COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 18 novembre 2026
(après bourse)

CAPITAL MARKETS DAY 2026

– Building European Growth –

Plan stratégique 2027-2031

Carmila présente son plan stratégique 2027-2031 lors d'un Capital Markets Day à Paris le 19 novembre. Carmila y détaille ses ambitions en matière de croissance et de rendement pour sa plateforme européenne de centres commerciaux leaders en France, en Espagne et en Italie.

1. FAITS MARQUANTS

UNE PLATEFORME EUROPÉENNE DE 80 CENTRES COMMERCIAUX LEADERS

- **80 centres commerciaux leaders en France, en Espagne et en Italie, représentant environ 80 % de la valeur du portefeuille**
- **Les centres commerciaux leaders se distinguent par leur Leadership, leur Performance et sont des lieux de Destination et d'Innovation**
- **Situés dans des zones de chalandise dynamiques et à fort pouvoir d'achat, ils accueillent les marques les plus attractives, les hypermarchés les plus performants et répondent en permanence aux attentes des consommateurs**

UNE OPÉRATION TRANSFORMANTE AVEC IGD EN ITALIE

- **Carmila accélère son développement en Italie par un rapprochement amical avec IGD**
- **IGD détient un portefeuille de centres commerciaux de premier plan en Italie, valorisé 1,9 milliard d'euros. Ce rapprochement donnera naissance à un acteur majeur en Europe avec un portefeuille de 9 milliards d'euros et près de 100 centres commerciaux leaders**
- **Cette opération stratégique fera de l'Italie le deuxième marché de Carmila avec 26 % des loyers nets, générera une croissance relutive tant sur le résultat net récurrent par action que sur la NTA par action, avec un impact très limité sur l'endettement**
- **Tous les objectifs financiers sont présentés au niveau de l'entité combinée (Carmila + IGD)**

UNE TRANSFORMATION SYSTÉMATIQUE DES ACTIFS

- **Deux leviers principaux : l'amélioration constante du mix merchandising et la mise en œuvre de projets de développement**
- **Un portefeuille de projets de transformation d'une valeur de 400 millions d'euros[1], avec un rendement cible de 8,5 %**
- **L'adaptation constante de l'offre aux aspirations des consommateurs : plus forte exposition aux secteurs de la santé et de la beauté, du sport, des loisirs et de la restauration**

[1] En plus du rapprochement avec IGD, c'est-à-dire, au périmètre de l'Entité Combinée

- **Un modèle déployable à grande échelle pour favoriser l'expansion rapide des enseignes à travers la plateforme européenne**
- **L'exploitation de la data et de l'Intelligence Artificielle pour surperformer**
- **Investissements ciblés et initiatives RSE : objectif de neutralité carbone d'ici 2030 et réduction de notre empreinte environnementale**

CROISSANCE PAR L'INNOVATION GRÂCE À *CARMILA BEYOND*

- **Des activités à forte marge générant 30 millions d'euros de résultat récurrent en 2026, qui atteindront 45 à 50 millions d'euros d'ici 2031, soit un taux de croissance annuel moyen d'environ 12 % à l'échelle de l'entité combinée[2]**
- **Une capacité inégalée à monétiser 620 millions de visites par an, grâce à des initiatives innovantes comme le Retail media, le Specialty leasing, Next Tower, Retail as a service et d'autres activités**

REPOSITIONNEMENT DU PORTEFEUILLE

- **L'objectif est d'augmenter la proportion de centres commerciaux leaders de 80 % à environ 90 % de la valeur du patrimoine**
- **Au-delà du rapprochement avec IGD, 900 millions d'euros de capacité d'investissement répartie entre des acquisitions (jusqu'à 500 millions d'euros) et des transformations d'actifs (jusqu'à 400 millions d'euros), soutenue par des cessions ciblées (jusqu'à 250 millions d'euros)**
- **Un bilan solide et une discipline financière rigoureuse : un endettement maîtrisé, avec un ratio dette nette/EBITDA inférieur à 8x et un ratio de LTV (*loan-to-value*) inférieur à 42 %**

OBJECTIFS FINANCIERS 2027-2031

- **Résultat net récurrent par action de l'Entité Combinée[2] : + 2 % à + 4 % de taux de croissance annuel moyen, tiré par l''augmentation des revenus locatifs nets et l'amélioration de la marge d'EBITDA de 25 points de base par an**
- **Dividendes de l'Entité Combinée[2] : croissance annuelle continue du dividende par action sur la période 2026-2031, avec un taux de distribution de 75 % du résultat net récurrent**

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

« La plateforme Carmila, composée de 80 centres commerciaux leaders, génère de la croissance et bénéficie d'une forte demande de la part des enseignes ainsi que d'une fréquentation en hausse, dans un marché où aucun nouveau centre commercial ne voit le jour.

