

Paris, le 23 avril 2026  
(après clôture de bourse)

## Information financière au 31 mars 2026

### Poursuite de la création de valeur sur les trois moteurs de croissance

- **Croissance organique des loyers nets : +1,2 % au T1 26, soit +80 pb au-dessus de l'indexation, en ligne avec les objectifs**
- **Croissance par l'investissement : stratégie d'acquisition confirmée et cession de Villers-Semeuse réalisée le 31 mars 2026 pour 12,4 millions d'euros**
- **Croissance par l'innovation : déploiement en cours du Retail Media et accélération du Specialty Leasing (+5 %)**

### Forte dynamique commerciale et excellence opérationnelle

- **Forte activité commerciale : 227 baux signés (vs. 219 au T1 25), soit une hausse de +4 % en volume et de +34 % en valeur locative avec une réversion de +2,0 %**
- **Taux d'occupation financier élevé à 95,5 % (stable vs. fin mars 25)**
- **Taux de recouvrement à 96,5 % (en hausse de 30 pb vs. fin mars 25)**
- **Chiffre d'affaires des commerçants en progression de +1,1 % et fréquentation en hausse de +0,9 % par rapport au T1 25, tiré par l'Espagne à respectivement +7,0 % et +2,7 %**

### Création de valeur pour les actionnaires

- **Programme de rachat d'actions : première tranche de 10 millions d'euros finalisée ; lancement d'une deuxième tranche de 10 millions d'euros**
- **Abondement obligataire de 100 millions d'euros à échéance 2033, confirmation du coût moyen de la dette nette à 3,0 % pour 2026**
- **Dividende proposé de 1,36 euros par action, en numéraire, au titre de l'exercice 2025 (+9 %) à l'Assemblée Générale 2026**
- **Confirmation de la guidance 2026 : résultat net récurrent par action de 1,84 euros, en hausse de +2,0 % (hors acquisitions)**

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

« Ce trimestre a été marqué par la poursuite de notre dynamique de croissance – en particulier la croissance organique, marquée par une excellente dynamique commerciale et la surperformance en Espagne. La force de Carmila repose sur une alliance unique : celle d'un patrimoine immobilier de premier plan, solidement ancré au cœur des territoires et d'une grande agilité commerciale dans la transformation de ses centres. À cela s'ajoute la puissance de notre réseau, qui amplifie notre capacité d'innovation. »

	T1 2026	T1 2025	Variation	Variation à périmètre constant
Revenus locatifs (millions d'euros)	112,3	112,0	+0,3 %	
Loyers nets (millions d'euros)	100,7	100,5	+0,2 %	+1,2 %
France	70,6	70,3	+0,4 %	+0,8 %
Espagne	24,0	23,9	+0,1 %	+2,5 %
Italie	6,1	6,3	-2,5 %	+0,3 %

### TROIS MOTEURS DE CROISSANCE

#### **Croissance organique des loyers nets : +1,2 % au T1 26, soit +80 pb au-dessus de l'indexation, en ligne avec les objectifs**

L'indexation des loyers contribue à hauteur de +0,4 %<sup>1</sup>. Au-delà de cet effet automatique, Carmila génère une surperformance significative, confirmant sa capacité à extraire de la valeur additionnelle pour atteindre son objectif de 100 pb au-dessus de l'indexation.

#### **Croissance par l'investissement : stratégie d'acquisition confirmée et cession de Villers-Semeuse réalisée le 31 mars 2026 pour 12,4 millions d'euros**

Carmila confirme son ambition d'acheteur net avec un objectif de 100 millions d'euros d'acquisition par an, avec un spread cible de 100 pb au-dessus du taux de capitalisation.

La cession effective de Villers-Semeuse a été réalisée le 31 mars 2026 pour un montant de 12,4 millions d'euros. Les cessions réalisées en 2025 ont un impact de -1 % sur l'évolution des loyers nets pour 2026.

#### **Croissance par l'innovation : déploiement en cours du Retail Media et accélération du Specialty Leasing (+5 %)**

Carmila accélère le déploiement de ses initiatives de croissance par l'innovation, dont la vocation est de générer des revenus additionnels à haute marge, en complément de la croissance organique des loyers traditionnels.

