

# GREEN FINANCING REPORT 2025



CARMIILA

# KEY FIGURES

as of 12/31/2024

## €400M

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

## 15

buildings eligible in the green portfolio,

- 97 181 sq.m common area
- Assets certified :
  - **BREEAM®**: "Very Good" or better,
  - **HQE™**: "Excellent" or better,
  - **LEED®**: "Platinum"

## 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



# LEVERAGE SHOPPING CENTERS AS AGENTS OF CHANGE

The real estate sector is having to adapt to climate change and the increasing scarcity of natural resources to respond to environmental, societal and regulatory requirements. In terms of construction and site operation combined, buildings account for more than 20% of global greenhouse gas emissions with a direct impact on climate change.

At Carmila, we firmly believe that shopping centres can be real agents of change by becoming models of sustainability, serving their users. By connecting retailers, tenants and customers, we fulfil our mission: “simplify and enhance everyday life for tenants and customers in all our regions.”

This purpose is embodied through our “Here We Act” program, and its three objectives: reducing our environmental impact, supporting the local economy, valuing our employees.

Carmila aims to align these objectives and its financing strategy, in line with UN SDGs expected contribution and Paris Agreement.

The Green Bond Framework implemented in October 2022 marked a milestone in the transition of Carmila’s asset portfolio regarding the environmental certification and the energy transition, towards objectives among which:

- **Net-zero emissions from Scopes 1 & 2 by 2030**
- **Reduce energy consumption by 40% (versus 2019) by 2030**
- **100% of waste recovered by 2030**
- **100% (by value) of material assets (clusters 1 to 3) BREEAM®-certified by 2025**

In September 2024, Carmila issued its first green bond for a total amount of €300 million. With a maturity of just over seven years, the bonds fall due on 25 January 2032 and pay an annual coupon of 3.875%. Expanding its bond investor base and continuing to optimise its balance sheet. This inaugural bond also enables Carmila to extend the maturity of its borrowings and improve its debt profile and average cost of debt. Carmila also carried out a €100 million tap issue with the same characteristics as the Green Bond.



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

## 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 2025, Carmila's Green bond Committee was held on 09/17 to approve the Green Portfolio, the allocation of Green financing proceeds as of 12/31/2024 and this Report.



## 2.B Allocation of proceeds

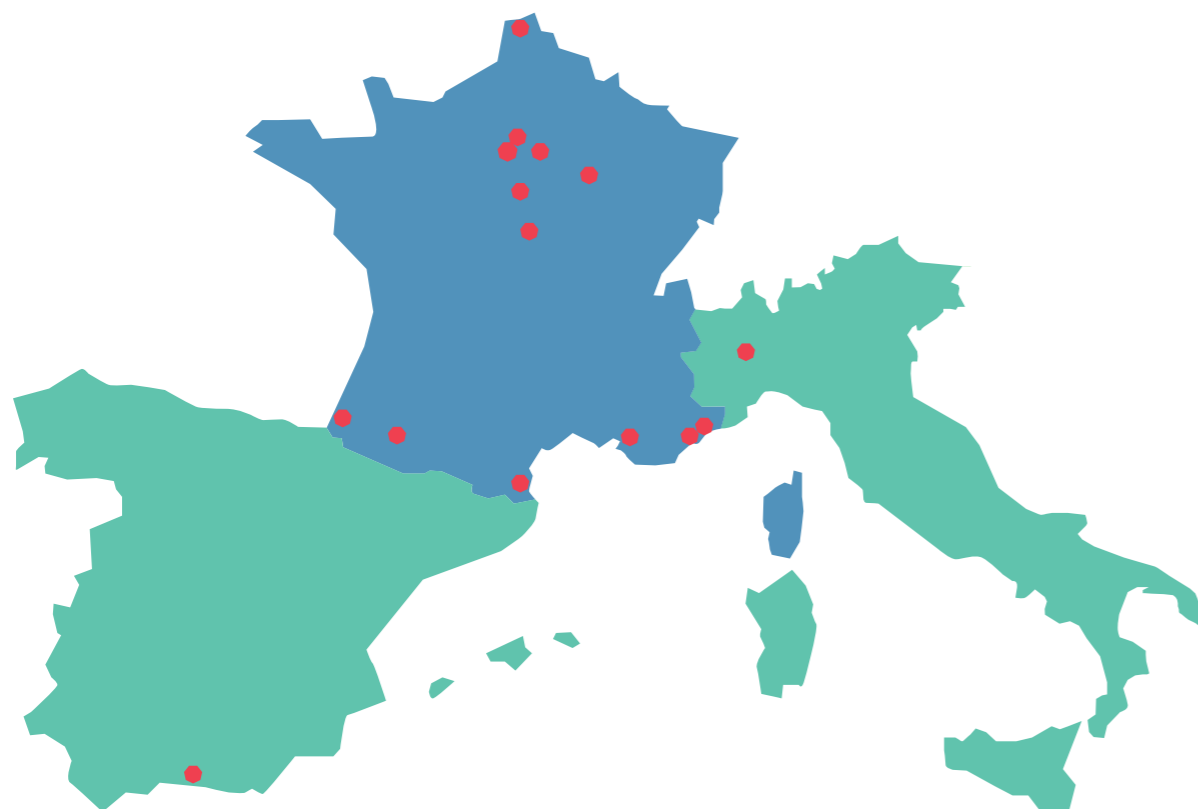
As of 12/31/2024, 1 561 M€ of Carmila's assets are eligible to be financed or refinanced, as validated by the Green Committee. 15 assets of the Green Portfolio meets the required certification (HQE™, BREEAM®, LEED) "Very Good" or "Excellent" certification as mentioned in Carmila's Green Financing Framework.

