



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Boulogne-Billancourt, le 28 juillet 2021

# RÉSULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2021

Dans un environnement toujours marqué par la crise sanitaire (2,2 mois de fermeture cumulée sur le semestre), Carmila démontre l'efficacité de sa plateforme par une commercialisation très dynamique et l'accélération des relais de croissance, tout en s'appuyant sur son maillage, sa stratégie omnicanale et une structure financière solide.

- Bonne reprise des chiffres d'affaires des commerçants lors de la réouverture (chiffres d'affaires de juin 2021 à +5% par rapport à juin 2019 en France)
- Une commercialisation très dynamique (541 baux signés en progression de 40% par rapport au S1 2019 et de 140% par rapport au S1 2020)
- Des réversions positives pour les nouvelles commercialisations (+3,9% par rapport aux valeurs locatives) et pour les renouvellements (+3,0%)
- Un taux d'occupation financier stable à 95,7%
- Une base locative solide et stable (-0,6% par rapport à décembre 2020)
- Une valeur de patrimoine stable qui atteint 6 135 M€ droits inclus (-0,2% à périmètre constant par rapport à décembre 2020)
- Un actif net réévalué (NTA EPRA) à 23,69 €/action en variation de -4%
- Un résultat récurrent à 76,2 M€ (hors impact IFRS 16 covid) en retrait de -18,9% par rapport au premier semestre 2020 et un résultat par action à 0,53 € (hors impact IFRS 16 covid)
- Un taux de recouvrement du premier semestre 2021 de 69,3%
- Un ratio d'endettement LTV à 39,4% droits inclus au 30 juin 2021 impacté temporairement par les recouvrements des loyers du premier semestre 2021
- Une liquidité élevée supérieure à 950 M€, pas de refinancement important avant 2023

---

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

« Le premier semestre 2021 a été marqué à nouveau par la crise sanitaire avec 2,2 mois de fermeture des centres Carmila.

Dans cet environnement très exigeant, Carmila a démontré l'efficacité de sa plateforme, comme en témoigne le dynamisme exceptionnel de la commercialisation avec 541 baux signés au premier semestre. Carmila accélère le déploiement de ses relais de croissance, marqué par l'ouverture, le 19 mai 2021, de l'extension de Nice Lingostière, le déploiement de Carmila Retail Development et le succès des ouvertures de projets Santé.

Les taux de capitalisation montrent une stabilisation pour la première fois depuis 2017, illustrant la qualité des actifs de Carmila.

Au regard de ces résultats, nous sommes confiants dans la force du modèle Carmila et notre capacité à gérer nos perspectives de développement. »



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### 1. Données financières clés

	30/06/2021	Variation vs 30/06/20	Variation périmètre constant vs 30/06/20	30/06/2020
Revenus locatifs (M€)	172,9	5,7%		163,6
Loyers nets (M€)	127,9	-13,2%	-1,7%	147,5
Résultat récurrent (M€)	74,1	-21,1%		93,9
Résultat récurrent (M€, hors impact Covid IFRS 16)	76,2	-18,9%		93,9
Résultat récurrent (€/action, hors impact Covid IFRS 16)	0,53	-22,4%		0,69

	30/06/2021	Variation vs 31/12/20	Variation périmètre constant vs 31/12/20	31/12/2020
Valeur du portefeuille (M€ Droits Inclus)	6 135	-0,2%	-0,2%	6 150
NPY	6,20%	+0 bps		6,20%
Ratio Loan-to-Value (LTV Droits Inclus)	39,4%	+240 bps		37,0%
EPRA NTA (€/action)	23,69	-4,2%		24,72

### 2. Performance opérationnelle

Le premier semestre 2021 a été marqué par la poursuite de restrictions sanitaires au niveau national (en France) ou au niveau régional (en Espagne et Italie), qui ont évolué durant cette période selon les territoires et les surfaces des centres. Sur le premier semestre 2021, les commerces des centres commerciaux Carmila sont restés fermés en moyenne 2,2 mois. En comparaison, ils étaient fermés deux mois sur le premier semestre 2020.

#### Des périodes de réouverture dynamiques

Sur les trois pays, les fréquentations cumulées sont en retrait de -22% en moyenne par rapport au premier semestre 2019 (-20,4% en France, -23,8% en Espagne et -25,7% en Italie).

