



## Résultats annuels 2016

- **Valeur<sup>1</sup> du patrimoine : 546,5 m€, + 2,2% par rapport au 31 mars 2016**
- **Revenus locatifs bruts annualisés<sup>2</sup> : 34,1 m€**
- **Ratio de LTV net<sup>3</sup> : 20,5%**
- **Portefeuille de projets de développement : 154,7 m€**

**Paris, le 21 avril 2017** – Galimmo SCA, société foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de commerce et dans la valorisation de centres commerciaux, annonce ce jour ses résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Les opérations d'apport d'actifs liées à la réorientation en foncière de l'activité de la société ayant été réalisées le 29 septembre 2016, Galimmo SCA publie au titre de l'exercice 2016 les comptes consolidés en données IFRS reflétant 3 mois d'activité (correspondant au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année). Il n'existe pas de données comparatives au titre de l'année 2015. Les comptes<sup>4</sup> ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 20 avril 2017.

### **Transformation de Galimmo SCA (ex Compagnie Marocaine puis C&Co) en société foncière**

L'activité de la société a été réorientée vers celle d'une foncière après la prise de contrôle par Galimmo Real Estate<sup>5</sup>, en décembre 2015, de la Compagnie Marocaine, société cotée qui avait précédemment cédé ses activités opérationnelles. La société a été transformée en société en commandite par actions le 4 mars 2016. Ses actionnaires ont approuvé, le 29 septembre 2016, le changement de dénomination sociale en Galimmo ainsi que les opérations ayant conduit à la constitution de son patrimoine immobilier :

- apport de l'intégralité des éléments d'actifs et de passifs<sup>6</sup> afférents à la branche autonome d'activité de la société Cora comprenant un portefeuille de 45 galeries attenantes à des hypermarchés exploités sous son enseigne en France, la valeur de l'apport étant de 397 millions d'euros (hors droits au 31 mars 2016) ;
- apport des titres<sup>7</sup> composant le capital de la société Fongaly Immobilier, laquelle détenait un portefeuille d'actifs immobilier principalement composé de 6 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés exploités sous l'enseigne Cora en France et valorisé 134 millions d'euros (hors droits au 31 mars 2016) ;

---

<sup>1</sup> Valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2016 par deux experts indépendants : Cushman & Wakefield Valuation France et Galtier Valuation ; évolution par rapport aux valeurs au 31 mars 2016, notamment retenues dans le cadre de la rémunération des apports réalisés le 29 septembre 2016.

<sup>2</sup> Annualisation sur 12 mois des loyers minimum garantis (faciaux) au 31 décembre 2016.

<sup>3</sup> LTV net = (Endettement financier – Trésorerie) / Valeur du patrimoine (hors droits).

<sup>4</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 20 avril 2017.

<sup>5</sup> Anciennement dénommée R.L.C.

<sup>6</sup> Apport par la société Cora, selon les modalités prévues aux termes du traité d'apport partiel d'actifs signé le 21 juin 2016.

<sup>7</sup> Apport par Galimmo Real Estate (ex R.L.C.), selon les modalités prévues aux termes du traité d'apport signé le 20 juin 2016.

- acquisition de 99,99% du capital de la société Foncibel, laquelle détient une participation de 15% du capital de la société Galimmo Chatelineau<sup>8</sup>, qui elle-même détient 7 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora situées en Belgique et dont la valeur totale s'établissait à 393 millions d'euros (hors droits au 31 mars 2016).

## PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2016

*Les opérations d'apport ayant été réalisées le 29 septembre 2016, le compte de résultat consolidé en normes IFRS au titre de l'exercice 2016 ne reflète que 3 mois d'activité (correspondant au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année).*

<b>Éléments du résultat consolidé</b>	<b>2016</b>
<b>En millions d'euros</b>	
Revenus locatifs bruts	8,5
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part des sociétés mises en équivalence	6,5
Variation de juste valeur sur immeubles de placement	14,3
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	0,4
Résultat opérationnel courant	21,3
Résultat financier	-1,0
Impôts sur le résultat	19,1
Résultat net	39,4
<b>Éléments bilanciels</b>	
<b>En millions d'euros</b>	
Valeur du patrimoine (hors droits)	546,5
ANR triple net EPRA	403,9
Ratio de LTV net	20,5%

**Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA a déclaré :**  
« L'année 2016 a été consacrée à la transformation de Galimmo SCA en foncière cotée dotée d'un patrimoine d'une valeur de 546,5 millions d'euros à fin décembre 2016, exclusivement composé de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora en France. Depuis le 29 septembre 2016, les premiers résultats de son activité démontrent d'ores et déjà la capacité de Galimmo SCA à générer des revenus pérennes et profitables. Disposant d'une situation financière solide, Galimmo SCA est dorénavant en mesure de se consacrer à son objectif de renforcement de l'attractivité commerciale de ses sites et de création de valeur. Cela se fera notamment via le programme d'extension et de rénovation que nous allons déployer au cours des prochaines années. Notre ambition est de faire de Galimmo SCA une société foncière de référence et d'accueillir les enseignes qui développent leur présence en France au sein d'espaces de commerce conviviaux, fortement ancrés dans leur territoire et au service de leurs clients.»

<sup>8</sup> Anciennement dénommée Galerie Commerciale Chatelineau, le solde du capital de Galimmo Chatelineau est détenu par Galimmo Real Estate (ex R.L.C.).

## Un patrimoine de 546 millions d'euros à fin décembre 2016

Au 31 décembre 2016, la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers s'élève à 546,5 millions d'euros (montant hors droits), en hausse de 2,2% par rapport aux valeurs au 31 mars 2016 retenues pour les opérations d'apport<sup>9</sup>. Le portefeuille représente une surface totale de 120 000 m<sup>2</sup> GLA et se compose de galeries commerciales situées principalement dans la moitié nord de la France et attenantes à des hypermarchés Cora implantés de longue date et référents sur leur zone de chalandise.

Le patrimoine se répartit entre :

- 12 galeries Shopping<sup>10</sup> de destination dont la valeur représente 73% du total du patrimoine et enregistre une hausse de 3,1% par rapport à la valeur des apports.
- 39 galeries de Proximité<sup>11</sup> dont la valeur représente 27% du total du patrimoine, stable par rapport à la valeur des apports.

Au 31 décembre 2016, le montant total des revenus locatifs bruts annualisés du patrimoine s'élève à 34,1 millions d'euros et le taux de vacance<sup>12</sup> s'établit à 7,2% pour l'ensemble du portefeuille. Le taux de vacance des galeries Shopping est de 3,1% tandis que celui des galeries Proximité s'élève à 14,8%.

## Performance financière 2016

*Les opérations d'apport ayant été réalisées le 29 septembre 2016, le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.*

### Résultats 2016

Les revenus locatifs bruts 2016 (correspondant au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année) s'élèvent à 8,5 millions d'euros.

Les revenus locatifs nets 2016 (correspondant au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année) s'établissent à 8,1 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 6,5 millions d'euros.

Compte tenu de la variation de juste valeur de 14,3 millions d'euros et de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence (détention indirecte de 15% dans Galimmo Châtelineau et ses filiales), le résultat opérationnel courant s'établit à 21,3 millions d'euros en 2016 (reflétant 3 mois d'activité).

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 0,8 million d'euros. Après prise en compte d'un produit d'impôt différé<sup>13</sup> constaté au 31 décembre 2016, l'impôt sur le résultat de la société est un produit s'élevant à 19,1 millions d'euros.

Au total, le résultat net part du groupe de l'ensemble consolidé atteint 39,4 millions d'euros en 2016 (reflétant 3 mois d'activité), soit 6,40 euros par action<sup>14</sup>.

---

<sup>9</sup> Valeurs retenues dans le cadre de la rémunération des apports réalisés le 29 septembre 2016.

<sup>10</sup> Galeries de taille importante, constituant des lieux de destination pour leurs clients.

<sup>11</sup> Galeries qui se positionnent comme des galeries de services.

<sup>12</sup> Taux de vacance EPRA : valeur locative de marché des surfaces vacantes / valeur locative de marché des surfaces totales.

<sup>13</sup> Lié à la baisse du taux d'imposition en France, lequel va être ramené progressivement à 28,92 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

<sup>14</sup> Déterminé à partir du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice 2016, soit 6 157 448,55 actions.

