

Paris, le 18 février 2026  
(après clôture de bourse)

## **RÉSULTATS ANNUELS 2025** **– une année de croissance rentable –** **EPS en forte hausse à 1,81 € : +8,7%, dépassant les objectifs** **Perspectives 2026 : poursuite de la dynamique de croissance**

**Trois moteurs de croissance : loyers nets en hausse de +8,8 %, à 403,1 millions d'euros**

- Croissance organique : +3,5 %, soit +110 pb au-dessus de l'indexation
- Croissance par l'investissement : +5,3 %, intégration réussie de Galimmo
- Croissance par l'innovation : contribution au résultat récurrent de 27 millions d'euros, en hausse de 14 %

**Excellence opérationnelle confirmée, ensemble des indicateurs clés en progression**

- Taux d'occupation financier élevé : 96,5 %, +30 pb
- Taux de recouvrement record : 97,8 %, +80 pb
- Réversion soutenue : +3,8 %
- Chiffre d'affaires des commerçants à +0,9 % et fréquentation à +0,8 %

**Exécution rigoureuse au service de la rentabilité**

- EBITDA en hausse de +9,8 % à 344,5 millions d'euros, marge de 79,3 % (+160 pb)

**Résultat net récurrent par action (EPS) en forte hausse de +8,7 % à 1,81 €**

- Résultat net récurrent EPRA de 254,7 millions d'euros
- Résultat net IFRS (part du Groupe) : 185,5 millions d'euros

**Bilan solide assurant efficacité et opportunité**

- Dette nette sur EBITDA à 7,3 fois, LTV EPRA (droits inclus) à 38,8 %

**Point d'inflexion atteint sur la valorisation du patrimoine**

- En hausse de +1,3 % (6,7 milliards d'euros), rendement net immédiat (NIY) de 6,56 %, en baisse pour la première fois depuis 7 ans
- Capacité à céder aux valeurs d'expertise (69 millions d'euros de cessions signées ou réalisées en 2025)

**Création de valeur pour les actionnaires**

- Hausse du dividende par action : +9 %, à 1,36 €
- EPRA NTA (*Net Tangible Assets*) : +1,5 % à 26,52 €
- Rachats d'actions : nouveau programme de 10 M€ le 19 février 2026

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

- EPS attendu à 1,84 €, soit +2 %, porté par une croissance organique soutenue
- Stratégie d'acheteur net confirmée : objectif de 100 millions d'euros d'acquisitions en 2026

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

« En 2025, Carmila a démontré la capacité de son modèle à générer une croissance rentable sur l'ensemble de ses leviers. La forte progression de +8,7 % de notre résultat net récurrent par action traduit notre excellence opérationnelle et la réussite de l'intégration de Galimmo, ainsi que la contribution de nos nouveaux métiers d'innovation – dont le Retail Media – comme de véritables relais de croissance à haute marge.

Le point d'inflexion atteint sur la valorisation de notre patrimoine, conjugué à une structure financière saine et une gestion proactive de notre dette, nous place en position de force. En 2026, nous confirmons notre stratégie d'acheteur net et notre engagement à offrir un rendement attractif et prévisible à nos actionnaires, soutenu par une discipline rigoureuse dans l'allocation de notre capital. »

**Données financières clés**

	2025	2024	Variation	Variation à périmètre constant
Revenus locatifs (millions d'euros)	434,4	404,1	+7,5 %	
Loyers nets (millions d'euros)	403,1	370,7	+8,8 %	+3,5 %
EBITDA (millions d'euros)	344,5	313,8	+9,8 %	
Résultat net récurrent (millions d'euros)	254,7	236,9	+7,5 %	
Résultat net récurrent par action (euros)	1,81	1,67	+8,7 %	

	2025	2024	Variation	Variation à périmètre constant
Valorisation du patrimoine, droits inclus (millions d'euros)	6 657,7	6 652,1	+0,1 %	+1,3 %
Taux de rendement net immédiat (Net Initial Yield)	6,56 %	6,57 %	-1 pb	
Ratio d'EPRA LTV <sup>1</sup> , droits inclus	38,8 %	38,9 %	-10 pb	
EPRA NTA <sup>2</sup> par action (euros)	26,52	26,12	+1,5 %	

(1) Ratio prêt/valeur (Loan-to-value)

(2) Actifs net tangibles (Net tangible assets)

## 1. Une année de croissance rentable soutenue par les trois moteurs de croissance

### Une croissance durable et diversifiée

La performance record de 2025 repose sur une exécution rigoureuse de la stratégie à travers trois moteurs de croissance complémentaires :

**La croissance organique** (+3,5 % des loyers nets) est portée par la transformation continue des actifs via des projets agiles et une forte demande locative.

