

Paris, le 23 juillet 2025

Résultats du premier semestre 2025 : accélération de la croissance et perspectives de résultat récurrent revues à la hausse

Excellente performance financière

- Loyers nets à 203,4 millions d'euros, en croissance soutenue de +15,4 % par rapport au premier semestre 2024 (+3,6 % à périmètre constant)
- EBITDA à 176,9 millions d'euros (+14,1 %)
- Résultat net récurrent par action à 0,93 € (+7,1 %)
- Résultat net part du Groupe IFRS : 123,1 millions d'euros

Poursuite de la dynamique opérationnelle

- Très bonne activité commerciale : 467 baux signés, réversion positive de 3,3 %
- Taux d'occupation financier à 96,0 % (+70 pb par rapport à fin juin 2024)¹
- Chiffre d'affaires des commerçants : en croissance au deuxième trimestre (+2,1 %) et sur le semestre (+1,0 %)
- Revenus du *Specialty Leasing* à 9,1 millions d'euros (+15,1 %)
- Taux de recouvrement du premier semestre à 96,5 %

Création de valeur accélérée avec l'intégration de Galimmo et la rotation d'actifs

- Synergies opérationnelles : 5 millions d'euros confirmés en 2025
- Rotation d'actifs : 29 millions d'euros d'actifs matures cédés ou en promesse de cession

Réévaluation positive du patrimoine

- Valeur du patrimoine : 6 690,2 millions d'euros (+1,1 % à périmètre constant par rapport à fin décembre 2024)
- Net Initial Yield : 6,60 % (stable par rapport à fin 2024)
- EPRA actif net réévalué (EPRA NTA) par action de 25,89 € à fin juin 2025

Structure financière solide et maîtrisée

- Ratio LTV² : 39,7 % au 30 juin 2025
- Ratio dette nette sur EBITDA à 7,6x
- Nouvelle notation Fitch : BBB+ pour les émissions senior non garanties (BBB/stable pour la notation du Groupe selon S&P et Fitch)

Perspectives 2025 revues à la hausse

- Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions de 10 millions d'euros
- Perspectives 2025 revues à la hausse : résultat net récurrent par action attendu à 1,79 € en 2025 (+7,0 % par rapport à 2024)

¹ Pro-forma Galimmo au S1 2024

² EPRA LTV Ratio droits inclus

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

« L'accélération de la croissance de Carmila au premier semestre 2025 traduit la montée en puissance de sa plateforme et l'intégration réussie de Galimmo.

La dynamique commerciale confirme l'attractivité des centres commerciaux Carmila.

Le succès de notre stratégie ciblée sur la transformation des actifs et l'optimisation du capital soutient une croissance durable. Les perspectives de résultat récurrent sont revues à la hausse pour l'année 2025. »

1. Données financières clés

	S1 2025	S1 2024	Variation	Variation à périmètre constant
Revenus locatifs (millions d'euros)	221,0	192,8	+14,6 %	
Loyers nets (millions d'euros)	203,4	176,3	+15,4 %	+3,6 %
EBITDA (millions d'euros)	176,9	155,1	+14,1 %	
Résultat récurrent (millions d'euros)	132,0	123,8	+6,6 %	
Résultat récurrent net par action (euros)	0,93	0,87	+7,1 %	

	30/06/2025	31/12/2024	Variation	Variation à périmètre constant
Valorisation du patrimoine droits inclus (M€)	6 690,2	6 652,1	+0,6 %	+1,1 %
Net Potential Yield	6,89 %	6,85 %	+4 pb	
Net Initial Yield	6,60 %	6,57 %	+3 pb	
EPRA LTV Ratio droits inclus	39,7 %	38,9 %	+83 pb	
EPRA LTV Ratio	42,1 %	41,1 %	+104 pb	
EPRA NDV ² par action (euros)	24,10	24,54	-1,8 %	
EPRA NTA ³ par action (euros)	25,89	26,12	-0,9 %	

² EPRA Net Disposal Value

³ EPRA Net Tangible Assets

2. **Activité du premier semestre 2025**

Activité de commercialisation dynamique confirmant une demande soutenue

Au premier semestre 2025, Carmila signe 467 baux pour un loyer minimum garanti (LMG) total de 25,1 millions d'euros (6 % de la base locative). La réversion positive de 3,3 % confirme la demande soutenue et des valeurs locatives bien orientées.

Cette performance reflète la stratégie active de Carmila sur le mix-merchandising, combinant ancrage local, attractivité des hypermarchés Carrefour et renouvellement ciblé de l'offre.

