



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Boulogne-Billancourt, 6 décembre 2021

# « Building sustainable growth » : Carmila annonce un nouveau plan stratégique autour de la croissance et du développement durable

- Carmila présentera son nouveau plan stratégique et financier à horizon 2022-2026 lors de sa journée investisseurs du 7 décembre 2021 à Paris
- Ce plan décrit la nouvelle ambition de Carmila de construire une croissance durable et d'investir dans de nouvelles lignes métiers. Carmila répond ainsi aux évolutions structurelles du retail, qui ont connu une accélération avec la crise sanitaire
- Ce plan repose sur trois piliers :
  - Un nouveau rôle pour Carmila en tant qu'incubateur et plateforme omnicanale pour ses commerçants
  - Une position de leader en matière de développement durable, notamment au travers de projets de mixité urbaine et de l'engagement d'atteindre zéro émission nette de carbone d'ici 2030
  - L'investissement dans de nouvelles lignes métiers : les infrastructures digitales et les nouveaux concepts retail
- Carmila prévoit que les nouvelles initiatives de croissance contribuent à hauteur de 30 millions d'euros additionnels au résultat récurrent à horizon 2026
- Carmila ambitionne une croissance annuelle moyenne de 10% de son résultat récurrent par action en 2022 et 2023<sup>1</sup>
- Carmila annonce un programme de cessions de 200 millions d'euros en 2022 et 2023. Une partie du produit de ces cessions sera allouée aux rachats d'actions
- Carmila s'engage à maintenir un bilan solide et cible un ratio d'endettement LTV<sup>2</sup> de 40% sur la période 2022-2026
- Carmila a l'intention de proposer un dividende annuel d'au moins 1 euro par action entre 2022 et 2026, payé en numéraire, avec une cible de taux de distribution de 75% du résultat net récurrent<sup>3</sup>

---

**Marie Cheval, Présidente et Directrice Générale de Carmila a commenté :** « La crise sanitaire a poussé Carmila à accélérer sa transformation et a également renforcé son ambition. Ce nouveau plan stratégique est centré sur la croissance et les investissements dans de nouvelles activités. Carmila crée une nouvelle ligne métier, Next Tower, pour investir dans les infrastructures digitales, et accélère le développement de Carmila Retail Development. Carmila a pour ambition de renforcer son offre de services omnicanaux et de proposer une expérience client différenciante. C'est le début d'une nouvelle phase pour Carmila, axée sur le développement durable, avec des projets de mixité urbaine et un nouvel engagement d'atteindre zéro émission nette de carbone d'ici 2030. »

---

<sup>1</sup> Le plan financier repose sur l'absence d'effet COVID majeur, par exemple de nouvelles fermetures de centres liées au COVID, à partir de 2022.

<sup>2</sup> Droits inclus

<sup>3</sup> Dividende soumis à l'approbation des actionnaires



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **Un incubateur et une plateforme omnicanale pour les commerçants**

Carmila accélère la transformation de son cœur de métier en transformant sa manière de travailler avec les commerçants.

Afin de répondre aux nouvelles attentes des clients, les centres Carmila joueront un rôle d'incubateur pour les nouvelles marques et les nouveaux concepts, en particulier pour les DNVB (« digital native vertical brands », les marques nées sur internet). L'objectif est de renouveler le mix-merchandising des centres Carmila, notamment autour de la santé, qui représentera 15% des revenus locatifs d'ici 2026. En proposant une large offre de formats adaptés à chaque besoin (événements, boutiques éphémères, specialty leasing...), cette stratégie permettra de générer des revenus additionnels et de soutenir la fréquentation des centres Carmila.

Carmila accélère le développement de sa plateforme de services aux commerçants, notamment des services omnicanaux, en les regroupant sous une seule offre (Carmila Services Hub).

Grâce à des partenariats avec un écosystème de startups, Carmila renforce son soutien aux commerçants à chaque étape du parcours client. Ces initiatives favoriseront le développement omnicanal des centres et des commerçants, générant du trafic et des ventes additionnels.

Pour mettre en œuvre cette stratégie omnicanale, Carmila peut s'appuyer sur son partenariat avec Carrefour, actionnaire stratégique détenant 35% de son capital. Carrefour apporte une expertise technique importante à Carmila et lui donne accès à des leaders de la tech.

Cette nouvelle approche générera une contribution additionnelle au résultat récurrent de 10 millions d'euros d'ici 2026.

### **Un leader dans la transformation durable des régions**

Le pipeline des projets de développement de Carmila a été complètement repensé autour de l'excellence environnementale et de la mixité urbaine. Les cinq projets d'extension majeurs représentent 550 millions d'euros d'investissements pour un rendement de 6,6%. Ils reposent sur l'extension du centre commercial et la création de logements, d'espaces verts, de bureaux et d'infrastructures d'énergie renouvelable, sans artificialisation nette des sols. Les travaux sur ces cinq projets débiteront par Montesson en 2023. D'un montant d'investissement de 150 millions d'euros, ce projet sera financé par la rotation d'actifs.

