COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 16 novembre 2026
(avant bourse)

Carmila accélère en Italie par un rapprochement amical avec IGD

Création d'un leader européen de centres commerciaux de 9 milliards d'euros d'actifs

Carmila annonce aujourd'hui son intention de renforcer sa présence en Italie par le biais d'un rapprochement amical avec IGD, le leader italien du secteur qui détient 25 centres commerciaux d'une valeur de 1,9 milliard d'euros[1]. Cette opération stratégique générera une croissance relutive et offrira une création de valeur immédiate pour les actionnaires des deux groupes.

Carmila et Coop Alleanza 3.0, l'actionnaire principal d'IGD, ont signé un accord 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 0,31 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 :

- **Un acteur de premier plan en Italie :** associer la position de leader d'IGD sur le marché (portefeuille valorisé à 1,9 milliard d'euros) aux actifs de Carmila afin de tirer parti de la croissance d'un marché très porteur, qui dispose de fondamentaux économiques solides. Le portefeuille d'IGD comprend 17 centres commerciaux leaders en Italie, qui représentent 90 % de la valeur du portefeuille
- **Un changement d'échelle et une présence géographique 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 relutive tant au niveau de l'EPS que de la NTA par action :** +1,5 % de croissance de l'EPRA EPS[2], +2 % de croissance de l'EPRA NTA par action[2], grâce à des synergies d'environ 15 millions d'euros[3] par an
- **Un excellent profil financier et un impact très limité sur l'endettement :** augmentation du ratio EPRA LTV inférieure à 100 points de base[4] et ratio dette nette/EBITDA de 7,7x[4]
- **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 %[5]

[1] Au 30 juin 2026
[2] 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 REIT
[3] 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
[4] Y compris synergies et 20 millions d'euros liés au rachat d'actions
[5] 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

- **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[6], rendement implicite des actifs d'environ 9 % et exposition complète à la création de valeur grâce à une opération réalisée intégralement en titres

Unicoop Etruria, deuxième actionnaire d'IGD, a accueilli favorablement l'opération et s'est engagé – sous réserve de la finalisation de certaines procédures d'autorisation – à apporter sa participation de 10 % au capital d'IGD dans le cadre de l'offre publique d'échange obligatoire.

La transaction a été approuvée à l'unanimité par le Conseil d'administration de Carmila.

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

« Ce projet de rapprochement amical est le moyen idéal pour Carmila d'accélérer en Italie. Grâce à cette opération transformante, associant le portefeuille de grande qualité d'IGD à nos actifs, nous disposerons d'une taille critique, bénéfique à toutes nos parties prenantes.

Pour les actionnaires de Carmila, cela se traduira par une exposition accrue à des actifs *leaders* dans l'une des économies les plus dynamiques d'Europe, ainsi que par une forte croissance de l'EPS et de la NTA.

Parallèlement, cette opération offre aux actionnaires d'IGD une plus-value immédiate, un dividende nettement plus élevé et une participation complète à la création de valeur d'une foncière de plus grande envergure. Nous avons été impressionnés par la récente transformation et les performances des actifs d'IGD, ainsi que par la qualité de ses équipes. Nous nous appuierons sur leur expertise pour accélérer notre développement en Italie, qui deviendra ainsi le deuxième de nos trois marchés.

Une fois menée à bien, cette initiative stratégique créatrice de valeur nous permettra de nous imposer comme l'acteur de référence dans le secteur des centres commerciaux *leaders* en Europe occidentale, grâce à trois piliers solides : la France, l'Italie et l'Espagne. »

[6] Au 13 novembre 2026

Carmila S.A. (« Carmila ») annonce avoir conclu un accord ferme (« Master Contribution Agreement ») avec Coop Alleanza 3.0 (« Coop Alleanza »), aux termes duquel Coop Alleanza apportera à Carmila l'intégralité de sa participation dans IGD SIIQ S.p.A. (« IGD »), représentant 40,9 % du capital social et des droits de vote d'IGD (« Apport »).