La croissance organique constitue le socle de l'activité de Carmila. Elle s'appuie sur la dynamique locative des centres, l'indexation des loyers, l'optimisation du mix locatif et l'expertise en matière de restructuration d'actifs à l'échelle de l'ensemble du portefeuille, notamment à travers les projets agiles.

**La croissance par l'investissement** (+5,3 % des loyers nets) a été portée en 2025 par l'intégration réussie de Galimmo ainsi qu'une gestion proactive du portefeuille, illustrée par des cessions dépassant les objectifs initiaux.

La croissance par l'investissement reflète la gestion active du portefeuille. Elle repose sur une stratégie disciplinée d'acquisitions, de cessions et de projets majeurs, permettant d'améliorer en continu la qualité des actifs et d'allouer le capital vers les opportunités les plus créatrices de valeur.

**La croissance par l'innovation** contribue à hauteur de 27 millions d'euros au résultat récurrent (+14 %). Cette contribution intègre le Specialty Leasing et de nouvelles sources de revenus récurrents, au-delà des loyers traditionnels, telles que Next Tower, le Retail Media, les services marketing. Ces activités tirent parti de l'empreinte territoriale de Carmila, les données et les flux de visiteurs pour générer de nouveaux relais de croissance à fort potentiel.

Ensemble, ces trois moteurs constituent un modèle de croissance équilibré, résilient et durable, qui renforce la capacité de Carmila à créer de la valeur sur le long terme.

## 2. Capacité à créer de la croissance organique au dessus de l'indexation

En 2025, la croissance organique des loyers nets s'est établit à +3,5 %, surperformant l'indexation de 110 points de base. Cette capacité à capter de la valeur au-delà de l'indexation démontre l'attractivité du modèle Carmila et la vigueur de la demande locative.

### Local LifeHubs : un écosystème essentiel pour la vie locale

Les centres commerciaux Carmila ne sont pas seulement des lieux d'achats, ce sont des « Local LifeHubs » ; une extension essentielle du quotidien, au-delà du simple shopping. Stratégiquement ancrés à des hypermarchés Carrefour, ils concentrent l'activité locale autour de lieux de vie et de partage. Aujourd'hui, une personne sur trois en France et en Espagne vit à moins de 20 minutes d'un centre Carmila, et 70 % des français se rendent dans un centre commercial au moins une fois par mois. En transformant ses sites en destinations intégrant santé, services, animations, restauration et loisirs, Carmila capte un flux massif de plus de 600 millions de visiteurs par an.

Ce leadership local (85 % de centres leaders ou co-leaders) génère un trafic soutenu : la fréquentation est en hausse de +1 % au niveau du Groupe (+0,8 % en France et +1,1 % en

Espagne) couplé à un chiffre d'affaires des commerçants en progression de +1 % (avec un excellent momentum en Espagne à +4,9 % et stable en France)

### **Dynamique locative portée par une demande soutenue**

L'année 2025 confirme le statut de Carmila en tant que partenaire stratégique pour les enseignes, avec 893 nouveaux baux signés. Ce dynamisme se confirme par l'arrivée de 37 nouvelles enseignes tendances (Aroma Zone, Legami) et l'expansion de locataires existants.

L'effet taille est un levier de croissance majeur : des partenaires comme Rituals ou Jack & Jones utilisent Carmila comme une plateforme de déploiement accéléré, privilégiant le maillage territorial pour croître plus vite.

Les indicateurs opérationnels sont bien orientés avec une réversion positive de +3,8 %, un taux d'occupation financier de 96,5 % et un taux d'effort maîtrisé à 10,9 %.

### **Projets agiles et mix-merchandising : un moteur de croissance accrétive**

Carmila effectue environ 50 projets agiles par an, au cœur de la stratégie de création de valeur. Ainsi, Carmila maximise le potentiel de ses actifs avec un temps de mise en œuvre réduit. Ces projets délivrent un rendement moyen sur coût de 10 %, significativement supérieur au coût du capital.