The €400M 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	<b>400 M€</b> <i>(including 39M€ for Spain)</i>	<b>NA</b>	<b>400 M€</b>
Built before 12.31.2020 EPC "A" OR in the top 15%	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
Built after 12.31.2020	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
Primary Energy Demand (PED) of at least 30%	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
<b>TOTAL</b>	<b>400 M€</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>

# 3 GREEN FINANCING FEATURES

## 3.A Impact reporting



<b>ANTIBES</b> 1 950 sq.m	<b>BAB2</b> 7 780 sq.m	<b>BOURGES</b> 3 157 sq.m	<b>CITÉ EUROPE</b> 20 081 sq.m	<b>CESSON SEVIGNE</b> 4 807 sq.m
<b>CHAMBOURCY</b> 5 290 sq.m	<b>LA CHAPELLE ST LUC</b> 1 807 sq.m	<b>LESCAR</b> 4 685 sq.m	<b>MONTESSON</b> 6 405 sq.m	<b>NICE LINGOSTIÈRE</b> 5 878 sq.m
<b>ORLÉANS PLACE D'ARC</b> 3 322 sq.m	<b>PERPIGNAN CLAIRA</b> 3 659 sq.m	<b>GRAND VITROLLES</b> 7 737 sq.m	<b>ROSALEDA</b> 12 465 sq.m	<b>NICHELINO</b> 8 158 sq.m

<b>Number of Buildings</b>	15
<b>Floor area of common spaces</b>	97 181 sq.m
<b>Buildings status</b>	15 existing
<b>Certification BREEAM® In-use</b>	15 certified centres "Very Good" or "Excellent"
<b>Number of eco-mobility solutions offered near shopping centres</b>	59 in 2024 vs 45 in 2023 / +31% Average: 3.93 per centre in 2024 vs. 3 in 2023 All centres have at least two eco-mobility solutions available nearby
<b>Green lease</b>	Between 85% and 100%
<b>Percentage improvement in assets' energy performance</b>	4% improvement in 2024 vs 2023 91,7 kWhEF/sq.m in 2024 vs 95,3 in 2023
<b>Percentage improvement in assets' carbon performance (market based)</b>	63% improvement in 2024 vs 2023 5,92 tCO <sub>2</sub> e/sq.m en 2024 vs 16,02 en 2023
<b>Total annual CO<sub>2</sub> emissions (Scope 1 et 2 market based)</b>	59% improvement in 2024 vs 2023 351,59 tCO <sub>2</sub> in 2024 vs. 1,119.62 tCO <sub>2</sub> in 2023
<b>Waste recovery rate</b>	21% improvement in 2024 vs 2023 71.58% in 2024 vs 59.16% in 2023

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 KPMG for all of Carmila's assets, including the fifteen buildings (above) of the green portfolio.

