



Boulogne-Billancourt, le 14 février, 2018

Résultats annuels 2017

Les Revenus locatifs sont en hausse de +9,2% à 300,9 millions d'euros.

Le Résultat récurrent 2017 s'établit à 182,9 millions d'euros, supérieur à l'objectif de 175 à 180 millions d'euros fixé pour 2017.

Carmila dépasse les objectifs 2017 fixés lors de l'introduction en bourse par augmentation de capital réalisée en juillet 2017. Le Groupe confirme ainsi la pertinence de sa stratégie et sa capacité à créer de la valeur.

- Les Revenus locatifs sont en croissance de **+9,2% à 300,9 millions d'euros**, incluant une croissance organique de **+2,5%**.
- Le Résultat récurrent s'établit à **182,9 millions d'euros**, en hausse de **+6,2% par rapport à 2016**, supérieur à la borne haute de l'objectif présenté en juillet d'un atterrissage entre 175 et 180 millions d'euros.
- La valeur, droits inclus, des centres commerciaux de Carmila s'établit à **5,8 milliards d'euros**, en hausse de **+9,1%** par rapport à la valeur vénale des actifs proforma au 31 décembre 2016¹. L'asset management dynamique réalisé par les équipes de Carmila, centré autour de l'amélioration de la qualité des actifs et la création de valeur, se traduit par une hausse de la valorisation du portefeuille à périmètre constant de **+3,9%** sur 12 mois et un taux de capitalisation moyen à 5,7%, stable sur le second semestre et en compression de 20 points de base sur 12 mois.
- L'ANR EPRA par action croît de **+6,3%** sur l'année 2017, à **27,48 euros**, compensant l'effet dilutif à court terme de l'augmentation de capital de juillet 2017 et l'acompte sur dividende de 0,75 euro par action versé en novembre 2017
- Le pipeline d'extensions 2018-2023 au 31 décembre 2017 intègre 31 projets pour un montant d'investissement prévisionnel de 1,5 milliard d'euros

Avec l'opération d'introduction en bourse par augmentation de capital achevée en juillet 2017, Carmila a levé 614 millions d'euros nets². Son ratio LTV² s'établit à **30,1%**, un niveau qui permet de financer son plan d'affaires 2018-2020 en maintenant un ratio LTV moyen d'environ 40% sur la période.

« Les résultats de Carmila et la croissance de son ANR par action, dans un contexte d'augmentation de capital et après avoir servi un acompte sur dividende de 0,75 euro par action à ses actionnaires, démontrent que nos équipes continuent à créer de la valeur grâce à leur professionnalisme, leur sens de l'innovation et de l'adaptation et en capitalisant sur notre partenariat avec Carrefour et sa position historique sur nos sites », a déclaré Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général de Carmila.

¹ Valeur des actifs cumulés de Carmila et Cardety au 31/12/16 en proforma de la fusion des deux sociétés.

² Loan-to-Value = Dette financière consolidée nette / Valeur d'expertise du patrimoine immobilier droits inclus.

Activité locative 2017

Les Revenus locatifs 2017 s'établissent à **300,9 Meuros** en hausse de **+9,2%** sous l'effet combiné de i/ la croissance organique, ii/ des acquisitions et livraisons d'extension 2016 et 2017, et iii/ d'une indexation limitée, essentiellement en Espagne.

L'activité commerciale a été soutenue : 830 baux ont été signés au cours de l'année en renouvellement et recommercialisation, auxquels s'ajoute la signature de 194 baux sur les projets d'extension.

La croissance organique enregistrée sur l'année 2017 s'établit à **+2,5%** dont 0,4 point d'indexation, principalement en Espagne.

La réversion enregistrée au titre des renouvellements de la période est en moyenne de **+8,8%** : +10,0% en France et +8,5% en Espagne qui continue de bénéficier de la reprise économique. L'Italie génère également +3,0% de réversion sur ses renouvellements de l'année.

Le taux d'occupation financier du portefeuille³ continue de s'améliorer. Il enregistre une hausse de **+0,4 point** sur 12 mois pour s'établir au 31 décembre 2017 à **96,4%**. Le taux du périmètre Espagnol (96,2%) augmente de +1,4 point sur 12 mois ; l'Italie augmente son taux de +0,7% pour atteindre un remarquable 99,9%. Enfin, ce taux est stable en France (96,1%).