Parmi les signatures les plus significatives du semestre :

- Dans le secteur de la mode : la signature de Primark à Talavera en Espagne
- Pour les loisirs : Fitness Park à Calais-Coquelles et Athis-Mons
- Côté beauté & santé : l'arrivée de l'enseigne iconique Aroma-Zone à Biarritz
- Sur le petfood : l'expansion d'enseignes spécialisées avec Ultrapremium en France et Guaw en Espagne

En parallèle, le specialty leasing génère un revenu de 9,1 millions d'euros (+15,1 % sur le semestre), porté par une demande croissante sur des formats flexibles à fort impact client.

Le taux d'occupation financier s'établit à 96,0 % au 30 juin 2025 (+70 pb vs. 30 juin 2024³), niveau élevé illustrant la capacité de Carmila à capter la demande dans un environnement dynamique.

Bonne performance des chiffres d'affaires des commerçants au deuxième trimestre

Au deuxième trimestre, les chiffres d'affaires des commerçants (+2,1 %) et les fréquentations (+2,3 %) sont bien orientés, le premier trimestre avait été marqué par un impact calendaire négatif lié à l'effet de l'année bissextile en 2024.

Sur l'ensemble du premier semestre, le chiffre d'affaires des commerçants dans les centres Carmila progresse de 1,0 % et la fréquentation de 0,5 %.

L'Espagne affiche la performance la plus dynamique du semestre, avec une progression de 4,4 % du chiffre d'affaires et de 1,5 % de la fréquentation, portée par l'environnement économique et le dynamisme touristique.

Le taux d'effort moyen des locataires s'établit à 10,8 % au 30 juin 2025 (12 mois glissants), stable par rapport à juin 2024 (+10 pb), confirmant un modèle locatif équilibré et adapté.

Poursuite de notre engagement RSE

Carmila poursuit son engagement fort en matière de RSE, avec un objectif zéro émission nette de carbone (Scopes 1 & 2) en 2030, validé par la SBTi. Les efforts de sobriété énergétique, combinant innovation technologique et investissements, ont permis de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 54 % en 2024 par rapport à 2019.

Six projets photovoltaïques sont exploités sur les toitures de centres commerciaux Carmila en Espagne depuis le début de l'année. La puissance installée est de 1 650 kWc et

³ Pro-forma Galimmo au 30 juin 2024

l'électricité produite est auto-consommée par le centre. De nouveaux projets sont en cours d'étude.

3. Résultats financiers : Amélioration de la rentabilité

Loyers nets en hausse soutenue de +15,4 %, au premier semestre 2025, pour atteindre 203,4 millions d'euros

Cette performance reflète une solide croissance de 3,6 % à périmètre constant, intégrant une indexation des loyers de 2,5 %, ainsi que la contribution de Galimmo (nette de cessions) sur six mois de 11,8 %.

Le taux de recouvrement du premier semestre est bien orienté à 96,5 %.

EBITDA à 176,9 millions d'euros, en hausse de 14,1 %

Ce semestre confirme la capacité de Carmila à faire croître son EBITDA de manière durable. Au-delà de l'indexation, tous les leviers de la stratégie contribuent à cette dynamique : la transformation des centres, l'optimisation du capital, et les initiatives de croissance.

Sur le long terme, la performance est dynamique. L'EBITDA du premier semestre 2025 dépasse de 25 % son niveau de 2019 (premier semestre 2019 à 140,8 millions d'euros), une performance qui témoigne de la résilience et de l'attractivité du modèle de Carmila.

Résultat net récurrent par action à 0,93 €, en hausse de 7,1 %

4. Un bilan solide permettant de saisir des opportunités

Revalorisation du patrimoine : +1,1 % par rapport à fin 2024 (à périmètre constant)

Carmila affiche une revalorisation de son patrimoine de 1,1 % par rapport à fin 2024 (+0,6 % à périmètre courant), atteignant 6 690,2 millions d'euros au 30 juin 2025.

Cette performance est soutenue par la dynamique de la base locative et le taux de capitalisation du portefeuille (Net Initial Yield), stable à 6,60 % (+3 pb par rapport à fin 2024).

EPRA actif net réévalué (EPRA NTA) par action de 25,89 € à fin juin 2025

La variation est de -1 % par rapport à fin 2024 et +10 % par rapport à fin juin 2024.

Carmila génère un rendement attractif pour ses actionnaires. En incluant l'appréciation de l'actif net réévalué (EPRA NTA) ainsi que le dividende versé en mai 2025 (1,25 € par action), le rendement de Carmila (juin 2025 vs. juin 2024) s'établit à 14 %.

Ratio Loan-to-Value (droits inclus) à 39,7 % et dette nette sur EBITDA à 7,6x au 30 juin 2025

Le ratio LTV (droits inclus) de 39,7 % est stable par rapport à fin juin 2024 (incluant Galimmo) et en hausse de 83 pb par rapport à fin décembre 2024, suite au paiement du dividende en mai 2025.

