

Paris, le 29 juillet 2026
(après bourse)

Résultats du premier semestre 2026

– Hausse de la guidance après un premier semestre bien orienté – La transformation des actifs soutient une forte performance opérationnelle et la croissance de la valeur du portefeuille

Guidance 2026 de résultat net récurrent par action¹ relevée à 1,87 € (précédemment 1,84 €, vs 1,81 € en 2025)

- Croissance du résultat net récurrent par action attendue à +3,3 % en 2026
- Relèvement de la guidance porté par la performance opérationnelle et l'acquisition de Dijon Grand Quetigny

Forte dynamique sur les trois moteurs de croissance soutenue par la transformation des actifs

- Croissance organique : loyers nets à +1,4 %, (+100 pb au-dessus de l'indexation, dans la continuité d'une sur performance régulière), les restructurations et l'optimisation commerciale ont généré une demande locative record
- Croissance par l'investissement : acquisition pour 45 M€ de Grand Quetigny. Rendement immédiat élevé et potentiel de croissance par l'amélioration du taux d'occupation, la réversion locative et la transformation de l'actif
- Croissance par l'innovation : contribution au résultat récurrent de 13,7 M€, en hausse de 13 % sur un an, portée par le Specialty Leasing et le déploiement de la nouvelle offre Retail Media

La transformation des actifs stimule une dynamique commerciale record et une solide performance opérationnelle

- Dynamique de commercialisation record : 530 baux signés avec une réversion positive de +2,8 %
- Taux d'occupation financier élevé à 96,0 % (stable par rapport à fin juin 2025)
- Chiffre d'affaires des commerçants : en hausse de +2,3 %, avec une performance particulièrement forte en Espagne (+6,6 %)

Marge d'EBITDA en hausse grâce à l'efficacité opérationnelle

- EBITDA de 177,8 M€ (+1,9 % à périmètre constant sur le semestre), soit une marge d'EBITDA de 80,8 % (+80 pb par rapport au S1 2025)
- Frais de structure en baisse de -1 % grâce aux gains d'efficacité liés à la technologie et à l'IA, à la discipline sur les coûts et aux projets énergétiques

Croissance de la valorisation du portefeuille

- Croissance de +2,6 % à périmètre constant au S1 2026
- Croissance de la valorisation portée par la transformation des actifs et la hausse des loyers (rendement net initial du portefeuille en baisse à 6,45 %)

Résultat net récurrent par action EPRA en hausse de +3,5 % à 0,97 €

- Résultat net part du Groupe (IFRS) de 231,8 millions d'euros

¹ Résultat net récurrent par action EPRA

Un bilan solide, source d'efficacité et d'agilité

- Dette nette / EBITDA à 7,3x
- Structure financière solide permettant de mener une stratégie d'acquisition nette : LTV EPRA (droits inclus) à 39,3 % (-40 pb par rapport au S1 2025)

Création de valeur pour les actionnaires

- EPRA NTA de 26,75 € par action à fin juin (+3,3 % par rapport à fin juin 2025)
- Rachats d'actions : programmes de rachat d'actions de 20 millions d'euros réalisés au S1 2026
- Le nouveau plan stratégique de Carmila à 4 ans (horizon 2030) sera annoncé lors d'un Capital Markets Day le 19 novembre 2026

Perspectives 2026 : poursuite de la croissance du résultat net récurrent par action

- Guidance de résultat net récurrent par action relevée à 1,87 €
- Stratégie d'acheteur net : 45 M€ d'acquisitions réalisées sur un objectif annuel de 100 millions d'euros en 2026

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

« Carmila continue d'enregistrer une croissance rentable grâce à une dynamique commerciale record, l'augmentation du chiffre d'affaires des commerçants et de la fréquentation, une excellente discipline sur les coûts, des acquisitions relatives et le déploiement d'initiatives d'innovation, notamment le Retail Media.

Le premier semestre atteint un record en termes de commercialisation, avec 530 baux signés et une réversion positive moyenne de +2,8 %.

Alors que la demande d'emplacements dans des centres de qualité continue de progresser et que les nouveaux mètres carrés sont contraints, nous anticipons le maintien d'un taux d'occupation élevé, une croissance des loyers supérieure à l'indexation et une dynamique positive de la valorisation de nos actifs.

