

## Résultats du premier semestre 2022

### Informations financières clés

- Normalisation de la performance financière et croissance organique :
  - Loyers nets en hausse de +34,6% par rapport au premier semestre 2021, dont +4,8% de croissance organique
  - Taux de recouvrement à 95,8% au premier semestre 2022<sup>1</sup>
- Résultat net récurrent par action à 0,83€, en hausse de +59,2% par rapport au premier semestre 2021
- Croissance du résultat récurrent par action attendue à +20% en 2022

### Activité du premier semestre 2022

- Chiffre d'affaires des commerçants au niveau de 2019 sur le premier semestre ; en hausse de +5% par rapport à 2019 au deuxième trimestre
- Maintien de la bonne dynamique commerciale : 517 baux signés au premier semestre (+17% de loyer annuel par rapport au premier semestre 2019, -16% par rapport au premier semestre 2021, année record)
- Réversion positive (+2,8%)
- Taux d'occupation financier à 96,2% (+0.5 points par rapport à fin juin 2021)
- Base locative à périmètre constant en hausse de +4,1% par rapport à fin décembre 2021

### Bilan solide

- Augmentation de la valeur du patrimoine à périmètre constant de +1,1% par rapport à fin 2021
- EPRA actif net réévalué (EPRA NTA) par action de 24,82€ à fin juin 2022, en hausse de +1,2% par rapport à fin 2021
- Signature d'un crédit bancaire de 550 millions d'euros (Euribor 3 mois plus 180 points de base, maturité 2027), incluant deux critères de développement durable
- Ratio LTV<sup>2</sup> à 36,9% à fin juin 2022, en baisse de 50 points de base par rapport à fin décembre 2021
- Ratio dette nette sur EBITDA<sup>3</sup> à 8,0x contre 9,7x à fin 2021 ; ratio EBITDA sur le coût net de l'endettement financier<sup>3</sup> (ICR) à 4,6 fois contre 3,9 fois à fin 2021

### Evénements marquants du premier semestre 2022

- Cession d'un portefeuille de six actifs en France pour 150M€
- Acquisition du centre commercial Rosaleda à Malaga en Espagne pour 24,3M€
- Finalisation de deux programmes de rachat d'actions pour un montant total de 30M€
- Intégration de Carmila dans l'indice SBF 120

---

<sup>1</sup> Au 22 juillet 2022

<sup>2</sup> Droits inclus

<sup>3</sup> 12 derniers mois



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

« Ce semestre, le premier du nouveau plan stratégique « Building Sustainable Growth », démontre la qualité du patrimoine de Carmila et sa capacité à le valoriser.

La stratégie de rotation d'actifs a été initiée avec succès, via la cession d'un portefeuille de sites en France et l'acquisition d'un centre en Espagne.

Les commerçants de Carmila retrouvent les niveaux de chiffre d'affaires de 2019, bénéficiant de l'attractivité des hypermarchés Carrefour dans un contexte de pression sur le pouvoir d'achat.

Enfin, les efforts de transformation d'actifs et d'accompagnement des commerçants pendant les deux années de crise sanitaire portent leurs fruits. La croissance organique de l'activité et la normalisation de la performance financière permettent de revoir à la hausse la croissance du résultat récurrent attendue en 2022. »

**1. Données financières clés**

|   | S1 2022 | S1 2021 | Variation | Variation à périmètre constant |
|---|---------|---------|-----------|--------------------------------|
| Revenus locatifs (millions d'euros)       | 182,8   | 172,9   | +5,8%     |                                |
| Loyers nets (millions d'euros)            | 172,2   | 127,9   | +34,6%    | +4,8% <sup>4</sup>             |
| EBITDA (millions d'euros)                 | 149,5   | 104,7   | +42,8%    |                                |
| Résultat récurrent (millions d'euros)     | 120,1   | 74,1    | +61,9%    |                                |
| Résultat récurrent net par action (euros) | 0,83    | 0,52    | +59,2%    |                                |

|   | 30/06/22 | 31/12/21 | Variation | Variation à périmètre constant |
|---|----------|----------|-----------|--------------------------------|
| Valorisation du patrimoine (millions d'euros) | 6 165    | 6 214    | -0,8%     | +1,1%                          |
| Net Potential Yield                           | 6,26%    | 6,18%    | +8pb      |                                |
| Ratio Loan-to-value (LTV)                     | 36,9%    | 37,4%    | -50pb     |                                |
| EPRA NDV <sup>5</sup> par action (euros)      | 24,59    | 22,99    | +7,0%     |                                |
| EPRA NTA <sup>6</sup> par action (euros)      | 24,82    | 24,54    | +1,2%     |                                |

