



Résultats semestriels 2019

- Revenus locatifs bruts de 20,3 M€ en progression de 10,6%¹
- Hausse de 12,2% du résultat EPRA à 9,9 M€¹
- Patrimoine valorisé à 681,8 M€, en hausse de 7,9%, dont +1,0% à périmètre comparable²

Paris, le 26 juillet 2019 – Galimmo SCA, société foncière cotée spécialisée dans l’immobilier de commerce et dans la valorisation de centres commerciaux, filiale française du groupe Galimmo Real Estate, annonce ce jour ses résultats semestriels pour la période clôturée le 30 juin 2019. Les comptes³ semestriels 2019 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 25 juillet 2019.

Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA, a déclaré : « *Nous poursuivons le déploiement de notre stratégie volontariste d’asset management de nos actifs en France. Les résultats de ce semestre attestent de sa pertinence avec des indicateurs en progression : revenus locatifs, résultat EPRA et ANR. Cette performance résulte à la fois du travail sur nos centres commerciaux et de la consolidation depuis le mois de mars du centre commercial de Creil Saint Maximin, notre première acquisition depuis la création de Galimmo. La situation financière solide de Galimmo SCA nous permet de déployer activement le vaste plan d’extension et de rénovation de nos sites et de préparer l’engagement de plusieurs projets prévu au second semestre. Nous disposons de solides atouts pour mettre en œuvre avec succès notre stratégie de croissance sur le territoire français et contribuer ainsi à consolider la position du groupe en tant qu’acteur de référence de l’immobilier commercial sur nos pays d’implantation.* »

¹ Par rapport au 1^{er} semestre 2018.

² Par rapport au 31 décembre 2018 ; Périmètre comparable : retraité de l’effet des nouvelles surfaces acquises au 1^{er} semestre 2019.

³ Les comptes consolidés condensés ont fait l’objet de procédures d’examen limité ; le rapport des commissaires aux comptes a été émis le 25 juillet 2019.

CHIFFRES CLÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2019

<i>En millions d'euros</i>	S1 2019	S1 2018	Variation
Revenus locatifs bruts	20,3	18,3	+10,6%*
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	14,4	12,8	+13,0%
Résultat EPRA ⁴	9,9	8,8	+12,2%

* dont +2,1% à périmètre constant⁵

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2019	31 déc 2018	Variation
Valeur du patrimoine	681,8	631,9	+7,9%**
ANR EPRA triple net ⁶	503,0	492,4	+2,2%
Ratio de LTV net ⁷	19,2%	14,9%	

** dont +1,0% à périmètre comparable

Hausse de la valeur du patrimoine d'actifs immobiliers

La valeur du portefeuille à fin juin 2019 s'élève à 681,8 millions d'euros (hors droits), soit une hausse de 7,9%, dont 1,0% à périmètre comparable, par rapport à fin décembre 2018. La valeur des 13 centres commerciaux de Shopping convivial⁸, qui atteint 528,7 millions d'euros (78% du total) à fin juin 2019, est en hausse de 11,2%, dont 2,0% à périmètre comparable. La valeur des 39 galeries de Proximité renouvelée⁹ s'établit à 153,2 millions d'euros (-2,1%).

Les investissements réalisés au cours du 1^{er} semestre 2019 se sont élevés à 45 millions d'euros dont 39,5 millions d'euros consacrés à l'acquisition du centre commercial attenant à l'hypermarché Cora de Creil Saint-Maximin, un actif à fort potentiel. Le solde correspond à la poursuite du plan de rénovation et de valorisation des actifs et aux études sur les projets de développement à lancer.

Activité commerciale et locative

L'activité locative a été soutenue au cours du 1^{er} semestre 2019 avec la signature de 46 contrats de location, portant sur une surface de 5 773 m². Ceci comprend :

- 16 renouvellements de baux et recommercialisations de surfaces libérées depuis moins de 12 mois au sein des sites existants pour un montant de 0,9 million d'euros de loyers minimums garantis. Au total, la réversion brute sur anciens loyers s'élève à 6,3% à périmètre comparable ;

⁴ 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).

⁵ Retraité de l'effet des extensions livrées et des acquisitions réalisées depuis le 1er janvier 2018

⁶ Capitaux propres consolidés (calcul détaillé disponible en section 1.4 du Rapport Financier Semestriel).

⁷ LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits) ; Endettement net = Endettement brut – Trésorerie et Equivalents de trésorerie.