Le relèvement de notre objectif de résultat net récurrent par action à 1,87 euros confirme la capacité de Carmila à faire progresser régulièrement ses loyers au-delà de l'indexation, à améliorer sa marge grâce à la maîtrise des coûts et à utiliser la solidité de son bilan pour réaliser des acquisitions attractives.

Notre nouveau plan stratégique pour les quatre prochaines années sera présenté lors de notre prochain Capital Markets Day le 19 novembre. »

1. Données financières clés

	S1 2026	S1 2025	Variation	Variation à périmètre constant
Loyers nets (millions d'euros)	203,8	203,4	+0,2 %	+1,4 %
EBITDA (millions d'euros)	177,8	176,9	+0,5 %	+1,9 %
Résultat récurrent EPRA (millions d'euros)	134,2	132,0	+1,6 %	
Résultat net récurrent par action EPRA (euros)	0,97	0,93	+3,5 %	
Résultat net part du Groupe IFRS (millions d'euros)	231,8	123,1	+88,3 %	

	30/06/2026	31/12/2025	Variation	Variation à périmètre constant
Valorisation du patrimoine droits inclus (M€)	6 813	6 658	+2,3 %	+2,6 %
Taux de capitalisation global (<i>Net Potential Yield</i>)	6,76 %	6,88 %	-12 pb	
Taux de rendement net initial (<i>Net Initial Yield</i>)	6,45 %	6,56 %	-11 pb	
Dette nette	2 658	2 527	+5,2 %	
Dette nette / EBITDA	7,3x	7,4x		

	30/06/2026	30/06/2025	Variation
EPRA LTV, droits inclus	39,3 %	39,7 %	-40 pb
EPRA LTV	41,7 %	42,1 %	-40 pb
EPRA NDV ⁽¹⁾ par action (€)	24,84	24,10	+3,1%
EPRA NTA ⁽²⁾ par action (€)	26,75	25,89	+3,3%

⁽¹⁾ EPRA Net Disposal Value

⁽²⁾ EPRA Net Tangible Assets

2. Une croissance rentable au premier semestre à travers trois piliers stratégiques

Croissance organique : +1,4 % des loyers nets

Au premier semestre 2026, les loyers nets à périmètre constant ont progressé de +1,4 %, surperformant l'indexation de 100 points de base (indexation à 0,4 %). Cette capacité à capter continuellement de la valeur au-delà de l'indexation démontre la pertinence du modèle de Carmila et la vigueur de la dynamique commerciale.

Le taux de recouvrement du premier semestre 2026 s'établit au niveau très solide de 97,1 %, en hausse de +60 points de base par rapport au premier semestre 2025.

Croissance par l'investissement : un déploiement de capital relatif

Carmila a signé un accord ferme en vue de l'acquisition de Grand Quetigny - un centre commercial leader de 13 650 m² adossé à un hypermarché Carrefour - pour un montant de 45 millions d'euros (droits inclus), offrant une rentabilité immédiate nettement supérieure aux critères d'investissement du Groupe.

Cette transaction contribue significativement à l'atteinte de l'objectif annuel d'acquisitions de 100 millions d'euros, et devrait être relative sur le résultat net par action à hauteur d'environ 1 % en année pleine. Elle s'inscrit pleinement dans la politique d'investissement sélective de Carmila, qui privilégie les opportunités à forte rentabilité immédiate associées à des leviers identifiés de création de valeur à court et moyen terme. L'actif de Grand Quetigny répond parfaitement aux critères d'exigence de Carmila en matière de leadership local et d'opportunité de transformation.

Croissance par l'innovation : initiatives à haute marge et flux de revenus additionnels

Au-delà de l'activité locative traditionnelle, le résultat récurrent issu de l'innovation a progressé de 13 % sur un an pour atteindre 13,7 millions d'euros. Il s'appuie sur une solide contribution de 7,4 millions d'euros du Specialty Leasing (+7 % vs S1 25), et sur la montée en puissance prometteuse de la nouvelle offre de Retail Media.