Nous sommes heureux d'annoncer notre nouveau plan stratégique « Building European Growth », construit autour de trois moteurs de croissance qui ont fait leurs preuves : la croissance organique, la croissance par l'investissement et la croissance par l'innovation. Carmila est la plateforme de centres commerciaux qui affiche la croissance la plus forte en Europe depuis 2019.

Carmila accélère en Italie. Le rapprochement amical avec IGD nous permet de créer un leader européen de 9 milliards d'euros d'actifs. Relutive tant sur le Résultat Net Récurrent que sur l'ANR par action, cette transaction permet à Carmila d'intégrer des centres commerciaux leaders en Italie d'une valeur de 1,9 milliard d'euros.

[2] Sur la base d'une acquisition de 100 % du capital social d'IGD, suivie d'un retrait de la cote et d'une fusion avec Carmila

Pour les cinq prochaines années, nous disposons d'une feuille de route claire pour poursuivre notre croissance organique, qui repose sur l'amélioration constante du mix merchandising, grâce à des partenariats étroits avec des marques de premier plan et en pleine expansion et sur une transformation systématique de nos actifs.

Nous prévoyons également de poursuivre le repositionnement de notre portefeuille autour de centres commerciaux leaders, notamment à travers des acquisitions.

Parallèlement, l'innovation génère des revenus à forte marge au-delà des loyers grâce à *Carmila Beyond*, qui nous permet de monétiser nos 620 millions de visites annuelles.

Ensemble, ces trois moteurs soutiendront la croissance des résultats et permettront d'augmenter les dividendes versés aux actionnaires.

Dans un contexte macroéconomique volatil, la solidité de notre bilan et notre discipline financière demeurent des avantages compétitifs majeurs.

Je tiens à remercier chaleureusement toutes les équipes de Carmila, dont l'énergie et l'engagement sont au cœur du succès de Carmila et seront essentiels pour écrire ce nouveau chapitre. »

2. PLAN STRATÉGIQUE 2027-2031 EN DÉTAIL

UNE PLATEFORME EUROPÉENNE DE 80 CENTRES COMMERCIAUX LEADERS

Carmila opère une plateforme européenne de 80 centres commerciaux leaders, alliant leadership, performance, destination et innovation. Ces 80 centres représentent environ 80 % de la valeur du portefeuille.

LEADERSHIP

En France, en Espagne et en Italie, les actifs Carmila se classent numéro un dans leur zone de chalandise et sont stratégiquement situés dans les régions les plus dynamiques et les plus prospères d'Europe occidentale. Parmi eux, BAB 2 (Biarritz, France), Toulouse Labège 2 (Toulouse, France), Fan Mallorca (Palma de Majorque, Espagne), Holea (Huelva, Espagne), As Cancelas (Saint-Jacques-de-Compostelle, Espagne) ou Centro Brianza (Milan, Italie) illustrent parfaitement les centres leaders de Carmila.

DESTINATION

Ces centres commerciaux regroupent l'intégralité des marques nationales et internationales préférées des consommateurs dans les secteurs de la mode, du sport, des services, de la restauration ainsi que de la beauté et du bien-être. Ils constituent des lieux privilégiés pour l'expansion et l'ouverture de nouveaux points de vente. De fait, Carmila compte parmi ses locataires les principales enseignes de renommée mondiale telles qu'Inditex, Primark, New Yorker, Sephora, Rituals, JD Sports ou encore McDonald's, ainsi que des nouveaux acteurs en développement. Les centres commerciaux Carmila bénéficient de la puissance des hypermarchés, notamment des hypermarchés de Carrefour, qui génèrent un flux de clients régulier tout en jouant le rôle de plateforme omnicanale.

Grâce à ce positionnement unique, les centres Carmila répondent parfaitement aux attentes des consommateurs, avec plus de 620 millions de visites annuelles et une fréquentation en hausse constante. Accessibles et sûrs, ces centres accueillent aussi des événements et des initiatives marketing qui tous contribuent à une satisfaction client inégalée (92% de taux de satisfaction).

Les magasins sont au cœur des stratégies omnicanales des enseignes, soutenant à la fois les ventes en magasin et en ligne, tandis que l'offre de nouveaux centres commerciaux est pratiquement nulle. Carmila se positionne également du bon côté de la transformation induite par l'IA : celle-ci devrait encore renforcer le modèle omnicanal et l'effet HALO[3] des centres commerciaux, tout en permettant des gains d'efficacité opérationnelle pour Carmila.

