

Boulogne-Billancourt, le 20 avril 2023

## Information financière au 31 mars 2023

- Loyers nets : +5,5% par rapport au premier trimestre 2022, dont un effet d'indexation de +4,2%
- Chiffres d'affaires des commerçants en hausse de +10% et fréquentation en hausse de +5% par rapport au premier trimestre 2022
- Maintien d'une commercialisation dynamique : 176 baux signés au premier trimestre, réversion positive (+2,9%)
- Taux d'occupation financier à 96,0% (+20 points de base par rapport à fin mars 2022)
- Signature d'un crédit hypothécaire de 276 millions d'euros (maturité 2030, EURIBOR 3 mois +175 points de base)
- Renforcement de la couverture du risque de taux d'intérêt depuis fin décembre 2022
- Finalisation des deux cessions signées en février 2023 pour un montant total de 90 millions d'euros
- Confirmation du résultat récurrent par action attendu à 1,57€ en 2023

**Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale de Carmila, a commenté :** « Le premier trimestre 2023 s'inscrit dans une tendance positive, grâce à un taux d'occupation élevé et la poursuite du pivot du mix-merchandising vers de nouvelles activités. La bonne performance opérationnelle du premier trimestre, ainsi que la solidité financière de Carmila, renforcée par les transactions réalisées depuis le début de l'année, permettent à Carmila de confirmer ses prévisions de croissance pour 2023. »

	Premier trimestre 2023	Premier trimestre 2022	Variation
Revenus locatifs (M€)	95,9	90,8	+5,6%
Loyers nets (M€)	86,4	81,9	+5,5%
France	57,8	55,5	+4,1%
Espagne	23,0	21,2	+8,5%
Italie	5,6	5,2	+7,7%



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **Loyers nets +5,5% par rapport au premier trimestre 2022, dont un effet d'indexation de +4,2%**

Sur le premier trimestre 2023, les loyers nets sont en hausse de +5,5% par rapport au premier trimestre 2022. Cette croissance des loyers nets s'explique principalement par un effet d'indexation (+4,2%). La très grande majorité des baux dans les centres Carmila sont indexés sur les indices de référence de leur marché national, avec prise d'effet au premier trimestre.

Le taux de recouvrement a atteint 94% au premier trimestre 2023<sup>1</sup>, au même niveau qu'au premier trimestre 2022.

### **Chiffres d'affaires des commerçants en hausse de +10% et fréquentation en hausse de +5% par rapport au premier trimestre 2022**

Au premier trimestre 2023 les chiffres d'affaires des commerçants sont en hausse de +10% en moyenne par rapport au premier trimestre 2022 (+9% en France, +14% en Espagne et +11% en Italie).

La fréquentation est également en amélioration (+5% en moyenne par rapport au premier trimestre 2022, +4% en France, +7% en Espagne et +11% en Italie), le premier trimestre 2022 ayant été marqué par la fin de la crise sanitaire. Dans un contexte inflationniste, les centres commerciaux Carmila bénéficient de la puissance des hypermarchés Carrefour.

### **Maintien d'une commercialisation dynamique**

La commercialisation au premier trimestre 2023 a été dynamique, avec la signature de 176 nouveaux baux.

A noter la signature ce trimestre d'enseignes innovantes et leaders comme Blue Box, Lovisa, Adopt', La Boutique du Coiffeur et Le Comptoir de Mathilde, ainsi que Bohébon, un partenaire de Carmila Retail Development, et une nouvelle pharmacie dans le cadre de la stratégie de Carmila de développement de son offre Santé.

La réversion est de +2,9% en moyenne sur les signatures du premier trimestre, en raison notamment d'une réversion positive importante sur une recommercialisation en Espagne. Cet indicateur intègre la commercialisation des lots vacants et les renouvellements.

Le taux d'occupation financier s'établit à 96,0% à fin mars 2023, en progression de +20 points de base par rapport à fin mars 2022.

### **Signature d'un crédit hypothécaire de 276 millions d'euros**

Carmila a signé le 17 avril 2023 un crédit hypothécaire de 276 millions d'euros, arrivant à maturité en 2030, dont la marge est de 175 points de base par rapport à l'EURIBOR 3 mois. Cette nouvelle ligne de crédit est sous forme d'un prêt hypothécaire souscrit par quatre filiales de Carmila France (Carmila Nice, SAS Carmila Evreux, Carmila Saran et Carmila Coquelles) et sécurisé par leurs actifs. Le ratio LTV de ce financement par rapport à la valeur d'expertise des quatre actifs au 31 décembre 2022 est de 49,4%.

