



Résultats annuels 2017

- ✓ Valeur du patrimoine¹ : 606,2 M€, en hausse de 10,9% à périmètre courant et 4,7% à périmètre constant
- ✓ Revenus locatifs bruts : 34,9 M€
- ✓ Ratio de LTV net² : 15,2%
- ✓ ANR EPRA Triple net³ : 17,98 €/action, en hausse de 11,4% sur 12 mois
- ✓ Portefeuille de projets de développement : 156,9 M€
- ✓ Dividende proposé : 23 M€

Paris, le 22 mars 2018 – Galimmo SCA, société foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de commerce et dans la valorisation de centres commerciaux, annonce ce jour ses résultats annuels pour la période clôturée le 31 décembre 2017. Galimmo SCA rappelle que les opérations d'apport d'actifs ayant abouti à la réorientation de son activité en foncière ont été réalisées le 29 septembre 2016. Par conséquent, il n'existe pas de données comparables au titre de l'année 2016. Les comptes⁴ annuels 2017 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 21 mars 2018.

Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA, a déclaré :
« Nous avons abordé 2017, première année pleine d'exercice de Galimmo SCA en tant que foncière, fortement mobilisés sur notre objectif de création de valeur et de renforcement de l'attractivité de nos centres commerciaux. Grâce à la mise en œuvre efficace de nos programmes d'extension et de rénovation ainsi qu'au succès des opérations de commercialisation, la valeur de notre portefeuille d'actifs a significativement progressé en 2017. Nous enregistrons une bonne performance sur l'année, tant au niveau opérationnel qu'au niveau de notre résultat net. La situation financière solide de Galimmo SCA nous permet de continuer à déployer activement notre important plan d'investissement à l'horizon 2022. Animés d'une vision pragmatique et conviviale du commerce, nous nous appuyons sur le fort ancrage territorial de nos sites pour en faire de véritables lieux de proximité, vivants, accueillants et attractifs pour nos clients. Galimmo SCA dispose donc de solides atouts pour mettre en œuvre avec succès sa stratégie de croissance et consolider sa position d'acteur de référence de l'immobilier commercial en France. »

¹ Valeur du patrimoine d'actifs immobiliers basée sur les valeurs d'expertise hors droits (au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2017) réalisées par deux experts indépendants : Cushman & Wakefield Valuation France et Galtier Valuation.

² LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits).

³ Déterminé à partir du nombre d'actions en fin de période (hors auto-détenues), soit 26 180 218 actions.

⁴ 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 21 mars 2018.

CHIFFRES CLÉS 2017

Éléments du compte de résultat consolidé	2017
<i>En millions d'euros</i>	
Revenus locatifs bruts	34,9
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	25,3
Variation de juste valeur sur immeubles de placement	39,6
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	6,7
Résultat opérationnel courant	71,6
Résultat financier	(1,1)
Impôts sur le résultat	(4,0)
Résultat net	66,4
Résultat EPRA⁵	18,4

Éléments bilanciaux	31.12.2017	31.12.2016
Valeur du patrimoine¹ (M€)	606,2	546,5
ANR EPRA triple net (M€)	470,7	403,9
ANR EPRA triple net (€/action)	17,98	16,14
Ratio de LTV net ²	15,2%	20,5%

Les comptes consolidés simplifiés 2017 sont fournis en annexe.

Hausse de la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers

La valeur du portefeuille d'actifs immobiliers à fin décembre 2017 s'élève à 606,2 millions d'euros (montant hors droits), soit une hausse de 10,9% par rapport à fin décembre 2016 notamment portée par la valorisation des projets d'extension. A périmètre comparable (i.e. après retraitement de l'impact des extensions), les valeurs de marché du patrimoine progressent de 4,7%. Cette performance s'explique par l'évolution des revenus des sites et la légère compression des taux qui profitent essentiellement aux centres commerciaux de la typologie⁶ « Shopping convivial ».

Les investissements réalisés en 2017 pour le programme de valorisation des actifs se sont élevés à 19,9 millions d'euros, principalement consacrés à l'achèvement des chantiers d'extension/rénovation d'Évian-Publier et d'Essey-Lès-Nancy, au lancement du projet d'extension/rénovation de Colmar ainsi

⁵ Résultat net retraité des variations de juste valeur (immeubles et instruments financiers) nettes de leur fiscalité différée.

⁶ Galimmo distingue dans son patrimoine deux typologies d'actifs selon leur positionnement : le « Shopping convivial » s'applique aux centres commerciaux de taille importante, constituant des lieux de destination de shopping pour leurs clients et la « Proximité renouvelée » concerne les sites qui se positionnent comme des galeries de services dont l'offre est complémentaire de celle de l'hypermarché.

qu'à la rénovation intérieure de cinq galeries « Proximité renouvelée », celle d'Auxerre ayant servi de projet pilote.

