

GREEN FINANCING REPORT

2026



CARMILA

KEY FIGURES

as of 12/31/2025

€700M

September 2024: 7-year 300M€ green bond, paying a fixed annual coupon of 3.875%, followed in October 2024 by a €100 million tap issue on the same bond

October 2025: 7-year 300 M€ green bond, paying a fixed annual coupon of 3.750%.

16

buildings eligible in the green portfolio,

- 106 582,5 sq.m common area
- Assets certified **BREEAM®**: "Very Good" or better

100%

of proceeds allocated (ownership)

LEVERAGE SHOPPING CENTERS AS AGENTS OF CHANGE

04

1

GREEN FINANCING FEATURES

06

2

ELIGIBLE GREEN PORTFOLIO

- A. PROCESS FOR EVALUATION AND SELECTION OF PROJECT
- B. ALLOCATION OF PROCEEDS

07

08
09

3

CARMILA'S GREEN PORTFOLIO

- A. IMPACT REPORT
- B. GREEN ASSET'S HIGHLIST

10

10
12

4

APPENDIX REPORT FROM ONE OF THE STATUTORY AUDITORS

15



SHOPPING CENTERS AS AGENTS OF CHANGE: 2025 PROGRESS REPORT

The real estate sector is facing a dual challenge: adapting to climate change while maintaining operational performance. At Carmila, we believe shopping centers are essential local hubs that must evolve to meet today's environmental and societal standards.

Our strategy is driven by our «Here We Act» program, which integrates sustainability into our daily operations. Our approach is simple: create value for our tenants and customers while reducing our environmental footprint.

Delivering on our commitments

We are actively aligning our asset management with the Paris Agreement and the UN SDGs. As of 2025, our transition roadmap is yielding measurable results:

Net-Zero Roadmap:

- We remain on track to reach net-zero emissions for Scopes 1 & 2 by 2030.
- Energy Efficiency: We are actively delivering on our 40% reduction target (vs. 2019 baseline), with consistent improvements across our portfolio.
- Asset Quality: We have reached our goal to ensure 100% (by value) of our core material assets (clusters 1 to 3) are BREEAM®-certified.
- Waste Management: We continue to improve our recovery rates, targeting 100% waste recovery by 2030.



Green Financing Strategy

Our financial strategy directly supports this transition.

Since September 2024, Carmila has issued a total of €800 million in green bonds as a strategic step to secure sustainable funding for the evolution of its portfolio. This includes a first 7-year €300 million green bond issued in September 2024, followed by a €100 million tap issue in October 2024, and a second 7-year €300 million green bond issued in October 2025, followed by a further €100 million tap issue in April 2026.

These issuances, maturing in 2032 and 2033 respectively, carry fixed annual coupons of 3.875% and 3.750%. They have enabled us to optimize our debt profile and further diversify our investor base. By aligning our financing strategy with our environmental targets, we ensure that our balance sheet remains robust and fully adapted to the challenges of the coming years.

PIERRE-YVES THIRION

Chief financial officer of Carmila



1 GREEN FINANCING FEATURES

« Transparency, disclosure, and integrity of Carmila's green bond issuance »

The proceeds from green financing issued by Carmila are used to finance assets that meet stringent, transparent eligibility criteria and have obtained BREEAM «Very Good» or «Excellent» certification.

This Green Financing Framework has been reviewed by an independent second-party opinion at the time of issue, ESG rating agency Sustainalytics, which confirmed its compliance with Green Bond Principles 2021 (published by the International Capital Market Association).

In accordance with its commitment, Carmila disclose its Annual Green Financing Report, including:

- **the allocation of the proceeds**
- **the climate and environmental benefits**

All documentation relating to the Green Financing is available on: **Publications | Carmila**

Carmila's annual reporting will also be subject to verification by Deloitte as external verifier.



2 ELIGIBLE GREEN PORTFOLIO

An amount equivalent to the proceeds of Carmila Green Instruments will be earmarked by Carmila to the financing of existing and/or future Eligible Green investments that would fall under the following definition:

- Existing or future shopping centre and retail parks properties located in France (with at least one Green Lease clauses ("Bail Vert") for relevant French assets (>2,000 sq.m), Italy or Spain
- located within 500 metres of public transport
- and following at least one of the technical criteria below

	ASSETS TYPE	ELIGIBILITY REQUIREMENTS
FOR ACQUISITION	Buildings	BREEAM®: "Very Good" or better HQE™: "Excellent" or better LEED®: "Platinum"
	Buildings (built before 31/12/2020)	EPC at least equal to "A" or among the top 15% most energy-efficient buildings nationally
	Buildings (built after 31/12/2020)	PED at least 10% than the relevant national threshold set for NZEB requirements and for buildings larger than 5,000 sqm , the building resulting from the construction undergoes testing for airtightness, thermal integrity and global warming potential
FOR RENOVATION	Buildings	Reduction of PED ≥30%, or compliance with EPBD major renovation standards, or BREEAM®: "Excellent" or better* HQE™: "Excellent" or better LEED®: "Platinum"

*The score retained for the certification corresponds to the higher of the two scores between P1 (building performance) and P2 (energy management).

