



Boulogne-Billancourt, le 25 juillet 2023

## Résultats du premier semestre 2023

### Informations clés

- Résultat net récurrent par action à 0,85€, en hausse de +2,6% par rapport au premier semestre 2022
- Confirmation du résultat récurrent par action attendu à 1,57€ en 2023
- Accord en vue d'acquiescer 93% du capital de Galimmo SCA

### Activité et performance financière du premier semestre 2023

- Chiffre d'affaires des commerçants en augmentation de +7% par rapport au premier semestre 2022.
- Bonne dynamique commerciale : 417 baux signés, réversion positive de +0,4%.
- Taux d'occupation financier élevé à 96,1% (-0,1 point par rapport à fin juin 2022)
- Loyers nets en hausse de +4,5% à périmètre constant par rapport au premier semestre 2022
- Stabilité de la valeur du patrimoine à périmètre constant : -0.6% par rapport à fin 2022
- EPRA actif net réévalué (EPRA NTA) par action de 24,35€ à fin juin 2023
- Finalisation des deux cessions signées en février 2023 pour un montant total de 90 millions d'euros
- Cession d'un actif en France pour 8 millions d'euros, en ligne avec la valeur d'expertise, dans le cadre de la nouvelle cible de 100 millions d'euros de cessions d'ici fin 2024

### Bilan solide

- Signature d'un crédit hypothécaire de 276 millions d'euros et réalisation d'un placement privé obligataire de 25 millions d'euros
- Renforcement de la couverture du risque de taux d'intérêt depuis fin décembre 2022
- Ratio LTV<sup>1</sup> à 37,3% au 30 juin 2023, ratio dette nette sur EBITDA à 7,7x, ratio ICR à 4,5x

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

« Carmila affiche de nouveau ce semestre une performance financière solide, grâce à sa stratégie axée sur le pivot du mix-merchandising, le développement d'initiatives de croissance et la rotation d'actifs.

La solidité financière et l'agilité opérationnelle de Carmila, renforcées par la bonne exécution du plan stratégique, permettent de franchir une nouvelle étape dans son développement via l'acquisition de Galimmo.

Ce projet relutif et créateur de valeur permettra de déployer la puissance de l'écosystème Carmila/Carrefour sur un périmètre géographique complémentaire. »

---

<sup>1</sup> EPRA LTV Ratio droits inclus



## 1. Données financières clés

	S1 2023	S1 2022	Variation	Variation à périmètre constant
Revenus locatifs (millions d'euros)	188,8	182,8	+3,3%	
Loyers nets (millions d'euros)	175,0	172,2	+1,6%	+4,5%
EBITDA (millions d'euros)	153,2	149,5	+2,4%	
Résultat récurrent (millions d'euros)	121,9	120,1	+1,5%	
Résultat récurrent net par action (euros)	0,85	0,83	+2,6%	

	30/06/23	31/12/22	Variation	Variation à périmètre constant
Valorisation du patrimoine droits inclus (m€)	6 022	6 166	-2.3%	-0.6%
Net Potential Yield	6.54%	6.37%	+17 pb	
Net Initial Yield	6,26%	6,14%	+12 pb	
EPRA LTV Ratio including RETTS <sup>2</sup>	37,3%	35,8%	+150 pb	
EPRA LTV Ratio	39,2%	37,6%	+160 pb	
EPRA NDV <sup>3</sup> par action (euros)	24,78	25,76	-3,8%	
EPRA NTA <sup>4</sup> par action (euros)	24,35	25,26	-3,6%	

## 2. Activité

### Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de +7% par rapport au premier semestre 2022

Sur le premier semestre 2023, les chiffres d'affaires des commerçants sont en hausse de +7% par rapport au premier semestre 2022, soutenus par la puissance des hypermarchés Carrefour dans un contexte de pression sur le pouvoir d'achat, mais aussi dans une période marquée par une amélioration des perspectives économiques, une modération de l'inflation et un maintien de la consommation des ménages.