Carmila accélère le déploiement de son offre de Retail Media afin d'exploiter les données transactionnelles les plus puissantes d'Europe. En monétisant plus de 620 millions de visites annuelles en partenariat avec JCDecaux, cette initiative stratégique vise à générer une contribution de 2 % à l'EBITDA. L'offre s'appuie sur l'écosystème unique de données transactionnelles de Carrefour, exploité par Unlimitail, permettant aux annonceurs de mesurer précisément l'impact de leurs campagnes selon des objectifs de notoriété (*Drive-to-Fame*), de trafic en magasin (*Drive-to-Store*) et de ventes (*Drive-to-Sales*). La forte attractivité commerciale de cette nouvelle plateforme se traduit déjà par ses premiers déploiements réussis auprès de grandes marques telles que Ferrero, Micromania, Back Market, Heineken et Winamax.

3. Une capacité à délivrer une croissance organique supérieure à l'indexation

Une plateforme européenne concentrée sur des Centres Commerciaux Leaders

Le portefeuille de Carmila, valorisé à 6,8 milliards d'euros, s'articule autour de 80 Centres Commerciaux Leaders qui représentent 80 % de la valeur totale des actifs. Présent dans les régions les plus dynamiques de France, d'Espagne et d'Italie, ce cœur de portefeuille affiche un taux d'occupation financier solide autour de 97 % et accueille des enseignes de premier plan avec une moyenne de 70 boutiques par centre. En associant ces zones de

chalandise puissantes à des innovations commerciales comme le Specialty Leasing et le Retail Media, Carmila capte une croissance commerciale durable et délivre des rendements robustes et en progression.

En complément, 20 % du portefeuille en valeur est investi dans un réseau résilient de 169 centres de proximité, qui agissent comme de véritables hubs de services essentiels pour les communautés locales. Principalement composé de galeries marchandes adjacentes à des hypermarchés Carrefour à fort trafic, ce portefeuille orienté vers les services et la santé compte en moyenne 15 boutiques par centre. Répondant directement aux besoins quotidiens non discrétionnaires, son taux d'occupation est solide à 92 %.

Croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants, particulièrement en Espagne

Le chiffre d'affaires des commerçants de Carmila a progressé de +2,3 % et la fréquentation globale a augmenté de +0,8 %.

L'Espagne a été le moteur de cette surperformance organique, avec une hausse marquée de +6,6 % du chiffre d'affaires des commerçants ce qui soutient la progression des loyers. La France et l'Italie affichent une croissance régulière de l'activité de leurs commerçants de +1,2 % (soit 170 pb au-dessus de l'indice de référence²) et +1,4 % respectivement.

La fréquentation des centres a surperformé les indices nationaux tant en Espagne (+1,4 %, soit 170 pb au-dessus de l'indice) qu'en France (+1,0 %, soit +50 pb)³.

Une activité commerciale record

La dynamique des équipes commerciales a atteint un sommet historique au premier semestre 2026 avec 530 baux signés (33 M€ de loyers annuels, +33 % vs S1 25). Cette performance souligne la forte attractivité des centres commerciaux Carmila pour les marques de premier plan, qu'il s'agisse de mode (Lacoste, Mango, Only), de beauté (Rituals, Adopt'), de concepts de loisirs phares (Speed Park, Fort Boyard Aventures), ou encore d'acteurs dynamiques de la restauration (O'Tacos, Pokawa) et du fitness (Fitness Park, On Air).

La réversion demeure très favorable à +2,8 %.

La pérennité financière des locataires est soutenue par un taux d'effort sain de 10,9 %, ce qui garantit un bon niveau de rentabilité, tout en laissant une marge de croissance organique supplémentaire des loyers grâce à la progression du chiffre d'affaires.

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé, supérieur à 96 %.

Projets de restructuration : le savoir-faire de Carmila pour transformer ses centres

Carmila continue de transformer ses actifs, en déployant son expertise en matière de restructuration pour renforcer le leadership de ses centres commerciaux. Ce semestre dynamique a été marqué par une activité opérationnelle intense, avec le lancement de 39 projets, représentant un investissement total de 37 millions d'euros et une rentabilité de 9%.

Trois projets emblématiques et à fort impact illustrent parfaitement la capacité de Carmila à libérer de la valeur, à innover et à consolider son ancrage régional dominant :

- Toulouse Labège (France) : l'ouverture d'un flagship Zara de 3 400 m² – la référence absolue de la marque dans l'agglomération toulousaine – a solidement

² FACT : -0,5 %

³ Quantaflo : +0,5 % (hors centres supra régionaux), Cad&lan : -0,3 %

ancré l'actif comme la destination shopping dominante du sud de Toulouse, l'une des villes les plus dynamiques de France sur les plans économique et démographique.

