

Information financière de Galimmo SCA au 30 juin 2024

July 25, 2024

Information financière de Galimmo SCA au 30 juin 2024

- **Activité locative**
 - 33 nouveaux baux pour un montant de loyers de 1,3 M€
- Loyers annualisés bruts de 47,1 M€, en croissance de 1,3% par rapport au 31 décembre 2023
- Chiffre d'affaires des commerçants¹ en hausse de 4,5% par rapport au 1^{er} semestre 2023
- **Indicateurs clés**
 - Revenus locatifs nets en hausse de 4,0% à 20,7 M€
- Résultat EPRA de 10,1 M€ soit une hausse de 4,3% par rapport au 1^{er} semestre 2023
- **Situation financière solide**
 - Valeur du patrimoine immobilier hors droits à 677,8 M€ en hausse de 0,4%
- Ratio de LTV net² de 22,7%
- **Annonce le 1^{er} juillet 2024 de l'acquisition de 92,8% du capital de la Société par Carmila**

Paris, le 25 juillet 2024 – Galimmo SCA, foncière française cotée contrôlée par la société Carmila depuis le 1^{er} juillet 2024, opérateur et détenteur de lieux de vie et de commerce co-conçus avec leurs publics, annonce ce jour les résultats semestriels pour la période clôturée le 30 juin 2024. Les comptes³ du 1^{er} semestre 2024 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 23 juillet 2024.

CHIFFRES CLÉS GALIMMO SCA AU 30 JUIN 2024

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023	Variation	Variation à périmètre comparable ⁴
Revenus locatifs bruts	24,1	22,9	+5,2 %	+4,8 %
Revenus locatifs nets	20,7	19,9	+4,0 %	+3,1 %
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	16,3	15,9	+2,2 %	
Résultat EPRA ⁵	10,1	9,6	+4,3 %	

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	Variation	Variation à périmètre comparable
Valeur du patrimoine France (hors droits)	677,8	675,3	+0,4 %	+0,4%
EPRA NDV ⁶	468,6	484,8	-3,3 %	
Ratio de LTV net	22,7%	21,6%		

Performances opérationnelles du 1^{er} semestre 2024

L'**activité locative** s'est traduite par la signature de 33 nouveaux baux pour une surface globale de 4 843 m² et un volume de loyer de 1,3 million d'euros. Ces signatures incluent 8 renouvellements, 7 recommercialisations⁷, ainsi que 13 commercialisations de locaux vacants depuis plus d'un an. En complément, 5 baux dérogatoires ont été signés.

Galimmo SCA a élargi ses partenariats en signant de nouveaux baux notamment avec l'enseigne de discount danoise Normal pour les sites de Clermont-Ferrand et Strasbourg ainsi qu'avec Free, déjà présente sur 3 sites, en vue de deux implantations supplémentaires. Le secteur Beauté & Santé est renforcé avec l'arrivée de l'enseigne Qipao au sein du centre commercial Cora Dorlisheim et l'implantation de l'enseigne Ecouter Voir prévue sur le site de Reims Neuville. L'offre dans le secteur des services est renouvelée avec la signature de baux avec l'enseigne de réparation de smartphone PhoneKaze en vue de son installation dans 4 centres commerciaux.

Par ailleurs, un bail dérogatoire a été signé avec The Trust Society, un lauréat du prix « Engagé pour demain » 2022, pour la prolongation de son activité au sein de Shop'in Pacé. Fringues Store Associatif, lauréat 2023 dans la catégorie Commerce responsable et économie circulaire, a inauguré en mars son espace au sein du Centre Commercial Saint-Maximin. Enfin, Mains d'Argent, lauréat 2023 dans la catégorie Bien Vieillir, et ses Compagnons d'emplettes poursuivent leur projet pilote à Shop'in Pacé et offrent dorénavant leur service à Shop'in Mundo.