Le ratio dette nette sur EBITDA s'établit à 7,6x au 30 juin 2025, contre 7,4x à fin décembre 2024.

Le ratio de l'EBITDA sur le coût net de l'endettement financier (ICR) reste également stable et s'établit à 4,3x.

Maturité de la dette et liquidités

Carmila dispose d'une solide structure de dette et d'une liquidité confortable, lui offrant une flexibilité financière pour saisir les opportunités de croissance.

Carmila ne dispose d'aucun crédit à rembourser avant l'emprunt obligataire à échéance mai 2027, pour un montant de 247 millions d'euros.

La maturité de la dette est de 4,3 années⁴ au 30 juin 2025.

Sur le premier semestre 2025, Carmila a remboursé 100 millions d'euros de son emprunt obligataire arrivant à échéance en septembre 2028.

Au 30 juin 2025, Carmila dispose de 652 millions d'euros de liquidités dont 112 millions d'euros de trésorerie (ou équivalent de trésorerie) et 540 millions d'euros de ligne de crédit non tirée à échéance 2028.

La gestion active du bilan permet à Carmila de bénéficier d'un coût de la dette attractif de 3,0 % sur le premier semestre.

Nouvelle notation Fitch : BBB+ pour les émissions senior non garanties (BBB/stable pour la notation du Groupe selon S&P et Fitch)

Carmila renforce sa visibilité financière avec une nouvelle notation de Fitch, en parallèle de sa notation BBB perspective stable de S&P.

Fitch a attribué à Carmila une notation de BBB perspective stable, assortie d'une notation spécifique BBB+ pour les nouvelles émissions senior non garanties de Carmila.

Ces notations témoignent de la solidité financière du groupe et confirment les bonnes perspectives de financement.

5. Intégration réussie de Galimmo

Capacité de Carmila à créer efficacement de la valeur sur un nouveau périmètre

L'intégration réussie de Galimmo démontre l'extensibilité de la plateforme Carmila et sa capacité à créer de la valeur. Cette opération a permis de dégager des synergies immédiates, avec 5 millions d'euros d'économies de coûts attendues en 2025. L'intégration

⁴ Cela tient compte de l'extension du crédit bancaire signée le 22 juillet 2025.

des équipes et des systèmes de gestion a été réalisée en seulement six mois, démontrant l'efficacité de la plateforme.

Les 51 nouveaux sites de Galimmo s'intègrent parfaitement à la stratégie de Carmila : puissance des hypermarchés Carrefour, complémentarité géographique et emplacements leaders dans des villes régionales.

Forte création de valeur pour les actionnaires de Carmila

L'intégration de Galimmo crée une valeur significative pour les actionnaires de Carmila. Cette opération se traduit par un TRI supérieur à 40 % et s'appuie sur un investissement en fonds propres de 300 millions d'euros. L'intégration a également permis d'améliorer les indicateurs opérationnels sur le périmètre Galimmo au premier semestre 2025, avec un taux d'occupation financier de 93,5 % (+50 points de base vs. avant acquisition) et un taux de recouvrement de 96,0 % (+280 points de base vs. avant acquisition).

L'objectif de Carmila est de porter les indicateurs opérationnels de ce périmètre aux niveaux des standards du groupe (taux d'occupation financier au-dessus de 96 % et taux de recouvrement à 97 %).

6. Exécution du plan stratégique 2022 - 2026 "Building sustainable growth"

Quatrième année du plan stratégique

Lancé fin 2021, le plan stratégique de Carmila s'inscrit dans une trajectoire de croissance durable, de diversification des moteurs de valeur et de transformation ciblée des actifs. Il repose sur trois leviers complémentaires :

- La transformation des centres, portée par l'expertise reconnue de Carmila dans le mix-merchandising, les restructurations agiles et le déploiement de sa plateforme omnicanale.
- L'optimisation du capital, adossée à une stratégie active de rotation d'actifs, permettant de réallouer les ressources vers des acquisitions ciblées et créatrices de valeur.
- Une vision long terme, traduite par le développement de projets immobiliers mixtes en partenariat avec Carrefour, une stratégie ESG tournée vers la neutralité carbone, et des initiatives de croissance innovantes comme Next Tower ou Carmila Retail Development.

Transformation des actifs

En 2025, Carmila prévoit une enveloppe d'investissement de 50 millions d'euros, pour une cinquantaine de projets agiles. Au premier semestre, le foodpark de Vitrolles a ouvert et les travaux ont démarré au speedpark de Rennes-Cesson.