Les périodes de réouverture affichent un réel rebond : les fréquentations de juin 2021 reviennent à des niveaux proches de juin 2019 à 90% en France, à 80% en Espagne et 85% en Italie.

Sur les périodes de réouverture en France, les chiffres d'affaires des commerçants surperforment les niveaux de 2020 ainsi que ceux de 2019 avec +5% en juin 2021 par rapport à juin 2019.

#### Une commercialisation très dynamique

541 baux ont été signés sur le premier semestre (soit 9,0% de la base locative) pour un loyer minimum garanti total de 27,6 M€ et des niveaux de loyers supérieurs de 3,9% par rapport aux valeurs d'expertise du portefeuille.

Ce nombre de signatures est supérieur de 40% par rapport à celui du premier semestre 2019 et de 140% par rapport à celui du premier semestre 2020.

Ces 541 baux signés se décomposent en 266 signatures de lots vacants et 275 renouvellements.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

La réversion enregistrée au titre des renouvellements de ce premier semestre est en moyenne de +3,0%.

Carmila poursuit l'évolution du mix-merchandising des centres en signant avec des enseignes leaders, ou futures leaders, dans leur secteur d'activité, avec par exemple la prochaine implantation en France de deux magasins de l'enseigne New Yorker, deux magasins Action, huit magasins Hubsid Store, deux magasins Normal, ou en Espagne trois restaurants Popeye's. Forte de sa présence régionale et de son ADN commerçant, Carmila recherche en permanence de nouveaux concepts comme Miniso, Happy Cash Eco (spécialisé dans l'achat, vente et réparation de produits), ou le caviste Les Canons, ainsi que des commerçants locaux.

Les revenus issus du Specialty Leasing et des Boutiques Éphémères sont en progression de +3% sur le premier semestre 2021 par rapport à la même période en 2020 dans les trois pays. Le mois de juin 2021 témoigne d'une bonne reprise du specialty leasing (+38% par rapport au mois de juin 2020).

A date, les bonnes perspectives commerciales se maintiennent sur le second semestre 2021, notamment mises en évidence à travers le niveau élevé de Bons Pour Accord avec les enseignes.

### **Une base locative solide**

Au 30 juin 2021, la base locative est stable à -0,6% par rapport au 31 décembre 2020.

Le nombre de procédures collectives ainsi que le nombre de congés n'ont pas augmenté. L'impact des sorties des procédures collectives au premier semestre 2021 représente -0,5% de la base locative de Carmila et l'impact des congés reçus représente -1,3%.

### **Succès des actions omnicanales**

Carmila développe une stratégie omnicanale dont la priorité est d'accompagner les commerçants dans leur transition digitale, notamment les 40% d'indépendants et de franchisés locaux partenaires.

Pour réussir les enjeux de réouverture des commerçants, Carmila a renforcé leur présence omnicanale, par exemple en les intégrant à la marketplace Carrefour en Espagne, en leur proposant la solution de paiement en ligne ShoppingPay ou en renforçant le drive-to-store grâce à l'organisation d'événements "live shopping".

Carmila poursuit le développement de l'animation de ses communautés de clients, en s'appuyant notamment sur un réseau d'influenceurs locaux dont le nombre d'abonnés a augmenté de 300% sur le premier semestre 2021 par rapport au premier semestre 2020.

Dans une démarche drive-to-store, la société a également renforcé sa visibilité en ligne, en mobilisant une base de données clients géolocalisée enrichie à 3,6 millions de contacts opt-in en France, Espagne et Italie, et en développant sa présence sur Google et Facebook. Au premier semestre 2021, les centres Carmila ont généré près de 41 millions de recherches Google (+12% vs S1 2020) et 130 millions de vues des publications des centres sur Facebook (+29% vs S1 2020).

### **Ouvertures réussies de la restructuration de Cité Europe et de l'extension de Nice Lingostière**

Sur le premier semestre 2021, Carmila a livré deux opérations d'extensions-restructurations majeures :

- Cité Europe (Calais - Coquelles) a finalisé sa restructuration. Le centre accueille depuis le 29 janvier 2021 l'enseigne Primark et propose aux clients une Cité Gourmande -



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

espace de loisirs-restauration - entièrement réaménagée. Le centre a accueilli 31 nouvelles ouvertures depuis 2018 dont sept ouvertures sur le premier semestre 2021. Le centre enregistre du 19 mai au 30 juin 2021 une fréquentation de +65% par rapport à la même période en 2020.