La fréquentation est également en hausse sur la période, de +3% par rapport au premier semestre 2022, démontrant la pertinence du pivot de Carmila vers un mix-merchandising plus actuel composé de nouvelles enseignes et de nouveaux produits et services. La fréquentation est également dynamisée par les actions commerciales omnicanales, s'appuyant sur les synergies avec Carrefour.

L'amélioration de la fréquentation est particulièrement importante en Espagne (+5,5% par rapport au premier semestre 2022). L'Espagne bénéficie actuellement d'une activité économique plus dynamique, notamment grâce au tourisme, soutenant en particulier les plus

<sup>2</sup> EPRA LTV Ratio droits inclus

<sup>3</sup> EPRA Net Disposal Value

<sup>4</sup> EPRA Net Tangible Assets



grands centres du portefeuille de Carmila en Espagne, qui sont situés dans des zones touristiques et côtières.

Le taux d'effort moyen des locataires de Carmila au 30 juin 2023 (12 mois glissants) est de 10,4%, en baisse de -10 points de base par rapport à 2022.

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

Au premier semestre 2023, l'activité locative de Carmila a été dynamique avec 417 baux signés. Les niveaux de loyers des baux signés ont été supérieurs de +0,4% par rapport aux anciens loyers.

La dynamique commerciale reste soutenue, permettant de recommercialiser rapidement les lots concernés par la liquidation judiciaire de quelques enseignes françaises du prêt-à-porter. Au 30 juin 2023, les locataires de Carmila concernés par des procédures collectives en France représentaient 2,6% de la base locative (0,6% en liquidation judiciaire).

En France, à noter la signature ce semestre des enseignes suivantes :

- Dans des secteurs dynamiques comme le sport, la téléphonie, la santé et le bien-être : Fitness Park, Courir, Free, SFR, Bouygues, Qipao Beauty, Alain Afflelou, Lazeo, ainsi que plusieurs pharmacies et laboratoires médicaux
- Enseignes innovantes et leaders : Normal, Blue Box, Lovisa, Adopt', La Boutique du Coiffeur, Le Comptoir de Mathilde, Darty et Leonidas
- Dans la restauration : Crêpe Touch, Subway, Yogurt Factory, Donuts & Donuts
- Enseignes partenaires de Carmila Retail Development : Cigusto, Bohébon et Mon Petit Herbier

En Espagne l'activité commerciale a également été dynamique, marquée notamment par la signature de nouveaux baux avec des enseignes ayant un positionnement « discount » comme PEPCO et KIK. Dans la restauration, Carmila continue d'accompagner des grandes enseignes internationales comme KFC, mais également des indépendants locaux (cafés traditionnels et sur de nouvelles tendances comme le « bubble tea »).

Dans le secteur du sport, Carmila a signé plusieurs nouveaux baux avec Décimas, un leader national en Espagne. L'animalerie continue de se développer dans les centres Carmila espagnols avec une nouvelle boutique pour l'enseigne nationale Kiwoco. Enfin, sur la santé et la beauté, Carmila continue d'accompagner des enseignes nationales comme Druni (parfumerie) et Soloptical.

Le taux d'occupation financier s'est établi à 96,1% à fin juin 2023, en baisse de -10 points de base par rapport à fin juin 2022.

### **Poursuite des transformations d'actifs**

Carmila poursuit sa stratégie de transformation d'actifs via des projets de restructuration et de création de pôles restauration. En 2023 Carmila compte livrer une trentaine de projets de ce type pour un montant total d'investissement d'environ 40 millions d'euros.



Sur les 5 projets d'extension majeurs (Montesson, Orléans Place d'Arc, Antibes, Toulouse Labège et Tarrassa) aucun n'est actuellement en travaux. Ces projets ont fait l'objet d'une revue qui a eu pour conséquence une diminution importante du montant d'investissements, désormais prévu à 200 millions d'euros (50 millions d'euros par an à partir de 2025).

Concernant le développement urbain, 13 sites Carmila font partie des sites concernés par le projet entre Carrefour et Nexity et Carmila continue de travailler avec Carrefour et Altarea Cogedim sur les projets de mixité urbaine à Nantes Beaujoire et Sartrouville.