- Talavera (Espagne) : l'inauguration très attendue d'un tout nouveau Primark a encore renforcé la domination régionale du centre, le positionnant comme le pôle commercial de premier plan de cette ville en pleine croissance située à seulement 80 km de Madrid.
- Rennes Cesson (France) : l'arrivée d'un grand complexe de loisirs Speed Park et Fort Boyard de 7 000 m², intégré dans une zone réadaptée du parking, augmente considérablement le pouvoir d'attraction du centre. Ce projet est un cas d'école de l'agilité de Carmila et de sa capacité unique à optimiser ses réserves foncières pour transformer des espaces physiques en nouveaux mètres carrés commerciaux.

4. Une exécution rigoureuse au service de la rentabilité

L'efficacité opérationnelle porte l'amélioration de la marge

Les loyers nets s'élèvent à 203,8 millions d'euros (+0,2 % à périmètre courant et +1,4 % à périmètre constant). La croissance organique a été plus forte en Espagne (+2,5 %), qui a bénéficié d'une indexation plus élevée, tandis que la France s'établit à +1,2 % et l'Italie à +0,4 %.

L'EBITDA ressort à 177,8 millions d'euros (+0,5 % à périmètre courant et +1,9 % à périmètre constant), surperformant la croissance des loyers nets.

Cette performance, portée par une hausse de la marge d'EBITDA à 80,8 % (+80 pb), démontre la capacité du modèle à générer des économies d'échelle, désormais soutenu par des outils d'intelligence artificielle. Cette trajectoire positive en 2026 fait suite aux excellents résultats de 2025, marquée par une progression de +160 points de base de la marge d'EBITDA.

Le résultat récurrent s'établit à 134,2 M€ (+1,6 %) et le résultat net récurrent par action ressort à 0,97 € (+3,5 %), soutenu par une bonne gestion des charges financières et par les programmes de rachat d'actions.

Confirmation de la stratégie environnementale

Carmila concilie performance financière et décarbonation, avec pour objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2030 (émissions de GES en baisse de -78 % par rapport à 2019). L'ensemble du portefeuille de Centres Commerciaux Leaders de Carmila est certifié BREEAM¹ et figure sur la « Liste A » du CDP, positionnant le Groupe comme un leader RSE de son secteur.

Faisant preuve d'une forte résilience climatique, les actifs ont joué le rôle de « refuge climatique » lors des récentes vagues de chaleur en France, sans pour autant alourdir les coûts d'exploitation. Cette agilité éprouvée sur le terrain – incluant le déploiement d'espaces de coworking temporaires et de zones de garderie – a généré une fréquentation durable pendant les pics de température.

¹ Avec au moins 30 boutiques

5. Un bilan au service de la performance et des opportunités

Le bilan solide de Carmila constitue un avantage concurrentiel majeur dans l'environnement actuel de taux d'intérêt. La maturité moyenne de sa dette s'établit à 4,2 ans au 30 juin 2026. La gestion proactive de la dette du Groupe s'est illustrée par un abondement obligataire (*tap issuance*) de 100 M€ sur une obligation venant à échéance en 2033, assortie d'un coupon de 3,875 %.

Cette position financière robuste se reflète dans les notations de crédit solides, avec une note BBB (perspective stable) attribuée par S&P et Fitch, ainsi qu'une note BBB+ de Fitch pour les émissions senior non garanties.

Carmila dispose d'une visibilité optimale sur ses flux de trésorerie grâce à un coût de la dette maintenu à 3,0 % pour 2026 et attendu à 3,15 % pour 2027, combiné à un profil d'échéances de dette idéal.

Une valorisation du portefeuille portée par la transformation des actifs

La valeur d'expertise du portefeuille immobilier au premier semestre 2026 s'élève à 6,8 milliards d'euros, en hausse de +2,6 % par rapport à fin 2025 à périmètre constant. L'augmentation à périmètre constant de 169 M€ reflète la valeur créée par la transformation (97 M€), la croissance des revenus locatifs (60 M€) et la bonne dynamique des taux en Espagne (12 M€).

Cette forte dynamique a entraîné une amélioration du taux de rendement net initial (NIY) de 6,56 % à 6,45 %.