- Carmila a ouvert, le 19 mai 2021, l'extension de Nice Lingostière, commercialisée à 100%. Dans le cadre d'un projet conçu en partenariat avec les acteurs locaux, le centre accueille 50 nouvelles boutiques sur 12 000 m<sup>2</sup> GLA additionnels : des enseignes leaders comme H&M, Kiabi, Cultura, Mango, ainsi que des nouveaux concepts comme Le Repaire des Sorciers, La Barbe de Papa, Even ou Bambino. L'investissement représente 90 millions d'euros. Cette ouverture est un succès, générant une fréquentation à +30% du 19 mai au 30 juin 2021 par rapport à la même période en 2020.

Par ailleurs, Carmila a franchi une nouvelle étape sur le projet d'extension du centre commercial Montesson avec un avis favorable émis par la CNAC en mai 2021. Attenant au premier hypermarché Carrefour de France, cette extension prévoit 60 nouveaux commerces et restaurants d'ici à 2025 dans le cadre d'un projet de développement urbain visant à renforcer le dynamisme économique du territoire.

### **Accélération de Carmila Retail Development**

Carmila Retail Development, filiale de Carmila pour investir aux côtés de commerçants innovants, a connu une nette accélération au premier semestre 2021. Les quatre principaux partenaires de Carmila - le coiffeur barbier La Barbe de Papa, le chausseur Indémorable, l'enseigne de cigarette électronique Cigusto, les cliniques esthétiques Centros Ideal en Espagne - ont ouvert 37 points de vente au premier semestre 2021 et prévoient 44 ouvertures de plus sur le second semestre.

Carmila Retail Development noue de nouveaux partenariats comme avec le caviste Les Canons ou le restaurateur Di Capo. De nombreux projets de partenariat sont actuellement en cours.

Le dynamisme de ces partenariats commerciaux se manifeste également à travers le développement des Digital Native Vertical Brands (DNVB). Carmila poursuit le développement de l'enseigne Marquette, conçue avec Digital Native Group, qui distribue dans un concept store ces marques issues du web. Carmila a lancé en juin 2021 le "Prix DNVB Ready", qui permet d'identifier des concepts innovants présents essentiellement sur le web afin de les développer en physique dans ses centres.

### **Santé : succès des premières ouvertures**

Carmila a ouvert durant le premier semestre 2021 les premiers cabinets dentaires sous la marque Vertuo à Athis-Mons, Sartrouville, Perpignan Clairia et Nantes Beaujoire. Cinq nouvelles ouvertures sont prévues d'ici la fin de l'année. En Espagne, Carmila a ouvert deux centres DentalStar au premier semestre 2021 à Montigala (Barcelone) et Cabrera del Mar.

Au total, à fin 2021, l'ensemble des partenariats de Carmila Retail Développement représenteront près de 248 points de vente et cabinets dentaires en France et en Espagne dont 118 sur le parc Carmila pour un loyer de 5 M€.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **Accélération des nouvelles activités immobilières**

Carmila poursuit les projets de mixité urbaine initiés dans le cadre du partenariat avec Carrefour et Altarea. Trois projets sont en cours à Flins-Aubergenville, Nantes Beaujoire et Sartrouville. Une vingtaine de projets est actuellement à l'étude.

La société renforce également Lou5G, son activité de foncière d'antennes, en investissant dans la construction de pylônes (TowerCompany). A fin 2021, Lou5G atteindra un loyer récurrent de 1,1 M€ représentant 101 baux signés.

### **Optimisation de l'allocation du capital**

Au premier semestre 2021, Carmila a démarré un programme de rotation d'actifs et cédé un retail park situé à Nanteuil-lès-Meaux à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020.

Le réemploi des fonds de cette cession servira à initier un programme de share buyback avec un volume de 8 M€.