Les loyers annualisés bruts progressent de 1,3% pour atteindre 47,1 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 46,5 millions d'euros à fin décembre 2023. S'agissant des loyers en place, ce montant de revenus n'intègre pas les surfaces commercialisées au titre des baux signés avec prise d'effet

postérieure au 30 juin 2024. Les centres de Shopping convivial⁸ et les galeries de Proximité renouvelée⁹ contribuent respectivement à hauteur de 76% et 24% au montant total des loyers annualisés bruts.

Le taux de recouvrement¹⁰ des loyers et charges du 1^{er} semestre 2024 est de 95,3% au 30 juin 2024 (contre 93,2% au 30 juin 2023).

À fin juin 2024, le taux d'occupation financier est de 91,0% contre 93,9% à fin décembre 2023. Le taux d'occupation financier des sites de Shopping convivial et celui des galeries de Proximité renouvelée s'établissent respectivement à 93,6% et 83,4% au 30 juin 2024.

Sur le périmètre des 13 centres commerciaux de Shopping convivial, la fréquentation a progressé de 2,4% sur le 1^{er} semestre 2024 par rapport au 1^{er} semestre 2023. Par rapport au 1^{er} semestre 2019¹¹, la fréquentation est en retrait de 7,6%, alors que le panel FACT¹² ressort à -8,5%.

Sur ce même périmètre, les chiffres d'affaires des commerçants ont progressé de 4,5% par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Valeur du patrimoine et investissements

La valeur du patrimoine immobilier à fin juin 2024 s'élève à 677,8 millions d'euros (hors droits), en hausse de 0,4% par rapport à fin décembre 2023, à périmètre courant comme à périmètre comparable. Cette progression est liée principalement à l'indexation des loyers.

La valeur des 13 centres commerciaux de Shopping convivial atteint 540,6 millions d'euros (80% du total des centres commerciaux) à fin juin 2024, soit une hausse de 1,1%. La valeur du portefeuille des galeries de Proximité renouvelée s'établit à 137,1 millions d'euros, soit une baisse de 2,2%.

Le taux de rendement potentiel¹³ moyen ressortant des expertises s'établit à 7,2% au 30 juin 2024.

Les investissements réalisés au premier semestre se sont élevés à 4,6 millions d'euros. Ce montant comprend 1,1 million d'euros consacrés aux projets de redéveloppement et de rénovation, concernant principalement le centre commercial Cora Dorlisheim et Shop'In Witty. Les autres investissements recouvrent essentiellement des travaux de maintenance et d'amélioration énergétique et environnementale des centres ainsi que des travaux de recommercialisation de surfaces disponibles.

L'ouverture de trois nouvelles boutiques (Sephora, La Casa de las Carcasas et Courir) a marqué la finalisation de la seconde phase du programme de restructuration de Shop'in Witty débutée l'année dernière. Au premier semestre, la restructuration du site de Dorlisheim s'est poursuivie avec l'accueil des enseignes Histoire d'Or et Qipao. Elle devrait être finalisée au 3^{ème} trimestre tout comme la rénovation du site de Villers-Semeuse.

Performance financière au 30 juin 2024

Les **revenus locatifs bruts** du 1^{er} semestre 2024 s'élèvent à 24,1 millions d'euros, en hausse de 5,2% par rapport au 1^{er} semestre 2023. Cette évolution résulte principalement de l'impact favorable de l'indexation. A périmètre comparable, les revenus locatifs bruts progressent de 4,8% par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Les **charges locatives immobilières nettes** s'élèvent à 3,3 millions d'euros contre 2,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023. La hausse de 0,4 million d'euros résulte de l'augmentation des autres charges sur immeubles, compensée partiellement par une diminution du coût du risque clients¹⁴.

Au total, les **revenus locatifs nets** sont en hausse à 20,8 millions d'euros, soit une progression de 4,0 % par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Le **résultat opérationnel courant** avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence s'élève à 16,3 millions d'euros contre 15,9 millions d'euros au 30 juin 2023.