Le pivot du mix-merchandising se poursuit avec une exposition au secteur du Prêt-à-porter réduite à 28 % (vs. 34 % en 2019), ainsi qu'une accélération de l'offre dans la Santé, la Beauté, les Restaurants et le Sport.

Optimisation du capital

Carmila poursuit cette stratégie d'optimisation du capital au premier semestre 2025 avec 29 millions d'euros de cessions engagées ou réalisées dont :

- la cession de Quetigny à un family office, réalisée en juin 2025 avec un rendement net initial de 6,5 %
- la signature d'un engagement ferme de cession de Villers-Semeuse à la Coopérative U, avec un rendement net initial de 7,5 %

Ces deux transactions s'inscrivent dans la stratégie de Carmila de cession d'actifs matures dans de bonnes conditions financières afin de réemployer ce capital sur des investissements créateurs de valeur.

Carmila prévoit d'investir 50 millions d'euros net annuellement avec l'objectif :

- de céder 50 millions d'euros d'actifs à des niveaux de valorisation en ligne avec les expertises
- de réinvestir à hauteur de 100 millions d'euros par an dans des acquisitions avec des rendements cibles de +100 points de base au-dessus du taux de capitalisation, en déployant sa stratégie de gestion des actifs créatrice de valeur.

Leadership en Espagne : un moteur de croissance pour Carmila

Les centres Carmila en Espagne illustrent parfaitement la réussite de l'exécution du plan stratégique. Carmila y a consolidé une position de premier opérateur de centres commerciaux avec 75 actifs et près de 500 000 m² de surface commercialisable, représentant 21% du patrimoine de Carmila en valeur.

Grâce à leur implantation stratégique et la solidité de leurs fondamentaux, les centres Carmila bénéficient de la dynamique macroéconomique favorable en Espagne, portée notamment par le tourisme. Ils affichent une croissance organique soutenue de 4,1 % au premier semestre, soit 190 points de base au-dessus de l'indexation. En dix ans, la valeur des actifs y a été multipliée par quatre, et Carmila y détient des flagships de premier plan, tels que Fan à Majorque ou Holea en Andalousie.

7. Perspectives 2025

Programme de rachat d'actions

Carmila a lancé un programme de rachat d'actions de 10 millions d'euros en février 2025 qui s'est finalisé en juin 2025. Les actions rachetées ont été annulées.

Un nouveau programme de rachat d'actions de 10 millions d'euros va être lancé le 24 juillet 2025 et se déroulera jusqu'au 31 décembre 2025, au plus tard. Les actions seront rachetées en vue de leur annulation. Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme de rachat d'actions de Carmila tel qu'autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 14 mai 2025.

Amélioration de la marge opérationnelle

Carmila améliore significativement sa marge opérationnelle grâce à une stratégie qui combine excellence opérationnelle, déploiement de l'intelligence artificielle et maximisation des économies d'échelle.

Fort d'un réseau de 250 centres et de plus de 6 000 preneurs, Carmila a investi dans un écosystème IT et data ultra-performant.

Cette approche permet d'augmenter la marge d'EBITDA sur loyers bruts (dont le ratio se situait à 77,7 % en 2024). L'objectif est de dépasser 79 % sur l'année 2025.

Guidance du résultat récurrent revue à la hausse

Portée par une dynamique solide au premier semestre, notamment grâce à l'intégration réussie de Galimmo, la dynamique en Espagne et l'amélioration de la marge opérationnelle, Carmila revoit à la hausse ses perspectives de croissance pour 2025.

Le résultat net récurrent par action 2025 est désormais attendu à 1,79 euro par action, en hausse de 7,0 % par rapport à 2024. (contre 1,75 euro par action prévu initialement).

Informations supplémentaires

La présentation des résultats semestriels 2025 de Carmila sera diffusée en direct, via webcast ou par téléphone, le 23 juillet 2025 à 18:30 (heure de Paris). Retrouvez les informations de connexion sur le site internet de Carmila (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 24 juillet 2025.

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/publications/rapports_annuels_et_semestriels/

CONTACT INVESTISSEURS ET ANALYSTES

Pierre-Yves Thirion
(Directeur Financier)
pierre_yves_thirion@carmila.com
+33 6 47 21 60 49

CONTACT PRESSE

Elodie Arcayna
(Directrice RSE & communication)
elodie_arcayna@carmila.com
+33 7 86 54 40 10

CALENDRIER FINANCIER

23 juillet 2025 (18h30, heure de Paris) : Présentation des résultats semestriels

23 octobre 2025 (après clôture des marchés) : Information financière du troisième trimestre 2025

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 2024, son portefeuille était constitué de 251 centres commerciaux, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisés à 6,7 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/communiques-financiers/>