2.A Process for Evaluation and Selection of Projects

The selection and assessment process for eligible Green buildings is clearly defined in line with European regulations, including any applicable regulatory environmental and social requirements. Furthermore, as for any investments made by Carmila, Eligible Green Assets must comply with strict criteria. The evaluation and selection process is clearly defined and aligned with Carmila's CSR strategy and ESG assessment practices, which ensure adequate identification of material risks tied to environmental management, working and safety, sustainable supply chain, corruption prevention and anti-bribery.

In addition, Carmila has also implemented an Environmental Performance Committee, which assesses the environmental quality of certain investments based on two priority impact criteria: energy and carbon. The ancillary environmental impacts of projects are also qualified to avoid any risk of impinging on other environmental criteria (i.e., the "do no significant harm" principle).

A dedicated Green Bond Committee will monitor the project selection and evaluation process and allocation of proceeds. It is composed of the following permanent representatives from Carmila : the Chief Financial Officer (CFO), who chairs the committee, the Chief Sustainability Officer (CSO), a representative from Carmila's finance department, the Head of Investor Relations, a representative from the portfolio management department, a representative from Carrefour Property Group's property management department and a representative from the CSR department.

In 2026, Carmila's Green bond Committee was held on 02/11 to approve the Green Portfolio, the allocation of Green financing proceeds as of 12/31/2025 and this Report.



2.B Allocation of proceeds

As of 12/31/2025, 1 622 M€ of Carmila's assets are eligible to be financed or refinanced, as validated by the Green Committee.

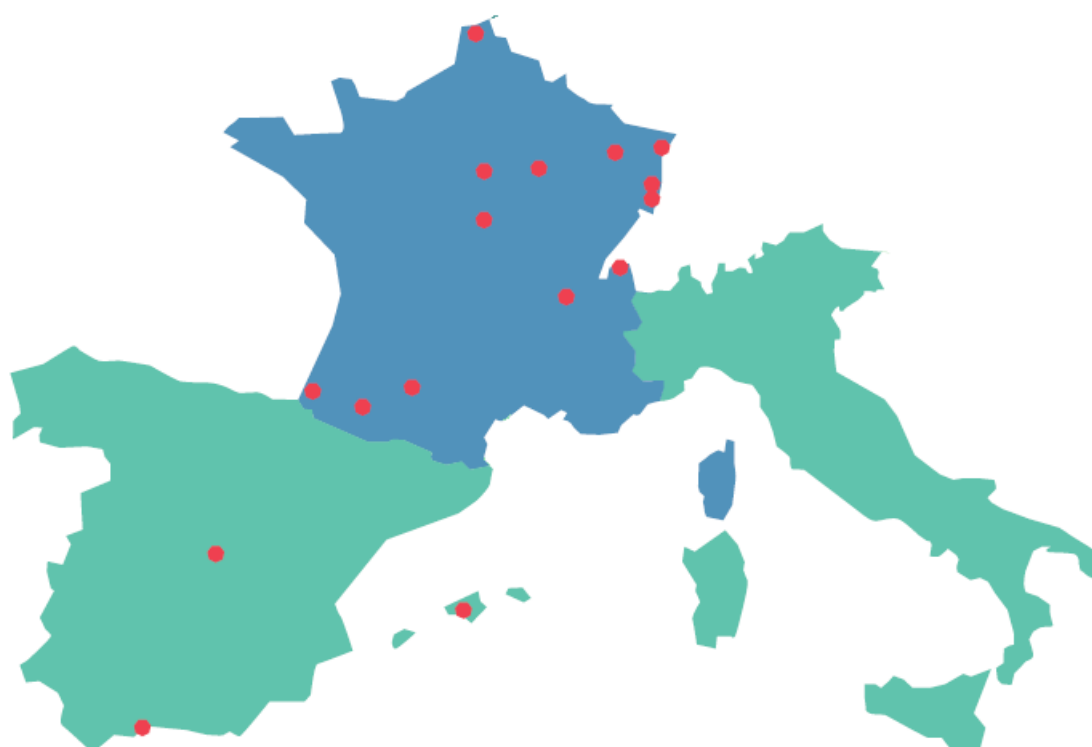
16 assets of the Green Portfolio meets the required certification (HQE™, BREEAM®, LEED) "Very Good" or "Excellent" certification as mentioned in Carmila's Green Financing Framework.