La contrepartie de l'Apport sera versée exclusivement sous forme d'actions Carmila nouvellement émises, sur la base d'un rapport d'échange de 0,31 action nouvelle Carmila pour chaque action IGD (« Rapport d'échange »).

À l'issue de l'Apport, Carmila détiendra une participation auprès d'IGD supérieure au seuil de 30 % prévu à l'article 106, paragraphe 1, du TUF (« Testo Unico della Finanza ») et lancera donc une offre publique d'échange obligatoire portant sur l'ensemble des actions restantes d'IGD selon le même Rapport d'échange (l'« Offre » et, conjointement avec l'Apport, l'« Opération », et le groupe issu de la fusion à l'issue de l'Opération, l'« Entité Combinée »).

L'Offre aura pour objectif le retrait des actions IGD de la cote d'Euronext STAR Milan.

1. Rationnel stratégique et points clés de l'opération

Cette Opération permettra de regrouper deux portefeuilles complémentaires de centres commerciaux *leaders* afin de renforcer la position de Carmila en Italie. Carmila s'appuiera sur son expérience éprouvée en matière d'acquisitions pour créer de la valeur, comme lors de l'acquisition réussie de Galimmo. Cela marque également une nouvelle étape dans la consolidation du secteur des foncières de commerce en Europe.

Points clés de l'opération :

- **Une position de *leader* en Italie**
    - L'Italie, un marché clé pour la croissance : Carmila croit fermement au marché italien, caractérisé par des tendances positives à long terme et par une solide dynamique pour les centres commerciaux. Ce format y occupe une place centrale dans les habitudes de consommation, comme en témoignent la croissance continue de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants. S'appuyant sur les excellents résultats obtenus par l'équipe de direction d'IGD, cette opération permettra d'accélérer le développement de Carmila dans le pays et de renforcer l'attractivité des centres d'IGD au sein d'une grande plateforme européenne ;
    - Un ADN commun et des portefeuilles complémentaires : les deux groupes possèdent une connaissance approfondie du secteur des centres commerciaux, ce qui renforce leur capacité à créer des synergies et à croître conjointement. Le nouvel ensemble s'appuiera sur un maillage géographique très complémentaire, avec un portefeuille de destinations commerciales de premier plan situées au sein de zones de chalandise attractives et présentant un potentiel de création de valeur significatif.
- **Un changement d'échelle majeur et un ancrage européen renforcé**
    - Consolidation de la position de leader de Carmila dans le secteur des centres commerciaux en Europe occidentale : La plateforme d'IGD, avec un

portefeuille valorisé à 1,9 milliard d'euros, permet d'accélérer la croissance de Carmila, grâce à une entité combinée d'environ 8,7 milliards d'euros ;

- Une présence géographique équilibrée : grâce à des centres leaders sur trois des marchés les plus attractifs d'Europe (la France (55 % des revenus locatifs nets), l'Italie (26 %) et l'Espagne (19 %)), Carmila sera idéalement placée pour tirer parti de sa plateforme ;
- Une foncière de plus grande envergure : des profils boursiers et de liquidité améliorés grâce à une capitalisation boursière combinée d'environ 2,6 milliards et un flottant supérieur à 45 %[7] ;
- Un bilan solide : une politique financière prudente avec une augmentation limitée du ratio EPRA LTV (moins de 100 points de base) et un ratio dette nette/EBITDA de 7,7x[8], dans la fourchette basse des foncières de commerce européennes.