Energy consumption intensity decreased by 4% and CO<sub>2</sub> intensity decreased by 69% 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:

- using less carbon-intensive energies either by self-consumption of renewable energy generated on sites or by procuring green or low-carbon energy through dedicated contracts
- replacement of HVAC equipment
- upgrading of lighting to LED and/or installation of centralized technical management
- installation of voltage regulators on several sites
- improvement of building insulation

## 3.B Focus on 3 Key Sites



### CITÉ EUROPE

Floor area of common spaces	20081 sq.m
Certification BREEAM® In-use	Excellent
Number of eco-mobility solutions offered near shopping centre	2 in 2024 vs 3 in 2023
Green lease	92.8%
Percentage improvement in assets' energy performance	1% improvement in 2024 vs 2023 100.62 kWhEF/sq.m in 2024 vs 101.56 in 2023
Percentage improvement in assets' carbon performance (market based)	54% improvement in 2024 vs 2023 2.5 tCO <sub>2</sub> e/sq.m in 2024 vs 5.42 in 2023
Total annual CO <sub>2</sub> emissions (Scope 1 et 2 market based)	59% improvement in 2024 vs 2023 22.98 tCO <sub>2</sub> in 2024 vs. 55.51 tCO <sub>2</sub> in 2023
Waste recovery rate	12.5% improvement 29% in 2024 vs 26% in 2023

### NICE LINGOSTIÈRE

Floor area of common spaces	5,878 sq.m
Certification BREEAM® In-use	Very Good
Number of eco-mobility solutions offered near shopping centre	4 in 2024 vs 4 in 2023
Green lease	98.9%
Percentage improvement in assets' energy performance	19% improvement in 2024 vs 2023 93.84 kWhEF/sq.m in 2024 vs 116.54 in 2023
Percentage improvement in assets' carbon performance (market based)	62% improvement in 2024 vs 2023 2.49 tCO <sub>2</sub> e/sq.m in 2024 vs 6.57 in 2023
Total annual CO <sub>2</sub> emissions (Scope 1 et 2 market based)	65% improvement in 2024 vs 2023 7.10 tCO <sub>2</sub> in 2024 vs. 20.62 tCO <sub>2</sub> in 2023
Waste recovery rate	0% improvement 99.6% in 2024 vs 100% in 2023

#### 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

#### 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
- Waste collection awareness workshop





## ROSALEDA

Floor area of common spaces	12465 sq.m
Certification BREEAM® In-use	Very Good
Number of eco-mobility solutions offered near shopping centre	3 in 2024 vs 3 in 2023
Green lease	100%
Percentage improvement in assets' energy performance	6% improvement in 2024 vs 2023 121.59 kWhEF/sq.m in 2024 vs 129.26 in 2023
Green Electricity	100% green electricity in 2024
Percentage improvement in assets' carbon performance (market based)	129% improvement in 2024 vs 2023 -13.74 tCO <sub>2</sub> e/sq.m in 2024 vs 46.73 in 2023
Total annual CO <sub>2</sub> emissions (Scope 1 et 2 market based)	151% improvement in 2024 vs 2023 -232.51 tCO <sub>2</sub> in 2024 vs. 459.12 tCO <sub>2</sub> in 2023
Waste recovery rate	51.3% improvement 100% in 2024 vs 66.09% in 2023

### Some actions implemented:

- Installation of photovoltaic panels for self-consumption



# 4 APPENDIX REPORT FROM ONE OF THE STATUTORY AUDITORS



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

## Carmila S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur une sélection d'informations publiées dans le Rapport d'allocation et d'impact des obligations vertes

Exercice clos le 31 décembre 2024  
Carmila S.A.  
25, rue d'Astorg, 75008 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Headquarters:  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre

## Carmila S.A.

25, rue d'Astorg, 75008 Paris

### Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur une sélection d'informations publiées dans le Rapport d'allocation et d'impact des obligations vertes

Exercice clos le 31 décembre 2024

Au Président de la société,

- En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Carmila S.A. (la « **Société** »), nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance modérée sur les informations suivantes (les « **Informations** »), relatives à l'émission obligatoire verte réalisée en septembre 2024 par Carmila, détaillées dans le rapport d'allocation et d'impact des obligations vertes (le « **Rapport** »), disponible sur le site internet de la Société<sup>1</sup> :
- l'allocation, au 31 décembre 2024, des fonds levés par la Société au travers de l'obligation verte (le « **Green Bond** ») émise en septembre 2024 (l'« **Émission** ») contenue dans le Rapport ;
- les projets financés par l'Emission et identifiés comme éligibles par la Société (les « **Projets Éligibles** ») comme détaillé en sections 2. et 2.A du Rapport tel que joint en annexe II au présent rapport d'assurance.