### 3. Résultats financiers

#### **Loyers nets en hausse de +1,6% par rapport au premier semestre 2022, dont +4,5% de croissance organique**

Sur le premier semestre 2023, les loyers nets sont en hausse de +1,6% par rapport au premier semestre 2022. Cette augmentation des loyers nets s'explique principalement par :

- Une croissance organique de +4,5%, s'expliquant principalement par l'effet de l'indexation des loyers (+3,7%)
- L'impact des acquisitions et cessions, qui s'élève à -5,0 millions d'euros, soit -2,9% (cession de huit actifs en France et de quatre actifs en Espagne, acquisition du centre commercial Rosaleda à Malaga en Espagne).

#### **Confirmation du résultat récurrent par action attendu à 1,57€ en 2023**

Le résultat net récurrent par action au premier semestre 2023 s'établit à 0,85€, en hausse de +2,6% par rapport au premier semestre 2022.

Le résultat récurrent par action de Carmila est attendu à 1,57€ en 2023. Cette anticipation correspond à +8% de croissance organique (à périmètre constant et par rapport à un résultat récurrent par action 2022 ajusté des produits exceptionnels résultant du recouvrement des loyers des exercices antérieurs). Elle intègre l'impact des cessions et du crédit hypothécaire mis en place au premier semestre.

#### **Stabilité de la valeur du patrimoine à périmètre constant : -0.6% par rapport à fin 2022**

Au 30 juin 2023, la valorisation du portefeuille de Carmila, droits inclus, s'établit à 6,0 milliards d'euros, soit une diminution de -0,6% par rapport à fin 2022 à périmètre constant.

Cette évolution à périmètre constant s'explique intégralement par l'augmentation des taux d'actualisation, dont l'effet est partiellement compensé par la croissance de la base locative. Le taux de capitalisation du portefeuille (Net Initial Yield) est en hausse de +12 points de base par rapport à fin 2022 à 6,26%.

A périmètre courant, la valeur du portefeuille diminue de -2,3%, en raison de la cession de six actifs en France et en Espagne.

#### **EPRA actif net réévalué (EPRA NTA) par action de 24,35€ à fin juin 2022**

L'EPRA actif net réévalué (EPRA Net Tangible Assets, NTA) par action de Carmila s'établit à 24,35€ par action, en baisse de 3,6% par rapport à fin 2022. Cette évolution s'explique par la diminution des valeurs d'expertise à périmètre constant (-0,52€ par action), le résultat récurrent



de la période (+0,85€), le dividende 2022 (-1,17 €) et le rachat d'actions (+0,10€) ainsi que par d'autres effets (-0,17€).

#### **Poursuite du développement de Next Tower**

Au cours du premier semestre 2023, les opérateurs de téléphonie ont continué de déployer de nouvelles antennes à un rythme élevé. Ces derniers ont pour objectif de densifier la couverture 4G et de créer la nouvelle couverture 5G.

Ces éléments confirment la pertinence du modèle économique de Next Tower et son rôle dans la réduction de la fracture numérique. Au 30/06/2023, 1,5 M€ de revenus locatifs sont sécurisés et le cap des 2 M€ sera franchi d'ici la fin de l'année.

Cela se traduit par 121 antennes qui génèrent du loyer en France et en Espagne ainsi qu'une centaine d'antennes supplémentaires qui sont en cours d'étude et de développement. Next Tower continue de renforcer ses relations avec l'ensemble des opérateurs.

#### **4. Bilan solide**

##### **Signature d'un crédit hypothécaire de 276 millions d'euros et réalisation d'un placement privé de 25 millions d'euros**

Carmila a signé le 17 avril 2023 un crédit hypothécaire de 276 millions d'euros, arrivant à maturité en 2030, dont la marge est de 175 points de base par rapport à l'EURIBOR 3 mois. Cette nouvelle ligne de crédit est sous forme d'un prêt hypothécaire souscrit par quatre filiales de Carmila France (Carmila Nice, SAS Carmila Evreux, Carmila Saran et Carmila Coquelles) et sécurisé par leurs actifs.