Amélioration du ratio Loan-to-Value (LTV)

Porté par la création de valeur au sein du portefeuille, le ratio LTV de Carmila recule de 40 points de base (vs S1 25) pour s'établir à 39,3 %, tandis que le ratio dette nette/EBITDA se situe à 7,3x.

6. Création de valeur pour les actionnaires

Le 18 mai 2026, Carmila a distribué un dividende de 1,36 € par action (+9 %) au titre de l'exercice 2025.

Carmila a racheté pour 20 M€ d'actions au cours du premier semestre, représentant 0,8 % du capital social ; ces actions ont vocation à être annulées.

Carmila continue de renforcer sa valeur intrinsèque, avec un ANR (EPRA NTA) par action en hausse de +3,3 % (vs S1 25), atteignant 26,75 € par action.

Sur une base de 12 mois, le rendement comptable global s'élève à 8,5 % (incluant la revalorisation de l'ANR NTA et le dividende), un niveau attractif compte tenu de la forte visibilité sur les flux de trésorerie et de la capacité démontrée à générer de la croissance.

La liquidité du titre Carmila a bondi de 87 %, le volume d'affaires quotidien moyen passant de 1,6 M€ au premier semestre 2025 à 3,0 M€ au premier semestre 2026. Cette amélioration de la liquidité suscite un nouvel intérêt de la part des investisseurs institutionnels ayant des seuils de liquidité exigeants.

7. Perspectives 2026 : relèvement de la guidance et Capital Markets Day le 19 novembre

Porté par la solide performance opérationnelle et par la contribution de l'acquisition de Grand Quetigny au second semestre, Carmila relève son objectif de résultat net récurrent par action à 1,87 €.

Un Capital Markets Day se tiendra le 19 novembre 2026. Il permettra de présenter en détail aux investisseurs et aux analystes le portefeuille de Centres Commerciaux Leaders, et d'illustrer comment Carmila est positionnée pour créer de la valeur en transformant ses actifs et en déployant ses innovations à grande échelle.

La solidité du bilan de Carmila lui permet de saisir les opportunités de croissance, la génération de flux de trésorerie (cash-flow) restant le principe directeur du Groupe.

Informations supplémentaires

La présentation des résultats semestriels 2026 de Carmila sera diffusée en direct par webcast et par téléphone le 30 juillet 2026 à 8h30 (heure de Paris). Vous trouverez les modalités de connexion ci-dessous ainsi que sur le site internet de Carmila (<https://www.carmila.com/calendrier-financier>).

- [Webcast - Carmila - Résultats du S1 2026](#)
- [Conférence téléphonique - Carmila - Résultats du S1 2026](#)

La présentation (en anglais) sera disponible sur le site internet de Carmila à la page suivante : <https://www.carmila.com/presentations-financieres>. Une rediffusion du webcast sera ensuite accessible en ligne dans la journée du 30 juillet 2026.

Le Rapport Financier Semestriel, comprenant les comptes consolidés condensés intermédiaires et le rapport des Commissaires aux Comptes, sera disponible sur le site internet de Carmila à la page suivante : <https://www.carmila.com/publications/rapports-annuels-et-semestriels>

CONTACT INVESTISSEURS ET ANALYSTES

Florian Godard (Senior Manager)
florian_godard_1@carmila.com
+33 6 85 68 26 19

CONTACT PRESSE

Elodie Arcayna (Directrice Communication & RSE)
elodie_arcayna@carmila.com
+33 7 86 54 40 10

CALENDRIER FINANCIER

30 juillet 2026 (8h30 CET) : Présentation des résultats semestriels

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

19 novembre 2026 : Capital Markets Day

À PROPOS DE CARMILA

Carmila est la troisième société foncière cotée spécialisée dans les centres commerciaux en Europe. Le Groupe gère un portefeuille de centres commerciaux en France, en Espagne et en Italie valorisé à 6,8 milliards d'euros au 30 juin 2026.

Avec plus de 620 millions de visites par an, Carmila met son expertise immobilière, commerciale et digitale au service de la transformation de ses actifs afin de créer une valeur durable pour ses actionnaires et ses partenaires.

Carmila est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (CARM), bénéficie du régime SIIC et fait partie des indices SBF 120 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 Carmila : <https://www.carmila.com/en/finance/financial-press-releases/>