



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 24 juillet 2024

## Résultats du premier semestre 2024

### Informations clés

- Résultat net récurrent par action à 0,87€, en hausse de +2,4% par rapport au premier semestre 2023
- Guidance 2024 revue à la hausse : Résultat net récurrent par action attendu à 1,65€ en 2024 (+3,5% vs 2023)
- Finalisation de l'acquisition de Galimmo SCA le 1<sup>er</sup> juillet 2024
- Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions de 10 millions d'euros

### Activité et performance financière du premier semestre 2024

- Très bonne dynamique commerciale : 490 baux signés, réversion positive de +2,7%
- Taux d'occupation financier à 96,0% (-0,1 point par rapport à fin juin 2023)
- Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de +1% par rapport au premier semestre 2023
- Revenus du specialty leasing et des boutiques éphémères en hausse de +16% par rapport au premier semestre 2023
- Taux de recouvrement du premier semestre à 96,8%
- Croissance organique des loyers nets de +3,4% par rapport au premier semestre 2023
- Résultat net part du Groupe IFRS : 84,5 millions d'euros

### Bilan solide

- Stabilité de la valeur du patrimoine : +0.0% par rapport à fin décembre 2023 (NIY à 6,58%)
- EPRA actif net réévalué (EPRA NTA) par action de 23,59€ à fin juin 2024 (-2,4% vs fin décembre 2023)
- Ratio LTV<sup>1</sup> à 38,0% au 30 juin 2024, ratio dette nette sur EBITDA à 7,5x, ratio ICR à 4,5x

### Finalisation de l'acquisition de Galimmo

- Acquisition de 93% du capital de Galimmo SCA le 1 juillet 2024
- Les 52 actifs de Galimmo, situés principalement dans le nord-est de la France, sont valorisés à 675 millions d'euros à fin décembre 2023

---

<sup>1</sup> EPRA LTV Ratio droits inclus

- Transaction immédiatement relative pour Carmila (résultat récurrent +5% en vision annualisée et y compris synergies)
- EPRA actif net réévalué pro forma de l'acquisition (EPRA NTA) par action de 25,57€ à fin juin 2024 (+5,8% vs fin décembre 2023)
- LTV pro forma à 39,7%<sup>1</sup>

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

« Après la finalisation de l'acquisition de Galimmo, Carmila annonce une performance opérationnelle et financière solide au premier semestre, grâce à sa stratégie de croissance autour de projets agiles, du pivot du mix-merchandising et de la rotation du capital.

Le second semestre sera marqué par l'intégration de Galimmo. La performance du premier semestre permet de revoir à la hausse la croissance du résultat récurrent attendue en 2024. »

### 1. Données financières clés

	S1 2024	S1 2023	Variation	Variation à périmètre constant
Revenus locatifs (millions d'euros)	192,8	188,8	+2,1%	
Loyers nets (millions d'euros)	176,3	175,0	+0,7%	+3,4%
EBITDA (millions d'euros)	155,1	153,2	+1,2%	
Résultat récurrent (millions d'euros)	123,8	121,9	+1,6%	
Résultat récurrent net par action (euros)	0,87	0,85	+2,4%	

  

	30/06/24	31/12/23	Variation
Valorisation du patrimoine droits inclus (m€)	5 886,9	5 884,5	+0,0%
Net Potential Yield	6,85%	6,68%	+17pb
Net Initial Yield	6,58%	6,42%	+16pb
EPRA LTV Ratio droits inclus	38,0%	36,6%	+140pb
EPRA LTV Ratio	40,1%	38,6%	+150pb
EPRA NDV <sup>2</sup> par action (euros)	23,36	23,80	-1,8%
EPRA NTA <sup>3</sup> par action (euros)	23,59	24,17	-2,4%

<sup>2</sup> EPRA Net Disposal Value

<sup>3</sup> EPRA Net Tangible Assets



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### 2. Activité

#### Très bonne dynamique commerciale

Au premier semestre 2024, l'activité locative de Carmila a été dynamique avec 490 baux signés pour un loyer minimum garanti (LMG) total de 27,0 millions d'euros (en hausse de 23,8% par rapport au premier semestre de 2023), soit 7,2% de la base locative. La réversion totale est de +2,7% sur le premier semestre de 2024.