Les Loyers nets de l'année 2017 s'établissent à **276,7 Meuros** en hausse de **+9,6%**.

La croissance des loyers nets bénéficie outre de celle des revenus locatifs, de l'amélioration du taux de transformation Loyers nets / Revenus locatifs (91,9% contre 91,6% en 2016) liée aux recommercialisations actives qui génèrent une réduction de la vacance sur l'exercice (baisse des charges non récupérées).

Résultats de l'exercice 2017

Les coûts de structure nets des autres produits et charges d'exploitation⁴ de 2017 s'établissent à 54,4 Meuros et intègrent en charge non récurrente les coûts liés à la fusion entre Carmila et Cardety pour un montant de 4,7 Meuros. Retraités de cet effet, ils sont en hausse de +19,4% par rapport à 2016 à **49,7 Meuros** contre 41,6 Meuros en 2016.

Cette hausse reflète la montée en puissance de l'organisation de Carmila - et notamment les coûts relatifs à la stratégie digitale. Carmila est aujourd'hui dimensionné pour gérer notre croissance à venir.

L'EBITDA 2017 s'établit à **224,7 Meuros**. Retraité des coûts de fusion, il s'établit à **229,4 Meuros** contre 214,2 Meuros en 2016 en hausse de **+15,2 Meuros** soit **+7,1%**.

Le résultat financier 2017 s'établit à -45,3 Meuros. Il intègre un produit lié à un badwill constaté lors de la fusion avec Cardety de 6,5 Meuros. Retraité de cet élément non récurrent et des ajustements en juste valeur des instruments financiers et couvertures, le résultat financier est stable à -52,1 Meuros.

En 2017 la Foncière Géric, filiale détentrice du centre commercial de Thionville, a opté pour le régime SIIC. En conséquence, **la charge d'impôt** baisse de 1,0 Meuros entre les deux années.

Le Résultat net récurrent (EPRA Recurring Earnings) après retraitement notamment des éléments liés à la fusion (badwill et coûts), des charges comptabilisées dans le cadre des refinancements mis en place concomitamment à la fusion et décrits ci-dessous (amortissement des frais d'émission d'emprunts et amortissement des coûts résiduels des dettes remboursées et des couvertures débouclées), s'établit à **182,9 Meuros** en hausse de **+10,6 Meuros**, soit **+6,2%** par rapport à 2016, au-dessus de la fourchette objectif de Carmila de 175 à 180 Meuros fixée lors de l'introduction en bourse avec augmentation de capital de juillet 2017.

³ Excluant 1,7% de vacance stratégique

⁴ Hors marge de promotion enregistrée sur le S1 2016 et dotation aux amortissements et provisions

Valorisation du patrimoine et ANR⁵

La valorisation du portefeuille, droits inclus s'établit au 31 décembre 2017 à 5 806 Meuros en hausse de +485 Meuros (+9,1%) par rapport à 5 321 Meuros au 31 décembre 2016.

A périmètre constant la valeur du portefeuille augmente de +3,9% (+207 Meuros) répartis comme suit :

- impact de la croissance des loyers potentiels nets valorisés par les experts : +46 Meuros ;
- valorisation de l'amélioration de la qualité intrinsèque de quelques gros actifs en France et en Espagne et des parties existantes de centres commerciaux étendus : + 100 Meuros ;
- compression des taux de capitalisation moyens observée sur le marché en 2017 : +61 Meuros.

Le taux de capitalisation moyen du portefeuille s'établit à **5,7%** contre 5,9 % au 31 décembre 2016. Cette contraction de taux provient principalement de la prise en compte par les experts, sur quelques actifs espagnols et français de taille importante et sur les parties anciennes de sites ayant ouvert une extension, de l'amélioration de la qualité intrinsèque de ces actifs, résultant d'une gestion dynamique mise en œuvre par les équipes de Carmila : rénovation, amélioration du mix-merchandising, baisse structurelle de la vacance, réversion constatée, perspectives d'extension des sites.

Les autres variations incluent la prise en compte des livraisons de 9 extensions en 2017 représentant 70 800 m² supplémentaires, un loyer annualisé de 15,5 Meuros dont 5,3 Meuros sur 2017 et la valorisation des marges (IPUC) et des travaux comptabilisés sur les extensions en cours de développement.

