

Paris, le 22 octobre 2026
(après bourse)

Activité au 30 septembre 2026

Objectifs confirmés, portés par une accélération de la dynamique opérationnelle

Le portefeuille de centres commerciaux de premier plan de Carmila en Europe de l'Ouest a enregistré une accélération de sa croissance depuis le début de l'année, portée par une forte demande des enseignes et une fréquentation en hausse :

Activité commerciale soutenue

- Loyers nets de 305,9 millions d'euros, en hausse de 2,1 % à périmètre constant par rapport aux neuf premiers mois de 2025, en accélération par rapport à la hausse de 1,4 % du premier semestre
- Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 3,2 % à périmètre constant, traduisant de nouveaux gains de part de marché
- Forte demande locative avec 3,1 % de réversion positive depuis le début de l'année et une hausse de 15 % du volume de baux signés sur un an
- Taux d'occupation financier à 96,0 %, en hausse de 70 points de base sur un an
- Taux de collecte de 97,5 %, en hausse de 90 points de base sur un an

Bilan parmi les plus solides du secteur

- Notations confirmées par S&P à BBB (perspective stable) – avec des critères revus à la hausse – et Fitch à BBB+ sur la dette senior non garantie
- Ratio dette nette/EBITDA à 7,3 x¹, permettant à Carmila de lever 200 millions d'euros de financements et de renouveler 540 millions d'euros de lignes de crédit renouvelables à des conditions favorables depuis le début de l'année
- Acquisition relative d'un centre commercial *leader* dans la métropole dijonnaise, finalisée en septembre

Excellence en matière de développement durable et baisse de la consommation d'énergie

- Carmila s'est vue attribuer 5 étoiles par le GRESB, avec un score de 91,7/100
- Réduction de 78 % des émissions de carbone sur les scopes 1 et 2 et baisse de 51 % de la consommation d'énergie depuis 2019

Carmila aborde le dernier trimestre 2026 avec confiance et confirme son objectif annuel de résultat net récurrent par action à 1,87 €.

Parfaitement placé pour poursuivre sa croissance, le Groupe dévoilera son plan stratégique à 5 ans lors d'un Capital Markets Day le 19 novembre.

¹ Au 30 juin 2026.

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

« Nous constatons une demande croissante de la part des enseignes et des clients pour nos centres commerciaux leaders. Cela se traduit par une hausse des loyers, du taux d'occupation, du chiffre d'affaires des commerçants et de la fréquentation sur l'ensemble de notre portefeuille. Carmila est idéalement positionnée pour poursuivre sa croissance grâce à trois leviers : la croissance organique, les investissements et l'innovation. Nous serons heureux de présenter nos ambitions, notre portefeuille de grande qualité, ainsi que notre approche systématique de transformation des actifs lors de notre Capital Markets Day du 19 novembre. »

	9m 2026	9m 2025	Variation	Variation à périmètre constant
Revenus locatifs (millions d'euros)	327,9	327,4	+0,2 %	
Loyers nets (millions d'euros)	305,9	301,4	+1,5 %	+2,1%
France	219,8	214,5	+2,5 %	+2,1 %
Espagne	68,0	68,8	-1,3 %	+2,5 %
Italie	18,1	18,0	+0,7 %	+0,7 %

Forte dynamique opérationnelle et accélération de la croissance des loyers

Les centres commerciaux de Carmila ont continué de gagner des parts de marché sur les neuf premiers mois de l'année, avec un chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 3,2 % (380 points de base au-dessus du panel de référence²), tandis que la fréquentation a progressé de 1,1 % (20 points de base au-dessus du panel de référence³). L'ensemble des pays a contribué à cette expansion, l'Europe du Sud arrivant en tête, portée par une hausse des ventes de 6,1 % en Espagne.

Sans offre nouvelle et dans un contexte de raréfaction des espaces rentables, la demande des enseignes pour les centres leaders de Carmila continue de progresser, soutenant une croissance pérenne des revenus locatifs. Ainsi, l'activité locative a été très dynamique au cours des neuf premiers mois de 2026, avec 744 baux signés auprès d'un large éventail de marques, soit une hausse de 15 % en volume sur un an, générant une réversion positive de 3,1 % sur les renouvellements et recommercialisations.

