

Paris, le 17 octobre 2024  
(après clôture de bourse)

## Information financière au 30 septembre 2024

### Informations financières clés :

- Croissance soutenue des loyers nets de +6,2% (+3,6% à périmètre constant) par rapport aux neufs premiers mois de 2023
- Confirmation du résultat récurrent par action attendu à 1,65€ en 2024, soit une croissance du résultat récurrent de +3,5%
- Ratio de dette nette sur EBITDA de 7,5x au 30 juin 2024

### Activité des neuf premiers mois de 2024 :

- Chiffre d'affaires des commerçants à +0,7% et fréquentation à -0,8%<sup>1</sup>
- Dynamisme de la commercialisation : 724 baux signés, réversion positive (+2,0%)
- Taux d'occupation financier à 95,8% (-20 bps vs fin septembre 2023)<sup>1</sup>

### Evènements marquants :

- Acquisition de Galimmo finalisée le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et premier trimestre de contribution
- Succès d'un « Green bond » inaugural de 300 millions d'euros et de maturité 7 ans (2032), avec un coupon fixe annuel de 3,875%
- Obtention du statut « Green Star » et une note de 5 étoiles attribuée par le GRESB, avec un score de 91/100

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

« Carmila a franchi une étape clé de son plan stratégique avec l'intégration de Galimmo, qui contribue à la croissance soutenue des loyers et vient renforcer son positionnement d'acteur incontournable sur ses trois géographies : France, Espagne et nord de l'Italie.

La commercialisation poursuit une forte dynamique et confirme l'attractivité des centres, ainsi que la pertinence du modèle de pivot du mix-merchandising de Carmila vers de nouvelles enseignes.

Le succès de l'émission inaugurale d'un Green Bond témoigne de l'engagement de Carmila envers une finance durable, en ligne avec sa stratégie : Building Sustainable Growth. »

---

<sup>1</sup> Données hors Galimmo.

	Neuf premiers mois 2024	Neuf premiers mois 2023	Variation	Variation à périmètre constant
Revenus locatifs (M€)	298,1	278,6	+7,0%	
Loyers nets (M€)	274,3	258,3	+6,2%	+3,6%
France	189,7	177,1	+7,1%	
Espagne	67,0	63,9	+4,8%	
Italie	17,6	17,3	+1,8%	

### Loyers nets à périmètre constant : croissance de 6,2% par rapport aux neufs premiers mois de 2023

Sur la période, les loyers nets sont en hausse de +6,2%. Cette croissance s'explique par :

- la contribution de Galimmo (+4,2%)
- la croissance organique (+3,6% en ligne avec l'indexation)
- et l'impact des cessions (-1,7%) de 3 sites en France (Tarnos, Montélimar, Bay 1) et 4 sites en Andalousie en Espagne

Le taux de recouvrement s'établit à 96,1%<sup>2</sup> sur la période, soit le même niveau qu'à fin septembre 2023.

### Confirmation du résultat récurrent par action attendu à 1,65€ en 2024

Le résultat récurrent par action de Carmila est attendu à 1,65€ en 2024, soit +3,5% par rapport à 2023. Il reflète la bonne performance de Carmila, ainsi que l'intégration de Galimmo au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

La contribution spécifique de Galimmo à la croissance 2024 est de 1,5% pour le Groupe, soit 3% pour une année pleine, hors synergies. Les synergies récurrentes – estimées à 5 millions d'euros pour une année – seront composées principalement d'économies en matière de frais de structure dès 2025.

Pour rappel, la politique de dividende dans le cadre du plan stratégique 2022-2026 de Carmila consiste à verser un dividende annuel d'au moins 1,00 € par action, payé en numéraire, avec un taux de distribution de 75% du résultat récurrent.

### Chiffre d'affaires des commerçants en légère hausse et fréquentation en légère baisse par rapport aux neuf premiers mois de 2023<sup>3</sup>

Le chiffre d'affaires des commerçants est en légère croissance, à +0,7% par rapport aux neuf premiers mois de 2023, soutenu par l'attractivité des centres Carmila et la dynamique des hypermarchés Carrefour. Sur la période, la variation de la fréquentation s'établit à -0,8%.

<sup>2</sup> Hors Galimmo. Avec Galimmo : 96,0%.

<sup>3</sup> Chiffre d'affaires et fréquentation hors Galimmo. Variations avec Galimmo identiques.

### **Poursuite d'une commercialisation dynamique**

Sur les neuf premiers mois de 2024, l'activité locative de Carmila s'est montrée particulièrement dynamique, avec 724 baux signés. La réversion est en moyenne de +2,0% sur les signatures, reflétant à la fois la commercialisation des lots vacants et les renouvellements des baux existants.

À noter au troisième trimestre :

- la confirmation de la dynamique commerciale dans le segment du sport et des loisirs (Decathlon, Speed Park – Otium Leisure, Intersport, L'Appart Fitness, Fitness Park)
- la poursuite de la modernisation de l'offre restauration dans les centres Carmila (Krispy Kreme, Maison Pradier, O'Tacos, Signorizza)
- le développement de nouvelles enseignes dynamiques (Normal, Balabosté, Ultra Premium Direct)

Le taux d'occupation financier s'établit à 95,8% à fin septembre 2024 (96,0% à fin septembre 2023.)<sup>4</sup>

### **Intégration de Galimmo**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, Carmila a annoncé la finalisation de l'acquisition de 93% du capital de Galimmo SCA.