Le portefeuille d'actifs en exploitation représente une surface totale de 123 279 m² GLA en France. Il se compose de galeries commerciales situées principalement dans une grande moitié nord du pays et attenantes à des hypermarchés Cora implantés de longue date et référents sur leur zone de chalandise. Il se répartit entre 12 centres commerciaux de « Shopping convivial » et 39 galeries de « Proximité renouvelée » qui représentent respectivement 75% et 25% de la valeur totale du patrimoine.

Activité commerciale et de gestion locative soutenue

L'activité locative en 2017 s'est traduite par la signature d'un total de 106 baux dont 83 renouvellements et recommercialisations au sein des sites existants, pour un loyer minimum garanti annuel de 3,9 millions d'euros. La réversion nette s'est élevée à +10,4% à périmètre comparable⁷.

L'activité a également été soutenue en matière de commercialisation des projets d'extension lancés ou achevés en 2017 avec 23 nouveaux baux signés pour les centres commerciaux d'Evian-Publier, de Colmar-Houssen et d'Essey-Lès-Nancy.

Galimmo SCA a notamment signé avec les enseignes H&M - en vue de son implantation au sein du centre commercial de Colmar-Houssen -, Superdry à Evian-Publier ainsi que Vib's et Tape à l'œil à Essey-Lès-Nancy.

Au 31 décembre 2017, les loyers minimums garantis annualisés s'élèvent à 34,7 millions d'euros contre 34,1 millions d'euros au 31 décembre 2016. Le taux d'occupation financier⁸ est quasi stable à 92,7% (contre 92,8% à fin décembre 2016) pour l'ensemble du portefeuille. Le taux d'occupation financier des galeries Shopping est de 96,5% tandis que celui des galeries Proximité s'élève à 85,5%.

Performance financière

Résultats 2017

Les revenus locatifs bruts enregistrés en 2017 s'élèvent à 34,9 millions d'euros, incluant les revenus de *Specialty leasing*.

Les revenus locatifs nets s'établissent à 31,5 millions d'euros. Après prise en compte des produits et charges opérationnels, le résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence s'élève à 25,3 millions d'euros.

Compte tenu de la variation de juste valeur du patrimoine de 39,6 millions d'euros et de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence⁹ (6,7 millions d'euros), le résultat opérationnel courant 2017 s'établit à 71,6 millions d'euros.

Le coût de l'endettement financier net est de 3,3 millions d'euros. Après prise en compte d'un produit d'impôt différé¹⁰, la charge d'impôt sur le résultat de la société s'élève à 4,0 millions d'euros.

Au total, le résultat net part du groupe 2017 de l'ensemble consolidé atteint 66,4 millions d'euros, soit 2,60 euros par action¹¹. Le résultat EPRA s'élève à 18,4 millions d'euros.

⁷ Réversion déterminée sur les revenus locatifs nets, hors recommercialisation de locaux vacants depuis plus de 12 mois.

⁸ Taux d'occupation EPRA : valeur locative de marché des surfaces occupées / valeur locative de marché des surfaces totales.

⁹ Galimmo SCA détient indirectement une participation de 15% dans un ensemble de sept sociétés propriétaires de sept galeries commerciales situées en Belgique.

¹⁰ Lié à la baisse du taux d'imposition en France, lequel va être ramené progressivement à 25,83%.

¹¹ Déterminé à partir du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'année 2017, soit 25 573 697 actions.

ANR au 31 décembre 2017

A fin décembre 2017, l'ANR triple net EPRA s'élève à 470,7 millions d'euros. L'augmentation de 16,5% par rapport à fin décembre 2016 provient essentiellement de la variation de la juste valeur du portefeuille d'actifs et du bénéfice net dégagé en 2017. L'ANR triple net EPRA par action³, qui s'établit à 17,98 euros, progresse quant à lui de 11,4%, compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions liée à la décision des principaux actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la société de leur dividende au titre de l'exercice 2016.

Situation financière solide

Au 31 décembre 2017, l'endettement financier est principalement constitué des tirages sur l'emprunt hypothécaire souscrit le 29 septembre 2016 destinés au financement des programmes d'extension/rénovation des actifs existants. Au cours de l'année 2017, 8,8 millions d'euros additionnels ont été tirés portant le montant total tiré à 128,8 millions d'euros à échéance septembre 2023.

L'endettement de Galimmo SCA comprend également des encours résiduels de contrats de crédit-bail portant sur trois galeries commerciales. Au total, l'endettement financier s'élève à 150,9 millions d'euros, contre 147,7 millions d'euros fin 2016.