Les revenus de Specialty Leasing sont une nouvelle fois en forte progression à +5 % par rapport au premier trimestre 2025, soutenus par l'adoption croissante de ClickStand – la plateforme digitale de réservation.

Le Retail Media poursuit sa montée en puissance, avec le déploiement en cours de 1 000 écrans de dernière génération qui permettront aux marques de toucher les 620 millions de visiteurs annuels des centres Carmila.

### EXCELLENCE OPÉRATIONNELLE

#### **Dynamique commerciale**

L'activité locative de Carmila est particulièrement soutenue au premier trimestre 2026 avec 227 nouveaux baux signés (219 au T1 2025), soit une hausse de +4 % en volume et de +34 % en valeur locative, confirmant ainsi l'attractivité des centres Carmila auprès d'un large panel d'enseignes.

<sup>1</sup> Indexations : France : -0,1 % ; Espagne : +2,0 % ; Italie : +0,3 %.

La réversion s'établit à +2,0 % en moyenne sur les signatures du trimestre, illustrant la capacité durable de Carmila à extraire de la valeur locative additionnelle au-delà de l'indexation.

L'excellence opérationnelle se traduit également par :

- un taux d'occupation financier (TOF) solide à 95,5 % (stable vs. fin mars 2025) ;
- un taux de recouvrement qui demeure à un niveau élevé de 96,5 % (vs. 96,2 % à fin mars 2025), témoignant de la qualité du mix merchandising et de l'efficacité de la plateforme.

**Chiffre d'affaires des commerçants en progression de +1,1 % et fréquentation en hausse de +0,9 % par rapport au T1 25, tiré par l'Espagne à respectivement +7,0 % et +2,7 %**

Ces indicateurs confirment la pertinence du modèle « Local LifeHubs » de Carmila : des centres commerciaux essentiels au quotidien avec des hypermarchés Carrefour dynamiques, adaptés aux modes de consommation locaux et au plus proche des lieux de vies.

L'Espagne s'affirme comme la géographie la plus dynamique du portefeuille, avec une croissance remarquable du chiffre d'affaires des commerçants de +7,0 %. La France affiche un léger repli de -0,6 % sur le trimestre – une variation contenue au regard du contexte géopolitique spécifique qui pèse sur la consommation.

La fréquentation des centres est en hausse de +0,9 % au premier trimestre 2026. Cette dynamique est particulièrement marquée en Espagne à +2,7 %, soit +160 pb par rapport au panel<sup>2</sup>. En France, la fréquentation progresse de +0,6 %, une performance solide et en ligne avec le panel<sup>2</sup>.

Carmila soutient la fréquentation en créant des événements marketing d'envergure, par exemple dans l'e-sport avec des tournois de football virtuel organisés en collaboration avec la Ligue 1 et McDonald's dans 16 de ses centres.

**Une réduction proactive de la consommation énergétique de 56 %**

Carmila enregistre une baisse remarquable de 56 % de sa consommation d'énergie par rapport à 2019. Ce résultat est le fruit d'une stratégie volontariste combinant investissements dans l'efficacité énergétique, pilotage par la gestion prédictive (Smart Building) et déploiement de sources d'énergies renouvelables, dont des panneaux photovoltaïques en Espagne.

Au-delà de l'impact environnemental, cette trajectoire de sobriété constitue un atout pour les partenaires de Carmila : elle permet aux commerçants de sécuriser et maîtriser leurs charges d'exploitation dans un contexte de volatilité des prix de l'énergie.

## CRÉATION DE VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES

**Programme de rachat d'actions : première tranche de 10 millions d'euros finalisée ; lancement d'une deuxième tranche de 10 millions d'euros**

La première tranche du programme de rachat d'actions de 2026 a été intégralement exécutée pour un montant de 10 millions d'euros<sup>3</sup>. Les titres rachetés sont destinés à être annulés, contribuant ainsi à la relation du bénéfice par action.

<sup>2</sup> Panels : Espagne : Cadlan ; France : Quantaflow

<sup>3</sup> Au prix moyen de 17,34 €

Fort de cette dynamique, Carmila annonce le lancement, à compter du 27 avril 2026, d'une deuxième tranche de rachat d'actions pour un montant complémentaire de 10 millions d'euros, également en vue de leur annulation future.