The €700M Green Bond is fully allocated to the refinancing of existing buildings.

ELIGIBLE GREEN BUILDINGS CRITERIA	EXISTING	NEW BUILDING	TOTAL
Buildings meeting BREEAM® > "Very Good", HQE™ > "Excellent", LEED "Platinum" certification	700 M€	NA	700 M€
Built before 12.31.2020 EPC "A" OR in the top 15%	NA	NA	NA
Built after 12.31.2020	NA	NA	NA
Primary Energy Demand (PED) of at least 30%	NA	NA	NA
TOTAL	700 M€	NA	700 M€

3 GREEN FINANCING FEATURES

3.A Impact reporting



ATHIS-MONS
2 929 sq.m

BAB2
7 780 sq.m

BOURGES
3 157 sq.m

CITÉ EUROPE
20 081 sq.m

**LA CHAPELLE
ST LUC**
1 807 sq.m

LABEGE
5 476 sq.m

LESCAR
4 685 sq.m

**VAULX-EN-
VELIN**
3 054 sq.m

**SHOP'IN
PUBLIER**
2 098 sq.m

**SHOP'IN
HOUSSEN**
6 477,5 sq.m

**NANCY
HOUEMONT**
6 157 sq.m

**SHOP'IN
MUNDO**
5 127 sq.m

**SHOP'IN
WITTY**
5 718 sq.m

**FAN
MALLORCA**
12 480 sq.m

**GRAND VIA
HORTALEZA**
7 126 sq.m

ROSALEDA
12 465 sq.m

Number of Buildings	16
Floor area of common spaces	106 582,5 sq.m
Buildings status	16 existing
Certification BREEAM® In-use	100% Certif BIU 39% Certif BIU Excellent 61% Certif BIU Very Good
Number of eco-mobility solutions offered near shopping centres	68 in 2025 vs 42 in 2024 +62% in 2025 vs 2024
Green lease	96%
Percentage improvement in assets' energy performance	-2% in 2025 vs 2024 120 kWh/sq.m in 2025 vs 122 in 2024
Percentage improvement in assets' carbon performance (Scope 1 & 2 LB)	-7,3% in 2025 vs 2024 16,5 tCO₂ e/sq.m in 2025 vs 17,8 tCO₂ e/sq.m in 2024
Total annual CO₂ emissions (Scope 1 et 2 LB)	1 460,53 tCO₂ in 2025 vs 1 557 tCO₂ in 2024 -6,2% vs 2024
Waste recovery rate	18% improvement in 2025 vs 2024 73% in 2025 vs 62% in 2024

The performance of the Green Portfolio is assessed following an all-energy use approach that considers the building's total energy consumption. For existing buildings, the data comes from bills and/or energy metering systems.

As part of the Non-Financial Performance Statement (available for consultation in Part 4. CSR of the [Universal Registration Document](#)), some of these impact indicators were verified by Deloitte for all of Carmila's assets, including the sixteen buildings (above) of the green portfolio.

Energy consumption intensity decreased by 2% and CO₂ intensity decreased by 7% compared to the previous year, thanks to continued efforts to optimize technical systems and operating procedures, as well as to engage building users.

Actions include:

- Decarbonizing Energy Sources: Increasing the share of low-carbon energy through both the onsite self-consumption of renewable energy (such as photovoltaic rooftop installations) and the procurement of green or low-carbon energy through dedicated contracts.
- HVAC Modernization: Systematic replacement and upgrade of legacy HVAC equipment with high-efficiency, low-consumption systems.
- Smart Infrastructure: Upgrading lighting systems to high-performance LED technology and deploying centralized technical management (CTM) to ensure precise energy oversight.
- Electrical Optimization: Installation of voltage regulators across multiple sites to improve power quality and reduce electrical waste.
- Building Envelope: Continued investment in building insulation and thermal improvements to minimize heat loss and enhance overall energy efficiency.