L'activité de commercialisation reflète la stratégie différenciante de Carmila sur le mix-merchandising. Le nombre de baux signés ce semestre, ainsi que la réversion positive, démontrent l'attractivité pour les commerçants des centres Carmila, ancrés localement autour d'un hypermarché Carrefour.

A noter au premier semestre :

- La montée en puissance de nouvelles tendances dans le commerce comme le sport et les loisirs (Decathlon, Speed Park, Intersport, L'appart Fitness).
- La réduction de l'exposition au prêt à porter (actuellement 29% des loyers), tout en favorisant le développement d'enseignes dynamiques comme Balaboosté et Grain de malice.
- Le renforcement de l'offre santé
- Le succès de Carmila Franchise, la plateforme d'accompagnement des franchisés (Jeff de Bruges, Leonidas, Adopt).

L'activité de specialty leasing et des boutiques éphémères est particulièrement dynamique ce semestre avec des revenus en croissance de +16% par rapport au premier semestre 2023.

Le taux d'occupation financier s'établit à 96,0% à fin juin 2024, en baisse de -10 points de base par rapport à fin juin 2023.

#### Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de +1% par rapport au premier semestre 2023

Au premier semestre 2024, le chiffre d'affaires des commerçants dans les centres Carmila est en hausse de +1% par rapport au premier semestre 2023. La fréquentation est en légère baisse (-1%), avec des tendances très similaires dans les trois pays. Le premier semestre 2023 avait été marqué par une forte augmentation de la fréquentation dans les centres Carmila, notamment en Espagne, s'expliquant en partie par une météo très favorable et la croissance du tourisme.

Le taux d'effort moyen des locataires de Carmila au 30 juin 2024 (12 mois glissants) est de 10,7%, en hausse de +10 points de base par rapport à fin 2023.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **Carmila poursuit ses efforts de sobriété énergétique**

Pour rappel, Carmila s'est fixée 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.

Grâce à un plan ambitieux de sobriété énergétique qui combine innovation technologique (intelligence artificielle, GTC...), investissements (remplacement des équipements de CVC, changement des éclairages) et pilotage fin de nos installations, les économies réalisées sont substantielles. Cette année encore, Carmila a obtenu six prix lors du concours CUBE FLEX, prix organisé par le Réseau de Transport d'électricité (RTE), Action for market transformation (A4MT) et l'Institut Français pour la performance du bâtiment (IFPEB).

### **3. Résultats financiers**

#### **Loyers nets en hausse de +0,7% par rapport au premier semestre 2023, dont +3,4% de croissance organique**

Sur le premier semestre 2024, les loyers nets sont en hausse de +0,7% par rapport au premier semestre 2023. Cette augmentation des loyers nets s'explique principalement par :

- Une croissance organique de +3,4%, s'expliquant par l'effet de l'indexation
- L'impact des acquisitions et cessions, qui s'élève à -3,0 millions d'euros, soit -1,7% (cession de Tarnos, Montélimar et Torcy BAY 1 en France et cession de 4 actifs andalous en Espagne)

#### **Stabilité de la valeur du patrimoine à périmètre constant : 0% par rapport à fin 2023**

Au 30 juin 2024, la valorisation du portefeuille de Carmila, droits inclus, s'établit à 5,9 milliards d'euros, stable par rapport à fin 2023. Il n'y a pas eu de variation de périmètre sur la période.

Cette évolution à périmètre constant est soutenue par le bon comportement de la base locative qui neutralise l'impact de l'augmentation du taux de capitalisation du portefeuille (Net Initial Yield) en hausse de +16 points de base par rapport à fin 2023 à 6,58%.