En 2025, cette stratégie transforme l'expérience client : le nouveau *food park* de Grand Vitrolles a généré 250 000 visites supplémentaires au T4, tandis que le *flagship* Zara à Toulouse Labège a attiré 10 % de visiteurs supplémentaires dès son ouverture le 11 décembre, prouvant l'impact immédiat de l'optimisation du mix-merchandising.

Grâce à leur capacité à introduire de nouveaux concepts, ces projets agiles assurent une croissance immédiate des loyers nets tout en pérennisant la valeur des actifs à long terme.

### **3. Croissance par l'investissement : intégration réussie de Galimmo, qui contribue à hauteur de +5,3 % à la hausse des loyers nets**

#### **Succès de l'intégration de Galimmo et création de valeur additionnelle**

L'acquisition de Galimmo a été un catalyseur de performance, contribuant pour +5,3 % à la hausse des loyers nets. Au-delà de l'effet de périmètre, l'intégration de la plateforme Carmila a permis de redynamiser les actifs : le taux d'occupation a progressé de 100 pb (94 %) et le taux de recouvrement a atteint un niveau record de 98,1 %.

Pour rappel l'acquisition de Galimmo a été finalisée en juillet 2024 pour un investissement de 300 millions d'euros. Cette acquisition a été immédiatement relative avec un rendement de 10 % et un TRI supérieur à 40 %.

#### **Confirmation de la stratégie d'acheteur net**

Carmila confirme sa stratégie d'acheteur net avec un objectif d'investissement de 100 millions d'euros par an, ciblant un spread de 100 pb au-dessus des taux de capitalisation.

En 2025, Carmila a démontré la liquidité et la qualité de ses actifs avec 69 millions d'euros de cessions réalisées en ligne avec les valeurs d'expertise (NIY de 6,60 %).

#### **Un pipeline de projets majeurs et mixité**

La rareté croissante des nouveaux développements (loi ZAN) renforce la valeur des actifs fonciers existants. Carmila envisage d'investir 200 millions d'euros à partir de 2027 dans

des extensions stratégiques (dont Terrassa, proche de Barcelone), visant un rendement supérieur de 150 pb au taux de capitalisation des actifs.

La mixité d'usage s'accélère avec 15 projets en cours (contre 0 en 2019) en partenariat avec Carrefour, illustrant la mutation des sites vers des usages mixtes. Cette dynamique confirme le potentiel à long-terme de la densification intrinsèque du portefeuille européen.

#### **4. Croissance par l'innovation : un pilier stratégique générant 27 millions d'euros de résultat récurrent en 2025**

L'innovation est le troisième pilier du modèle de croissance de Carmila, avec une contribution totale de 27 millions d'euros de résultat récurrent en 2025. Ces activités, caractérisées par des marges élevées et une faible intensité capitalistique, transforment Carmila en une plateforme capable de monétiser ses flux et ses données.

##### **Accélération du Specialty Leasing**

La contribution au résultat récurrent s'élève à 15 millions d'euros<sup>1</sup>. Cette performance est portée par la nouvelle plateforme digitale *Clickstand*, permettant aux enseignes de réserver des espaces de courte durée en temps réel, déjà déployée dans 120 centres afin d'automatiser la location d'emplacements temporaires.

##### **Expansion du Retail Media**

En 2025, le Retail Media a généré 2,6 millions d'euros de revenus. Cette activité franchit une étape décisive avec le lancement de Carmila Retail Media, une structure dédiée qui s'appuie sur un partenariat stratégique d'envergure avec Carrefour, JCDecaux et Unlimitail.

Grâce à ce partenariat, Carmila offre désormais aux marques la capacité de cibler les consommateurs avec précision, directement sur leur parcours d'achat. Ce nouveau métier devrait apporter 1 % à 2 % de croissance additionnelle à l'EBITDA du Groupe.

##### **Monétisation des Services Marketing**

Carmila valorise son expertise digitale en proposant des outils et des services marketing à ses locataires, générant ainsi une contribution de 4,3 millions d'euros au résultat récurrent. Cette stratégie renforce l'accompagnement omnicanal des locataires tout en créant un flux de revenus récurrents à forte marge.

