



Entité française  
du groupe Galimmo Real Estate

## Résultats annuels 2020 de Galimmo SCA

- ✓ **Performance financière affectée par la crise sanitaire et les restrictions relatives à l'activité des commerces**
  - Revenus locatifs nets : 29,6 M€, en baisse de 6,9 M€ (-18,9%) liée à l'incidence de la crise, soit un impact de -7,6 M€, reflétant notamment les mesures prises pour soutenir les locataires
  - Patrimoine immobilier France valorisé à 648 M€ (-6,7%)
- ✓ **Maintien d'une situation financière solide**
  - Ratio de LTV net de 22,4%
- ✓ **Activité locative soutenue et bonne avancée des projets de développement engagés**
  - Loyers annualisés bruts de 40,0 M€ au 31 décembre 2020, en hausse de 2,5% sur un an
  - Poursuite du chantier de transformation de Shop'in Pacé à proximité de Rennes et lancement de celui du centre commercial d'Ermont en Île-de-France
  - Préparation de l'engagement de projets dans le cadre d'un pipeline concentré sur les projets déjà autorisés et les restructurations

**Paris, le 19 mars 2021** – Galimmo SCA, structure française cotée contrôlée par le groupe Galimmo Real Estate, spécialisée dans l'immobilier de commerce et la valorisation de centres commerciaux en France, annonce ce jour les résultats annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les comptes<sup>1</sup> 2020 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 17 mars 2021.

**Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA, a déclaré :** « Si la crise sanitaire a affecté en 2020 la trajectoire de croissance de Galimmo SCA, sa solidité financière nous a permis de garder le cap de notre stratégie tout en l'ajustant au regard du contexte et en adoptant des mesures de soutien économique pour nos locataires. Grâce à la mobilisation de l'ensemble de nos collaborateurs, nous avons maintenu nos centres en opération, dans le respect des restrictions réglementaires et dans les meilleures conditions possibles. Conjugué à la grande résilience dont ont fait preuve les hypermarchés Cora et à

---

<sup>1</sup> Les comptes consolidés et les comptes annuels ont fait l'objet de procédures d'audit. Les rapports des commissaires aux comptes ont été émis le 17 mars 2021.

*l'accroissement de l'attachement au commerce de proximité révélé par la crise, ceci a contribué au maintien du lien avec nos clients et démontré la pertinence de notre modèle de centre commercial attendant à une locomotive alimentaire puissante et parfaitement adapté à chacun des territoires. En dépit du contexte, nous avons connu également une bonne dynamique de notre activité locative et de développement. Tout ceci constitue autant d'atouts dont nous pourrions tirer parti, pour que nos centres rejouent pleinement leur rôle économique et sociétal structurant au sein de leur zone d'implantation. »*

## CHIFFRES CLÉS GALIMMO SCA AU 31 DECEMBRE 2020 (entité française du groupe Galimmo Real Estate)

En millions d'euros	2020	2019	Variation	Variation à périmètre constant <sup>2</sup>
Revenus locatifs bruts	35,5	41,6	-14,8%	-16,0%
Revenus locatifs nets	29,6	36,5	-18,9%	-20,0%
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	22,0	28,8	-23,5%	
Résultat EPRA <sup>3</sup>	14,2	19,9	-28,4%	

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation à périmètre comparable <sup>4</sup>
Valeur du patrimoine France (hors droits)	647,6	694,3	-6,7%	-8,0%
EPRA NDV <sup>5</sup>	468,2	517,9	-9,6%	
Ratio de LTV net <sup>6</sup>	22,4%	17,8%		

### Impact de la crise sanitaire

L'activité a été profondément affectée en 2020 par la crise sanitaire qui, à compter de mi-mars, s'est traduite par l'alternance de périodes de strictes restrictions des activités commerciales autorisées et de fortes contraintes lors des reprises.

<sup>2</sup> Retraité de l'effet des acquisitions réalisées depuis le 1er janvier 2019 et des travaux d'extension en cours sur le site de Pacé à proximité de Rennes et sur le site d'Ermont en Ile-de-France.