L'ANR EPRA de la société au 31 décembre 2017 s'établit à **3 714 Meuros** en hausse de **+31,8%**⁶ sur l'année sur l'ANR proforma déduction faite du solde de dividende 2016 versé en 2017. Cette croissance de +896 Meuros s'analyse comme suit :

- hausse liée au Résultat récurrent de l'année : +183 Meuros ;
- variation de la juste valeur des actifs nette des effets d'impôts différés : +173 Meuros ;
- acompte sur dividende 2017 : -101 Meuros ;
- Augmentation de capital nette (placement de juillet 2017) : +614 Meuros ;
- Autres variations : +27 Meuros.

L'ANR EPRA par action *totalelement dilué* au 31 décembre 2017 ressort à **27,48 euros par action** contre 25,85 euros par action au 31 décembre 2016, soit une hausse de **+6,3%**, après versement d'un acompte sur dividende de 0,75 euro par action en novembre 2017.

L'ANR EPRA triple net (EPRA NNNAV) par action *totalelement dilué* s'établit à 26,53 euros par action en hausse de +6,5%

L'ANR droits inclus par action (ANR de continuation) *totalelement dilué* s'établit à 29,18 euros en hausse de +4,8%.

⁵ Les valeurs au 31 décembre 2016 présentées dans ce paragraphe sont des valorisations proforma de la fusion Carmila-Cardety

⁶ Hausse entre l'ANR EPRA au 31 décembre 2017 et l'ANR EPRA proforma de la fusion Carmila/Cardety au 31 décembre 2016, déduction faite des dividendes 2016 restant à verser (70 millions d'euros)

Endettement et Structure financière

Préalablement à la fusion entre Carmila et Cardety intervenue le 12 juin 2017, la société a procédé à divers remboursements de dettes existantes et à la renégociation de l'ensemble de ses emprunts auprès de ses partenaires bancaires aboutissant notamment à la signature d'un avenant au contrat de crédit syndiqué afin d'en allonger la maturité. La société a par ailleurs mis en place deux nouvelles lignes de crédit confirmées non tirées (RCF) pour des montants de 250 Meuros et 759 Meuros et des échéances respectives en 2020 et 2022. *Pour plus de détails sur ces opérations, se référer à l'annexe du présent communiqué de presse.*

Par ailleurs, Carmila, attentif à diversifier ses sources de financement et ses échéances, a mis en place un programme de titres négociables à court terme (billets de trésorerie) pour un montant maximum de 600 M€, dont 60 Meuros émis au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, le montant de la dette brute de Carmila s'élevait à 2 075 Meuros⁷ et le montant de la trésorerie disponible à 329 Meuros. Les liquidités disponibles (RCF et cash disponible net) sont égales à 1,3 Md d'euros. La maturité moyenne de la dette a été portée à 5,6 ans (stable).

Le ratio **Dette financière consolidée nette / juste valeur du patrimoine immobilier (droits inclus)** est égal à **30,1%** à fin décembre après prise en compte de l'augmentation de capital intervenue en juillet, nette de ses coûts.

Le ratio **EBITDA / Coût net de l'endettement financier** ressort au 31 décembre 2017 à **4,7x**, bien supérieur au seuil minimum contractuel des covenants bancaires de 2,0x.

Rénovations, pipeline d'extensions et acquisitions

Le programme de rénovation s'est poursuivi en 2017 pour s'achever en fin d'année. 11 rénovations ont été livrées en France et 8 en Espagne sur la période. À fin 2017, Carmila a atteint à 100% de son programme de rénovation (la rénovation de 6 sites ayant été différée pour être réalisée lors des extensions associées).

9 extensions ont été livrées au cours de l'exercice dont 8 au second semestre, à des niveaux de taux de commercialisation financier de 100% pour 7 d'entre-elles. Il reste 4 lots à commercialiser sur les extensions de St Egrève et Evreux (*tranche 1*). Ces 9 extensions représentent 70 800 m² supplémentaires pour un montant de loyers annualisés de 15,5 Meuros, un investissement de 219 Meuros et un rendement sur investissement moyen de 7,1%⁸.

Les principales extensions livrées sont situées dans les centres commerciaux de Biarritz (BAB2), Pau-Lescar, Crêches-sur-Saône (près de Macon) et à Turin (I Viali à Nichelino).