PERFORMANCE

Les centres commerciaux Carmila gagnent régulièrement des parts de marché, comme en témoigne la croissance des chiffres d'affaires des commerçants, supérieure de 380 points de base à celle du marché au cours des neuf premiers mois de 2026. Avec un taux d'effort de 10,9 %, le niveau des loyers est raisonnable et confère à Carmila une marge de manœuvre pour les faire croître durablement.

Aux côtés de la France, l'Espagne et l'Italie continueront de contribuer de manière significative à la croissance future. Ensemble, elles représentent aujourd'hui environ 30 % des loyers et bénéficient de fondamentaux économiques favorables, d'une forte demande des enseignes et de zones de chalandise attractives et en expansion.

CARMILA ACCÉLÈRE EN ITALIE

Carmila et Coop Alleanza 3.0, l'actionnaire principal d'IGD, ont signé un accord le 16 novembre 2026 aux termes duquel Coop Alleanza 3.0 échangera sa participation de 40,9 % dans IGD contre des actions Carmila. Cet apport en nature s'effectuera selon une parité d'échange de 0,31x[4] action nouvelle Carmila pour chaque action IGD.

À l'issue de l'apport, Carmila lancera une offre publique d'échange obligatoire sur toutes les actions IGD restantes, aux mêmes conditions, proposant ainsi une offre très attractive aux actionnaires des deux sociétés.

Le projet de rapprochement avec IGD illustre parfaitement la stratégie de Carmila :

- Un acteur majeur en Italie : associer le portefeuille de premier plan d'IGD - qui détient 17 centres commerciaux leaders, représentant 90% de la valeur brute totale des actifs (1,9 milliards d'euros) - aux centres de Carmila afin de créer une plateforme de référence pour continuer à croître au sein d'un marché porteur affichant de solides fondamentaux macroéconomiques
- Un changement d'échelle et une présence géographique plus équilibrée : valeur brute des portefeuilles combinés d'environ 9 milliards d'euros en Europe de l'Ouest. L'Italie deviendra le deuxième plus grand marché de Carmila, tandis que les revenus locatifs nets combinés atteindront environ 530 millions d'euros, dont 55 % seront générés en France, 26 % en Italie et 19 % en Espagne
- Une opération immédiatement relutive tant au niveau de l'EPS que de la NTA par action : +1,5 % de croissance de l'EPRA EPS[5] et +2 % de croissance de l'EPRA NTA par action[5], grâce à des synergies d'environ 15 millions d'euros[6]

[3] Heavy Assets, Low Obsolescence
[4] L'opération est structurée et sera menée de manière à offrir des conditions équitables à l'ensemble des actionnaires d'IGD. La clôture de l'offre publique d'échange est prévue avant mai 2027, préalablement à la distribution programmée des dividendes. En tout état de cause, si un versement de dividende devait intervenir, du côté de Carmila et/ou d'IGD, la parité d'échange serait mécaniquement ajustée afin de tenir compte des dividendes ainsi versés, garantissant ainsi la neutralité de ces distributions sur la parité d'échange
[5] En supposant l'acquisition de 100 % du capital social d'IGD, suivie de son retrait de la cote et de sa fusion avec Carmila. Cela inclut un impact des synergies d'environ 15 millions d'euros, net du frottement fiscal estimé lié à la transition potentielle du régime italien SIIQ vers un établissement stable
[6] Sur la base d'une acquisition de 100 % du capital social d'IGD, suivie d'un retrait de la cote et d'une fusion avec Carmila

- Un excellent profil financier et un impact très limité sur l'endettement : augmentation du ratio EPRA LTV inférieure à 100 points de base[7] et ratio dette nette/EBITDA de 7,7x[7]
- Un profil boursier renforcé : liquidité accrue du titre grâce à une capitalisation boursière combinée d'environ 2,6 milliards d'euros et un flottant supérieur à 45 %[8]
- Des conditions avantageuses pour les actionnaires : prime implicite de 22 % par rapport au cours moyen pondéré par les volumes (VWAP) sur 1 mois de l'action IGD[9], rendement implicite des actifs d'environ 9 % et exposition complète à la création de valeur grâce à une opération réalisée intégralement en titres

UNE TRANSFORMATION SYSTÉMATIQUE DES ACTIFS

Au-delà de la qualité et du positionnement de ses actifs, l'avantage concurrentiel de Carmila réside dans son approche de transformation systématique des actifs qui garantit la meilleure offre commerciale aux visiteurs tout en assurant une performance à long terme.