Les Informations ont été préparées dans le cadre du « Document Cadre Financements Verts » (le « **Framework** ») développé par la Société, disponible sur le site internet de la Société<sup>2</sup> et conformément aux sections 2. et 2.A du Rapport telles que jointes en annexe II au présent rapport d'assurance.

## Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la section « 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 préparées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Framework disponible sur le site Internet de la Société et conformément aux sections 2. et 2.A du Rapport telles que jointes en annexe II au présent rapport d'assurance.

## Préparation des Informations

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 relatives à la durabilité permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, qui peuvent affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Framework et les sections 2. et 2.A du Rapport telles que jointes en annexe II au présent rapport d'assurance.

<sup>1</sup> [Publications | Carmila](#)

<sup>2</sup> [Carmila Green Bond Framework October 2022\\_1\\_1\\_c140656dd9.pdf](#)

## Responsabilité de la Société

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- sélectionner les Projets Éligibles au regard des critères d'éligibilité ;
- préparer l'Information conformément à l'Émission ainsi qu'au Framework et les sections 2. et 2.A du Rapport telles que jointes en annexe II au présent rapport d'assurance ;
- ainsi que 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, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sont exemptes d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait qu'elles aient été préparées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Framework et les sections 2. et 2.A du Rapport telles que jointes en annexe II au présent rapport d'assurance.

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

Il ne nous appartient pas de :

- remettre en cause les critères d'éligibilité définis dans le Framework, et, en particulier, nous ne donnons aucune interprétation des termes de ce Framework ;
- formuler une conclusion sur l'utilisation effective des fonds alloués aux projets éligibles après que ces fonds aient été alloués ;
- formuler une conclusion sur les indicateurs d'impact environnementaux et/ou sociétaux communiqués dans les rapports d'impact.

## Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)<sup>3</sup>.

## Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.821-28 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. 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.

<sup>3</sup> ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

## Carmila S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur une sélection d'informations publiées dans le Rapport d'allocation et d'impact des obligations vertes  
Exercice clos le 31 décembre 2024

## Moyens et ressources

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à une équipe indépendante et pluridisciplinaire ayant 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.

En procédant à cette évaluation des risques, nous avons pris en compte le contrôle interne de la Société relatif à l'établissement des Informations afin de définir des procédures appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une conclusion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne de la Société.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée.

Nos travaux ont consisté à :

- identifier et mener des entretiens auprès des personnes responsables de la collecte des Informations, auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, des personnes responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- apprécier le caractère approprié des procédures de reporting utilisées par la Société pour établir les Informations au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- vérifier l'existence des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- vérifier la concordance des Informations avec la comptabilité et les données sous tendant la comptabilité ;
- examiner les processus utilisés pour la collecte, l'agrégation, le traitement, le suivi et le contrôle des données, en particulier les procédures relatives à l'allocation des fonds au 31 décembre 2024 ;
- sur la base d'un échantillon représentatif d'actifs, à savoir les projets refinancés :
  - vérifier le caractère éligible de ces projets au regard des critères d'éligibilité définis dans le Framework ;
  - vérifier la concordance des montants des projets au 31 décembre 2024, avec la valeur du patrimoine.
- vérifier que le montant des fonds alloués aux Projets Eligibles est inférieur ou égal au montant de ces Projets Eligibles au 31 décembre 2024.

## Carmila S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur une sélection d'informations publiées dans le Rapport d'allocation et d'impact des obligations vertes  
Exercice clos le 31 décembre 2024

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

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 23 septembre 2025

KPMG S.A.

DocuSigned by:  
*Caroline BRUNO DIAZ*  
627394DFCBA940D  
Caroline Bruno Diaz  
Associée

Signé par :  
*Brice Javaux*  
D2AEB8D1E9A04FA...  
Brice Javaux  
Expert ESG

## Carmila S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur une sélection d'informations publiées dans le Rapport d'allocation et d'impact des obligations vertes  
Exercice clos le 31 décembre 2024



CARMILA

**Design:** Agence Shan  
**Photos Credits:** Carmila, Arnault de Giron, Thomas Raffoux, Greg Gonzalez, Philippe Meunier

25, rue d'Astorg  
75008 Paris - France  
Tél. : +33 (0)1 58 33 63 00  
[www.carmila.com](http://www.carmila.com)