ et de transition énergétique⁷. (<https://www.carmila.com/finance/green-bond/>)

Carmila récompensé pour sa stratégie RSE et pour sa communication financière et extra-financière (GRESB Développement, EPRA BPR et sBPR Gold)

Carmila atteint la 1^{ère} place en matière de Développement parmi les entreprises cotées de son secteur (immobilier commercial), avec une note de 95/100, dans le classement international du GRESB⁸ 2022 et obtient pour la troisième fois de l'EPRA un sBPR⁹ niveau Gold, qui atteste de son alignement avec les meilleurs standards du reporting extra-financier. Carmila est également reconnu pour son engagement en faveur de la transparence de l'information financière avec un BPR Award niveau Gold.

⁶ 100% du patrimoine certifié BREEAM en 2025, 100% 'Very Good' en 2030

⁷ Zero émission nette Scopes 1 et 2 à horizon 2030, Scope 3 à horizon 2040

⁸ Global Real Estate Sustainability Benchmark

⁹ Sustainability Best Practices Recommendations



CONTACT INVESTISSEURS ET ANALYSTES

Jonathan Kirk – Directeur des relations investisseurs
jonathan_kirk@carmila.com
+33 6 31 71 83 98

CONTACT PRESSE

Elodie Arcayna – Directrice communication
elodie_arcayna@carmila.com
+33 7 86 54 40 10

CALENDRIER FINANCIER

15 février 2023 (après clôture des marchés) : Résultats annuels 2022
16 février 2023 : Réunion d'information financière
20 avril 2023 (après clôture des marchés) : Information financière du premier trimestre 2023
11 mai 2023 : Assemblée générale
26 juillet 2023 (après clôture des marchés) : Résultats du premier semestre 2023
27 juillet 2023 : Réunion d'information financière
19 octobre 2023 (après clôture des marchés) : Information financière du troisième trimestre 2023

À PROPOS DE CARMILA

Troisième société cotée de centres commerciaux en Europe Continentale, Carmila a été créée par Carrefour et de grands investisseurs institutionnels en vue de transformer et valoriser les centres commerciaux attenants aux magasins Carrefour en France, Espagne et Italie. Au 30 juin 2022, son portefeuille était constitué de 208 centres commerciaux, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisés à 6,16 milliards d'euros.

Carmila est cotée au compartiment A sur Euronext-Paris sous le symbole CARM. Elle bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »).

Carmila est membre du SBF 120 depuis le 20 juin 2022.

AVERTISSEMENT

Certaines déclarations figurant dans ce document ne se rapportent pas à des faits historiquement avérés, mais constituent des projections, estimations et autres données à caractère prévisionnel basées sur l'opinion des dirigeants. Ces déclarations traduisent les opinions et hypothèses qui ont été retenues à la date à laquelle elles ont été faites. Elles sont sujettes à des risques et incertitudes connus et inconnus à raison desquels les résultats futurs, la performance ou les événements à venir peuvent significativement différer de ceux qui sont indiqués ou induits dans ces déclarations. Nous vous invitons à vous référer au Document d'enregistrement universel de Carmila le plus récent déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers pour obtenir des informations complémentaires concernant ces facteurs, risques et incertitudes. Carmila n'a aucunement l'intention ni l'obligation de mettre à jour ou de modifier les déclarations à caractère prévisionnel susvisées. Carmila ne peut donc être tenue pour responsable des conséquences pouvant résulter de l'utilisation qui serait faite de ces déclarations.

Ce communiqué de presse est disponible dans la section Finance, rubrique « Communiqués financiers », du site de Carmila :

<https://www.carmila.com/finance/communiqués-financiers/>