Ce modèle de transformation systématique s'appuie sur deux leviers complémentaires :

- façonner le mix commercial de demain en anticipant les tendances de consommation et les nouveaux concepts pour optimiser l'offre commerciale dans chaque centre ; et
- transformer les actifs grâce à des rénovations, des extensions, des redimensionnements et des restructurations des surfaces sous-exploitées.

En s'appuyant sur l'expertise locale, l'analyse de données et l'intelligence artificielle, Carmila anticipe l'évolution des tendances du commerce et les aspirations des consommateurs. Le Groupe renouvelle activement environ 10 % de son offre commerciale chaque année, pivotant continuellement vers des concepts pour lesquels la demande est forte. Ces dernières années, Carmila a renforcé son exposition aux segments à forte croissance (notamment beauté et santé). Cette stratégie proactive a permis d'obtenir d'excellents résultats opérationnels, avec un taux d'occupation supérieur à 96 %, une réversion positive et une croissance des loyers à périmètre constant environ 100 points de base au-dessus l'indexation. À l'avenir, Carmila entend capitaliser sur cette dynamique en restant à l'écoute du marché et en encourageant la progression des segments santé et beauté, sport, discount et restauration.

Carmila a également identifié un portefeuille de projets de développement d'une valeur de 400 millions d'euros d'ici 2031, dont 170 millions d'euros sont déjà engagés, avec un rendement cible d'environ 8,5 %. Ce levier important de création de valeur comprend des rénovations, des restructurations et des extensions d'actifs affichant une forte demande locative. En 2028, Carmila lancera notamment son principal projet de restructuration et d'extension à Terrassa, un centre commercial adossé à un hypermarché Carrefour, situé dans la métropole barcelonaise (Espagne). D'ici 2030, de nouvelles enseignes rejoindront le centre dans une extension de plus 34 000 m² qui fera de Terrassa un centre commercial leader. Le rendement de cet investissement de 100 millions d'euros est estimé à 8 %.

Carmila est convaincue que l'excellence opérationnelle et le développement durable sont indissociables et bénéfiques à toutes les parties prenantes. Avec des montants de capex

[7] Y compris synergies et 20 millions d'euros liés au rachat d'actions
[8] Sur la base de la capitalisation boursière combinée de Carmila et d'IGD au 13/11/2026. Ce scénario suppose l'acquisition de 100 % du capital social d'IGD par Carmila
[9] Au 13 novembre 2026

raisonnables, Carmila intensifiera ses efforts pour réduire davantage son empreinte environnementale et tirer parti de son expérience concrète en matière de transformation durable des actifs, avec des émissions de carbone scopes 1 et 2 déjà abaissées de 78 % depuis 2019. À moyen terme, Carmila est parfaitement positionnée pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2030 et continuera de réduire progressivement son recours aux énergies fossiles au profit des énergies renouvelables.

CROISSANCE PAR L'INNOVATION GRÂCE À *CARMILA BEYOND*

Par-delà les loyers, Carmila Beyond tire parti des plus de 620 millions de visites annuelles de la plateforme pour générer de nouvelles sources de revenus à forte croissance.

Ces activités innovantes intègrent le Retail media, le Specialty leasing et l'événementiel, Next Tower, Retail as a service ainsi que de nouveaux relais de croissance. Grâce à une connaissance approfondie du comportement des consommateurs, l'analyse de données et l'IA, ces activités à forte marge et à faible intensité capitalistique peuvent être rapidement déployées sur la plateforme Carmila. Elles représentent déjà près de 11 % du résultat récurrent total, soit environ 30 millions d'euros.

Plus précisément, Carmila accélère le déploiement de son offre Retail media. En partenariat avec JCDecaux, cette initiative stratégique s'appuie sur l'exploitation des données transactionnelles unique de Carrefour, optimisée par Unlimitail, permettant aux annonceurs de mesurer précisément l'impact de leurs campagnes et de générer une augmentation des ventes de 20 à 30 %. L'attractivité de cette nouvelle offre qui repose sur 900 écrans est déjà une réalité avec une forte demande de grandes marques.

Carmila Beyond devrait poursuivre sa croissance au rythme de 12% par an environ jusqu'en 2031 et générer un résultat net récurrent de 45 à 50 millions d'euros d'ici la fin du plan.

REPOSITIONNEMENT DU PORTEFEUILLE

Afin d'améliorer la qualité de ses actifs et son profil de croissance, Carmila vise à porter la part de centres commerciaux leaders au sein de son portefeuille à environ 90 % de sa valeur d'ici 2031 contre 80 % actuellement.