#### **EPRA actif net réévalué (EPRA NTA) par action de 23,59€ à fin juin 2024**

L'EPRA actif net réévalué (EPRA Net Tangible Assets, NTA) par action de Carmila s'établit à 23,59€ par action, en baisse de 2,4% par rapport à fin 2023. Cette évolution s'explique par la stabilité des valeurs d'expertise à périmètre constant, le résultat récurrent de la période (+0,87€), le dividende 2023 (-1,20 €) et ainsi que par d'autres effets (-0,27€).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### 4. Guidance et lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions

#### **Guidance 2024 revue à la hausse : un résultat net récurrent par action attendu à 1,65€ en 2024**

Le résultat net récurrent par action 2024 est attendu à 1,65€, en hausse de +3,5% par rapport à 2023.

Cette anticipation intègre la bonne performance du premier semestre et l'effet de l'acquisition de Galimmo qui contribuera à 3% de croissance en année pleine (hors synergies). L'intégration ayant eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet, la contribution spécifique de Galimmo à la croissance 2024 du groupe est de 1,5%. Les synergies (estimées à 5 millions d'euros) prendront effet progressivement à partir de 2025.

#### **Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions de 10 millions d'euros**

Carmila va lancer un nouveau programme de rachat d'actions de 10 millions d'euros et mandater un prestataire de service d'investissement pour racheter des actions au comptant. La période d'achat va démarrer au plus tôt le 29 juillet 2024 et se terminer au plus tard le 31 décembre 2024. Les actions achetées seront annulées.

Au premier semestre 2024, Carmila a initié un programme de rachat d'actions d'un montant de 10 millions d'euros. Ce programme a été finalisé le 11 juillet 2024 et les 601 616 actions rachetées représentant environ 0,4% du capital social vont être annulées.

### 5. Bilan solide

#### **Ratio LTV à 38,0% au 30 juin 2024, ratio dette nette sur EBITDA à 7,5x, ratio ICR à 4,5x**

La position financière de Carmila est solide, avec un ratio d'endettement LTV de 38,0%, en hausse de +70 points de base par rapport à fin juin 2023 et de +140 points de base par rapport à fin décembre 2023.

Le ratio dette nette sur EBITDA ressort au 30 juin 2024 à 7,5x contre 7,3x à fin décembre 2023. Le ratio de l'EBITDA sur le coût net de l'endettement financier (ICR) reste également stable et s'établit à 4,5 fois.

#### **Maturité de la dette et liquidités**

La maturité de la dette est de 4,5 années au 30 juin 2024<sup>4</sup>. Sur le premier semestre 2024, Carmila a prolongé la maturité de son crédit bancaire de 550 millions d'euros à 2029 en exerçant la deuxième option d'extension d'une année supplémentaire.

---

<sup>4</sup> Hors obligatoire à échéance septembre 2024 couvert par la position de trésorerie



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Au 30 juin 2024, Carmila dispose de 1,3 milliard d'€ de liquidités dont 777 millions d'euros de trésorerie (ou équivalent de trésorerie) et 540 millions d'euros de ligne de crédit non tirée à échéance 2028. La prochaine échéance obligataire de 539 millions d'euros en septembre 2024 est largement couverte par la liquidité de Carmila. En dehors de cette échéance Carmila ne dispose d'aucun crédit à rembourser avant l'emprunt obligataire à échéance mai 2027 pour un montant de 300 millions d'euros.

Carmila dispose d'un portefeuille de dérivés de taux qui lui permet d'être couvert à 100% face à la hausse des taux en 2024 et 2025. La valeur de marché de ces dérivés est comptabilisée à hauteur de 53,5 millions d'euros dans les comptes au 30 juin 2024. Cette gestion active du risque de taux, permet à Carmila de bénéficier d'un taux attractif d'intérêt de la dette de 2,8% sur le premier semestre.

### 6. Acquisition de Galimmo

#### Acquisition de 93% de Galimmo SCA

Le 1 juillet 2024, Carmila a annoncé la finalisation de l'acquisition de 93% du capital de Galimmo SCA pour un prix total de 272 millions d'euros, soit 9,02 euros par action. L'acquisition a été réalisée simultanément à l'acquisition de Cora et Match en France par Carrefour.