Son expertise en matière de transformation d'actifs, couplée aux outils numériques et à l'intelligence artificielle, permet à Carmila de répondre rapidement aux attentes des marques omnicanales et des clients, et d'adapter constamment son offre. Cette stratégie alimente directement le taux d'occupation, qui s'est consolidé au niveau élevé de 96,0 % au 30 septembre 2026, en hausse de 70 points de base sur un an.

Les loyers nets ont progressé de 2,1 % à périmètre constant, soit 180 points de base au-dessus de l'indexation. Cela marque une nette accélération par rapport au premier semestre, reflétant la poursuite de l'amélioration des indicateurs opérationnels, une hausse importante du taux de recouvrement (qui s'établit à 97,5 %) ainsi qu'une forte croissance des revenus issus de l'innovation générés par les 620 millions de visites annuelles de Carmila (Specialty leasing, Retail media, Next Tower, Marketing services).

² Procos (France), Apresco (Espagne)

³ Quantaflo (France), Cad&Lan (Espagne)

Bilan solide et stratégie de croissance externe relative

Le 15 octobre 2026, S&P a confirmé la notation de crédit BBB (perspective stable) de Carmila. L'agence de notation a révisé à la hausse ses seuils sur les principaux critères d'endettement, offrant à Carmila une marge de manœuvre supplémentaire pour réaliser des acquisitions relatives. De même, Fitch a confirmé le 7 octobre 2026 sa notation BBB+ pour la dette senior non garantie.

Grâce à ce très bon profil de crédit et à un ratio dette nette/EBITDA de 7,3 x, parmi les meilleurs du secteur, Carmila bénéficie d'un accès étendu à la liquidité et a réalisé 200 millions d'euros d'abondements (*tap issuances*) sur des obligations existantes depuis le 1er janvier 2026. Dans le même temps, le Groupe a renforcé sa position de trésorerie grâce au renouvellement de 540 millions d'euros de lignes de crédit renouvelables d'une maturité de sept ans.

Afin de limiter son exposition à la volatilité des conditions de financement, Carmila maintient continuellement un niveau élevé de couverture. La dette nette du Groupe est actuellement intégralement couverte pour 2026 et 2027, ce qui réduit mécaniquement sa sensibilité à la récente hausse des taux d'intérêt.

Parallèlement, Carmila a poursuivi sa stratégie rigoureuse d'allocation de capital afin de continuer à créer de la valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes, et a finalisé l'acquisition de Grand Quetigny (France) en septembre. Idéalement situé, ce centre commercial de 13 650 m², adossé à un hypermarché Carrefour, figure parmi les principales destinations commerciales de la métropole de Dijon. Cette acquisition est relative sur le résultat net récurrent dès la première année. À moyen terme, Carmila apportera à ce centre commercial son expertise en matière de gestion d'actifs et de commercialisation, et a identifié plusieurs leviers d'optimisation pour maximiser la réversion et les revenus issus de l'innovation.

Leadership en matière de RSE confirmé

Avec une note de 91,7/100 et 5 étoiles attribuées par le GRESB 2026 – la référence internationale pour l'évaluation ESG en immobilier –, Carmila confirme la pertinence de sa stratégie RSE. Cette reconnaissance illustre les résultats concrets obtenus dans la transformation durable de son patrimoine : une réduction de 78 % des émissions de carbone sur les scopes 1 et 2 ainsi qu'une baisse de 51 % de la consommation d'énergie depuis 2019, mais aussi par la certification BREEAM de 100 % de ses principaux actifs. Elle met également en lumière l'engagement du Groupe à adapter ses centres commerciaux aux risques climatiques, un axe stratégique majeur pour renforcer la résilience et la valeur de son portefeuille à long terme.

Perspectives : objectifs confirmés et Capital Markets Day

Forte de sa performance sur neuf mois et de sa présence européenne, Carmila confirme avec confiance ses objectifs pour 2026 et prévoit de générer un résultat net récurrent par action de 1,87 €.

Le Groupe présentera ses ambitions de croissance lors d'une Journée Investisseurs (*Capital Markets Day*) le 19 novembre 2026.

CONTACTS 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.

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 « Publications » du site de Carmila : <https://www.carmila.com/publications>