### **Poursuite d'une stratégie RSE ambitieuse**

Carmila continue de déployer sa stratégie RSE autour du programme "Ici on agit". De nombreux projets ont été déployés autour des trois axes : Planète, Territoires et Collaborateurs.

Les équipes de Carmila ont initié lors du premier semestre 2021 la certification Breeam in Use de 40 nouveaux sites : 21 sites en France, 16 en Espagne et trois en Italie. L'objectif est de certifier 100% du parc d'ici 2025.

Carmila a par ailleurs été reconnue par l'initiative Sciences Based Target pour ses engagements pour la lutte contre le changement climatique avec une trajectoire 1,5°C, conforme aux accords de Paris.

## **3. Résultats financiers**

### **Loyers nets**

Au premier semestre 2021, les loyers nets atteignent 127,9 M€ en variation de -13,2%. Cette variation est liée à des effets temporaires liés à la crise sanitaire pour -12,2%. La variation organique liée à l'évolution de la base locative est de -1,0% incluant +0,2% d'indexation, ce qui illustre la solidité de la base locative de Carmila. L'extension de Nice Lingostière contribue pour +1,2% à la variation et les autres impacts pour -1,2%. Ils incluent la cession de l'actif de Nanteuil-lès-Meaux et la vacance stratégique mise en place pour permettre les opérations de restructuration.

### **Impact de la crise sanitaire au premier semestre 2021**

Les commerces ont été fermés 2,2 mois sur le premier semestre 2021 (2,8 mois en France). L'impact de la crise sanitaire comptabilisé au premier semestre 2021 est de -33,5 M€ soit 0,9 mois de facturation. De manière prudente, Carmila a provisionné un impact de franchise des preneurs pendant la période de fermeture du premier semestre pour -17,2 M€ en France et -6,5 M€ en Espagne et en Italie. Ces provisions permettront à Carmila d'émettre des franchises ciblées sur la période de fermeture pour accélérer le recouvrement des loyers 2021 et rétablir le paiement systématique à échoir des loyers.

Tous les impacts estimés des fermetures du premier semestre 2021 ont été comptabilisés au premier semestre 2021.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement du premier semestre qui s'établit à 69,3% au 19 juillet 2021 (en amélioration de 5,5 points au 30 juin 2021) est en retrait du fait de l'attente par les preneurs de la mise en place des mesures d'aides en France. La mise en place annoncée de ces mesures constitue une excellente nouvelle qui va accélérer le recouvrement.

### Coûts de structure

Les coûts de structure s'établissent à 24,4 M€, en amélioration de 0,9 M€ sur la période.

### Résultat financier

Le résultat financier est une charge de 29,5 M€, en augmentation de 2,3 M€ ; l'augmentation de la charge d'intérêt sur emprunt obligataire (+3,8 M€) est partiellement compensée par la diminution de la charge d'intérêt sur emprunt bancaire (-1,6 M€).

### Résultat récurrent

Le résultat récurrent (hors impact IFRS 16 des franchises Covid 1 étalées sur la période) s'établit à 76,2 M€ en variation de 17,8 M€, soit -18,9% par rapport au premier semestre 2020.

Le résultat récurrent semestriel est de 0,53 € par action (hors impact IFRS 16) en variation de -0,16 € par action, soit -22,4%.

## 4. Valorisation du portefeuille

La valorisation du portefeuille, droits inclus, s'établit au 30 juin 2021 à 6 135,2 M€, en variation de -12,7 M€ (-0,2%) par rapport au 31 décembre 2020.

La variation à périmètre constant s'établit à -9,7 M€ (-0,2%); le premier semestre 2021 est la première période depuis 2017 permettant de constater une stabilisation des taux de capitalisation.

Le taux de capitalisation moyen du portefeuille s'établit à 6,20% au 30 juin 2021, stable par rapport au 31 décembre 2020.

La solidité de la base locative, la dynamique de commercialisation ainsi que la vacance limitée et stable expliquent la stabilité du patrimoine de Carmila au premier semestre 2021.