Au-delà de ces cinq projets d'extension majeurs, Carmila réalisera environ 60 projets de restructuration par an, pour un coût annuel de 25 millions d'euros avec un rendement de 10%.

Carmila lancera également des projets de mixité urbaine à grande échelle, qui redéfiniront totalement la place du centre commercial dans la ville. Les sites en question, actuellement 100% retail, deviendront de nouveaux quartiers pensés autour de l'habitation, du travail, des services et des espaces verts. Les travaux débiteront à partir de 2025, pour des livraisons à partir de 2030.

### **Un nouvel engagement sur le climat : zéro émission nette d'ici 2030**

Carmila se fixe comme objectif zéro émission nette de carbone Scope 1 et 2 en 2030. D'ici 2030, Carmila réduira de 90% ses émissions par rapport à 2019 grâce à une diminution de sa



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

consommation d'énergie et à l'utilisation exclusive d'énergies renouvelables dans ses centres. Les 10% d'émissions restant seront compensés, en ligne avec les préconisations de la SBTi ("Science Based Targets initiative"). Cette compensation s'effectuera via le financement de la transition écologique d'exploitations agricoles proches des centres Carmila, en partenariat avec la société TerraTerre. Carmila continuera également de réduire ses émissions Scope 3, avec comme ambition d'atteindre la neutralité carbone en 2040.

### **Création de la nouvelle ligne métier Next Tower, pour investir dans les infrastructures digitales**

Avec Next Tower, Carmila annonce la création d'une société d'antennes pour la téléphonie mobile, qui détiendra 180 millions d'euros d'actifs d'ici 2026. Next Tower est un promoteur immobilier qui construit des tours 5G partagées entre plusieurs opérateurs mobiles sur les sites Carmila et Carrefour. Avec Next Tower, Carmila investira dans plusieurs types d'infrastructures digitales, telles que les antennes mobiles, les data centres et les réseaux de fibre optique.

Après une phase de test concluante qui a débuté en 2019, Next Tower suivra un plan de développement ambitieux de 80 nouveaux sites par an, pour un total de 400 sites à horizon 2026. En 2026, cette ligne métier générera une contribution au résultat récurrent annuel de Carmila de 10 millions d'euros. La croissance se poursuivra après cette première phase.

En contribuant à réduire la fracture numérique, le projet Next Tower est entièrement aligné avec l'objectif de Carmila de participer à la transformation durable des régions.

Next Tower requerra un investissement d'environ 13 millions d'euros par an d'ici 2026.

### **Accélérer le développement de Carmila Retail Development**

Carmila Retail Development (CRD) constituera une nouvelle ligne métier avec un portefeuille de 40 millions d'euros de participations minoritaires dans de nouveaux concepts retail, sous forme d'investissements capital-risque.

CRD réalise des investissements en capital dans de jeunes entreprises afin de tester de nouveaux concepts et de les déployer à plus grande échelle dès lors qu'ils ont démontré leur fort potentiel en centre commercial.

CRD acquiert des participations de 30 à 40% dans de jeunes entreprises prometteuses et leur fournit une expertise et des services omnicanaux pour les aider à réussir leur développement en centres commerciaux.

D'ici 2026, CRD ambitionne d'avoir un portefeuille de 20 marques, opérant plus de 700 boutiques dans les centres Carmila et non-Carmila. Avec un cycle d'investissement de 4 à 5 ans, Carmila a l'intention de céder les participations une fois que les entreprises auront atteint un certain niveau de maturité. Cela permettra alors à CRD d'investir de nouveau dans de jeunes entreprises.

D'ici 2026, CRD se fixe comme objectif une contribution annuelle au résultat récurrent de Carmila de 10 millions d'euros. En 2024 les commerçants du portefeuille représenteront environ 15 millions d'euros de loyers pour Carmila en tant que bailleur. Ces partenaires contribueront au renouvellement du mix-merchandising dans les centres Carmila.

Cette nouvelle phase pour Carmila Retail Development débute par des investissements de 15 millions d'euros en 2021, de 10 millions d'euros en 2022 et de 10 millions d'euros en 2023, avec zéro investissement net après 2023.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **Apporter de la croissance à un cœur de métier résilient**

Carmila est confiant dans sa capacité à maintenir un niveau de vacance bas et une base locative stable dans les années à venir, en s'appuyant sur son modèle d'incubateur et des loyers modérés (255 euros par mètre carré, au premier semestre 2021). Carmila est également confiant en ses valeurs d'expertise et s'attend à une légère augmentation de la valeur de son patrimoine à périmètre constant à fin 2021. La performance de son cœur de métier devrait s'améliorer dans les trimestres à venir en raison de l'augmentation de la collecte des loyers et du maintien d'une base locative stable. Cette amélioration a commencé dès le troisième trimestre 2021, le taux de collecte de loyer atteignant 92% au troisième trimestre à date.