## ANR au 31 décembre 2016

L'ANR triple net EPRA s'élève à 403,9 millions d'euros.

## Situation financière solide

Le 29 septembre 2016, Galimmo SCA a souscrit un emprunt hypothécaire d'un montant total de 366 millions d'euros auprès de trois organismes bancaires à échéance de sept ans. Sur ce total, Galimmo SCA a tiré 120 millions d'euros en 2016 et bénéficie d'une capacité de tirages complémentaires pour un montant total de 90,7 millions d'euros en vue du financement partiel de son pipeline de projets. Cet emprunt a également été tiré à hauteur de 155 millions d'euros par trois sociétés foncières belges dans lesquelles Galimmo SCA détient une participation indirecte de 15%.

Au 31 décembre 2016, l'endettement financier de Galimmo SCA est principalement constitué du tirage réalisé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre sur cet emprunt hypothécaire et des encours résiduels de contrats de crédit-bail portant sur quatre galeries commerciales. Au total, la dette financière s'élève à 147,7 millions d'euros.

Compte tenu de la trésorerie disponible dont le montant s'élève à 36,2 millions d'euros au 31 décembre 2016, l'endettement financier net s'établit à 111,5 millions d'euros et le ratio de LTV net est de 20,5%.

## Dividende proposé au titre de l'exercice 2016

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 30 mai 2017 d'approuver le versement d'un dividende de 0,88 euro par action, soit un montant total de 22,0 millions d'euros<sup>15</sup> au titre de l'exercice 2016.

## **Un pipeline de projets de 155 millions d'euros**

Le portefeuille de projets de Galimmo SCA s'élève à 154,7 millions d'euros<sup>16</sup> au 31 décembre 2016. Plus de 90% de ce montant concerne des projets d'extension/rénovation de 13 de ses sites existants. Ces projets représentent un total de 50 000 m<sup>2</sup> de surfaces additionnelles, soit une augmentation potentielle de plus de 40% du total des surfaces existantes.

Les projets **engagés** (programmes d'investissement engagés et travaux en cours) représentent un montant de 10,3 millions d'euros qui correspond à l'opération d'extension/rénovation du centre commercial d'Evian-Amphion (74). Lancée en 2016, elle consiste en une extension de 2 800 m<sup>2</sup> GLA portant la surface totale de la galerie commerciale à 5 500 m<sup>2</sup> GLA. A fin mars 2017, le taux de pré-commercialisation dépasse 90%. L'ouverture de cette extension est prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Le reste du pipeline de projets se répartit entre 101,4 millions d'euros de projets **maîtrisés** (en phase de conception, obtention des autorisations administratives et pré-commercialisation) et 43,0 millions d'euros de projets **identifiés**.

## **Fait marquant post opérations d'apports et d'acquisition**

Galimmo SCA a réalisé le 22 décembre 2016 une augmentation de capital réservée à Primonial Capimmo de 30,1 millions d'euros. A la suite de cette prise de participation, Primonial Capimmo détient 8,15% du capital de Galimmo SCA, aux côtés de Delparef<sup>17</sup>, actionnaire à hauteur de 72,02%

---

<sup>15</sup> Avant paiement du dividende précipitaire dû à l'Associé Commandité de 0,2 million d'euros.

<sup>16</sup> En valeur totale de projets.

<sup>17</sup> Delparef est actionnaire de Galimmo SCA depuis la distribution par Cora (dont Delparef est l'unique actionnaire) de l'intégralité des actions reçues par Cora en rémunération de l'apport partiel d'actifs réalisé le 29 septembre 2016.

et de Galimmo Real Estate qui détient, directement et indirectement via sa filiale Galimmo Services France, une participation de 19,79%. La part flottante du capital est de 0,04%.

## Perspectives

Après avoir, au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, organisé ses opérations de façon à maîtriser l'intégralité de la chaîne de valeur, de l'asset management à l'exploitation des sites, en passant par le développement, la commercialisation et la gestion locative, Galimmo SCA va continuer en 2017 de renforcer ses équipes et ses opérations.

Galimmo SCA va ainsi se consacrer au plan de développement et de gestion dynamique de ses galeries commerciales en France en mettant en œuvre son programme d'extension et de rénovation de galeries, qui va être déployé dès 2017.