Les 52 actifs de Galimmo, situés principalement dans le nord-est de la France, sont valorisés à 675 millions d'euros à fin décembre 2023, dont 13 sites, destinations commerciales de référence dans leurs zones de chalandise, représentant 79% de la valeur soit 535 millions d'euros.

La complémentarité géographique des portefeuilles de Carmila et de Galimmo offre l'opportunité d'intégrer un portefeuille de qualité dans une plateforme performante et de déployer la stratégie de Carmila sur un périmètre plus large.

Les premières évaluations de la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés conduisent à identifier un badwill résultant de la transaction estimé à 158 millions d'euros qui sera comptabilisé dans les comptes de Carmila au deuxième semestre. Ce badwill, lié à la décote entre le prix d'acquisition et l'actif net, s'explique par les caractéristiques de l'acquisition qui est concomitante au rachat des activités de Cora et Match en France par Carrefour.

Au 30 juin 2024, la NAV NTA de Carmila après acquisition de Galimmo est estimée à 25,57 (soit +5,8% vs fin décembre 23) et la NAV NDV à 24,48 (soit + 2,9% vs fin décembre 23). Le LTV EPRA droits inclus de Carmila après l'acquisition de Galimmo est estimé à 39,7% (soit +175 bps d'impact vs 30 juin 2024 lié à l'acquisition de Galimmo).

La transaction sera immédiatement relative pour les actionnaires de Carmila sur le résultat récurrent par action (environ 5% y compris synergies en année pleine). Les synergies récurrentes sont estimées à 5 millions d'euros (en rythme annuel) et seront composées principalement d'économies en matière de frais de structure.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **Participation dans Galimmo SCA potentiellement portée à 99,9%**

Le 28 juin 2024, Carmila a consenti à Primonial REIM France une promesse unilatérale d'achat portant sur l'intégralité de la participation d'environ 7% qu'elle détient dans Galimmo SCA exerçable jusqu'au 30 juillet 2024 pour un montant d'environ 27 millions d'euros (soit 11,93 € par action).

En cas d'exercice de la promesse par Primonial REIM France, Carmila détiendrait 99,9% du capital de Galimmo SCA, représentant un investissement total de 299 millions d'euros, un prix moyen d'acquisition de 9,22 € par action et une décote de 38% par rapport à l'ANR EPRA NDV au 31 décembre 2023.

Carmila déposera dans les prochaines semaines une offre publique, suivie – en cas d'exercice de la promesse susvisée - d'un retrait obligatoire, visant le solde des titres de la société Galimmo SCA.

Le prix de l'offre dépendra de la mise en œuvre d'un retrait obligatoire. Il ne sera, en tout état de cause, pas inférieur à 11,93 € et restera sous réserve des travaux de l'expert indépendant qui sera nommé par Galimmo SCA conformément aux dispositions légales et réglementaires.

### **Informations supplémentaires**

La présentation des résultats semestriels 2024 de Carmila sera diffusée en direct via webcast le 25 juillet 2024 à 11:30 (heure de Paris) sur le site internet de Carmila ([www.carmila.com](http://www.carmila.com)).

Les diapositives de la présentation (en anglais uniquement) seront disponibles sur le site internet de Carmila à la page suivante :

<https://www.carmila.com/finance/presentations-financieres/>

Une retransmission de la présentation sera disponible sur le site de Carmila dans la journée du 25 juillet 2024.

Le rapport financier semestriel, incluant les comptes consolidés condensés et le rapport des commissaires aux comptes, sera mis à disposition sur le site internet de Carmila à la page suivante :

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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### CONTACT INVESTISSEURS ET ANALYSTES

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

### CONTACT PRESSE

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

### CALENDRIER FINANCIER

**25 juillet 2024:** Présentation des résultats semestriels

**17 octobre 2024 (après clôture des marchés):** Information financière du troisième trimestre 2024

### 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 2023, son portefeuille était constitué de 201 centres commerciaux, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisés à 5,9 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 « Communiqués financiers », du site de Carmila :

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