En plus de la performance résiliente de son cœur de métier, Carmila prévoit que les trois nouvelles initiatives majeures, le modèle d'incubateur et les services aux commerçants, Next Tower et Carmila Retail Development, apportent 30 millions d'euros de résultat récurrent annuel additionnel d'ici 2026.

Carmila s'attend à une croissance linéaire de la contribution de ses initiatives au résultat récurrent sur la période 2022-2026. Cela correspond à une augmentation de +18% du résultat récurrent par rapport au niveau de 2020.

### **Un objectif de croissance du résultat récurrent par action de 10% en moyenne en 2022 et 2023**

Pendant la crise sanitaire, Carmila a démontré la résilience de son modèle de centres commerciaux attenants aux hypermarchés Carrefour. Carmila se fixe désormais comme objectif une croissance annuelle moyenne de 10% de son résultat récurrent par action en 2022 et 2023. Cette croissance sera soutenue par la normalisation de la performance financière et les premiers impacts des nouvelles initiatives. Pour rappel, Carmila anticipe un résultat récurrent par action stable en 2021 par rapport à 2020.

A partir de 2024, la croissance additionnelle proviendra majoritairement des nouvelles initiatives.

Cette trajectoire financière repose sur l'absence de nouvelles fermetures de centres liées au COVID à partir de 2022. Elle repose également sur le périmètre actuel des centres Carmila, mais inclut les contributions de Carmila Retail Development et Next Tower. Elle inclut, par ailleurs, les coûts additionnels relatifs au projet de réduction des émissions, largement entamé en 2026. Enfin, Carmila se fixe l'objectif d'une réduction absolue de la base de coûts en 2026 par rapport à 2021.

### **Un nouveau programme de rotation d'actifs**

Après plusieurs années d'expansion de son réseau et d'acquisition de nouveaux sites, Carmila déploie une stratégie de cession de sites arrivés à maturité. Carmila cible un montant total de cessions de 200 millions d'euros en 2022 et 2023 et souhaite prolonger ce plan de cession d'actifs après 2023.

Une partie du produit de ces cessions sera réinvestie dans de nouveaux actifs et dans les projets d'extension et de restructuration. L'autre partie garantira la solidité financière de Carmila ou sera distribuée aux actionnaires.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **Carmila cible un ratio d'endettement LTV de 40%**

Carmila s'engage à maintenir un bilan solide à un niveau d'endettement compatible avec sa notation financière BBB (perspective stable) de S&P.

Carmila cible un ratio d'endettement LTV de 40% (droits inclus) sur la période 2022-2026.

### **Politique de dividende : 1 euro par action et taux de distribution de 75%**

Carmila a l'intention de proposer un dividende annuel d'au moins 1 euro par action, payé en numéraire, pour les dividendes versés entre 2022 et 2026, avec une cible de taux de distribution de 75% du résultat net récurrent. Cette décision sera soumise à l'approbation des actionnaires.

### **Rachats d'actions financés par des cessions d'actifs**

Carmila entend utiliser une partie du produit des cessions d'actifs pour soutenir les distributions aux actionnaires. Si la valorisation des titres de Carmila reste significativement en dessous de son actif net tangible, cette distribution prendra la forme de rachats d'actions.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### CONTACT INVESTISSEURS ET ANALYSTES

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

Jonathan Kirk – Directeur des relations investisseurs  
[jonathan\\_kirk@carmila.com](mailto:jonathan_kirk@carmila.com)  
+33 6 31 71 83 98

### CONTACT PRESSE

Morgan Lavielle - Directeur Communication  
[morgan\\_lavielle@carmila.com](mailto:morgan_lavielle@carmila.com)  
+33 6 87 77 48 80

### CALENDRIER FINANCIER

**7 décembre 2021** : Carmila Capital Markets Day

**16 février 2022** (après clôture des marchés) : Résultats annuels 2021

**17 février 2022** : Réunion d'information financière

**21 avril 2022** (après clôture des marchés) : Information financière du T1 2022

**12 mai 2022** : Assemblée générale

### À PROPOS DE CARMILA

Troisième société cotée de centres commerciaux en Europe Continentale, 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 30 juin 2021, son portefeuille était constitué de 214 centres commerciaux, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisés à 6,13 milliards d'euros. Plaçant la proximité au cœur de toutes ses actions, Carmila a pour ambition de simplifier la vie et d'améliorer le quotidien des commerçants et des clients au cœur de tous les territoires. Animées par une véritable culture commerçante, ses équipes intègrent l'ensemble des expertises dédiées à l'attractivité de ses actifs : opérations, direction de centre, commercialisation, marketing digital local, new business et RSE.

Carmila est cotée au compartiment A sur Euronext-Paris sous le symbole CARM. Elle bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »).

Le 18 septembre 2017, Carmila intégrait les indices FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate (EMEA Region).

Le 24 septembre 2018, Carmila intégrait les indices Euronext CAC Small, CAC Mid & Small et CAC All-tradable.

### 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 « Communiqués financiers », du site de Carmila :**

**<https://www.carmila.com/finance/communiqués-financiers/>**