Au-delà du rapprochement avec IGD, ce repositionnement reposera sur trois leviers d'allocation de capital :

- Acquisitions : Carmila dispose d'une enveloppe d'acquisitions allant jusqu'à 500 millions d'euros, consacrée aux centres commerciaux leaders avec un rendement initial net cible supérieur d'environ 100 points de base au taux de capitalisation ;
- Transformations : continuer d'investir dans le portefeuille existant grâce à un programme de transformation pouvant atteindre 400 millions d'euros ; et
- Cessions : cessions ciblées d'actifs non stratégiques pouvant atteindre 250 millions d'euros, dont les produits seront réinvestis dans des opportunités à plus haut rendement.

En matière d'acquisitions, Carmila privilégiera les actifs situés en Italie et en Espagne offrant des rendements attractifs et un fort potentiel de création de valeur, avec un objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) moyen de 10 %.

Ces opérations seront menées en veillant à la solidité du bilan, avec un ratio de dette nette/EBITDA inférieur à 8x, un ratio LTV inférieur à 42 % et le maintien des notations de crédit « *investment-grade* »[10].

OBJECTIFS FINANCIERS 2027-2031

Le plan 2027-2031 s'appuie sur les solides résultats obtenus par Carmila ces dernières années et s'articule autour de trois moteurs de croissance qui ont fait leurs preuves. Il vise à soutenir la croissance des bénéfices et à offrir des rendements attractifs aux actionnaires de l'entité consolidée[11] :

- Croissance organique, portée par l'indexation, le potentiel de réversion induit par des taux d'effort raisonnables, un taux d'occupation élevé et la transformation systématique des actifs ;
- Croissance par les investissements, issue des acquisitions et des cessions ciblées ; et
- Croissance par l'innovation, grâce au développement continu de *Carmila Beyond*.

Ensemble, ces moteurs de croissance devraient générer un taux de croissance annuel moyen du résultat net récurrent par action de 2 % à 4 % entre 2027 et 2031. Ces prévisions reposent sur l'hypothèse d'une hausse annuelle moyenne du coût de la dette d'environ 30 points de base jusqu'en 2031[12], avec une dette couverte à 100% en 2027.

Enfin, forte de 1,4 milliard d'euros de dividendes versés depuis son introduction en bourse en 2017, Carmila s'engage également à maintenir des distributions aux actionnaires élevées et croissantes. Le Groupe s'engage sur un taux de distribution en numéraire de 75 % du résultat net récurrent par action et sur une augmentation continue du dividende par action sur la période 2026-2031[13].

[10] Dette nette/EBITDA de 7,3 x et EPRA LTV à 39,3 % au 30 juin 2026
[11] Sur la base d'une acquisition de 100 % du capital social d'IGD, suivie d'un retrait de la cote et d'une fusion avec Carmila
[12] Coût de l'endettement net de 3,2 % en 2026
[13] Dividende 2025 payé en 2026 d'un montant de 1,36 € par action

Informations Complémentaires

La présentation du Capital Markets Day 2026 de Carmila sera diffusée en direct par webcast le 19 novembre 2026 à 9h30 (CET). Vous trouverez les informations de connexion ci-dessous et sur le site internet de Carmila (https://www.carmila.com/en/financial-calendar).

- Webcast - Carmila - Capital Markets Day 2026

La présentation en anglais sera disponible sur le site internet de Carmila, à l'adresse suivante : https://www.carmila.com/publications. Un enregistrement de la diffusion en direct sera également disponible sur la page du calendrier financier.

CONTACT INVESTISSEURS ET ANALYSTES

Paul Logerot
paul_logerot@carmila.com
+33 7 50 66 05 63

Florian Godard
florian_godard_1@carmila.com
+33 6 85 68 26 19

CONTACT PRESSE

Elodie Arcayna
elodie_arcayna@carmila.com
+33 7 86 54 40 10

CALENDRIER FINANCIER

19 novembre 2026 : Capital Markets Day

11 février 2027 (après bourse) : présentation des résultats annuels 2026

À PROPOS DE CARMILA

Carmila est la troisième société foncière cotée spécialisée dans les centres commerciaux en Europe. Le Groupe gère un portefeuille de centres commerciaux en France, en Espagne et en Italie valorisé à 6,8 milliards d'euros au 30 juin 2026.

Avec plus de 620 millions de visites par an, Carmila met son expertise immobilière, commerciale et digitale au service de la transformation de ses actifs afin de créer une valeur durable pour ses actionnaires et ses partenaires.

Carmila est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (CARM), bénéficie du régime SIIC et fait partie des indices SBF 120 et CAC Mid 60.

AVIS IMPORTANT

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 « Publications » de la page Web Finance de Carmila :
https://www.carmila.com/publications