⁸ Centres commerciaux de taille importante, constituant des lieux de destination de shopping pour leurs clients.

⁹ Galeries positionnées sur une offre de service complémentaire à celle de l'hypermarché.

- 5 baux dans le cadre de restructurations commerciales concernant principalement les sites d'Haguenau et de Val-d'Yerres, pour 0,3 million d'euros ;
- 5 recommercialisations de locaux vacants depuis plus de 12 mois, commercialisés pour un montant de loyers de 0,2 million d'euros ;
- 20 baux dérogatoires correspondant à un volume de 0,1 million d'euros.

Au total, les signatures du semestre ont porté sur un montant de 1,6 million d'euros.

L'activité de *specialty leasing* continue à se développer, contribuant à l'animation du parcours client et à l'élargissement de l'offre avec des produits traditionnellement non présents en centres commerciaux. A titre d'exemple, le centre commercial de Strasbourg Mundo a accueilli pour une durée de 2 mois une boutique éphémère Tesla, où les clients ont pu découvrir les dernières innovations de la marque.

À fin juin 2019, le taux d'occupation EPRA¹⁰ s'établit à 90,9% (contre 92,0% à fin décembre 2018) pour l'ensemble du portefeuille. Le taux d'occupation des centres commerciaux de Shopping convivial est de 94,1% tandis que celui des galeries de Proximité renouvelée s'établit à 83,5%.

Performance financière

Résultats semestriels 2019

Les **revenus locatifs bruts** du 1^{er} semestre 2019 s'élèvent à 20,3 millions d'euros, en progression de 10,6% par rapport au 1^{er} semestre 2018.

Cette hausse résulte notamment du succès de l'extension de Shop'in Houssen, livrée en septembre 2018, et de l'acquisition du centre commercial de Creil Saint-Maximin en mars 2019 qui contribuent au total à une augmentation de 1,6 million d'euros des revenus locatifs bruts.

Retraités de cet effet, les revenus locatifs bruts progressent de 2,1% à périmètre constant. Ils bénéficient de la revalorisation des loyers et de la progression des revenus du *specialty leasing*. Ces derniers atteignent un total de 0,8 millions d'euros pour les six premiers mois de l'année.

Les **revenus locatifs nets** s'établissent à 18,2 millions d'euros, en hausse de 12,7% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence s'élève à 14,4 millions d'euros, en progression de 13,0%.

Compte tenu de la variation de juste valeur du patrimoine de +5,5 millions d'euros et de la quote-part du bénéfice net des sociétés mises en équivalence de 0,8 million d'euros, le résultat opérationnel courant s'établit à 20,8 millions d'euros.

Après prise en compte d'un résultat financier de -1,3 million d'euros (contre -0,6 million d'euros au 1^{er} semestre 2018) et d'une charge d'impôt de -5,7 millions d'euros (contre -6,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018), le résultat net atteint 13,8 millions d'euros (contre 15,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018).

Le **résultat EPRA** progresse de 12,2% pour s'établir à 9,9 millions d'euros.

¹⁰ Taux d'occupation EPRA : valeur de marché des surfaces occupées / valeur locative de marché des surfaces totales.

ANR au 30 juin 2019

A fin juin 2019, l'ANR triple net EPRA s'élève à 503,0 millions d'euros. L'augmentation de 2,2% par rapport à fin décembre 2018 provient essentiellement de l'appréciation de la juste valeur du portefeuille d'actifs et du bénéfice net dégagé au cours du 1^{er} semestre. Le léger recul de l'ANR triple net EPRA par action (17,76 €/action, soit -2,0%) découle de l'augmentation du nombre d'actions liée à la décision des principaux actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende au titre de l'exercice 2018 en actions nouvelles de la société.

Situation financière solide

Au 30 juin 2019, l'endettement financier de Galimmo est principalement constitué des tirages sur son emprunt hypothécaire destiné au développement de son patrimoine. Au cours du 1^{er} semestre 2019, 27,8 millions d'euros additionnels ont été tirés, dont 25,1 millions d'euros pour financer l'acquisition du centre de Creil Saint-Maximin. Ces nouveaux tirages portent le montant total de l'emprunt hypothécaire tiré à 170,4 millions d'euros à échéance septembre 2023.

L'endettement net passe de 94,0 millions d'euros au 31 décembre 2018 à 130,9 millions d'euros à fin juin 2019.

Le ratio de LTV net reste peu élevé à 19,2% au 30 juin 2019 (contre un ratio de 14,9% à fin 2018).