- **Un portefeuille optimal composé de centres commerciaux de premier plan à fort potentiel**
  - IGD détient 25 centres commerciaux en Italie : leaders sur leurs marchés de référence, affichant d'excellents indicateurs opérationnels et accueillant un large éventail de marques omnicanales locales et internationales, les centres d'IGD sont parfaitement alignés avec la stratégie de Carmila visant à renforcer son exposition aux centres commerciaux de premier plan, puisque le portefeuille d''IGD compte 17 commerciaux leaders, représentant 90% de la valeur ;
  - La plateforme de Carmila sera un moteur de création de valeur : En capitalisant sur les très bons résultats d'IGD et sur la force de sa plateforme, Carmila étendra au portefeuille d'IGD son approche de transformation systématique visant à créer de la valeur en s'appuyant sur (i) une optimisation constante du mix-merchandising vers des segments très performants, (ii) le développement des centres par le biais de restructurations, d'extensions, de rénovations et de redimensionnements de magasins, et (iii) la génération de revenus issus de l'innovation, notamment retail media, specialty leasing, Next Tower, etc.
- **Une excellente proposition de valeur pour les actionnaires des deux sociétés**
  - Une opération entièrement réglée en titres sur la base d'une parité unique : l'Apport et l'Offre seront réalisés selon la même parité d'échange, à savoir 0,31 action nouvelle Carmila pour chaque action IGD, garantissant ainsi un traitement identique à l'ensemble des actionnaires d'IGD. Par conséquent, les actionnaires de Carmila et d'IGD continueront de bénéficier pleinement de la création de valeur issue du rapprochement ;
  - Opération relutive pour les actionnaires de Carmila : hausse d'environ +1,5 % de l'EPRA EPS[9] et croissance d'environ +2 % de l'EPRA NTA par action[9]. L'opération représentera un rendement implicite des actifs attractif d'environ 9 % ;

[7] 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
[8] Y compris synergies et 20 millions d'euros liés au rachat d'actions
[9] Dans l'hypothèse d'une détention de 100 % d'IGD et incluant un impact d'environ 15 M€ de synergies positives et le frottement fiscal lié au passage du régime SIIQ à un établissement stable

- Prime immédiate pour les actionnaires d'IGD : la parité d'échange implique une prime de 22 % par rapport au cours moyen pondéré par les volumes de l'action IGD au cours du dernier mois[10] ;
- De solides synergies opérationnelles et financières : opportunité unique de création de valeur liée à d''importantes synergies d'environ 15 millions d'euros par an[11]. Carmila anticipe à la fois des synergies de coûts et de revenus, ainsi que des synergies financières issues du refinancement de la dette et de l'optimisation de la structure du capital d'IGD.

- **Solide soutien des instances de gouvernance et forte probabilité de réalisation de l'opération**
  - Un engagement et un appui marqué de la part des actionnaires : opération approuvée à l'unanimité par le Conseil d'administration de Carmila. Signature d'un accord avec Coop Alleanza 3.0 (principal actionnaire d'IGD avec une participation de 40,9 %), qui deviendra un actionnaire stratégique de l'Entité Combinée. Unicoop Etruria, deuxième actionnaire d'IGD (environ 10 %), a également accueilli favorablement l'Opération et s'est engagé à apporter l'intégralité de sa participation dans IGD à l'offre (sous réserve de la finalisation de certaines procédures d'autorisation) ;
  - Conditions suspensives : l'Opération n'est soumise à aucune condition de financement et les autorisations requises pour l'émission de nouvelles actions de Carmila sont déjà en place. L'Apport restera soumis à l'accomplissement de la procédure applicable aux apports en nature (y compris la remise d'un rapport par un commissaire aux apports) ;
  - Calendrier : la finalisation de l'Apport est prévue au premier trimestre 2027, le lancement de l'Offre étant quant à lui prévu au deuxième trimestre 2027.

2. Conditions de l'Apport

Conformément au *Master Contribution Agreement*, Carmila recevra, à titre d'apport en nature, de la part de Coop Alleanza 3.0 environ 45,15 millions d'actions IGD, représentant l'intégralité de sa participation et environ 40,9 % du capital social et des droits de vote d'IGD, en contrepartie d'actions Carmila nouvellement émises selon le Rapport d'échange. Une fois l'Apport finalisé, Coop Alleanza détiendra environ 9 % du capital social et des droits de vote de Carmila.