<sup>4</sup> Hors les effets liés directement à la crise sanitaire

<sup>5</sup> Net Disposal Value

<sup>6</sup> Net Tangible Assets



## 2. Activité

### **Chiffre d'affaires des commerçants au niveau de 2019 au premier semestre ; en hausse de +5% par rapport à 2019 au deuxième trimestre**

Sur le premier semestre 2022, les chiffres d'affaires des commerçants sont revenus à 100% du niveau de 2019, malgré un premier trimestre encore marqué par des restrictions sanitaires. Au deuxième trimestre 2022 les chiffres d'affaires des commerçants ont atteint 105% du niveau de la même période en 2019.

Cette hausse des chiffres d'affaires des commerçants est intervenue malgré une fréquentation à 91% en moyenne de son niveau du premier semestre 2019, confirmant une évolution des habitudes des clients en faveur d'un panier moyen plus important à chaque visite. Il est à noter qu'en Espagne la fréquentation des centres s'est progressivement améliorée entre janvier et juin 2022, soutenue en partie par la reprise du tourisme dans le pays.

Par rapport au premier semestre 2021, la fréquentation est en forte hausse (+17%), en raison des fermetures administratives au premier semestre 2021. Les chiffres d'affaires des commerçants sont également en forte hausse par rapport au premier semestre 2021 (+51%).

Soutenus notamment par l'attractivité des hypermarchés Carrefour, les centres Carmila continuent de surperformer par rapport au secteur en termes fréquentation (de +7 points en France et de +1 point en Espagne, en évolution de la fréquentation par rapport au premier semestre 2019).

Le taux d'effort moyen des locataires de Carmila au 30 juin 2022 (12 mois glissants) est de 11%, au même niveau qu'en 2019.

### **Maintien de la bonne dynamique commerciale**

Après une année record en 2021, 517 baux ont été signés au premier semestre 2022 (+17% de loyer annuel par rapport au premier semestre 2019, -16% par rapport au premier semestre 2021), pour un montant de loyer minimum garanti de 23,2 millions d'euros, soit 6,2% de la base locative.

La réversion est de +2,8% en moyenne sur les signatures du premier semestre, intégrant la commercialisation des lots vacants et les renouvellements.

A noter la signature au premier semestre 2022 des enseignes suivantes, sur une grande variété de secteurs du commerce de détail :

- Santé : We audition, Vertuo, Krys, Alain Afflelou, Optic 2000, ainsi que plusieurs pharmacies qui s'implantent ou qui s'agrandissent
- Restauration : Sushi Shop, KFC, Crêpe Touch, Subway, Buffalo Grill, Factory & Co, La Tapa de Sabores
- Habillement : JD Sports, Sports Direct, JOTT, Project X Paris, Even, Jennyfer, Pepco
- Pouvoir d'achat : Action, Normal
- Services, beauté et loisirs : Fitness Park, Yelmo Cinemas, Body Minute, Qipao Beauty, Beauty Success, Esthetic Centre
- Equipement de la maison et cadeaux : Jysk, Dormitorium, le Repaire des sorciers, Nature et Découvertes, le Comptoir de Mathilde, le Palais des thés



A fin juin 2022, la base locative à périmètre constant est en hausse de +4,1% par rapport à fin juin 2021 (+2,3% à périmètre courant, intégrant notamment la cession d'un portefeuille de six actifs en France). Cette hausse à périmètre constant s'explique par la croissance de l'activité (réduction de la vacance, réversion positive, projets de transformation), ainsi que par un effet indexation d'environ +3%.

### **Adaptation du pipeline des projets de développement**

Sur les 5 projets d'extension majeurs, aucun projet n'est actuellement en travaux. Les travaux sur le premier projet à Montesson débuteront en 2023. D'un montant d'investissement de 150 millions d'euros, ce projet sera financé par la rotation d'actifs. Compte tenu du contexte macroéconomique incertain et des hausses des prix de l'énergie et des matières premières, ces projets sont en cours de revue et pourraient faire l'objet d'adaptations.