<sup>3</sup> Résultat net retraité des variations de juste valeur (immeubles et instruments financiers) nettes de leur fiscalité différée (calcul détaillé disponible en section 2.3 du Document d'Enregistrement Universel).

<sup>4</sup> Périmètre comparable : retraité des projets d'extension en cours.

<sup>5</sup> EPRA NDV (Net Disposal Value), capitaux propres consolidés (calcul détaillé disponible en section 2.3 du Document d'Enregistrement Universel).

<sup>6</sup> LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits) ; Endettement net = Endettement brut – Trésorerie et Equivalents de trésorerie.

Compte tenu de l'impact économique de ces restrictions sur l'activité des commerçants, Galimmo SCA a pris des mesures afin d'accompagner, au cas par cas, ses locataires. Galimmo SCA rappelle<sup>7</sup> que, au total, les abandons de loyers liés aux restrictions administratives de l'activité commerciale en 2020 représentent 5,5 millions d'euros, soit l'équivalent de 1,8 mois de loyers. Au 31 décembre 2020, après prise en compte des abandons de loyers contractualisés à cette date, le taux de recouvrement<sup>8</sup> au titre des loyers et charges de 2020 est de 85%.

Si la crise sanitaire s'est traduite par une baisse de la fréquentation des sites sur l'ensemble de l'année, les centres commerciaux de Shopping convivial<sup>9</sup> de Galimmo SCA ont fait preuve d'une très bonne résistance avec une évolution de la fréquentation supérieure de 400 points de base à celle du panel Quantaflow servant de référence au Conseil National des Centres Commerciaux.

## Performance financière affectée par les restrictions relatives à l'activité des commerces

### Valeur du patrimoine d'actifs immobiliers et investissements

La valeur du patrimoine France à fin décembre 2020 s'élève à 647,6 millions d'euros (hors droits), soit une baisse de 6,7% par rapport à fin décembre 2019, reflet de la révision à la hausse des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts pour tenir compte de l'impact de la crise sanitaire. La valeur des 13 centres commerciaux de Shopping convivial, qui atteint 510,6 millions d'euros (79% du total du patrimoine France) à fin décembre 2020, est en baisse de 4,7%. La valeur des 39 galeries de Proximité renouvelée s'établit à 137,0 millions d'euros (-13,6%).

Les investissements réalisés en 2020 se sont élevés à 20,6 millions d'euros. Ce montant se répartit entre 14,2 millions d'euros consacrés aux projets de développement (principalement affectés aux chantiers de transformation de Shop'in Pacé à proximité de Rennes et d'Ermont en Ile-de-France ainsi qu'à la restructuration partielle du centre de Creil Saint Maximin) et 6,4 millions d'euros dédiés aux rénovations et travaux de commercialisation sur des surfaces existantes.

Les travaux d'extension et de rénovation du centre commercial de Shop'in Pacé près de Rennes portant la surface totale du site y compris hypermarché à 19 000 m<sup>2</sup> (+3 800 m<sup>2</sup> GLA), démarrés en octobre 2019, avaient été interrompus par les mesures de confinement prises mi-mars. Le chantier a repris progressivement à partir de fin avril. Le centre commercial accueillera notamment de nouvelles activités santé (cabinet dentaire, centre ophtalmologique) et de nouvelles enseignes génératrices de flux telles que Picard et Action. L'ouverture au public, prévue à ce stade au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, se fera en fonction de l'évolution de la situation sanitaire.

Galimmo SCA a lancé au mois de juin le chantier de l'extension du centre commercial d'Ermont en Ile-de-France. Avec la création de 3 100 m<sup>2</sup> GLA additionnels portant la surface totale à 19 000 m<sup>2</sup> (y compris hypermarché), le centre comprendra une quarantaine de boutiques au total et proposera une offre complète et diversifiée avec notamment une salle de sport Basic Fit et une offre santé renforcée au travers notamment de l'arrivée d'un cabinet dentaire. L'ouverture est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

---

<sup>7</sup> Voir communiqué de chiffre d'affaires 2020 publié le 26 février 2021.