La **variation de juste valeur sur immeubles de placement** est de -2,0 millions d'euros sur la période, contre -11,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023.

La **quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence** provient d'une participation minoritaire de 15% sur 7 galeries commerciales situées en Belgique, consolidée par mise en équivalence. Cette participation étant destinée à être cédée, en application d'IFRS 5, une dépréciation de -12,7 millions d'euros a été comptabilisée. La quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence ressort à -12,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024, contre -0,3 million d'euros l'année dernière.

Après prise en compte de la variation de juste valeur des immeubles de placement et de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence, le **résultat opérationnel courant** s'établit à 1,9 million d'euros (contre 4,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023).

Le **résultat financier** s'établit à -3,3 millions d'euros contre -4,8 millions d'euros au 30 juin 2023. Cette amélioration provient des produits d'intérêt sur les comptes courants et compte de dépôt et de la variation de juste valeur des instruments de couverture par rapport au 1^{er} semestre 2023. Le coût moyen de l'endettement avant coût des couvertures est de 5,9%.

Galimmo SCA enregistre une charge d'impôt de 3,0 millions d'euros (contre un produit d'impôt de 0,1 million un an plus tôt).

Le **résultat net** s'établit à -4,4 millions d'euros contre -0,2 millions d'euros au 30 juin 2023.

Le **résultat EPRA** ressort à 10,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024 contre 9,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023.

A fin juin 2024, l'**EPRA NDV**¹⁵ s'élève à 468,6 millions d'euros contre 484,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Maintien d'une situation financière solide

Au 30 juin 2024, l'endettement financier de Galimmo SCA s'élève à 203,7 millions d'euros, contre 204,6 millions d'euros au 31 décembre 2023, et correspond principalement à son emprunt bancaire hypothécaire à échéance février 2028. Suite à la cession du site d'Alès fin février 2024, l'emprunt bancaire a fait l'objet d'un remboursement de 0,9 million d'euros au 1^{er} semestre.

La trésorerie disponible s'établit à 50,3 millions d'euros contre 58,8 millions d'euros à fin 2023. Cette évolution s'explique notamment par le versement du dividende en numéraire pour 11,9 millions d'euros. L'endettement net ressort à 153,3 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 145,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Ainsi, le ratio de LTV net s'établit à 22,7% à fin juin 2024 (contre 21,6% à fin décembre 2023).

Pipeline de projets

Galimmo SCA dispose d'un portefeuille de développement concentré sur des projets de restructuration de surfaces existantes, notamment en lien avec l'hypermarché. Au 30 juin 2024, il représente un montant total d'investissements de 49,8 millions d'euros et 20 400 m² de surfaces de galerie additionnelles. Les projets engagés¹⁶ (1,8 million d'euros) concernent les travaux de restructuration du centre commercial Cora Dorlisheim. Le reste du pipeline se répartit entre 28,5 millions d'euros de projets maîtrisés¹⁷ et 19,5 millions d'euros de projets identifiés¹⁸.

Événements postérieurs au 30 juin 2024

En date du 1^{er} juillet 2024, la Société a pris acte de la réalisation de l'acquisition par Carmila de 92,84% du capital de Galimmo SCA et de la totalité de la société Galimmo Services France auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate. Cette prise de contrôle effective s'inscrit dans le cadre de la finalisation, annoncée le même jour, de la reprise par le groupe Carrefour des enseignes Cora et Match en France auprès du groupe Louis Delhaize. Les projets d'acquisition de Cora et Match en France par le groupe Carrefour et de Galimmo SCA par Carmila avaient été annoncés concomitamment le 12 juillet 2023.

