



Information financière au 30 juin 2020 de Galimmo SCA (groupe Galimmo Real Estate)

- ✓ **Performance financière du 1^{er} semestre 2020 affectée par la crise sanitaire et les restrictions relatives aux activités des commerces**
 - Mesures prises au cas par cas afin de soutenir les locataires
 - Impact de la crise en France : -2,5 M€ sur les revenus locatifs nets du 1^{er} semestre (14,7 M€)
 - Résultat EPRA de 7,5 M€, en baisse de 23,6% par rapport au 1^{er} semestre 2019
 - Patrimoine immobilier France valorisé à 671,5 M€, en recul de 3,3%¹ par rapport à fin décembre 2019
- ✓ **Maintien d'une situation financière solide**
- ✓ **Activité locative soutenue et dynamique de développement maintenue, en dépit du contexte**
 - 55 baux signés en France représentant un volume de loyers de 2,1 M€
 - Poursuite du chantier de Shop'in Pacé à proximité de Rennes, ralenti pendant le confinement
 - Lancement du projet de transformation du centre d'Ermont en Île-de-France

Paris, le 29 juillet 2020 – Galimmo SCA, foncière française cotée contrôlée par Galimmo Real Estate et spécialisée dans l'immobilier de commerce et la valorisation de centres commerciaux en France, annonce ce jour ses résultats semestriels pour la période clôturée le 30 juin 2020. Les comptes semestriels 2020 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 28 juillet 2020.

Le groupe Galimmo Real Estate, foncière qui opère au travers de ses filiales, dont Galimmo SCA pour la France, un total de 66 centres commerciaux en Europe, prévoit de publier en septembre 2020 ses chiffres clés semestriels 2020 et les faits marquants de son activité.

Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA, a déclaré : « *L'activité du semestre a été affectée par la crise sanitaire et ses conséquences. Je tiens avant tout à saluer la mobilisation de nos collaborateurs qui nous a notamment permis de maintenir l'ensemble de nos centres en opération afin de*

¹ Variation de -3,4% à périmètre comparable (retraité des projets d'extension en cours).

garantir l'accès, dans les conditions sanitaires adéquates, aux commerces de première nécessité pendant le confinement. Si la restriction de l'activité commerciale et les mesures prises au cas par cas afin de soutenir nos commerçants affectent les résultats financiers du semestre, nous avons réussi à faire preuve de dynamisme en termes d'activité commerciale et de développement. Un nombre conséquent de baux ont été signés pour des surfaces existantes ou en cours de création. Le chantier de notre projet de Shop'in Pacé à proximité de Rennes, ralenti pendant le confinement, se poursuit et le chantier de transformation du centre d'Ermont en Île-de-France vient d'être lancé. La visibilité sur les perspectives du commerce dans les mois à venir est encore restreinte malgré la reprise de la fréquentation constatée dans nos centres commerciaux. Galimmo reste mobilisée pour que ses centres, lieux de commerce et d'interaction sociale fortement ancrés dans leur territoire, puissent jouer pleinement leur rôle pour leurs populations. »

CHIFFRES CLÉS 1^{ER} SEMESTRE 2020

En millions d'euros	S1 2020	S1 2019	Variation
Revenus locatifs bruts	18,9	20,3	-7,0% (*)
Revenus locatifs nets	14,7	18,2	-19,1%
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	10,9	14,4	-24,6%
Résultat EPRA ²	7,5	9,9	-23,6%

* -9,4% à périmètre constant³

En millions d'euros	30 juin 2020	31 déc 2019	Variation
Valeur du patrimoine France (hors droits)	671,5	694,3	-3,3% (**)
EPRA NDV ⁴	490,2	517,9	-5,3%
Ratio de LTV net ⁵	21,6%	17,8%	

** -3,4% à périmètre comparable⁶

Point sur la crise sanitaire et ses impacts sur l'activité et les revenus du 1^{er} semestre

La période a été marquée par la pandémie de covid-19 et les mesures de confinement instaurées par les pouvoirs publics, celles-ci ayant fortement restreint l'activité du commerce physique entre le 17 mars et le 11 mai 2020. Galimmo SCA a mis en place dans tous ses centres les mesures permettant de maintenir, durant cette période, l'accès dans les conditions d'hygiène et de sécurité adéquates aux hypermarchés et aux autres

² Résultat net retraité des variations de juste valeur (immeubles et instruments financiers) nettes de leur fiscalité différée (calcul détaillé disponible en section 1.4 du Rapport Financier Semestriel).