3.B Focus on 3 Key Sites

BAB 2 (ANGLET)

Floor area of common spaces	7 780 sq.m
Buildings status	Existing
Certification BREEAM® In-use	Excellent
Number of eco-mobility solutions offered near shopping centre	5 in 2025 vs 5 in 2024
Green lease	95%
Assets' energy performance	76 kWh/sq.m in 2025 vs 76 in 2024
Percentage improvement in assets' carbon performance (Scope 1 & 2 location based)	-11% in 2025 vs 2024 3.7 tCO ₂ e/sq.m in 2025 vs 4.1 in 2024
Total annual CO ₂ emissions (Scope 1 & 2 location based)	-11% in 2025 vs 2024 21 tCO ₂ in 2025 vs 24 tCO ₂ in 2024
Waste recovery rate	100% in 2025 vs 100% in 2024

Some actions implemented:

- Deployment of an AI solution to optimise consumption management
- Installation of voltage regulators to reduce peak power demand
- Switch to 100% LED lighting
- Replacement of HVAC equipment with adiabatic rooftop units
- Modernisation of the building's centralised technical management system
- Optimized waste management system operating 6 waste streams
- Replacement of sanitary equipment for water efficient equipment



PAU LESCAR

Floor area of common spaces	4 685 sq.m
Buildings status	Existing
Certification BREEAM® In-use	Excellent
Number of eco-mobility solutions offered near shopping centre	4 in 2025 vs 3 in 2024 +33% vs 2024
Green lease	95%
Percentage improvement in assets' energy performance	-9% in 2025 vs 2024 65 KWh/sq.m in 2025 vs 71 kWh/sq.m in 2024
Percentage improvement in assets' carbon performance (Scope 1 & 2 location based)	-15% in 2025 vs 2024 3.2 tCO ₂ e/sq.m in 2025 vs 3.8 in 2024
Total annual CO ₂ emissions (Scope 1 & 2 location based)	-19% in 2025 vs 2024 10.6 tCO ₂ in 2025 vs 13.2 tCO ₂ in 2024
Waste recovery rate	100% in 2025 vs 99% in 2024

Some actions implemented:

- Deployment of an AI solution to optimise consumption management
- Installation of voltage regulators to reduce peak power demand
- Switch to 100% LED lighting
- Replacement of HVAC equipment with adiabatic rooftop units
- Modernisation of the building's centralised technical management system
- Replacement of sanitary equipment for water efficient equipment
- Installations of solar panels on the parking lot





GRAN VIA DE HORTALEZA

Floor area of common spaces	7 126 sq.m
Buildings status	Existing
Certification BREEAM® In-use	Very Good
Number of eco-mobility solutions offered near shopping centre	4 in 2025 vs 4 in 2024
Green Electricity	100% green electricity in 2025
Percentage improvement in assets' energy performance	+1% in 2025 vs 2024 130 kWh/sq.m in 2025 vs 129 kWh/sq.m in 2024
Percentage improvement in assets' carbon performance (Scope 1 & 2 location based)	-11% in 2025 vs 2024 32 tCO ₂ e/sq.m in 2025 vs 36 in 2024
Total annual CO ₂ emissions (Scope 1 & 2 location based)	-11% in 2025 vs 2024 196 tCO ₂ in 2025 vs 219 tCO ₂ in 2024
Waste recovery rate	100% in 2025 vs 100% in 2024

Some actions implemented:

- Installation of photovoltaic panels for self-consumption



4 APPENDIX REPORT FROM ONE OF THE STATUTORY AUDITORS

Carmila

Société Anonyme

25 rue d'Astorg
75008 Paris

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur les informations relatives à l'affectation, au 31 décembre 2025, des fonds levés dans le cadre des émissions obligataires « Green Bond » du 25 septembre 2024, du 29 octobre 2024 et du 13 octobre 2025

Exercice clos le 31 décembre 2025

Carmila

Société Anonyme

25 rue d'Astorg
75008 Paris

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur les informations relatives à l'affectation, au 31 décembre 2025, des fonds levés dans le cadre des émissions obligataires « Green Bond » du 25 septembre 2024, du 29 octobre 2024 et du 13 octobre 2025

Exercice clos le 31 décembre 2025

À Madame la Présidente-Directrice Générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Carmila (la « Société »), et conformément à votre demande, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance limitée sur les informations suivantes (« les Informations ») :

- l'allocation, au 31 décembre 2025, des fonds levés dans le cadre des conditions finales d'émission datées respectivement du 23 septembre 2024, 25 octobre 2024 et 9 octobre 2025 (les « Contrats d'Emission »), dont les émissions obligataires « Green Bond » ont été réalisées en date du 25 septembre 2024, du 29 octobre 2024 et du 13 octobre 2025 pour des montants s'élevant respectivement à 300 millions d'euros, 100 millions d'euros et 300 millions d'euros (les « Emissions »), figurant dans le document ci-joint intitulé « Green Bond Report 2026 » (le « Green Bond Report ») ;
- les projets financés par les Emissions et identifiés comme éligibles par la Société (« Projets Éligibles »).