## 5. Endettement et structure financière

La structure financière a été renforcée au cours du premier semestre 2021. Un emprunt obligataire d'un montant de 300 M€ à échéance avril 2029 a été émis le 25 mars 2021 avec un coupon de 1,625%. Grâce à cette émission, Carmila a procédé au remboursement partiel de 300 M€ de l'emprunt bancaire arrivant à échéance en juin 2024, ce qui a permis d'allonger la maturité de la dette (4,6 années au 30 juin 2021 vs 4,5 au 31 décembre 2020) en maintenant un taux d'intérêt moyen stable (2,0% au 30 juin 2021 vs 1,9% au 31 décembre 2020).

La dette financière nette est temporairement impactée par la situation du recouvrement du premier semestre. Elle s'établit à 2 379 M€ au 20 juillet 2021, en nette amélioration par rapport 2 419 M€ du 30 juin 2021.

Le ratio d'endettement LTV Droits Inclus est de 39,4% au 30 juin 2021, en hausse de 240 bps, cette variation est la conséquence de la variation temporaire de la dette financière nette. Au 20 juillet 2021, le ratio LTV atteint 38,9% en amélioration de 40 bps par rapport au 30 juin 2021.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **6. Conclusions et perspectives : Carmila, la plateforme au service de la transformation du Retail**

La crise sanitaire a accéléré la transformation du retail autour des enjeux du pouvoir d'achat, de l'omnicanal, de la praticité et de la responsabilité environnementale et sociétale. Lieux de défense du pouvoir d'achat combinant les meilleurs atouts du commerce physique et du e-commerce, espaces accessibles et rassurants intégrés dans la vie économique et sociale des territoires, les centres de Carmila sont pleinement adaptés à ces enjeux.

Carmila déploie avec agilité une plateforme efficace, au service de la transformation du retail.

Cette plateforme s'appuie sur les fondamentaux robustes de Carmila : un maillage unique des territoires, permettant à plus d'un tiers des Français et des Espagnols d'avoir accès à un centre Carmila à moins de 20 minutes ; des sites leaders localement cumulant 650 millions de visites annuelles ; des actifs attenants à des hypermarchés puissants, qui ont confirmé toute leur attractivité durant la crise sanitaire.

Cette plateforme s'organise autour de quatre piliers :

- Des lieux de commerce en mouvement
- Un partenariat privilégié avec les commerçants
- Une stratégie 100% omnicanal
- Des relais de croissance portés par l'innovation

Dans un contexte très exigeant, Carmila a su s'adapter aux enseignements de la crise sanitaire, déployer en un temps record des aménagements de sa plateforme, et accélère pour mieux accompagner les évolutions du retail. Carmila ambitionne d'améliorer la satisfaction client et fait preuve d'innovation pour devenir le partenaire privilégié des commerçants, notamment en les accompagnant dans leurs enjeux de développement et de transformation omnicanal. Des relais de croissance viennent enrichir la croissance embarquée pour les mois et années à venir, en particulier :

- les opérations de valorisation du patrimoine : rénovations, créations de pôles restauration et projets d'extension
- Carmila Retail Development : forte du succès du développement des quatre enseignes partenaires et des premières ouvertures Santé, de nouveaux projets sont en cours
- les nouvelles activités immobilières : une vingtaine de projets de mixité urbaine sont à l'étude et Carmila déploie sa société de TowerCo Lou5G

Une réunion investisseurs à l'automne sera l'occasion de revenir en détail sur les relais de croissance de Carmila et sa stratégie.

Les incertitudes liées à l'environnement sanitaire, les impacts de la quatrième vague de l'épidémie de Covid en particulier en Espagne, le maintien de l'état d'urgence en France et les dispositions autour du pass sanitaire incitent à la prudence en matière de prévision financière pour l'ensemble de l'année et conduisent Carmila à ne pas donner de guidance de résultat en 2021.

Carmila présente des caractéristiques de forte résilience et des perspectives de croissance solides. Si l'environnement actuel reste préoccupant, la capacité de rebond et la soutenabilité du développement de Carmila permettent d'avoir confiance dans le modèle.



## 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

### CONTACT PRESSE

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

### CALENDRIER FINANCIER

**21 octobre 2021** (après clôture des marchés) : Publication d'information financière pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

### 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 2020, son portefeuille était constitué de 215 centres commerciaux, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisés à 6,15 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, son annexe et la présentation des résultats semestriels 2021 sont disponibles dans la section Finance, rubrique « Communiqués financiers », du site de Carmila :

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