---

<sup>1</sup> Au 20 avril 2022



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

La position de trésorerie<sup>2</sup> de Carmila suite à la mise en place de ce nouveau financement est d'environ 680 millions d'euros. Elle permet de couvrir intégralement le remboursement à maturité de l'emprunt obligataire qui arrive à échéance en septembre 2023, dont l'encours est de 322 millions d'euros, et de couvrir en partie le remboursement à maturité de l'échéance obligataire de septembre 2024, dont l'encours est de 539 millions d'euros. Le refinancement de ces émissions obligataires, principalement via les crédits bancaires déjà mis en place en juillet 2022 et avril 2023, aura pour conséquence une augmentation progressive du coût moyen de la dette de Carmila. Le coût moyen de la dette de Carmila, intégrant l'effet des instruments de couverture, est estimé à environ 3% en 2025.

### **Renforcement de la couverture du risque de taux d'intérêt depuis fin décembre 2022**

Depuis fin décembre 2022, Carmila a renforcé sa couverture du risque de taux pour les années à venir via des swaps et des swaptions. Le montant nominal des instruments de couverture souscrits par Carmila à date est de 760 millions d'euros et le coût de sa dette nette financière est presque intégralement insensibilisé aux variations des taux d'intérêts à court terme à horizon fin 2025.

### **Finalisation des deux cessions signées en février 2023 pour un montant total de 90 millions d'euros**

Suite à la signature en février 2023 de deux accords de cession avec des « family offices »<sup>3</sup> sur un portefeuille de quatre actifs en Espagne et sur un actif à Montélimar en France, Carmila annonce la finalisation en avril 2023 de ces deux transactions.

Pour rappel :

Le prix de cession du portefeuille en Espagne était de 75 millions d'euros, droits inclus, en ligne avec les valeurs d'expertise. Le portefeuille se compose de quatre centres commerciaux, Los Patios et Alameda à Malaga et Los Barrios et Gran Sur à Algeciras.

Le prix de cession, droits inclus, de l'actif à Montélimar est de 15 millions d'euros, en ligne avec la valeur d'expertise.

Ces deux cessions s'ajoutent à la vente d'un portefeuille de six actifs en France, finalisée en juin 2022, pour un montant total de 240 millions d'euros de cessions. Carmila dépasse ainsi de 40 millions sa cible de 200 millions d'euros de cessions sur les deux premières années de son nouveau plan stratégique « Building Sustainable Growth ».

Carmila cible désormais un montant total de cessions de 100 millions d'euros d'ici fin 2024, en plus des 240 millions d'euros de cessions déjà réalisées.

### **Confirmation du résultat récurrent par action attendu à 1,57€ en 2023**

Le résultat récurrent par action de Carmila est attendu à 1,57€ en 2023. Cette anticipation correspond à +8% de croissance organique (à périmètre constant et par rapport à un résultat récurrent par action 2022 ajusté des produits exceptionnels résultant du recouvrement des

---

<sup>2</sup> Au 18 avril 2023

<sup>3</sup> Bureau de gestion de patrimoine



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

loyers des exercices antérieurs). Elle intègre l'impact des deux cessions et du nouveau crédit hypothécaire mentionnés précédemment.

### **Carmila poursuit ses efforts de décarbonation**

Conformément à son engagement de réduire sa consommation énergétique de 20% à l'hiver 2022 par rapport à l'hiver 2019, Carmila a baissé de 33% sa consommation d'électricité et de 19% sa consommation de gaz.

Par ailleurs, Carmila a amorcé les travaux de remplacement de ses appareils d'éclairage, 100% des sites seront ainsi équipés en technologie LED d'ici la fin de l'année 2023.

Pour rappel, Carmila se fixe comme objectif zéro émission nette de carbone Scopes 1 et 2 en 2030. La trajectoire carbone 2019-2030 de Carmila (1,5°C pour les scopes 1 et 2, 2°C pour le scope 3) a été validée par la SBTi.

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

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

#### **CONTACT PRESSE**

Elodie ARCAYNA – Directrice Communication et RSE  
[elodie\\_arcayna@carmila.com](mailto:elodie_arcayna@carmila.com)  
+33 7 86 54 40 10

### **CALENDRIER FINANCIER**

**11 mai 2023** : Assemblée générale

**25 juillet 2023 (après clôture des marchés)**: Résultats du premier semestre 2023

**26 juillet 2023**: Réunion d'information financière

**19 octobre 2023 (après clôture des marchés)**: Information financière du troisième trimestre 2023

### **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 31 décembre 2022, son portefeuille était constitué de 208 centres commerciaux, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisés à 6,2 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.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **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/>