Les autorisations nécessaires à l'émission des nouvelles actions Carmila devant être remises à titre de contrepartie ont été accordées par l'Assemblée générale de Carmila qui s'est tenue le 14 mai 2025. Par conséquent, aucune autre autorisation de l'Assemblée générale de Carmila n'est requise pour mettre en œuvre l'Apport.

Une fois l'Apport réalisé, (i) un représentant désigné par Coop Alleanza 3.0 sera coopté au conseil d'administration de Carmila (sa nomination étant ensuite soumise à la prochaine assemblée générale de Carmila) et (ii) trois administrateurs d'IGD issus de Coop Alleanza 3.0 seront remplacés par des administrateurs nommés par Carmila, jusqu'au renouvellement complet du conseil lors de l'assemblée générale d'IGD appelée à approuver les comptes 2026.

[10] Au 13/11/2026
[11] Dans l'hypothèse d'une acquisition de 100 % du capital social d'IGD, suivie d'un retrait de la cote et d'une fusion avec Carmila

Dans l'hypothèse où les seuils requis pour un retrait obligatoire de la cote ne seraient pas atteints, Carmila procéderait – sous certaines conditions – à une fusion transfrontalière avec IGD.

Le Contrat-Cadre d'Apport prévoit par ailleurs des engagements habituels de conservation des titres (*lock-up*), une clause d'*anti-embarrassment* (en faveur de Coop Alleanza 3.0) ainsi que des mécanismes de cession ordonnée sur le marché.

3. Engagement d'apport à l'offre

Unicoop Etruria, qui détient environ 10 % du capital social d'IGD, s'est engagée auprès de Carmila à apporter l'intégralité des actions IGD qu'elle détient dans le cadre de l'Offre, selon les modalités et sous réserve des conditions de cet engagement, et à soutenir l'Opération (sous réserve de la finalisation de sa procédure d'autorisation interne).

Dans l'hypothèse où l'Apport serait mené à bien et toutes les actions faisant l'objet de l'engagement irrévocable seraient apportées dans le cadre de l'Offre, Carmila détiendrait au moins 50,9 % du capital social d'IGD.

Conformément à la réglementation en vigueur, toute information communiquée à Unicoop Etruria dans le cadre de l'Offre sera publiée dans le document d'offre.

4. Conditions de l'offre publique d'échange obligatoire

L'Offre s'adressera, selon des modalités et conditions identiques, à tous les détenteurs d'actions IGD autres que Carmila, sur la base du même rapport d'échange que celui prévu dans le cadre de l'Apport, à savoir 0,31 action nouvelle Carmila pour chaque action IGD apportée dans le cadre de l'Offre. S'agissant d'une offre publique d'échange obligatoire lancée en vertu de l'article 106, paragraphe 1, du TUF, celle-ci ne sera soumise à aucune condition de validité.

Les actions Carmila offertes en contrepartie seront de la même catégorie que les actions Carmila admises à la négociation sur Euronext Paris. La contrepartie ainsi déterminée est conforme à l'article 106 du TUF et aux dispositions applicables du règlement des émetteurs. La durée de la période d'acceptation sera convenue avec Borsa Italiana S.p.A., conformément à la législation en vigueur.

Les autorisations nécessaires à l'émission des nouvelles actions Carmila devant être remises à titre de contrepartie ont été accordées par l'assemblée générale de Carmila qui s'est tenue le 14 mai 2025. Par conséquent, aucune autre autorisation de l'assemblée générale de Carmila n'est requise pour mettre en œuvre l'Offre.

5. Retrait de la cote, rachat obligatoire et retrait obligatoire

L'Offre vise à retirer les actions IGD de la cote d'Euronext STAR Milan, Carmila ayant l'intention de détenir l'intégralité du capital social d'IGD et de l'exploiter en tant que filiale à 100 %.