³ Retraité de l'effet des extensions livrées et des acquisitions réalisées depuis le 1er janvier 2019.

⁴ EPRA NDV (Net Disposal Value), capitaux propres consolidés (calcul détaillé disponible en section 1.4 du Rapport Financier Semestriel).

⁵ LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits) ; Endettement net = Endettement brut – Trésorerie et Equivalents de trésorerie.

⁶ Périmètre comparable : retraité des projets d'extension en cours.

commerces dont l'activité a été définie comme essentielle par l'arrêté du 15 mars 2020 (pharmacies et vente d'articles médicaux, téléphonie, commerces alimentaires...). Les autres boutiques ont pu rouvrir leurs portes au public à compter du 11 mai, à l'exception de la restauration et des activités de loisirs (salles de sport, cinéma...) qui ont été autorisées à reprendre leur activité de façon échelonnée, selon un calendrier propre à chaque département.

Afin de soutenir ses locataires durant la période de restriction de l'activité commerciale, Galimmo SCA a suspendu temporairement le recouvrement des loyers et charges des mois d'avril et mai. Des discussions sont en cours avec les locataires commerçants en ce qui concerne les modalités de règlement des loyers de cette période ainsi que les éventuels aménagements de loyers consentis au cas par cas et, le cas échéant, leurs contreparties contractuelles. Il peut s'agir par exemple du renouvellement du bail par anticipation ou de la renonciation à la prochaine option de sortie triennale, entraînant dans ce cas l'étalement du montant des loyers abandonnés sur la nouvelle durée ferme du bail dans les comptes de la société.

Au total, la restriction de l'activité commerciale et les mesures de soutien aux locataires ont un impact de -2,5 millions d'euros sur les revenus locatifs nets du 1^{er} semestre 2020.

Activité locative soutenue en dépit de la crise survenue au cours du semestre

Dans un contexte économique difficile lié à la crise sanitaire, de nombreuses négociations de contrats de location qui avaient été engagées avant la période de confinement ont pu être finalisées. Ainsi, au total, 55 baux, portant sur une surface de 5 871 m² et correspondant à un volume de loyer de 2,1 millions d'euros, ont été signés au cours du 1^{er} semestre 2020, soit un niveau supérieur au 1^{er} semestre 2019.

- Galimmo SCA a signé 34 renouvellements de baux et commercialisations de locaux vacants pour un montant de loyer de 1,2 million d'euros et un taux de réversion moyen de +4,1% ;
- La commercialisation de nouvelles surfaces s'est traduite par la signature de 16 baux, correspondant à 0,7 million d'euros de loyer concernant notamment les extensions d'Ermont (en Île-de-France) et de Shop'in Pacé à proximité de Rennes ;
- 5 baux dérogatoires ont été signés au cours du semestre, correspondant à 0,1 million d'euros.

Galimmo SCA renforce son partenariat avec les enseignes Qipao et La Barbe de Papa avec 4 nouvelles implantations pour chacune d'entre elles. Par ailleurs, avec l'installation d'Odento (centre de soins dentaires) et Ovisio (centre ophtalmologique) à Shop'in Publier à proximité d'Evian, Galimmo SCA poursuit la stratégie de diversification de son offre, proposant de nouveaux usages, pour l'adapter à l'évolution des attentes du public.

Les loyers annualisés bruts⁷ atteignent 39,6 millions d'euros au 30 juin 2020 contre 39,0 millions d'euros au 31 décembre 2019. 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 2020. Les centres de Shopping convivial⁸ et les galeries de Proximité renouvelée⁹ contribuent respectivement à hauteur de 75% et 25% au montant total des loyers annualisés bruts.

