

Paris, le 23 octobre 2025
(après clôture de bourse)

Information financière au 30 septembre 2025 : croissance soutenue et objectifs confirmés

Informations financières clés

- Croissance des loyers nets de +9,9 % (+3,2 % à périmètre constant) par rapport aux neufs premiers mois de 2024
- Confirmation du résultat récurrent par action attendu à 1,79 € en 2025, soit une croissance du résultat récurrent de +7,0 %
- Amélioration de la marge d'EBITDA attendue en 2025 à 79% (+130 pb vs 2024)

Activité des neuf premiers mois de 2025

- Chiffre d'affaires des commerçants (+0,7 %) et fréquentation (+0,3 %) en hausse
- Commercialisation dynamique : 646 baux signés, réversion positive (+2,6 %)
- Taux d'occupation financier à 95,3 % (stable pro-forma Galimmo vs fin septembre 2024)¹
- Taux de recouvrement à 96,6 % (+50 pb vs fin septembre 2024)²

Évènements marquants :

- Succès du deuxième « Green bond » de 300 millions d'euros et de maturité légèrement supérieure à 7 ans (2033), avec un coupon fixe annuel de 3,75 % (spread de 130 pb au-dessus du taux de référence)
- Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions de 10 millions d'euros le 24 octobre 2025
- Obtention du statut « Green Star » par le GRESB, avec un score de 92/100

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

« L'intégration de Galimmo est une réussite qui soutient la croissance et démontre la pertinence du modèle de Carmila, ainsi que l'attractivité de ses centres.

Les excellentes conditions de financement de Carmila témoignent de la confiance des investisseurs dans notre capacité à naviguer dans un environnement en constante évolution et à saisir les opportunités de création de valeur sur nos marchés clés. »

¹ À périmètre courant (avec Galimmo). Taux d'occupation financier hors Galimmo : 95,5 %.

² À périmètre courant (avec Galimmo). Taux de recouvrement de Galimmo : 96,8 %.

	9m 2025	9m 2024	Variation	Variation à périmètre constant
Revenus locatifs (millions d'euros)	327,4	298,1	+9,8 %	
Loyers nets (millions d'euros)	301,4	274,3	+9,9 %	+3,2 %
France	214,5	189,7	+13,1 %	
Espagne	68,8	67,0	+2,7 %	
Italie	18,0	17,6	+2,4 %	

Loyers nets en croissance de 9,9 % par rapport aux neufs premiers mois de 2024

Cette performance intègre une croissance organique soutenue de 3,2 % (dont +2,5 % d'indexation) et la contribution de Galimmo nette des cessions de 6,5 %.

Poursuite d'une commercialisation dynamique

Sur les neuf premiers mois de 2025, l'activité locative de Carmila est bien orientée, avec 646 baux signés. La réversion moyenne atteint 2,6 %, au-dessus de l'indexation des loyers.

Ce haut niveau confirme l'attractivité des centres Carmila, qui sont notamment des lieux privilégiés par les enseignes en développement.

Parmi les signatures notables au cours du trimestre : trois papeteries Legami, deux magasins Action, une pharmacie, un concept store Marquette (Carmila Retail Development), des salles de sport (On Air, Fitness Park) et des enseignes de prêt-à-porter (Mango Teen, New Yorker).

Taux de recouvrement en hausse (96,6 % soit +50 pb vs septembre 2024)³

Le taux de recouvrement du Groupe s'établit à un niveau élevé, porté notamment par l'accélération sur le périmètre Galimmo, qui affiche un niveau de 96,8 %, soit une hausse de 80 pb par rapport au premier semestre 2025 et +360 pb par rapport au premier semestre 2023.

Taux d'occupation financier à 95,3 % à fin septembre 2025 (stable pro-forma Galimmo vs septembre 2024).⁴

Le déploiement de la stratégie de Carmila sur le périmètre Galimmo produit ses effets ; le taux d'occupation de Galimmo est en progression à 93,7 % au 30 septembre 2025 vs 91,0 % à la même période l'année dernière.

Carmila maintient un taux d'occupation élevé (95,5 % hors Galimmo), preuve de la pertinence de son modèle et de sa capacité à transformer des sites dans un contexte marqué par des procédures collectives qui impactent certaines enseignes.

³ À périmètre courant (avec Galimmo). Taux de recouvrement de Galimmo : 96,8 %.

⁴ À périmètre courant (avec Galimmo). Taux d'occupation financier hors Galimmo : 95,5 %.