Si Carmila venait à détenir au moins 90 % du capital social d'IGD à l'issue de l'Offre, elle exercerait le droit d'achat (squeeze-out) prévu par l'article 111 du TUF, tout en se conformant à l'obligation de rachat (sell-out) prévue à l'article 108 du TUF, ce qui entraînera la radiation des actions IGD de la cote. Étant donné que la contrepartie

consiste en des actions admises à la négociation sur un marché réglementé de l'Union européenne, aucune contrepartie en espèces n'est requise dans le cadre de cette obligation d'achat.

Si Carmila détenait moins de 90 % du capital social d'IGD à l'issue de l'Offre, les actions IGD resteront admises à la négociation et Carmila se réserve le droit de procéder au retrait de la cote par tout autre moyen prévu par la législation applicable, y compris une fusion de IGD dans Carmila ou dans l'une de ses filiales détenues à 100 %.

6. Gouvernance et collaborateurs

Carmila est présente depuis longtemps en Italie et souhaite faire de ce pays l'un des trois marchés clés du Groupe une fois l'Opération finalisée. Carmila serait ravie d'accueillir Coop Alleanza au sein de son Conseil d'administration. La nomination d'un représentant désigné par Coop Alleanza sera soumise à la prochaine Assemblée générale des actionnaires de Carmila.

Carmila a l'intention de tirer parti de la plateforme existante d'IGD ainsi que du savoir-faire local développé par son personnel en Italie, et mènera les procédures d'information et de consultation auprès des instances représentatives du personnel concernées, conformément à la législation en vigueur.

7. Conditions suspensives et calendrier indicatif

La réalisation de l'Apport et le lancement de l'Offre ne sont soumis à aucune autorisation au titre du contrôle des concentrations ou du droit de la concurrence, ni à aucune autre autorisation réglementaire autre que l'approbation du document d'offre par la CONSOB. La réalisation de l'Apport est uniquement soumise à l'accomplissement de la procédure applicable aux apports en nature (y compris la remise d'un rapport par un commissaire aux apports) et devrait intervenir au cours du premier trimestre 2027. Le lancement de l'Offre est prévu au deuxième trimestre 2027, après approbation du document d'offre par la CONSOB.

Carmila tiendra le marché informé de l'évolution de l'Opération, conformément à la réglementation en vigueur. De plus amples informations sur les implications stratégiques et financières de l'Opération pour le groupe issu de la fusion seront présentées lors du *Capital Markets Day* de Carmila, qui se tiendra le 19 novembre 2026.

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) : 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.

À PROPOS DE IGD

IGD SIIQ S.p.A. est un acteur majeur du secteur de l'immobilier commercial en Italie. IGD détient un portefeuille de 1,9 milliard d'euros composé de 25 centres commerciaux répartis dans toute l'Italie, gérés par ses propres services chargés de la gestion des actifs, de l'immobilier, des installations et des baux. IGD intervient également en tant que prestataire de services, en gérant des portefeuilles pour le compte d'institutions tierces. Une présence étendue sur le marché national, une structure financière solide, la capacité à planifier, suivre et gérer toutes les phases du cycle de vie d'un centre commercial, qu'il s'agisse de biens en pleine propriété ou en location, ainsi que des investissements continus dans le commerce de détail et l'innovation technologique, garantissent à IGD sa position de référence dans le secteur de l'immobilier commercial. La société, cotée sur le segment STAR de la Borsa Italiana, a été la première SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata, ou SIIC) en Italie.

CONSEILS ET AUTRES

BNP Paribas intervient en tant que conseil financier exclusif de Carmila. Darrois Villey Maillot Brochier et Gianni & Origoni agissent en tant que conseils juridiques de Carmila. Sauf indication contraire, les références à l'Entité fusionnée et aux avantages escomptés de l'Opération figurant dans le présent document supposent la réalisation de l'Opération, y compris le retrait de la cote de IGD.

INFORMATIONS IMPORTANTES

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 « Informations réglementées », du site de Carmila :
https://www.carmila.com/informations-reglementees