<sup>8</sup> Taux de recouvrement = Loyers et charges encaissés / (Loyers et charges facturés – Abandons de loyers contractualisés) ; le taux est de 94% pour les loyers et charges du 1<sup>er</sup> trimestre, 69% pour ceux du 2<sup>e</sup> trimestre, 88% pour ceux du 3<sup>e</sup> trimestre et 87% pour ceux du 4<sup>e</sup> trimestre.

<sup>9</sup> Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise (79% du patrimoine de Galimmo SCA en valeur).

Enfin, le chantier de restructuration partielle du centre commercial de Creil Saint Maximin a été achevé en novembre 2020.

## Résultats 2020

Galimmo SCA rappelle que les montants de loyers abandonnés sans contrepartie contractuelle sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs bruts 2020 (-4,8 millions d'euros). Dans le cas où l'abandon de loyer s'est fait en contrepartie d'une modification contractuelle (en particulier, renonciation à la prochaine option de sortie triennale), la perte de revenu est lissée sur la durée ferme du bail conformément à la norme IFRS 16 (-0,7 millions d'euros, avec un impact de -0,2 millions d'euros sur les comptes 2020).

Les **revenus locatifs bruts** de l'année 2020 s'élèvent à 35,5 millions d'euros, en baisse de 14,8% par rapport à 2019, soit -16,0% à périmètre constant. L'évolution s'explique par les facteurs suivants :

- Impact de la crise sanitaire pour -6,0 millions d'euros (abandons de loyers pour -5,0 millions d'euros et effets de la crise sur les loyers variables assis sur les chiffres d'affaires ainsi que sur l'activité de *specialty leasing* pour -1,0 million d'euros) ;
- Perte temporaire de 0,1 million d'euros de loyers liée aux travaux de restructuration et d'extension en cours sur les sites de Shop'in Pacé près de Rennes et d'Ermont en Ile-de-France ;
- Perception des loyers du site de Creil Saint Maximin sur une année pleine en 2020, l'acquisition ayant eu lieu le 8 mars 2019 (+0,4 million d'euros) ;
- Recul des loyers garantis de 0,4 million d'euros à périmètre constant et hors effet des abandons de loyers : l'impact positif de l'indexation et les prises d'effet des nouveaux baux échelonnées au cours de l'année 2020 ne compensant que partiellement les départs de locataires intervenus en 2019 et en 2020.

La dégradation du coût du risque clients<sup>10</sup> imputable à la crise n'a été que partiellement compensée par les économies réalisées sur les charges sur les immeubles. En conséquence, les **revenus locatifs nets** de l'exercice 2020 diminuent de 6,9 millions d'euros (-18,9%) pour s'établir à 29,6 millions d'euros. L'impact de la crise sanitaire sur les revenus locatifs nets 2020 est estimé à -7,6 millions d'euros (-1,6 million d'euros de dégradation du coût du risque clients s'ajoutant à l'impact de -6,0 millions d'euros sur les revenus locatifs bruts). A périmètre constant, les revenus locatifs nets baissent de 20,0%.

Le résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence s'élève à 22,0 millions d'euros, en baisse de 23,5% par rapport à l'exercice précédent.

La variation de juste valeur des immeubles de placement est de -67,0 millions d'euros (contre +6,6 millions d'euros en 2019). Cette baisse entraîne une diminution des impôts différés sur les plus-values latentes sur les immeubles détenus, expliquant le produit d'impôt sur le résultat de +11,2 millions d'euros.

Au total, le résultat net s'établit à -38,0 millions d'euros, contre un bénéfice de 23,7 millions d'euros en 2019.

Le **résultat EPRA** atteint 14,2 millions d'euros pour l'exercice 2020, contre 19,9 millions d'euros en 2019. Ce recul reflète l'impact de la crise sanitaire sur les revenus locatifs nets.

---

<sup>10</sup> Dotations aux provisions sur créances clients nettes des reprises, et pertes sur créances irrécouvrables.