Les Informations ont été préparées dans le contexte des émissions obligataires « Green Bond », du 25 septembre 2024, du 29 octobre 2024 et du 13 octobre 2025 et du Référentiel défini par l'entité (« Green Bond Framework Carmila »).

Conclusion d'assurance limitée

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie "Nature et étendue des travaux", et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies dans tous leurs aspects significatifs conformément au Green Bond Framework Carmila et aux bases de préparation définies dans la partie « Préparation des Informations par la Société ».

Nous n'exprimons pas de conclusion d'assurance sur les informations relatives à des périodes antérieures non couvertes par le Green Bond Report ou sur toute autre information non incluse dans le Green Bond Report.

Nous n'avons pas examiné et ne fournissons pas d'assurance sur les autres informations relatives aux projets individuels rapportées.

Préparation des Informations par la Société

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Green Bond Framework Carmila dont les éléments significatifs sont disponibles sur le site internet de la Société.

Responsabilité de la Société

Il appartient à la direction de :

- Sélectionner ou établir des critères appropriés pour préparer les Informations ;
- Sélectionner les Projets Eligibles en fonction des critères d'éligibilité ;
- Préparer les Informations en conformité avec les Contrats d'Emission et avec le Green Bond Framework Carmila ;
- Mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient de :

- planifier et réaliser la mission afin d'obtenir une assurance limitée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci soient dues à une fraude ou à une erreur ;
- formuler un avis motivé sur la base des procédures que nous avons conduites et des éléments que nous avons collectés ;
- partager notre conclusion avec le management de la Société.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas en revanche de :

- remettre en cause les critères d'éligibilité définis dans le Green Bond Framework Carmila et les Contrats d'Emission et, en particulier, de donner une interprétation des termes des Contrats d'Emission ;
- nous prononcer sur l'utilisation effective des fonds alloués aux Projets Eligibles postérieurement à leur allocation.

Doctrine professionnelle applicable

Nos travaux ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

Indépendance et contrôle qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et aux autres exigences déontologiques du Code de déontologie des commissaires aux comptes français ainsi qu'aux dispositions de l'article L.821-28 du Code de commerce et aux normes de déontologies de l'IEASB (International Ethics Standard Board for Accountants).

Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nos travaux ont été mis en œuvre par une équipe indépendante et multidisciplinaire avec une expérience en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

La nature, le calendrier et l'étendue des procédures mises en œuvre sur ces informations dépendent de notre jugement professionnel, y compris l'évaluation des risques d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la Société pour déterminer les informations figurant dans le document ci-joint ;

- vérifier la conformité, dans tous leurs aspects significatifs, des Projets Eligibles mentionnés dans le document ci-joint avec les critères d'éligibilité en réalisant des procédures substantives sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, tels que définis dans les Contrats d'Emission et dans le Green Bond Framework Carmila ;
- vérifier la correcte ségrégation des fonds levés lors des Emissions et leur allocation exclusive à des Projets Eligibles ;
- vérifier que les Informations concordent avec les données ayant servi de base à l'établissement des Etats financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- vérifier que les prêts internes ou les contrats de financement signés au cours des années précédentes avec les filiales de la Société propriétaires de Projets Eligibles sont toujours en vigueur à compter au 31 décembre 2025.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont de nature et de calendrier différents de ceux d'une mission d'assurance raisonnable, et leur étendue est moindre. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si nous avions réalisé une mission d'assurance raisonnable.

Ce rapport a été préparé dans le contexte décrit ci-dessus et ne peut être utilisé, distribué ou mentionné à d'autres fins.

Paris La Défense, le 29 septembre 2026

Deloitte & Associés

Emmanuel Proudhon

Catherine Saire

Emmanuel Proudhon

Catherine Saire

Associé

Associée



Design: Agence Shan

Photos Credits: Carmila, Arnault de Giron, Thomas Raffoux, Greg Gonzalez, Philippe Meunier



25, rue d'Astorg
75 008 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 58 33 63 00
www.carmila.com