En juin 2023, Carmila a également réalisé un placement privé obligataire d'un montant de 25 millions d'euros, sous forme de tap d'une souche existante à maturité avril 2029, pour un rendement de 4,92%.

La position de trésorerie au 30 juin 2023 de Carmila, suite à la mise en place de ces nouveaux financements est de 692 millions d'euros. Elle permet de couvrir intégralement le remboursement à maturité de l'emprunt obligataire qui arrive à échéance en septembre 2023, dont l'encours est de 322 millions d'euros, et de couvrir la majeure partie du remboursement à maturité de l'échéance obligataire de septembre 2024, dont l'encours est de 539 millions d'euros.

Le refinancement de ces émissions obligataires, principalement via les crédits bancaires déjà mis en place en juillet 2022 et avril 2023, aura pour conséquence une augmentation progressive du coût moyen de la dette de Carmila. Le coût moyen de la dette nette de Carmila, intégrant l'effet des instruments de couverture, est estimé à environ 3% en 2025. Au premier semestre 2023, le coût moyen de la dette nette de Carmila était de 2,5%, en hausse d'environ +10 points de base par rapport à l'année 2022.

##### **Renforcement de la couverture du risque de taux d'intérêt depuis fin décembre 2022**

Depuis fin décembre 2022, Carmila a renforcé sa couverture du risque de taux pour les années à venir via des swaps et des swaptions. Le montant nominal des instruments de couverture souscrits par Carmila au 30 juin 2023 est de 860 millions d'euros et le coût de sa dette nette



financière, à périmètre constant, est presque intégralement insensibilisé aux variations des taux d'intérêts courts à horizon fin 2025<sup>5</sup>.

### **Ratio LTV à 37,3% au 30 juin 2023, ratio dette nette sur EBITDA à 7,7x, ratio ICR à 4,5x**

La position financière de Carmila est solide, avec un ratio d'endettement LTV de 37,3%, en hausse de +40 points de base par rapport à fin juin 2022 et de +150 points de base par rapport à fin décembre 2022.

Le ratio dette nette sur EBITDA ressort au 30 juin 2023 à 7,7x contre 7,7x à fin décembre 2022. Le ratio de l'EBITDA sur le coût net de l'endettement financier (ICR) reste également stable et s'établit à 4,5 fois.

## **5. Evènements marquants et autres informations**

### **Accord en vue d'acquérir Galimmo SCA**

Le 12 juillet 2023, Carmila a signé un accord avec les actionnaires de contrôle de Galimmo SCA en vue d'acquérir 93% du capital de la société. L'acquisition potentielle sera réalisée simultanément à l'acquisition de Cora France par Carrefour.

La complémentarité géographique des portefeuilles de Carmila et de Galimmo, ainsi que leurs succès respectifs en matière de gestion d'actifs, offrent une opportunité de créer un acteur de référence dans l'immobilier commercial en France.

Les 52 actifs de Galimmo, situés principalement dans le nord-est de la France, sont valorisés à 688 millions d'euros à fin décembre 2022. L'objectif est de déployer la puissance de l'écosystème Carrefour-Carmila sur ce nouveau périmètre géographique.

Le prix total de l'acquisition de 100% des actions de Galimmo représenterait 294 millions d'euros, payé par Carmila intégralement en numéraire. L'impact de la transaction sur le ratio d'endettement Loan-to-Value droits inclus pro forma de Carmila est estimé à environ +160 points de base.

La transaction potentielle offre une proposition de valeur attractive aux actionnaires de Carmila, le rendement implicite d'acquisition du patrimoine de Galimmo étant de 9,8% et avec une transaction qui serait relative à la fois sur l'actif net réévalué (+5% pro forma<sup>6</sup>) et sur le résultat récurrent EPRA par action (+3 à 5% pro forma<sup>6</sup>).

La finalisation de l'opération est attendue à l'été 2024, une fois que l'ensemble des autorisations réglementaires, notamment en matière de contrôle des concentrations, auront été obtenues.