A fin décembre 2020, l'**EPRA NDV**<sup>11</sup> s'élève à 468,2 millions d'euros contre 517,9 millions d'euros au 31 décembre 2019. La baisse de 9,6% provient de la perte de 38,0 millions d'euros constatée au titre de l'exercice 2020 et de la distribution de 12,1 millions d'euros de dividendes en numéraire en juin 2020.

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 12 mai 2021 d'approuver la distribution d'un dividende de 0,70 euro par action. Chaque actionnaire aura la possibilité d'opter pour le paiement en numéraire ou pour le paiement en actions nouvelles de la société.

### Maintien d'une situation financière solide

Au 31 décembre 2020, l'endettement financier Galimmo SCA provient de son emprunt bancaire hypothécaire. Des tirages complémentaires ont été réalisés en 2020 : 7,2 millions d'euros au titre du financement du plan d'investissements et 15,8 millions d'euros pour refinancer les levées d'option anticipées de trois contrats de crédit-bail immobilier. Par ailleurs, un amortissement partiel de 10,0 millions d'euros a été effectué. Ainsi, le montant total de l'emprunt hypothécaire s'élève à 183,5 millions d'euros au 31 décembre 2020. Son échéance est en septembre 2023.

La trésorerie disponible s'établit à 38,5 millions d'euros contre 63,7 millions d'euros au 31 décembre 2019. Cette évolution s'explique notamment par l'autofinancement d'une partie des investissements de l'exercice, la part de la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2019 effectuée en numéraire et l'amortissement partiel de l'emprunt bancaire. L'endettement net est passé de 123,9 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 145,4 millions d'euros au 31 décembre 2020. Ainsi, le ratio de LTV net reste modéré à 22,4% à fin décembre 2020 (contre 17,8% à fin décembre 2019).

### Activité locative soutenue et bonne avancée des projets de développement engagés

#### Activité locative

Galimmo SCA rappelle que de nombreuses négociations de contrats de location ont pu être finalisées au cours de l'année en dépit du contexte de crise. Parmi les 136 baux signés, correspondant à un volume de 5,9 millions d'euros de loyers, 36 portent sur la commercialisation de nouvelles surfaces et 1,8 million d'euros de loyers.

Les loyers annualisés bruts<sup>12</sup> sont en progression à 40,0 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 39,0 millions d'euros un an plus tôt (+2,5%). 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 31 décembre 2020. Les centres de Shopping convivial<sup>13</sup> et les galeries de Proximité renouvelée<sup>14</sup> contribuent respectivement à hauteur de 75% et 25% au montant total des loyers annualisés bruts. À fin décembre 2020, le taux d'occupation financier<sup>15</sup> est quasi-stable à 91,4% pour l'ensemble du portefeuille (91,6% à fin décembre 2019).

---

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et *specialty leasing*.

<sup>13</sup> Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise.

<sup>14</sup> Galeries positionnées sur une offre de service complémentaire à celle de l'hypermarché.

<sup>15</sup> Taux d'occupation financier : valeur de marché des surfaces occupées / valeur locative de marché des surfaces totales. Ce ratio est calculé en excluant les surfaces maintenues en situation de vacance stratégique dans le cadre de la mise en œuvre des programmes de rénovation / extension.

## Évolution du *mix* commercial

En dépit du contexte, Galimmo SCA est restée mobilisée tout au long de l'année pour continuer d'étendre le *mix* enseignes de ses centres commerciaux et d'élargir l'activité.

Galimmo SCA a notamment renforcé son partenariat avec les enseignes Qipao et La Barbe de Papa avec 6 nouvelles signatures chacune en 2020. Par ailleurs, avec l'implantation d'Odento (centre de soins dentaires) et d'Ovisio (centre ophtalmologique) à Shop'in Publier (Evian) et à Shop'in Pacé (Rennes), Galimmo SCA poursuit la stratégie de diversification de son offre, en proposant de nouveaux usages, pour l'adapter à l'évolution des attentes de ses publics.