Au 31 décembre 2017, compte tenu de la génération de 23,2 millions d'euros de trésorerie au cours de l'exercice, la trésorerie disponible s'établit à 59,4 millions d'euros (contre 36,2 millions d'euros au 31 décembre 2016). L'endettement net passe ainsi de 111,5 millions d'euros au 31 décembre 2016 à 91,5 millions d'euros à fin 2017.

Le ratio de LTV net passe de 20,5% à fin décembre 2016 à 15,2% au 31 décembre 2017. Il recule fortement sous l'effet conjugué de la hausse de la valeur du patrimoine et de la baisse de l'endettement net.

Un pipeline de projets de 157 millions d'euros à fin décembre 2017

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets qui porte sur un montant total d'investissement de 156,9 millions d'euros au 31 décembre 2017. Plus de 90% de ce montant concerne des projets d'extension/rénovation de 12 de ses sites existants, majoritairement de la typologie « Shopping convivial ». Ces projets représentent un total de 57 200 m² de surfaces GLA additionnelles, soit une augmentation potentielle de 46% du total des surfaces existantes à fin décembre 2017.

Au cours de l'exercice 2017, deux programmes d'investissement ont été engagés. Ils concernent les sites suivants :

- Colmar-Houssen (68) : le projet d'extension/rénovation se traduira par la création de 5 100 m² GLA additionnels portant la surface totale de la galerie commerciale à 10 700 m² GLA et la surface totale du centre commercial (y compris l'hypermarché) à 25 200 m². La première pierre du chantier a été posée en juin 2017 pour une livraison des travaux prévue fin 2018.
- Essey-Lès-Nancy (54) : le chantier a consisté à étendre de 600 m² la surface de la galerie commerciale et ainsi porter sa superficie à 2 000 m² GLA et la surface totale du centre commercial (y compris l'hypermarché) à 12 700 m². La livraison a été effectuée au 4^{ème} trimestre 2017.

En 2017, Galimmo SCA a également achevé le projet portant sur le centre commercial d'Evian-Publier qui avait été engagé en 2016. L'opération de rénovation et d'extension de 2 800 m² GLA a permis de porter la surface de la galerie à 5 600 m² GLA et celle du centre commercial (y compris l'hypermarché) à 15 000 m². Les travaux se sont achevés en 2017 et l'ouverture au public des nouvelles boutiques s'est échelonnée entre fin 2017 et tout début 2018.

Au 31 décembre 2017, l'ensemble des projets engagés¹² représente un montant de 20,2 millions d'euros, correspondant à l'opération d'extension/rénovation de Colmar-Houssen et aux chantiers de rénovation/restructuration d'Auxerre et de Dole.

Le reste du pipeline de projets se répartit entre 85,1 millions d'euros de projets maîtrisés¹³ et 51,6 millions d'euros de projets identifiés¹⁴.

Au total, la valeur du portefeuille de projets est passée de 154,7 millions d'euros à fin décembre 2016 à 156,9 millions d'euros au 31 décembre 2017, Cette augmentation résulte, d'une part, de la sortie du pipeline des deux projets achevés en 2017 et, d'autre part, d'une opportunité additionnelle de création de surfaces qui a été intégrée dans un projet d'extension déjà maîtrisé et concernant un centre « Shopping convivial ».

Dividende au titre de l'exercice 2017

Il sera proposé à l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2018 d'approuver le versement d'un dividende de 0,88 euro par action, identique à celui versé au titre de l'exercice précédent, portant à 23,0 millions d'euros le montant total à distribuer¹⁵ au titre de l'exercice 2017. Chaque actionnaire aura la possibilité d'opter pour le paiement en numéraire ou pour le paiement en actions nouvelles de la société.

Perspectives

Après avoir, depuis fin 2016, organisé ses opérations et renforcé son organisation de façon à maîtriser directement et efficacement l'intégralité de sa chaîne de valeur, Galimmo SCA est pleinement en ordre de marche. La société poursuit le déploiement de sa politique d'*asset management* et de gestion dynamique de ses centres commerciaux visant à en renforcer l'attractivité ainsi qu'à sécuriser la croissance de ses revenus.

Galimmo SCA se consacre par ailleurs au plan de développement de ses actifs, tout en s'autorisant à saisir toute opportunité d'acquisition de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora détenues par des tiers. La société peut s'appuyer sur une situation financière solide et des préfinancements disponibles pour continuer à déployer activement son plan d'investissement à l'horizon 2022. Ainsi, après l'ouverture des programmes d'extension et de rénovation d'Evian-Publier et d'Essey-lès-Nancy en 2017, Galimmo SCA prévoit de livrer en 2018 de nouvelles réalisations, dont le projet de transformation du centre commercial de Colmar-Houssen. La société prépare également l'engagement en 2018 de deux nouveaux programmes de développement majeurs.