A date, Galimmo SCA détient une participation de 15% dans une entité belge qui détient 7 centres commerciaux en Belgique. Avant la finalisation de la transaction, Galimmo cédera cette participation aux actionnaires de contrôle de la société, ainsi qu'un compte courant d'associés octroyé à l'entité belge, pour un montant total en numéraire de 76 millions d'euros, réduisant sa dette nette pro forma à environ 65 millions d'euros, soit un ratio d'endettement LTV de 9%.

---

<sup>5</sup> A périmètre constant

<sup>6</sup> Sur la base des chiffres publiés à fin 2022



### **Finalisation des deux cessions signées en février 2023 pour un montant total de 90 millions d'euros**

Suite à la signature en février 2023 de deux accords de cession avec des « family offices »<sup>7</sup> sur un portefeuille de quatre actifs en Espagne et sur un actif à Montélimar en France, Carmila a annoncé la finalisation en avril 2023 de ces deux transactions. Pour rappel : Le prix de cession du portefeuille en Espagne était de 75 millions d'euros, droits inclus, en ligne avec les valeurs d'expertise. Le portefeuille se compose de quatre centres commerciaux, Los Patios et Alameda à Malaga et Los Barrios et Gran Sur à Algeciras. Le prix de cession, droits inclus, de l'actif à Montélimar est de 15 millions d'euros, en ligne avec la valeur d'expertise.

Ces deux cessions s'ajoutent à la vente d'un portefeuille de six actifs en France, finalisée en juin 2022, pour un montant total de 240 millions d'euros de cessions. Carmila a dépassé ainsi de 40 millions sa cible de 200 millions d'euros de cessions sur les deux premières années de son plan stratégique « Building Sustainable Growth ».

### **Une cession en France pour un montant de 8 millions d'euros**

Dans le cadre de la nouvelle cible, annoncée en février 2023, d'un montant total de cessions de 100 millions d'euros d'ici fin 2024, le 19 avril 2023, Carmila a cédé un actif à Tarnos en France. Le prix de cession est de 8 millions d'euros, droits inclus, en ligne avec la valeur d'expertise à fin 2022.

### **Finalisation d'un rachat d'actions de 20 millions d'euros au premier semestre 2023**

Au premier semestre 2023, Carmila a réalisé un programme de rachat d'actions d'un montant de 20 millions d'euros. Le programme, lancé le 1 mars, a été finalisé le 14 juin 2023. Les 1 394 980 actions rachetées représentant environ 1,0% du capital social ont été annulées.

### **Carmila reconnue pour ses efforts de sobriété énergétique**

Pour rappel, Carmila s'est fixée comme objectif zéro émission nette de carbone Scopes 1 et 2 en 2030. La trajectoire carbone 2019-2030 de Carmila (1,5°C pour les scopes 1 et 2, 2°C pour le scope 3) a été validée par la SBTi.

Dans cette optique, les équipes ont travaillé un plan ambitieux de sobriété énergétique. Ce plan combine innovation technologique (intelligence artificielle, GTC...), investissements (remplacement des équipements de CVC, changement des éclairages) et pilotage fin de nos installations. Ces efforts ont été salués par l'obtention du Bouclier CUBE FLEX, prix organisé par le Réseau de Transport d'électricité (RTE), A4MT et l'Institut Français pour la performance du bâtiment (IFPEB) et remis par Madame la Ministre de la Transition Énergétique le 15 juin 2023.

### **Informations supplémentaires**

La présentation des résultats semestriels 2023 de Carmila sera diffusée en direct via webcast le 26 juillet 2023 à 11:30 (heure de Paris) sur le site internet de Carmila ([www.carmila.com](http://www.carmila.com)).

---

<sup>7</sup> Bureau de gestion de patrimoine



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 26 juillet 2023.

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**

**26 juillet 2023:** Réunion d'information financière

**20 octobre 2023 (après clôture des marchés):** Information financière du troisième trimestre 2023

#### **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 transformer et valoriser les centres commerciaux attenants aux magasins Carrefour en France, Espagne et Italie. Au 30 juin 2023, son portefeuille était constitué de 202 centres commerciaux, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisés à 6,0 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





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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/>