4 nouvelles CDAC et 5 nouveaux permis de construire ont été obtenus en 2017 pour des projets figurant dans le pipeline d'extensions. Le pipeline d'extensions 2018-2023 au 31 décembre 2017 intègre 31 projets pour un montant d'investissement prévisionnel de 1,5 milliard d'euros et un rendement sur investissement moyen de 6,5%. Le détail de son évolution est présenté en annexe de ce communiqué.

En 2018, Carmila devrait livrer 7 projets d'extensions représentant 69 000m² de surfaces supplémentaires, 11 Meuros de loyers nets supplémentaires en base annuelle, pour un investissement pour Carmila de 145 Meuros et un rendement sur investissement moyen de 7,5%.

Par ailleurs, le 2 février dernier, Carmila annonçait la signature d'un accord avec Klépierre pour l'acquisition de deux centres commerciaux, **Grand Vitrolles** (commune de Vitrolles, agglomération de Marseille) et **Gran Via de Hortaleza** à Madrid. Ces acquisitions d'un montant de **212,2 millions**

⁷ Dont 40 Meuros de concours bancaires soit une position de trésorerie nette de 289 Meuros

⁸ Investissement et rendement sur investissement incluant la quote part de marge payée à Carrefour pour les 50% qu'il co-développe.

d'euros, permettent à Carmila de renforcer son portefeuille avec deux grands centres commerciaux leaders adossés à des hypermarchés Carrefour puissants.

Stratégie digitale B-to-B-to-C

En 2017, Carmila a effectué une nette montée en puissance de sa stratégie digitale dont l'objectif est d'utiliser les leviers du digital pour fournir aux enseignes des outils digitaux et une expertise marketing locale pointue.

- 6,5 millions de clients ont utilisé les sites internet des centres pour chercher de l'information, repérer des offres ou réserver des produits de nos enseignes, soit 22% de plus qu'en 2016.
- 7,5 millions de personnes ont visualisé une page Google my Business sur l'un des centres et 750 000 d'entre eux ont fait une demande d'itinéraire.
- La constitution de la base de données clients s'accélère. Elle comprend 1,1 millions de contacts qualifiés fin 2017.

L'offre digitale à destination des commerçants s'enrichit et est de plus en plus utilisée. C'est ainsi plus de 200 opérations par mois qui sont menées, offertes aux commerçants dans le cadre du « Kiosque », avec l'objectif de renforcer l'activité des enseignes présentes sur les centres.

Opération de placement d'actions nouvelles finalisée en juillet 2017 (IPO)

Carmila a finalisé avec succès le 6 juillet le placement d'actions nouvelles initié le 26 juin 2017. Cette opération s'est soldée par la création de 26,2 millions d'actions nouvelles pour un montant d'augmentation de capital de 614 Meuros nets de tous frais. Elle permet à Carmila d'asseoir sa position de société cotée majeure dans le secteur des centres commerciaux en Europe et de financer en capital son pipeline d'extensions, sa croissance interne et externe et sa stratégie digitale B-to-B-to-C innovante et unique.

Perspectives

Carmila démontre sur cet exercice sa capacité à créer de la valeur et générer des cashflows solides, durables et en croissance régulière, en tirant parti des nouveaux outils de la transformation digitale.

Les leviers de croissance et de performance pour les années à venir sont en place : des équipes expertes, calibrées pour délivrer le business plan 2018-2020 ; un pipeline d'extensions à horizon 2018-2023 qui représente 25% de la valeur du portefeuille existant ; une stratégie digitale innovante B-to-B-to-C qui vise à faire bénéficier nos locataires d'une expertise marketing locale très ciblée pour développer leur chiffre d'affaires.

A cela s'ajoute des leviers exogènes : un marché des acquisitions dynamique, des indicateurs macro-économiques qui s'améliorent sur l'ensemble des pays dans lesquels Carmila opère.

Dans ce contexte, dès à présent, nous avons un bon niveau de confiance dans notre capacité à délivrer notre business plan en 2018.

Nous avons pour objectif en 2018, une croissance à deux chiffres du Résultat récurrent.