Deux galeries (Evian-Amphion et Essey les Nancy) inaugureront leur nouvelle configuration en 2017 avec un total de 3 400 m<sup>2</sup> de surfaces GLA additionnelles créées. Le démarrage des travaux d'une extension du site de Colmar Houssen est également prévu en 2017 (5 100 m<sup>2</sup> de surfaces GLA additionnelles créées portant la galerie commerciale à 10 700 m<sup>2</sup> de surfaces GLA) et d'autres projets devraient être engagés au cours de l'exercice.

## 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 546,5 millions d'euros<sup>(1)</sup>, 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<sup>(2)</sup>, elle-même détenue à 100% par Galimmo Real Estate<sup>(3)</sup>, foncière qui opère, au travers de ses filiales, un total de 65 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora en Europe.

<sup>(1)</sup> Valeur hors droits au 31 décembre 2016

<sup>(2)</sup> ex RLC Services

<sup>(3)</sup> ex RLC

## Pour plus d'information sur la société

### Contact Investisseurs

Angélique Cristofari  
Directeur Administratif et Financier  
Tél : + 33 1 53 93 06 98  
acristofari@galimmo.com

### Contacts Presse

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

Aurélien Chambon  
Tél : +33 1 53 32 56 88  
aurelie.chambon@ketchum.fr

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 simplifié 2016

Les opérations d'apport de galeries commerciales ayant été réalisées le 29 septembre 2016, le compte de résultat consolidé en IFRS au titre de l'exercice 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

Compte de résultat consolidé simplifié IFRS	2016
<i>En millions d'euros</i>	
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>8,5</b>
Charges locatives et immobilières nettes	(0,4)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>8,1</b>
Autres produits	0,2
Autres charges	(1,8)
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	14,3
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	0,4
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>21,3</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>21,3</b>
Coût de l'endettement financier net	(0,8)
Autres produits et charges financiers	(0,2)
Impôts sur le résultat	19,1
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>39,4</b>
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>39,4</b>
<i>RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €) - PART DU GROUPE</i>	<i>6,40</i>

## Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2016

Bilan consolidé simplifié IFRS	31/12/2016
<i>En millions d'euros</i>	
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>645,4</b>
<i>dont immeubles de placement</i>	<i>546,5</i>
<i>dont titres de sociétés mises en équivalences</i>	<i>0,8</i>
<i>dont prêts</i>	<i>94,5</i>
<b>Actifs courants</b>	<b>64,5</b>
<i>dont autres actifs courants</i>	<i>17,0</i>
<i>dont clients et autres créances</i>	<i>11,2</i>
<i>dont trésorerie et équivalents</i>	<i>36,2</i>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>709,8</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>403,9</b>
<b>Total passifs non courants</b>	<b>286,7</b>
<i>dont passifs financiers à LT</i>	<i>144,6</i>
<i>dont passifs d'impôts différés</i>	<i>133,5</i>
<b>Total passifs courants</b>	<b>19,2</b>
<i>dont passifs financiers à CT</i>	<i>3,8</i>
<i>dont dettes fournisseurs</i>	<i>4,3</i>
<i>dont dettes diverses</i>	<i>9,2</i>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>709,8</b>

**Annexe 3 : Flux de trésorerie de l'exercice au 31/12/2016**

<b>Tableau de flux simplifié en IFRS</b>	<b>31/12/2016</b>
<i>En millions d'euros</i>	
<b>Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation</b>	<b>17,4</b>
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-11,4</b>
<b>Flux nets de trésorerie des opérations financières</b>	<b>29,6</b>
Incidence des autres variations	-0,5
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>35,1</b>
<i>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</i>	<i>1,1</i>
<i>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</i>	<i>36,2</i>

**Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2016 (en valeur hors droits)**

	<b>31/12/2016</b>		<b>31/03/2016</b>	<b>Variation sur 9 mois Périmètre courant / constant</b>
	<i>En millions d'euros</i>	<i>En % du total</i>	<i>En millions d'euros</i>	
Shopping	396,5	73%	384,4	3,1%
Proximité	150,0	27%	150,2	-0,2%
<b>TOTAL</b>	<b>546,5</b>	<b>100%</b>	<b>534,6</b>	<b>2,2%</b>