Au-delà de ces cinq projets d'extension majeurs, Carmila dispose d'un pipeline de plus petits projets de restructurations et de création de pôles restaurations. L'objectif pour l'année 2022 est de livrer 40 projets de ce type (33 en France, 6 en Espagne et 1 en Italie), dont la contribution additionnelle aux loyers nets annuels de Carmila est chiffrée à 3,0 millions d'euros.

Concernant les projets de mixité urbaine, Carmila continue de travailler avec Carrefour et Altarea Cogedim sur les deux projets les plus avancés, à Sartrouville et Nantes Beaujoire.

## **3. Résultats financiers**

### **Normalisation de la performance financière et croissance organique**

Sur le premier semestre 2022, les loyers nets sont en hausse de +34,6% par rapport au premier semestre 2021. Cette augmentation des loyers nets est expliquée par :

- L'absence de mesures sanitaires majeures impactant le paiement des loyers au premier semestre 2022 et 5 millions d'euros de produits exceptionnels comptabilisés au premier semestre 2022, correspondant au recouvrement des loyers des exercices antérieurs (+29,9%)
- Une croissance organique des loyers de +4,8%, dont un effet indexation de +3,0%
- d'autres variations (-0,1%)

Le taux de recouvrement a continué de progresser au premier semestre 2022, permettant d'atteindre un niveau de recouvrement de 95,8% sur la période<sup>7</sup>. Le taux de recouvrement pour le premier semestre de 2021 était de 69,3%, en raison des mesures sanitaires en vigueur au premier semestre et du délai de mise en place des aides promises par le Gouvernement français.

Le résultat net récurrent par action au premier semestre 2022 s'établit à 0,83€, en hausse de +59,2% par rapport au premier semestre 2021.

---

<sup>7</sup> Au 22 juillet 2022



### **Croissance du résultat récurrent par action attendue à +20% en 2022**

En raison de la normalisation plus rapide que prévue, de la bonne performance opérationnelle et de la croissance organique de l'activité, y compris l'effet indexation au premier semestre, Carmila anticipe désormais une croissance du résultat récurrent par action de +20% en 2022 par rapport à 2021. En 2023, Carmila s'attend à une croissance du résultat récurrent par action en ligne avec le niveau de croissance organique de l'activité.

En décembre 2021, Carmila avait communiqué une ambition de croissance de 10% par an de son résultat récurrent par action en 2022 et en 2023.

Cette anticipation prend comme hypothèse l'absence de mesures restrictives liées à la crise sanitaire au deuxième semestre 2022 et en 2023.

### **Augmentation de la valeur du patrimoine à périmètre constant de +1,1% par rapport à fin 2021**

Au 30 juin 2022, la valorisation du portefeuille de Carmila, droits inclus, s'établit à 6,16 milliards d'euros, soit une augmentation de +1,1% par rapport à fin 2021 à périmètre constant. La valorisation du portefeuille est en baisse de -0,8% à périmètre courant, suite à la cession d'un portefeuille de six actifs en France, partiellement compensée par l'augmentation à périmètre constant et l'acquisition d'un centre commercial à Malaga en Espagne.

Le taux de capitalisation des loyers futurs du portefeuille (Net Potential Yield) est en hausse de 8 points de base par rapport à fin 2021 à 6,26%, correspondant à un écart par rapport au taux de swap EUR 10 ans d'environ +450 points de base<sup>8</sup>.

### **EPRA actif net réévalué (EPRA NTA) par action de 24,82€ à fin juin 2022, en hausse de +1,2% par rapport à fin 2021**

L'EPRA actif net réévalué (EPRA Net Tangible Assets, NTA) par action de Carmila s'établit à 24,82€ par action, en hausse de +1,2% par rapport à fin 2021. Cette évolution s'explique par l'augmentation des valeurs d'expertise à périmètre constant (+0,36 € par action), le résultat récurrent de la période (+0,83 €), le dividende 2021 (-1,00 €) et le rachat d'actions (+0,15 €) ainsi que d'autres effets (-0,06 €).