##### **Déploiement de Next Tower (5G & Wi-fi)**

La valorisation des emprises foncières et de la connectivité génèrent une contribution de 3,5 millions d'euros au résultat récurrent en 2025<sup>2</sup>. Ce montant repose principalement sur l'activité de Next Tower (développement d'antennes 5G) et la monétisation des infrastructures Wi-fi.

##### **Carmila Retail Development : un accélérateur de concepts**

Capitalisant sur son réseau unique, Carmila agit comme un partenaire stratégique pour certaines enseignes en développement, qu'elle accompagne par la prise de participation minoritaires. À fin 2025, Carmila accompagne 7 enseignes dans l'ouverture de plus de 100 magasins dans ses centres commerciaux, illustrant son rôle d'incubateur commercial de proximité.

<sup>1</sup> Revenus de 17,6 millions d'euros (+9 % vs 2024)

<sup>2</sup> Revenus de 4,9 millions d'euros en 2025.

## 5. Exécution rigoureuse au service de la rentabilité

Les loyers nets (NRI) atteignent 403,1 millions d'euros (+8,8 %), portés par les trois moteurs de croissance. Cette dynamique permet d'afficher un taux de croissance annuel moyen (CAGR) de +9 % depuis 2021.

La performance est homogène géographiquement, avec une croissance organique de +3,5 % en France, +3,6 % en Espagne, et de +2,6 % en Italie, avec des nouvelles perspectives suite à l'arrivée d'un nouvel opérateur pour les hypermarchés (NewPrinces).

### Une efficacité opérationnelle au service de l'amélioration de la marge

L'EBITDA s'élève à 344,5 millions d'euros (+9,8 %), progressant plus vite que les revenus. Cette efficacité s'appuie sur une discipline stricte des coûts, ramenés à 15,3 % des loyers.

L'expansion de la marge d'EBITDA à 79,3 % (+160 pb) démontre la scalabilité du modèle, désormais soutenu par des outils d'intelligence artificielle pour l'analyse prédictive et la gestion locative.

### Confirmation de la trajectoire environnementale

Carmila allie performance financière et décarbonation, avec un objectif Net Zéro en 2030. Les émissions de GES ont baissé de -78 % par rapport à 2019 (*market-based*).

L'efficacité énergétique (9 projets photovoltaïques) contribue à l'optimisation des charges pour les locataires.

Avec 100 % du portefeuille<sup>3</sup> certifié BREEAM et un score CDP « A », Carmila s'inscrit dans les meilleurs standards RSE du secteur.

### Résultat net récurrent par action à 1,81 € (+8,7 % vs 2024)

La combinaison d'une croissance organique solide, de l'apport des investissements et des initiatives de croissance ainsi que d'un contrôle strict des coûts permet de délivrer un résultat net récurrent par action de 1,81 €, 3,7 % au-dessus de l'objectif initial.

Cette croissance annuelle de +8,7 % confirme la trajectoire de croissance de Carmila (CAGR 2020-2025 de +8,6 %) et démontre la capacité du modèle Carmila à générer une performance prévisible et pérenne pour ses actionnaires.

## 6. Bilan solide assurant efficacité et opportunité

### Une structure financière robuste et un accès privilégié aux marchés de capitaux

La solidité du bilan de Carmila constitue un avantage compétitif dans l'environnement de taux actuel. Au 31 décembre 2025, la maturité moyenne de la dette s'établit à 4,3 années. La gestion proactive du Groupe s'est illustrée par le remboursement anticipé de 413 millions d'euros d'emprunts obligataires, arrivant à échéance en mai 2027, mars 2028 et octobre 2028.

Le succès des récentes opérations de financement confirme la confiance des investisseurs. Carmila a réalisé avec succès une émission obligataire de 300 millions d'euros à échéance janvier 2033 (maturité de 7 ans). L'opération affiche un coupon annuel fixe de 3,75 %, avec une marge de 130 pb au-dessus du taux de référence. L'émission a été sursouscrite près de

<sup>3</sup> pour les centres de plus de 30 magasins

huit fois, rencontrant un vif succès auprès d'une base d'investisseurs français et internationaux.

Au 31 décembre 2025, le Groupe dispose de 665 millions d'euros de liquidités, incluant 540 millions d'euros de lignes de crédit non tirées à échéance 2028.