A propos de Galimmo SCA

Devenue une foncière en septembre 2016, 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 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora. Son patrimoine, d'une valeur de 606,2 millions d'euros au 31 décembre 2017, est composé de 51 galeries en France. Galimmo SCA possède également une participation de 15% dans un groupe qui détient 7 galeries commerciales 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 65 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora en Europe.

¹² Projets engagés : programmes d'investissement en cours de réalisation.

¹³ Projets maîtrisés : projets en phase de conception, d'obtention des autorisations administratives et de pré commercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

¹⁴ Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

¹⁵ Hors paiement du dividende préciputaire dû à l'Associé Commandité de 0,2 million d'euros.

Pour plus d'information sur la société

Contact Investisseurs

Angélique Cristofari
Secrétaire Général
Tél : + 33 1 53 20 86 88
acristofari@galimmo.com

Contacts Presse

Isabelle Laurent
Tél : +33 1 53 32 61 51 / +33 6 42 37 54 17
isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Aurélie Chambon
Tél : +33 1 53 32 56 88
aurelie.chambon@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 2017

Les opérations d'apport de galeries commerciales ayant été réalisées le 29 septembre 2016, il n'existe pas de données comparatives au titre de l'exercice 2016.

Compte de résultat consolidé simplifié IFRS	2017
<i>En millions d'euros</i>	
Revenus locatifs bruts	34,9
Charges locatives et immobilières nettes	(3,4)
Revenus locatifs nets	31,5
Honoraires et autres produits d'activité	1,9
Frais généraux	(7,9)
Excédent Brut d'Exploitation	25,5
Autres produits et charges	(0,2)
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	39,6
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	6,7
Résultat opérationnel courant	71,6
Résultat opérationnel	71,6
Coût de l'endettement financier net	(3,3)
Autres produits et charges financiers	2,1
Impôts sur le résultat	(4,0)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	66,4
RÉSULTAT EPRA	18,4
<i>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (EN €)</i>	<i>0,72</i>

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017

Bilan consolidé simplifié IFRS	31/12/2017	31/12/2016
<i>En millions d'euros</i>		
Immeubles de placement	605,9	546,5
Actifs financiers non courants	86,2	97,9
Titres de sociétés mises en équivalences	7,5	0,8
Autres actifs non courants	0,8	0,2
Actifs non courants	700,5	645,4
Clients et autres créances	15,4	11,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	59,4	36,2
Autres actifs courants	12,0	17,0
Actifs courants	86,8	64,5
TOTAL ACTIF	787,3	709,8
Capitaux propres	470,7	403,9
Dettes financières non courantes	149,8	144,6
Passif d'impôts différés	131,0	133,5
Autres passifs non courants	9,3	8,6
Passifs non courants	290,1	286,7
Dettes financières courantes	1,5	3,8
Autres passifs courants	25,0	15,4
Passifs courants	26,5	19,2
TOTAL PASSIF	787,3	709,8

Annexe 3 : Flux de trésorerie de l'exercice 2017

Les opérations d'apport de galeries commerciales ayant été réalisées le 29 septembre 2016, il n'existe pas de données comparatives au titre de l'exercice 2016.

Tableau de flux consolidés simplifié IFRS	2017
<i>En millions d'euros</i>	
Excédent Brut d'Exploitation	25,5
Variation nette du BFR	(3,2)
Impôt sur le résultat	(4,6)
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	17,7
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	(14,3)
Dividendes versés	(0,2)
Amortissement et intérêts perçus sur le prêt à Galimmo Châtelineau	20,3
Charges financières sur emprunt	(3,7)
Autres produits et charges financiers	(0,1)
Variation des dettes financières moyen et long terme	9,4
Variation des créances et dettes financières court terme	(5,9)
Flux nets de trésorerie des opérations financières	19,7
Incidence des autres variations	0,0
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	23,2
<i>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS À L'OUVERTURE</i>	<i>36,2</i>
<i>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS À LA CLÔTURE</i>	<i>59,4</i>

Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2017 (en valeur hors droits)

	31/12/2017		31/12/2016		Variation	
	<i>En millions d'euros</i>	<i>En % du total</i>	<i>En millions d'euros</i>	<i>Périmètre courant</i>	<i>Périmètre constant</i>	
Shopping – 12 sites	454,1	75%	396,4	+14,5%	+6,7%	
Proximité – 39 sites	152,1	25%	150,0	+1,4%	+0,1%	
TOTAL GALIMMO SCA	606,2	100%	546,4	+10,9%	+4,7%	