Le 1^{er} juillet, au préalable à la prise de contrôle par Carmila, Galimmo SCA a cédé, pour un montant total de 79,0 millions d'euros, la société Foncibel, celle-ci détenant une participation non stratégique de 15% dans la structure possédant les centres commerciaux du groupe Galimmo Real Estate en Belgique, ainsi que le prêt que Galimmo SCA avait accordé à cette dernière.

La prise de contrôle par Carmila a entraîné le remboursement anticipé de la totalité de l'emprunt hypothécaire de Galimmo SCA dont l'encours était de 202,2 millions d'euros et l'octroi à Galimmo SCA par Carmila d'un nouvel emprunt hypothécaire de 110,0 millions d'euros et d'un prêt d'associés de 6,3 millions d'euros.

Perspectives

En tenant compte de la promesse unilatérale d'achat, également annoncée le 1^{er} juillet et portant sur l'intégralité de la participation d'environ 7% de Primonial Capimmo dans Galimmo SCA, Carmila détiendrait 99,9% du capital de Galimmo SCA. Carmila a déclaré son intention de procéder, en cas d'exercice de la promesse susvisée, à une offre publique d'achat simplifiée, suivie d'un retrait obligatoire, visant le solde des titres de Galimmo SCA.

A propos de Galimmo SCA

Galimmo SCA (ISIN : FR0000030611) est une société cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier de commerce et dédiée à la valorisation et à la gestion de centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora, désormais détenus par le groupe Carrefour. Son patrimoine, composé de 51 centres en France, est valorisé à 677,8 millions d'euros hors droits au 30 juin 2024. Galimmo SCA est une société en commandite par actions, contrôlée depuis le 1^{er} juillet 2024 par la société Carmila qui détient à date une participation de près de 93% dans son capital. La gérance est assurée par Galimmo Services France, elle-même filiale à 100% de Carmila depuis le 1^{er} juillet 2024.

Pour plus d'information sur la société

Contacts Presse

Contact Investisseurs

Thomas Hainez
Directeur financier
Tél : + 33 1 53 20 86 88

thainez@galimmo.com

Isabelle Laurent
Tél : +33 6 42 37 54 17
isabelle.laurent@omnicomprgroup.com

Dylan Jullian
Tél. : +33 6 18 89 56 73
dylan.jullian@omnicomprgroup.com

Les annonces et publications financières de la société sont mises à disposition sur le site www.galimmo-sca.com

Annexe 1 : Compte de résultat consolidé simplifié du 1^{er} semestre 2024

Compte de résultat simplifié (en millions d'euros)	S1 2024	S1 2023
Revenus locatifs bruts	24,1	22,9
Charges locatives et immobilières nettes	-3,3	-2,9
Revenus locatifs nets	20,7	19,9
Autres produits	1,4	1,3
Autres charges	-5,8	-5,3
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	16,3	15,9
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	-2,0	-11,1
Part dans le résultat net des mises en équivalence	-12,4	-0,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	1,9	4,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1,9	4,5
Coût de l'endettement financier net	-4,7	-5,4
Autres produits et charges financiers	1,5	0,6
Impôt sur le résultat	-3,0	0,1
Résultat net des activités abandonnées	0,0	
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	-4,4	-0,2
<i>Part du Groupe</i>	<i>-4,4</i>	<i>-0,2</i>
<i>Résultat net par action (en €) - part du Groupe</i>	<i>-0,14</i>	<i>-0,01</i>

Résultat EPRA (en millions d'euros)	S1 2024	S1 2023
Résultat net de la période en IFRS	-4,4	-0,2
Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	2,0	11,1
Gains ou pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	0,1	0,0
Gains ou pertes incluant charges pour dépréciation sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	12,7	0,0
Impôts sur les plus ou moins-values de cession	0,4	0,0
Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	-0,1	0,8
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	-0,6	-3,1
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	0,1	1,0
RÉSULTAT EPRA	10,1	9,6
Résultat EPRA par action (en €)	0,31 €	0,30 €