⁷ Hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et *specialty leasing*.

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.

À fin juin 2020, le taux d'occupation EPRA¹⁰ s'établit à 91,4% (contre 91,6% à fin décembre 2019) pour l'ensemble du portefeuille. Le taux d'occupation des centres commerciaux de Shopping convivial est de 95,4% tandis que celui des galeries de Proximité renouvelée s'établit à 81,4%.

Valeur du patrimoine d'actifs immobiliers France : 671,5 millions d'euros (hors droits) à fin juin 2020

La valeur du portefeuille France à fin juin 2020¹¹ s'élève à 671,5 millions d'euros (hors droits), soit une baisse de 3,3% par rapport à fin décembre 2019. La valeur des 13 centres commerciaux de Shopping convivial, qui atteint 522,9 millions d'euros (78% du total) à fin juin 2020, est en baisse de 2,4%. La valeur des 39 galeries de Proximité renouvelée s'établit à 148,6 millions d'euros (-6,3%).

Les investissements réalisés au cours du 1^{er} semestre 2020 se sont élevés à 6,5 millions d'euros dont 3,5 millions d'euros consacrés aux chantiers de Shop'in Pacé à proximité de Rennes, d'Ermont et de Creil Saint-Maximin en Île-de-France. Les 3 millions d'euros restants correspondent à la poursuite du plan de rénovation et de valorisation des actifs.

Performance financière affectée par la crise sanitaire

Résultats semestriels 2020

Les revenus locatifs bruts France du 1^{er} semestre 2020 s'élèvent à 18,9 millions d'euros, en baisse de 1,4 million d'euros par rapport au 1^{er} semestre 2019 (soit -7,0%). Cette évolution résulte :

- des abandons de loyers accordés aux locataires pour 1,3 million d'euros ;
- d'une diminution de 0,3 million d'euros des loyers variables basés sur les chiffres d'affaires des locataires et des revenus de *specialty leasing* liée aux restrictions d'activité commerciale pendant la période de confinement ;
- d'une moindre performance du portefeuille expliquant une baisse de 0,3 million d'euros ;
- de la perception de loyers sur le centre commercial de Creil Saint-Maximin sur un semestre plein, l'acquisition ayant eu lieu le 8 mars 2019, soit un revenu supplémentaire de 0,5 million d'euros.

Les pertes et dépréciations sur créances augmentent de 1,9 million d'euros, reflétant un risque de crédit accru en raison des difficultés des locataires liées à la crise sanitaire et ses conséquences. Par conséquent, les revenus locatifs nets du 1^{er} semestre 2020 s'élèvent à 14,7 millions d'euros, en baisse de 3,5 millions d'euros par rapport au 1^{er} semestre 2019 (soit -19,1%).

Le résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence s'élève à 10,9 millions d'euros, en baisse de 24,6%.

¹⁰ Valeur locative 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.

¹¹ La valorisation des actifs au 30 juin 2020, effectuée dans le contexte de crise liée au covid-19, a été réalisée par les experts sous la contrainte d'une « incertitude matérielle d'évaluation » au sens des normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global. Ceci implique un degré de prudence plus élevé dans l'interprétation des résultats des expertises.

Compte tenu de la variation de juste valeur du patrimoine de -29,1 millions d'euros et de la quote-part du bénéfice net des sociétés mises en équivalence de -1,0 million d'euros, le résultat opérationnel courant s'établit à -19,2 millions d'euros.

Le résultat financier atteint -1,3 million d'euros, stable par rapport au 1^{er} semestre 2019. Le coût moyen de l'endettement est de 2,1% avant coût des couvertures sur le 1^{er} semestre 2020. Il est stable par rapport au coût moyen sur le 1^{er} semestre 2019.

Sous l'effet des reprises d'impôts différés au passif pour 5,8 millions d'euros, portant notamment sur les immeubles de placement, Galimmo SCA enregistre un produit d'impôts de 4,8 millions d'euros.

Le résultat net atteint donc -15,7 millions d'euros (contre +13,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2019). Le résultat EPRA baisse de 23,6% pour s'établir à 7,5 millions d'euros.