Le Conseil d'administration, réuni le 20 mars 2026, a décidé de réaffecter 182 892 actions initialement destinées à l'annulation, à la couverture du plan d'action à long terme (LTI) 2023, ce qui permet d'aligner les intérêts des collaborateurs clés avec la performance à long terme du Groupe.

### **Visibilité confirmée sur le coût de la dette**

Carmila a réalisé avec succès, le 8 avril 2026, un abondement (tap) de sa souche obligataire à échéance janvier 2033. Cette opération de 100 millions d'euros démontre la qualité de la signature bilancielle de Carmila et la confiance des investisseurs institutionnels dans son modèle économique, y compris en période de volatilité.

Le Groupe bénéficie d'une structure financière très solide et d'une visibilité totale sur ses charges financières :

- Coût moyen de la dette confirmé à 3,0 % pour l'exercice 2026, un niveau stable par rapport à 2025 malgré le contexte de taux.
- Profil d'échéance sécurisé : Carmila ne dispose d'aucune échéance obligataire avant mai 2027, lui offrant une grande sérénité dans la gestion de sa trésorerie.

### **Confirmation de la guidance 2026 : résultat net récurrent par action de 1,84 euros, en hausse de +2,0 % (hors acquisitions)**

Carmila confirme son objectif de résultat net récurrent par action d'au moins 1,84 € pour l'exercice 2026, soit une hausse de +2 %, portée par l'effet combiné de ses trois moteurs de croissance.

Cette dynamique sera soutenue par une progression des loyers nets attendue autour de 100 pb au-dessus de l'indexation, ainsi que par l'accélération des activités d'innovation. Si les cessions réalisées en 2025 (1 % du patrimoine) pèsent mécaniquement sur les revenus, cette guidance n'inclut pas les profits liés à de futures acquisitions.

Par ailleurs, la forte visibilité du modèle d'affaires de Carmila permet de confirmer cette guidance en dépit des incertitudes géopolitiques actuelles.

### **Dividende proposé de 1,36 euros par action, en numéraire, au titre de l'exercice 2025 (+9 %) à l'Assemblée Générale 2026**

L'Assemblée générale des actionnaires du 13 mai 2026 sera appelée à approuver le versement d'un dividende de 1,36 € par action, intégralement versé en numéraire, au titre de l'exercice 2025 – en hausse de +9 % par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2024 (1,25 €).

Ce dividende sera détaché le 20 mai 2026 et mis en paiement à compter du 22 mai 2026.

### CONTACT INVESTISSEURS ET ANALYSTES

**Florian Godard** (Senior Manager)  
Relations Investisseurs & Communication Financière  
+33 6 85 68 26 19  
florian\_godard\_1@carmila.com

### CONTACT PRESSE

**Elodie Arcayna** (Directrice)  
Communication & RSE  
+33 7 86 54 40 10  
elodie\_arcayna@carmila.com

### CALENDRIER FINANCIER

**13 mai 2026** : Assemblée générale mixte

**29 juillet 2026 (après clôture des marchés)** : Résultats du premier semestre 2026

**30 juillet 2026** : Présentation des résultats semestriels

**22 octobre 2026 (après clôture des marchés)** : Information financière du troisième trimestre 2026

### À PROPOS DE CARMILA

Carmila est un acteur européen de premier plan de l'immobilier commercial, avec 250 centres commerciaux en France, Espagne et Italie. Au 31 décembre 2025, son portefeuille était valorisé 6,7 milliards d'euros.

Accueillant plus de 600 millions de visiteurs par an, Carmila crée des pôles de vie incontournables, essentiels au quotidien de tous. Attenants aux hypermarchés Carrefour, les centres Carmila jouent un rôle d'accélérateur du commerce en intégrant services de santé, animations, offres de restauration et de loisirs.

Carmila est cotée au compartiment A sur Euronext-Paris sous le symbole CARM. Elle bénéficie du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Carmila fait partie des indices SBF120 et CAC Mid 60.

### 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>