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2024

Bilan consolidé simplifié IFRS en millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	676,1	675,7
Actifs financiers non courants	1,0	74,6
Titres de sociétés mises en équivalence	0,0	13,8
Autres actifs non courants	1,1	1,5
ACTIFS NON COURANTS	678,3	765,6
Clients et autres créances	22,7	21,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50,3	58,8
Autres actifs courants	2,2	3,2
ACTIFS COURANTS	75,2	83,4
Actifs détenus en vue d'être cédés	79,2	0,0
TOTAL ACTIF	832,7	849,0
CAPITAUX PROPRES	468,6	484,8
Dettes financières non courantes	0,0	202,6
Passif d'impôts différés	122,5	122,0
Autres passifs non courants	12,4	12,5
PASSIFS NON COURANTS	134,9	337,1
Dettes financières courantes	203,7	2,1
Autres passifs courants	25,3	24,9
PASSIFS COURANTS	228,9	27,1
Passifs détenus en vue d'être cédés	0,2	
TOTAL PASSIF	832,7	849,0

Annexe 3 : Flux de trésorerie du 1^{er} semestre 2024

en millions d'euros	S1 2024	S1 2023
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	17,3	11,6
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-5,2	-7,6
Flux nets de trésorerie liés au financement	-19,6	-16,4
Incidence des autres variations	-0,9	1,4
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-8,5	-11,1
Trésorerie et équivalents à l'ouverture	58,8	61,9
Trésorerie et équivalents à la clôture	50,3	50,8

Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier France au 30 juin 2024 (en valeur hors droits)

	Nombre de sites	30/06/2024		31/12/2023	Variation	
		en M€	% du total	en M€	% à périmètre courant	% à périmètre comparable
Shopping	13	540,6	80 %	535,0	1,1 %	1,2 %
Proximité	38	137,1	20 %	140,3	-2,2 %	0,4 %
Total Galimmo SCA	51	677,8	100 %	675,3	0,4 %	0,4 %

1 Chiffre d'affaires TTC des 13 sites Shopping Convivial du patrimoine de Galimmo SCA calculé sur la base de la déclaration mensuelle des commerçants

2 LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits) ; Endettement net = Endettement brut – Trésorerie et Equivalents de trésorerie.

3 Les comptes consolidés ont fait l'objet de procédures d'audit. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis le 24 juillet 2024.

4 Retraité de l'effet des projets de restructuration et d'extension en cours et des cessions/acquisitions le cas échéant

5 Résultat net retraité des variations de juste valeur (immeubles et instruments financiers) nettes de leur fiscalité différée (calcul détaillé disponible en section 1.3 du Rapport Financier Semestriel).

6 EPRA NDV (Net Disposal Value), capitaux propres consolidés (calcul détaillé disponible en section 1.3 du Rapport Financier Semestriel).

7 Les recommercialisations concernent les lots vacants depuis moins d'un an

8 Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise
9 Galeries positionnées sur une offre de service complémentaire à celle de l'hypermarché.

10 Taux de recouvrement = (loyers et charges payés par les locataires) / (loyers et charges facturés aux locataires)

11 L'évolution de la fréquentation 2023-2019 n'intègre pas le site de Creil Saint-Maximin dont l'acquisition a eu lieu en cours d'année 2019

12 FACT = Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires

13 Taux de rendement potentiel = revenus nets potentiels / valeur du patrimoine droits inclus

14 Dotations aux provisions sur créances clients nettes des reprises, et pertes sur créances irrécouvrables.

15 L'EPRA Net Disposal Value remplace l'ANR EPRA Triple Net comme indicateur privilégié de la valeur potentielle de cession d'une foncière sur la base de la valeur vénale des actifs immobiliers détenus.

16 Projets engagés : programmes en cours de réalisation.

17 Projets maîtrisés : projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de précommercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

18 Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

Pièce jointe

- [Information financière de Galimmo SCA au 30 juin 2024](#)