Enfin, au titre des deux enjeux sociétaux clés retenus par Galimmo SCA dans le cadre de sa démarche RSE - l'économie circulaire, facteur de transformation du commerce, et le lien intergénérationnel et l'intégration des publics fragiles - de premières initiatives pilotes ont été lancées en 2020 avec l'implantation de nouveaux modèles de boutiques. Le 1<sup>er</sup> magasin solidaire d'Emmaüs en centre commercial dans le Grand-Est a ouvert dans le centre de Saint-Avold et un Comptoir du recyclage s'est installé dans celui de Dornach.

## Pipeline de projets

Galimmo SCA a poursuivi en 2020 sa démarche de développement raisonnée, adaptée à chaque territoire, déployée depuis la création de la société. Compte tenu du contexte et des évolutions sectorielles, Galimmo SCA a ajusté la taille de son portefeuille de projets et choisi de se concentrer sur les programmes déjà autorisés ainsi que sur les opportunités de restructuration des surfaces existantes, le cas échéant en lien avec l'hypermarché Cora.

Ainsi, au 31 décembre 2020, le portefeuille de projets de Galimmo SCA correspond à un montant total d'investissements potentiels de 95,1 millions d'euros et à 25 400 m<sup>2</sup> de surfaces additionnelles (contre respectivement 164,2 millions d'euros et 61 600 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2019). Les projets engagés<sup>16</sup> (23,6 millions d'euros) concernent la transformation du centre commercial de Shop'in Pacé près de Rennes dont la livraison est prévue au cours du 1<sup>er</sup> semestre de cette année et à celle du centre commercial d'Ermont en Ile-de-France dont l'achèvement est programmé en 2022. Le reste du pipeline se répartit entre 45,4 millions d'euros de projets maîtrisés<sup>17</sup> et 26,1 millions d'euros de projets identifiés<sup>18</sup>.

## Perspectives

En ce début d'année 2021, l'incertitude sur l'issue de la crise sanitaire et les limitations de l'activité du commerce reste forte. Galimmo SCA continue à adapter ses opérations en appliquant, selon la taille des sites, les restrictions d'accès aux commerces en fonction des critères successivement fixés par les autorités.

Le bilan de Galimmo SCA est solide. Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et en appliquant sa discipline de développement maîtrisée, Galimmo SCA peut ainsi poursuivre activement ses plans d'actions visant à renforcer et élargir l'activité et les usages de ses centres ainsi qu'à commercialiser ses surfaces disponibles.

---

<sup>16</sup> Projets engagés : programmes en cours de réalisation.

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

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

Galimmo SCA devrait bénéficier en 2021 de l'ouverture de l'extension de Shop'in Pacé, prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, qui se concrétisera en fonction de l'évolution de la situation sanitaire. Tandis que le chantier de transformation du centre commercial d'Ermont va se poursuivre, Galimmo SCA prépare par ailleurs l'engagement de nouveaux projets de transformation de certains de ses centres, visant à soutenir leur activité et leur attractivité pour les commerçants et les clients.

## Point sur la performance 2020 de Galimmo Real Estate

Le groupe Galimmo Real Estate présent dans 4 pays en Europe, dont Galimmo SCA est l'entité française, publie ce jour une revue de son activité en 2020 et les chiffres clés de l'exercice. Le communiqué est mis à disposition sur le site [www.galimmo.com](http://www.galimmo.com).

## Agenda financier de Galimmo SCA

Les revenus locatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 seront publiés le 29 avril 2021 avant bourse.

L'assemblée générale des actionnaires se tiendra le 12 mai 2021.

## À 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. Son patrimoine, composé de 52 centres en France, est valorisé à 647,6 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2020. Galimmo SCA possède également une participation de 15% dans la structure qui détient les 7 centres commerciaux du groupe Galimmo Real Estate en Belgique. Galimmo SCA est une société en commandite par actions dont la gérance est assurée par Galimmo Services France, elle-même détenue à 100% par Galimmo Real Estate, foncière qui opère, au travers de ses filiales, un total de 66 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en Europe et dont le patrimoine est valorisé à 1,1 milliard d'euros au 31 décembre 2020.