L'EPRA actif net réévalué (EPRA Net Disposal Value, NDV) par action s'établit à 24,59 €, en hausse de +7,0% par rapport à fin 2021. La hausse plus importante de cet indicateur s'explique principalement par la variation de la juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers (+1,13 € par action) en raison de la hausse des taux depuis fin 2021.

### **Signature d'un crédit bancaire de 550 millions d'euros, incluant deux critères de développement durable**

Carmila a signé le 21 juillet 2022 une nouvelle ligne de crédit bancaire de 550 millions d'euros, arrivant à maturité en 2027, avec deux options d'extension d'un an chacune. Le coût du nouveau crédit est fixé au taux Euribor 3 mois plus une marge de 180 points de base.

---

<sup>8</sup> Au 22 juillet 2022



Aucune garantie spécifique n'a été consentie dans le cadre de ce contrat de crédit, qui est conditionné au respect des mêmes ratios financiers que les autres crédits bancaires de Carmila, à savoir un ratio de dette nette financière consolidée sur juste valeur des actifs (LTV) inférieur à 55%, un ratio d'EBITDA sur coût net de l'endettement financier (ICR) supérieur à 2,0 et une valeur des immeubles supérieure ou égale à 2,5 milliards d'euros.

Ce nouveau crédit refinance un crédit bancaire existant d'un montant de 170 millions d'euros arrivant à échéance en 2024. Il remplace également la première tranche, non-tirée, du crédit renouvelable de 270 millions d'euros, arrivant à échéance en 2024.

La position de trésorerie de Carmila suite à cette opération permet de couvrir intégralement le remboursement de l'émission obligataire arrivant à maturité en septembre 2023. La prochaine échéance obligataire après celle de septembre 2023 est en septembre 2024.

Cette nouvelle ligne inclut deux critères de développement durable conçus pour soutenir la stratégie ambitieuse de Carmila de réduction de 90% de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de certification BREEAM de 100% de son patrimoine d'ici 2025. Si ces critères sont respectés, Carmila bénéficiera d'une réduction de la marge sur crédit de 3 points de base.

Depuis fin décembre 2021, Carmila a renforcé sa couverture du risque de taux pour le refinancement des échéances obligataires à venir via des swaps et des swaptions d'un montant nominal de 350 millions d'euros, se traduisant par une position globale d'instruments de couverture de taux de 585 millions d'euros.

#### **Renforcement de la structure financière ; ratio LTV<sup>9</sup> à 36,9% à fin juin 2022, en baisse de 50 points de base par rapport à fin décembre 2021**

A fin juin 2022, la maturité moyenne de la dette est de 3,9 ans (4,2 ans pro forma le nouveau crédit bancaire), contre 4,3 ans au 31 décembre 2021. La position financière de Carmila est solide, avec un ratio d'endettement LTV de 36,9%. La réduction du ratio LTV de 50 points de base par rapport à fin 2021 s'explique par une réduction de la dette nette sur la période, réalisée grâce à la normalisation de la performance financière et au produit de cession d'un portefeuille de six actifs en France.

Le ratio dette nette sur EBITDA<sup>10</sup> ressort au 30 juin 2022 à 8,0x contre 9,7x à fin 2021. Le ratio de l'EBITDA sur le coût net de l'endettement financier (ICR)<sup>11</sup> s'établit à 4,6 fois contre 3,9 fois à fin 2021.

#### **4. Événements marquants du premier semestre et autres informations**

##### **Cession d'un portefeuille de six actifs en France pour 150 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertises de fin 2021**

Le 30 juin 2022, Carmila a finalisé la cession d'un portefeuille d'actifs situés en France avec Batipart et ATLAND Voisin, via une structure de partenariat.

---

<sup>9</sup> Droit inclus

<sup>10</sup> Sur les 12 derniers mois

<sup>11</sup> Sur les 12 derniers mois



Le portefeuille est constitué de six actifs : Mondevillage, Meylan, Mont St Aignan, Nantes St Herblain, Rambouillet et St Jean de Vedas. Le prix de cession du portefeuille est de 150 millions d'euros, droits inclus. Il est en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2021.