Le 25 juillet 2024, Carmila a acquis l'intégralité des actions détenues par Primonial Capimmo, portant sa détention dans Galimmo SCA à 99,8%.

Le 9 octobre 2024, Carmila a finalisé une offre publique d'achat simplifiée (OPAS) visant les 59 005 actions restantes de Galimmo SCA<sup>5</sup>. Carmila détient, à la suite de cette offre, 99,97% du capital.

Le retrait obligatoire des titres non apportés à l'OPAS sur les actions Galimmo prendra effet le 31 octobre 2024.

L'investissement total de Carmila s'élève à 299 millions d'euros, à un prix moyen d'acquisition de 9,22€ par action, et une décote de 36% par rapport à l'ANR EPRA NDV.

L'intégration de Galimmo se déroule conformément au plan prévu, et apporte un portefeuille de 51 actifs géographiquement complémentaire à celui de Carmila. Les synergies, d'environ 5 millions d'euros sur un rythme annuel, contribueront à la croissance du Groupe dès 2025.

### **Succès de l'émission inaugurale d'un Green Bond**

Carmila a procédé le 17 septembre 2024 à l'émission de sa première « obligation verte » (« Green Bond ») d'un montant de 300 millions d'euros, de maturité légèrement supérieure à 7 ans (échéance 25 janvier 2032), assortie d'un coupon annuel de 3,875%. Le financement a été levé avec une marge de 160 points de base au-dessus du taux de référence et sans prime d'émission.

Sursouscrite près de sept fois, cette émission a remporté un grand succès auprès des

---

<sup>4</sup> Données hors Galimmo. Avec Galimmo : 95,3% à fin septembre 2024.

<sup>5</sup> Soit 0,18% du capital et des droits de vote, au prix de 14,83€ par action.

investisseurs ESG français et internationaux.

L'émission s'inscrit dans le cadre du « Green Bond Framework » de Carmila publié en octobre 2022, et les fonds issus de cette émission financeront des actifs respectant des critères d'éligibilité exigeants et transparents avec une certification BREEAM « Very Good » ou « Excellent ».

En parallèle, Carmila a finalisé le 24 septembre 2024 une offre de rachat portant sur des souches obligataires à maturité 2027 et 2028 pour un montant nominal de 200 millions d'euros. La totalité des obligations rachetées a été annulée.

Ces opérations permettent à Carmila d'optimiser son passif à des conditions attractives (allongement de la maturité et optimisation du profil de dette et du coût moyen de la dette).

### **Carmila est récompensée pour sa communication financière et extra-financière (EPRA BPR, sBPR Gold et GRESB)**

Carmila obtient pour la cinquième fois un sBPR<sup>6</sup> niveau Gold de l'EPRA, qui atteste de son alignement avec les meilleurs standards de reporting extra-financier. Carmila est également reconnue pour son engagement en faveur de la transparence de l'information financière avec un BPR Award niveau Gold.

Le GRESB, qui évalue les pratiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) des sociétés immobilières au niveau mondial, a de nouveau distingué Carmila. Après une notation de 80/100 en 2023, Carmila obtient la note de 91/100, soit un score supérieur à ses pairs et à celui de la moyenne des répondants au GRESB, qui s'établit à 76/100 en 2024. Carmila accède au statut « Green Star », la plus haute catégorie du benchmark.

Ces résultats démontrent l'engagement de Carmila pour une croissance durable. Carmila se distingue notamment par la baisse de ses émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de la certification environnementale de ses actifs.

### **Rachat d'actions**

En 2024, Carmila a annoncé deux programmes de rachats d'actions de 10 millions d'euros chacun.

Le premier programme a été finalisé le 11 juillet 2024, et les actions rachetées, représentant 0,4% du capital, vont être annulées en 2024.

Le deuxième programme a démarré le 29 juillet 2024 et est toujours en cours. Les actions rachetées seront également annulées.

---

<sup>6</sup> Sustainability Best Practices Recommendations.

# CARMILA

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### CONTACT INVESTISSEURS ET ANALYSTES

Pierre-Yves Thirion – CFO  
[pierre\\_yves\\_thirion@carmila.com](mailto:pierre_yves_thirion@carmila.com)  
+33 6 47 21 60 49

### CONTACT PRESSE

Elodie Arcayna – Directrice communication et RSE  
[elodie\\_arcayna@carmila.com](mailto:elodie_arcayna@carmila.com)  
+33 7 86 54 40 10

### CALENDRIER FINANCIER

**12 février 2025 (après clôture des marchés)** : Résultats annuels 2024

**13 février 2025** : Présentation des résultats annuels

**17 avril 2025 (après clôture des marchés)** : Information financière du premier trimestre 2025

### À PROPOS DE CARMILA

Troisième société cotée de centres commerciaux en Europe, 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 31 décembre 2023, son portefeuille était constitué de 201 centres commerciaux, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisés à 5,9 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 « Publications » du site de Carmila :

<https://www.carmila.com/publications/>