Cette solidité financière est confirmée par des notations de crédit de premier plan : BBB/ stable par S&P et Fitch, et BBB+ pour les émissions senior non garanties par Fitch.

Grâce à un coût de la dette maintenu à 3,0 % sur 2025 et 2026 et une maturité idéalement étalée, Carmila bénéficie d'une visibilité optimale sur ses flux de trésorerie.

Fort d'un LTV EPRA à 38,8 % et d'un ratio Dette nette/EBITDA de 7,3 fois, Carmila réaffirme avec confiance sa position d'acheteur net pour 2026, prêt à saisir les opportunités de croissance du marché.

### **Valorisation du portefeuille : un point d'inflexion atteint**

La valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 6,7 milliards d'euros, en hausse de +1,3 % par rapport à 2024 à périmètre constant. Cette hausse reflète la qualité des actifs de Carmila et la croissance des loyers.

Le rendement net immédiat (NIY) passe de 6,57 % à 6,56 %, marquant un point d'inflexion historique dans les valorisations. Les transactions réalisées par Carmila depuis 36 mois (6 % du portefeuille cédé) confortent la pérennité de la valeur et l'attractivité de ses actifs.

## **7. Création de valeur pour les actionnaires**

Carmila proposera un dividende de 1,36 € (+9 %) pour l'exercice 2025.

Cette hausse marque une croissance ininterrompue depuis 2021 et s'appuie sur une politique de distribution rigoureuse, avec un taux de distribution de 75 % du résultat net récurrent.

En parallèle, le Groupe a poursuivi sa politique active de rachat d'actions, avec 30 millions d'euros exécutés en 2025, soit 1,2 % de son capital social. Un nouveau programme de rachat d'actions de 10 millions d'euros sera lancé le 19 février.

Au-delà du rendement immédiat, Carmila continue de renforcer sa valeur intrinsèque : l'EPRA NTA par action s'établit à 26,52 €/action, en progression de +1,5 %, affichant une croissance durable depuis 2020 avec un CAGR de +3,5 %.

Cette stratégie d'allocation de capital – équilibrée et disciplinée – permet de combiner avec succès le retour immédiat aux actionnaires et la création de valeur à long terme.

### **8. Perspectives 2026 : poursuite de la croissance du résultat net récurrent par action à 1,84 € (+2 % vs 2025)**

Pour 2026, Carmila anticipe une croissance de son résultat net récurrent par action (EPS) de +2 %, portée par la puissance combinée de ses trois moteurs de croissance.

Cette dynamique sera soutenue par une progression des loyers nets (NRI) 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'inclue pas les profits liés à de futures acquisitions. Fort d'un pipeline d'opportunités solide et d'une structure financière permettant de maintenir une position d'acheteur net, le Groupe est idéalement positionné pour saisir des actifs aux valorisations attractives.

### **Présentation des résultats annuels 2025**

La présentation des résultats annuels 2025 de Carmila sera diffusée en direct par webcast le 19 février 2026 à 9h00 (heure de Paris) au lien suivant : [Résultats annuels 2025 \(webcast\)](https://www.carmila.com/calendrier-financier). La présentation sera ensuite disponible sur le site internet de Carmila au lien suivant : <https://www.carmila.com/calendrier-financier>.

Les diapositives de la présentation (en anglais uniquement) sont disponibles sur le site internet de Carmila à la page suivante : <https://www.carmila.com/publications> (présentations financières)

Les États financiers consolidés et les commentaires sur l'activité de l'exercice 2025 sont mis à disposition à la page suivante : <https://www.carmila.com/publications> (communiqués financiers)

Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après la finalisation des vérifications relatives à la présentation au format prévu par le règlement ESEF des comptes destinés à être inclus dans le document d'enregistrement universel.

#### **CONTACT INVESTISSEURS ET ANALYSTES**

Pierre-Yves Thirion - CFO  
pierre\_yves\_thirion@carmila.com  
+33 6 47 21 60 49

#### **CONTACT PRESSE**

Elodie Arcayna - Directrice Communication et RSE  
elodie\_arcayna@carmila.com  
+33 7 86 54 40 10

### **CALENDRIER FINANCIER**

**19 février 2026** : Présentation des résultats annuels 2025 (9h00 CET)

**23 avril 2026 (après clôture des marchés)** : Information financière du premier trimestre 2026

**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. Attenant 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 immobiliers 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>