## Pour plus d'information sur la société

### Contact Investisseurs

Thomas Hainez  
Directeur financier  
Tél : + 33 1 53 20 86 88  
[thainez@galimmo.com](mailto:thainez@galimmo.com)

### Contacts Presse

Isabelle Laurent  
Tél : +33 1 53 32 61 51 / +33 6 42 37 54 17  
[isabelle.laurent@oprfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@oprfinancial.fr)

Emmanuelle Burney  
Tél : +33 1 53 32 55 78 / +33 6 78 94 60 38  
[emmanuelle.burney@omnicomprgroup.com](mailto:emmanuelle.burney@omnicomprgroup.com)

Les annonces et publications financières de la société sont mises à disposition sur le site [www.galimmo-sca.com](http://www.galimmo-sca.com)

Annexe 1 : Compte de résultat consolidé simplifié de l'exercice 2020

Compte de résultat simplifié (en millions d'euros)	2020	2019
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>35,5</b>	<b>41,6</b>
Charges locatives et immobilières nettes	-5,9	-5,2
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>29,6</b>	<b>36,5</b>
Autres produits	1,8	1,8
Autres charges	-9,4	-9,4
<b>Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>22,0</b>	<b>28,8</b>
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	-67,0	6,6
Part dans le résultat net des mises en équivalence	-1,0	0,9
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>-45,9</b>	<b>36,4</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>-45,9</b>	<b>36,4</b>
Coût de l'endettement financier net	-4,2	-4,3
Autres produits et charges financiers	0,9	1,7
Impôt sur le résultat	11,2	-10,0
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>-38,0</b>	<b>23,7</b>
Part du Groupe	-38,0	23,7
Résultat net par action (en €) - part du Groupe	-1,32 €	0,85 €
<b>Résultat EPRA (en millions d'euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Résultat net de la période en IFRS</b>	<b>-38,0</b>	<b>23,7</b>
- Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	67,0	-6,6
- Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	0,4	0,4
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	-17,4	1,6
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	2,2	0,8
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>14,2</b>	<b>19,9</b>
Résultat EPRA par action (en €)	0,49 €	0,72 €



## Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2020

Bilan simplifié IFRS (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	649,0	695,4
Actifs financiers non courants	77,2	79,6
Titres de sociétés mises en équivalence	14,0	15,0
Autres actifs non courants	1,9	1,9
<b>Actifs non courants</b>	<b>742,1</b>	<b>791,8</b>
Clients et autres créances	30,6	20,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	38,5	63,7
Autres actifs courants	3,9	2,3
<b>Actifs courants</b>	<b>73,1</b>	<b>86,4</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>815,2</b>	<b>878,2</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>468,2</b>	<b>517,9</b>
Dettes financières non courantes	183,4	185,8
Passif d'impôts différés	123,1	138,9
Autres passifs non courants	10,3	10,0
<b>Passifs non courants</b>	<b>316,8</b>	<b>334,6</b>
Dettes financières courantes	2,3	4,2
Autres passifs courants	28,0	21,4
<b>Passifs courants</b>	<b>30,2</b>	<b>25,6</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>815,2</b>	<b>878,2</b>

## Annexe 3 : Flux de trésorerie de l'exercice 2020

en millions d'euros	2020	2019
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	14,0	25,9
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-22,6	-54,6
Flux nets de trésorerie des opérations financières	-17,0	23,7
Incidence des autres variations	0,4	0,4
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>-25,1</b>	<b>-4,5</b>
Trésorerie et équivalents à l'ouverture	63,7	68,2
Trésorerie et équivalents à la clôture	38,5	63,7

## Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier France au 31 décembre 2020 (en valeur hors droits)

	31 décembre 2020		31 déc 2019	Variation	
	En M€	En % du total	En M€	Périmètre courant	Périmètre comparable
Shopping – 13 sites	510,6	79%	535,7	-4,7%	-6,1%
Proximité – 39 sites	137,0	21%	158,6	-13,6%	-13,6%
<b>Total Galimmo SCA</b>	<b>647,6</b>	<b>100%</b>	<b>694,3</b>	<b>-6,7%</b>	<b>-8,0%</b>