EPRA NDV¹² au 30 juin 2020

A fin juin 2020, l'EPRA NDV s'élève à 490,2 millions d'euros. La diminution de 5,3% par rapport à fin décembre 2019 provient essentiellement de la distribution de 12,1 millions d'euros de dividendes en numéraire ainsi que de la perte de 15,7 millions d'euros dégagée au cours du 1^{er} semestre 2020. Le recul de 8,0% de l'EPRA NDV par action (16,81 €/action) découle de l'augmentation du nombre d'actions liée à la décision de certains actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende au titre de l'exercice 2019 en actions nouvelles de la société.

Situation financière solide

Au 30 juin 2020, l'endettement financier de Galimmo SCA est principalement constitué des tirages sur l'emprunt hypothécaire destiné au développement de son patrimoine. Au cours du 1^{er} semestre 2020, 1,1 million d'euros a été tiré au titre du financement du plan de rénovation, et un amortissement partiel de 10,0 millions d'euros a été effectué. Ainsi, le montant total de l'emprunt hypothécaire s'élève à 160,0 millions d'euros. Son échéance est à septembre 2023.

La trésorerie disponible qui était de 63,7 millions d'euros à fin décembre 2019 s'établit à 32,5 millions d'euros. Cette évolution s'explique par la poursuite du plan d'investissement, la distribution de dividende en numéraire, un remboursement partiel de l'emprunt bancaire, ainsi que la suspension de la mise en recouvrement des loyers d'avril et mai 2020. L'endettement net est passé de 123,9 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 144,8 millions d'euros à fin juin 2020. Ainsi, le ratio de LTV net augmente tout en restant particulièrement contenu à 21,6% au 30 juin 2020 (contre un ratio de 17,8% à fin 2019).

Pipeline de projets

¹² 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.

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets en France qui correspond à un montant total d'investissement de 175,4 millions d'euros au 30 juin 2020. Plus de 90% du montant total d'investissement concerne des projets d'extension/restructuration de 13 de ses sites existants pour lesquels Galimmo applique son approche de co-conception qui repose sur l'implication des différentes parties prenantes locales dans la phase de définition. Les projets représentent un total de 64 200 m² de surfaces GLA additionnelles.

Au 30 juin 2020, l'ensemble des projets engagés¹³ représente un montant d'investissement de 26,7 millions d'euros correspondant à trois programmes :

- Extension de 3 800 m² GLA du centre commercial Shop'in Pacé, à proximité de Rennes, portant sa surface à 9 100 m² GLA et celle du site à 19 000 m² (y compris hypermarché) pour accueillir au total une soixantaine de boutiques. Lancés en octobre 2019, les travaux ont été ralentis durant la période de confinement, et l'ouverture est prévue au 1^{er} trimestre 2021.
- Extension de 3 100 m² GLA du centre commercial d'Ermont en Île-de-France, portant sa surface à 6 400 m² GLA et celle du site à 19 000 m² (y compris hypermarché). Le site proposera au travers d'une quarantaine de boutiques une offre de shopping complétée notamment par une salle de sport Basic Fit et un cabinet dentaire. Le chantier a débuté au mois de juin 2020 et l'ouverture est prévue au 1^{er} semestre 2022.
- Restructuration partielle du centre commercial de Creil Saint-Maximin. L'achèvement des travaux est prévu en octobre 2020.

Le reste du pipeline de projets se répartit en 52,9 millions d'euros de projets maîtrisés¹⁴ (en phase de conception, obtention des autorisations administratives et pré-commercialisation) et 95,8 millions d'euros de projets identifiés¹⁵.

Perspectives

Dans un contexte encore frappé d'incertitude, Galimmo entend poursuivre au cours du second semestre les discussions engagées avec les locataires, selon la situation de chacun d'entre eux, sur les éventuels aménagements de loyers consentis et, le cas échéant, leurs contreparties contractuelles.