Par ailleurs, un dividende pour l'exercice 2017 de 1,50 euro par action sera proposé à l'approbation de l'Assemblée générale du 16 mai 2018. Le solde, soit 0,75 euros sera versé après l'Assemblée générale.

Principaux résultats et soldes intermédiaires de gestion

<i>En milliers d'euros</i>	31 déc. 2017	31 déc. 2016	% variation 2017/2016
Revenus locatifs	300 911	275 683	+9,2%
Loyers nets	276 655	252 503	+9,6%
Frais de structure et autres charges et produits opérationnels ⁹	-47 433	-41 579	
Dotations aux provisions	174	229	
Autres produits et charges d'exploitation	-7 160	1 681 ¹⁰	
Quote part des sociétés MeE (<i>résultat courant</i>)	2 439	1 396	
EBITDA	224 675	214 230	+4,9%
EBITDA retraité¹¹	229 390	214 230	+7,1%
Résultat financier (<i>hors var. juste valeur des instruments financiers</i>)	-45 543	-52 693	
Impôt sur les sociétés ¹²	-1 910	-2 911	
Résultat des opérations (FFO)	177 222	158 626	+11,7%
FFO retraité¹¹	181 937	158 626	+14,7%
Dotations aux amortissements	-983	-752	
Variation de la juste valeur des actifs et passif nette d'ID	132 240	132 635	
Variation de la JV des actifs dans les sociétés MeE	8 628	4 698	
Résultat de cession d'immeubles de placement	-2 803	441	
Résultat consolidé	314 304	295 648	+6,3%
Résultat consolidé, part du Groupe	313 787	294 531	+6,5%
EPRA Earnings	179 809	162 177	+10,9%
Résultat récurrent (Recurring EPRA Earnings)	182 896	172 299	+6,2%
<i>Données par action (en euros), totalement dilué</i>			
BNPA	2,63	2,85	-7,7%
FFO retraité	1,52	1,53	-0,6%
Résultat récurrent (Recurring EPRA Earnings)	1,53	1,67	-8,1%

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2017	31 décembre 2016 proforma ¹³	% variation 2017/2016
Valorisation du portefeuille (droits inclus)	5 806	5 321	+9,1%
ANR EPRA (en euros par action) - totalement dilué	27,48	25,85	+6,3%
ANR EPRA NNN (en euros par action) - totalement dilué	26,53	24,90	+6,5%

⁹ Incluant en 2017 4 715 Keuros de coûts liés à la fusion Carmila/Cardety

¹⁰ Marge de promotion

¹¹ Retraité des 4 715 Keuros de coûts liés à la fusion Carmila/Cardety

¹² Hors impôts différés sur variation de la juste valeur des éléments d'actif

¹³ Proforma de la fusion Carmila/Cardety en excluant les dividendes 2016 restant à verser

Calendrier Financier

15 février 2018 (8h30) : Réunion d'Information Financière

19 avril 2018 (après clôture des marchés) : Activité du premier trimestre 2018

16 mai 2018 (8h30) : Assemblée Générale des actionnaires

27 juillet 2018 (après clôture des marchés) : Résultats semestriels 2018

30 juillet 2018 (9h00) : Réunion d'Information Financière

24 octobre 2018 (après clôture des marchés) : Activité du troisième trimestre 2018

A propos de Carmila

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. Son portefeuille au 31 décembre 2017, après la fusion avec Cardety, effective depuis le 12 juin 2017, est constitué de 206 centres commerciaux en France, Espagne et Italie, leaders sur leur zone de chalandise, et valorisé à 5,8 milliards d'euros. Animées par une véritable culture commerçante, les équipes de Carmila intègrent l'ensemble des expertises dédiées à l'attractivité commerciale : commercialisation, marketing digital, specialty leasing, direction de centre et asset management. Carmila est cotée au compartiment A sur Euronext-Paris sous le symbole CARM. Elle bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »).

Le 1^{er} septembre 2017, FTSE Russell a annoncé l'intégration de Carmila dans les indices FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate (EMEA Region) à compter du 18 septembre 2017.

Contacts

Contact investisseurs et analystes :

Marie-Flore Bachelier - Secrétaire général – marie.flore.bachelier@carmila.com / +33 6 20 91 67 79

Contacts presse :

Morgan Lavielle – Directeur de la Communication Corporate – morgan.lavielle@carmila.com / +33 1 58 33 63 29