Carmila conserve une participation minoritaire de 20% dans la joint-venture et assure pour le compte de la joint-venture des missions de gestion locative et de commercialisation.

Cette opération rentre dans le cadre du programme de rotation d'actifs, d'un montant cible de 200 millions d'euros en 2022 et 2023, annoncé lors du Capital Markets Day de décembre 2021.

### **Acquisition du centre commercial Rosaleda à Malaga en Espagne pour 24,3 millions d'euros**

Le 24 mai 2022, Carmila a annoncé l'acquisition de Rosaleda, un centre commercial situé à Malaga, dans le sud de l'Espagne, pour un prix de 24,3 millions d'euros droits inclus.

Le centre de 73 boutiques, attenant à un hypermarché Carrefour, couvre une surface de 15 500 m<sup>2</sup> et comprend deux moyennes surfaces (Decathlon et Leffies, enseigne de prêt à porter du Groupe Inditex). Il bénéficie d'un leadership important dans sa zone de chalandise, ainsi que d'un pôle loisirs avec un cinéma, permettant de générer une fréquentation importante (5,8 millions de visiteurs par an). Son prix de vente offre un potentiel important de création de valeur pour Carmila.

### **Finalisation de deux programmes de rachat d'actions pour un montant total de 30 millions d'euros**

Au premier semestre 2022, Carmila a réalisé deux programmes de rachat d'actions. Le premier d'un montant de 20 millions d'euros, annoncé le 18 février et lancé le 21 février, a été finalisé le 24 mars 2022. Le second d'un montant de 10 millions d'euros, a été lancé le 25 mars 2022 et finalisé le 28 avril 2022.

### **« Building sustainable growth » : En bonne voie sur les initiatives de croissance**

Les trois initiatives de croissance du plan stratégique « Building Sustainable Growth », l'incubateur omnicanal, Next Tower et Carmila Retail Development, contribueront à hauteur de 30 millions d'euros additionnels par an au résultat récurrent à horizon 2026.

En 2022 l'incubateur et la plateforme de services omnicanaux devraient contribuer pour 2 millions d'euros au résultat récurrent.

Les loyers sécurisés des actifs de Next Tower signés à fin 2022 seront de l'ordre de 2 millions d'euros.

Enfin, la quote part de Carmila de l'EBITDA des principales sociétés partenaires de Carmila Retail Development prévu en 2022 est d'environ 2 millions d'euros.



## **Intégration de Carmila dans l'indice SBF 120**

Le 20 juin, Carmila est entrée dans l'indice SBF 120, l'un des principaux indices de la Bourse de Paris, regroupant les 120 premières valeurs cotées sur Euronext Paris en termes de liquidité et de capitalisation boursière.

## **Carmila gagne le Grand Prix de la transparence (Hors SBF 120)**

Lors des Transparency Awards 2022, Carmila a été récompensé pour la transparence de sa communication financière en obtenant le Grand Prix de la transparence, dans la catégorie hors SBF 120.

## **Informations supplémentaires**

La présentation des résultats semestriels 2022 de Carmila sera diffusée en direct via webcast le 28 juillet 2022 à 11:30 (heure de Paris) sur le site internet de Carmila ([www.carmila.com](http://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 28 juillet.

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/communiqués-financiers/>

### **CONTACT INVESTISSEURS ET ANALYSTES**

Jonathan Kirk – Directeur des relations investisseurs  
[jonathan\\_kirk@carmila.com](mailto:jonathan_kirk@carmila.com)  
+33 6 31 71 83 98

### **CONTACT PRESSE**

Elodie Arcayna – Directrice communication  
[elodie\\_arcayna@carmila.com](mailto:elodie_arcayna@carmila.com)  
+33 7 86 54 40 10

## **CALENDRIER FINANCIER**

**20 octobre 2022 (après clôture des marchés) :** Information financière du T3 2022

## **À PROPOS DE CARMILA**

Troisième société cotée de centres commerciaux en Europe Continentale, Carmila a été créée par Carrefour et de grands investisseurs institutionnels en vue de transformer et valoriser les centres commerciaux attenants aux magasins Carrefour en France, Espagne et Italie. Au 30 juin 2022, son portefeuille était constitué de 208 centres commerciaux, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisés à 6,16 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/communiqués-financiers/>