Galimmo SCA continue le déploiement de son plan d'investissement destiné à renforcer l'attractivité de ses centres commerciaux et à valoriser son portefeuille d'actifs en France en maintenant une approche raisonnée en matière de développement. La fin des travaux de restructuration du centre de Creil Saint-Maximin est prévue en octobre 2020. Les extensions en cours seront livrées au 1^{er} trimestre 2021 pour Shop'in Pacé à proximité de Rennes et au 1^{er} semestre 2022 pour Ermont en Île-de-France. Par ailleurs, Galimmo SCA poursuit activement la commercialisation de ses projets maîtrisés les plus avancés.

¹³ Projets engagés : programmes d'investissement en cours de réalisation.

¹⁴ Projets maîtrisés : projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de pré-commercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

¹⁵ Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

Agenda

Les revenus locatifs du 3^e trimestre 2020 seront publiés le 29 octobre 2020 avant bourse.

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 671 millions d'euros hors droits au 30 juin 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 1,2 milliard d'euros au 30 juin 2020.

Pour plus d'information sur la société

Contact Investisseurs

Thomas Hainez
Directeur financier
Tél : + 33 1 53 20 86 88
thainez@galimmo.com

Contacts Presse

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

Emmanuelle Burney
Tél : +33 1 53 32 55 78 / +33 6 78 94 60 38
emmanuelle.burney@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 2020

Compte de résultat simplifié (en millions d'euros)	S1 2020	S1 2019
Revenus locatifs bruts	18,9	20,3
Charges locatives et immobilières nettes	-4,2	-2,1
Revenus locatifs nets	14,7	18,2
Autres produits	0,8	0,9
Autres charges	-4,6	-4,6
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	10,9	14,4
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	-29,1	5,5
Part dans le résultat net des mises en équivalence	-1,0	0,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-19,2	20,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-19,2	20,8
Coût de l'endettement financier net	-2,1	-2,2
Autres produits et charges financiers	0,8	0,9
Impôts sur le résultat	4,8	-5,7
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	-15,7	13,8
Part du Groupe	-15,7	13,8
Résultat net par action (en €) - part du Groupe	- 0,55 €	0,51 €
Résultat EPRA (en millions d'euros)	S1 2020	S1 2019
Résultat net de la période en IFRS	-15,7	13,8
- Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	29,1	-5,5
- Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	0,2	0,2
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	-7,6	1,4
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	1,5	0,0
RÉSULTAT EPRA	7,5	9,9
Résultat EPRA par action (en €)	0,27 €	0,36 €

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2020

Bilan simplifié IFRS (en millions d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	672,8	695,4
Actifs financiers non courants	79,3	79,6
Titres de sociétés mises en équivalence	14,0	15,0
Autres actifs non courants	1,8	1,9
Actifs non courants	767,9	791,8
Clients et autres créances	33,6	20,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	32,5	63,7
Autres actifs courants	3,8	2,3
Actifs courants	70,0	86,4
TOTAL ACTIF	837,8	878,2
Capitaux propres	490,2	517,9
Dettes financières non courantes	175,3	185,8
Passif d'impôts différés	133,1	138,9
Autres passifs non courants	9,9	10,0
Passifs non courants	318,2	334,6
Dettes financières courantes	4,2	4,2
Autres passifs courants	25,2	21,4
Passifs courants	29,4	25,6
TOTAL PASSIF	837,8	878,2

Annexe 3 : Flux de trésorerie du 1^{er} semestre 2020

en millions d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	3,0	13,6
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-7,3	-45,0
Flux nets de trésorerie des opérations financières	-27,0	21,4
Incidence des autres variations	0,2	0,2
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-31,1	-9,8
Trésorerie et équivalents à l'ouverture	63,7	68,2
Trésorerie et équivalents à la clôture	32,5	58,3

Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier France au 30 juin 2020 (en valeur hors droits)

	30 juin 2020		31 déc 2019	Variation	
	En M€	En % du total	En M€	Périmètre courant	Périmètre comparable
Shopping – 13 sites	522,9	78%	535,7	-2,4%	-2,4%
Proximité – 39 sites	148,6	22%	158,6	-6,3%	-6,3%
Total Galimmo SCA	671,5	100%	694,3	-3,3%	-3,4%