Chiffre d'affaires et fréquentation des commerçants en hausse par rapport aux neuf premiers mois de 2024

Le chiffre d'affaires des commerçants progresse de 0,7 % par rapport aux neuf premiers mois de 2024, soutenu par l'attractivité des centres Carmila et le dynamisme des hypermarchés Carrefour. Sur la période, la variation de la fréquentation s'établit à +0,3 %.

À noter que l'Espagne contribue activement à cette dynamique, avec des indicateurs bien orientés : chiffre d'affaires à +4,9 % et fréquentation à +1,0 %.

Carmila continue à transformer ses centres pour renforcer leur attractivité, avec des projets importants livrés ce trimestre, notamment l'inauguration du food park de quatre restaurants à Vitrolles.

Structure financière renforcée par la dernière émission obligataire

Succès d'une nouvelle émission Green Bond de 300 millions d'euros (maturité janvier 2033, supérieure à 7 ans, coupon de 3,75 %)

Forte de la réussite de son émission inaugurale en 2024, Carmila a placé avec succès un second Green Bond, sursouscrit près de 8 fois avec un spread de 130 pb, témoignant de la confiance des investisseurs.

Les fonds seront alloués au financement ou refinancements d'actifs certifiés BREEAM « Very Good » ou « Excellent ».

Rachat de 313 millions d'euros d'obligations à échéance 2027 et 2028

Simultanément, Carmila a procédé au rachat de 313 millions d'euros d'obligations existantes d'échéances plus courtes (2027 et 2028) à des conditions attractives. Ces obligations ont été intégralement annulées.

Cette double opération permet d'optimiser le profil de la maturité de la dette en augmentant la maturité moyenne. L'opération aura un impact positif sur les frais financiers de 2025 à 2027.

Confirmation du leadership en matière de RSE

Une trajectoire environnementale de premier plan (GRESB)

Le GRESB, référence mondiale de l'évaluation ESG dans l'immobilier, place Carmila parmi les leaders du secteur avec une notation record de 92/100 (statut « Green Star »), dépassant largement la moyenne sectorielle de 79/100.

Cela illustre les avancées significatives de Carmila dans la réduction de l'empreinte carbone de son portefeuille (-4,1 % à périmètre constant) et la place parmi les acteurs les plus performants en matière d'intensité énergétique et carbone.

Un reporting financier et extra-financier en ligne avec les meilleurs standards (EPRA sBPR)

Carmila maintient un niveau d'excellence « Gold » aux EPRA sBPR et BPR Awards 2025, récompensant la qualité et la transparence de son reporting financier et extra-financier depuis 2020.

Ces distinctions confirment la pertinence de la stratégie RSE de Carmila et son engagement à répondre aux attentes les plus exigeantes des investisseurs et autres parties prenantes.

Nouveau programme de rachat d'actions de 10 M€

Carmila a finalisé le rachat de 20 M€ d'actions en 2025. Toutes les actions rachetées au cours de ces deux premiers programmes seront annulées le 24 octobre 2025.

Compte tenu de l'attractivité de son titre, avec un rendement supérieur à 10 % (rendement du résultat récurrent par action sur le cours de bourse), Carmila lance un troisième programme de rachat d'actions en 2025 d'un montant de 10 M€.

Avec ce programme, Carmila portera à 30 M€ le total investi dans le rachat de ses propres actions en 2025, soit environ 1,2 % du capital.⁵

Ces programmes successifs visent à optimiser le retour pour les actionnaires.

Ce nouveau programme démarrera le 24 octobre 2025. Les actions rachetées sont destinées à être annulées.

Confirmation de résultat récurrent par action attendu à 1,79 € en 2025

Le résultat récurrent par action de Carmila est attendu à 1,79 € en 2025, soit une hausse de 7,0 % par rapport à 2024.

Ce niveau élevé s'explique par :

- la contribution de Galimmo, désormais totalement intégré ;
- la poursuite de la bonne dynamique commerciale en Espagne ; et
- l'amélioration de la marge opérationnelle, avec un objectif de marge d'EBITDA à 79 % en 2025.

Pour rappel, la politique de dividende dans le cadre du plan stratégique « *Building Sustainable Growth* » 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.

⁵ Capital au 31 décembre 2024 et estimation du prix moyen de l'action sur la base du cours moyen des deux premiers rachats.

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

18 février 2026 (après clôture des marchés) : résultats annuels 2025

19 février 2026 : présentation des résultats annuels 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 valoriser les centres commerciaux attenants aux hypermarchés Carrefour en France, Espagne et Italie. Au 31 décembre 2024, son portefeuille était constitué de 251 centres commerciaux, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisés à 6,7 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/>