Pipeline de projets

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets qui correspond à un montant total d'investissement de 184,5 millions d'euros au 30 juin 2019. Plus de 90% du montant total d'investissement concerne des projets d'extension de 13 de ses sites existants. Les différents projets représentent un total de 60 660 m² de surfaces GLA additionnelles, soit une augmentation potentielle de 46% du total des surfaces existantes.

Au 30 juin 2019, l'ensemble des projets engagés représente un montant de 6,2 millions d'euros, correspondant aux opérations de restructuration des galeries de Dole et de Creil Saint-Maximin. Le reste du pipeline de projets se répartit entre 75,3 millions d'euros de projets maîtrisés (en phase de conception, obtention des autorisations administratives et pré-commercialisation) et 103,0 millions d'euros de projets identifiés.

Perspectives

Les revenus de l'exercice 2019 bénéficieront notamment du travail de gestion des actifs ainsi que de l'acquisition du centre commercial de Creil Saint-Maximin et d'une année pleine de l'extension de Shop'in Houssen.

Parallèlement, Galimmo SCA poursuit 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.

À ce titre, Galimmo SCA prépare l'engagement au 2nd semestre 2019 de plusieurs projets de développement, parmi lesquels :

- une extension de 3 100 m² GLA du centre commercial d'Ermont (Île-de-France), portant la surface totale de la galerie à 6 400 m² et celle du site à 17 150 m² (y compris hypermarché), pour accueillir une quarantaine de boutiques au total ;
- une extension de 3 800 m² GLA du centre commercial de Rennes Pacé, portant la surface totale de la galerie à 9 100 m² et celle du site à 19 000 m² (y compris hypermarché), pour accueillir une soixantaine de boutiques au total.

Par ailleurs, Galimmo SCA va lancer la rénovation de trois sites de catégorie Shopping convivial au 3^{ème} trimestre de cette année.

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. Son patrimoine est valorisé à 682 millions d'euros hors droits au 30 juin 2019. À ce jour, elle détient 52 centres commerciaux en France. 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.

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@oprgrfinancial.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 du 1^{er} semestre 2019

Compte de résultat consolidé simplifié IFRS	S1 2019	S1 2018
<i>En millions d'euros</i>		
Revenus locatifs bruts	20,3	18,3
Charges locatives et immobilières nettes	(2,1)	(2,2)
Revenus locatifs nets	18,2	16,1
Autres produits	0,9	1,1
Autres charges	(4,6)	(4,4)
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	14,4	12,8
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	5,5	8,7
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	0,8	0,8
Résultat opérationnel courant	20,8	22,3
Résultat opérationnel	20,8	22,3
Coût de l'endettement financier net	(2,2)	(1,7)
Autres produits et charges financiers	0,9	1,1
Impôts sur le résultat	(5,7)	(6,4)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	13,8	15,2
<i>RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €)</i>	<i>0,51</i>	<i>0,58</i>

Résultat EPRA	S1 2019	S1 2018
<i>En millions d'euros</i>		
Résultat net de l'ensemble consolidé	13,8	15,2
(i) - Variation de juste valeur sur immeubles de placement	(5,5)	(8,7)
(ii) - Variation de juste valeur des instruments financiers	0,2	0,0
(iii) - Impôts différés résultant des ajustements (i) et (ii)	1,4	2,2
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	0,0	0,0
RÉSULTAT EPRA	9,9	8,8
<i>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (EN €)</i>	<i>0,36</i>	<i>0,33</i>

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2019

Bilan consolidé simplifié IFRS	30 juin 2019	31 déc 2018
<i>En millions d'euros</i>		
Immeubles de placement	684,3	633,4
Actifs financiers non courants	82,1	83,0
Titres de sociétés mises en équivalences	10,4	9,7
Autres actifs non courants	0,6	4,4
Actifs non courants	777,4	730,5
Clients et autres créances	23,3	21,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58,3	68,2
Autres actifs courants	2,0	2,0
Actifs d'impôts courants	0,0	0,9
Actifs courants	83,6	92,9
TOTAL ACTIF	861,1	823,4
Capitaux propres	503,0	492,4
Dettes financières non courantes	185,5	159,0
Passif d'impôts différés	137,8	134,9
Autres passifs non courants	9,9	9,5
Passifs non courants	333,2	303,4
Dettes financières courantes	3,9	3,4
Autres passifs courants	20,9	24,2
Passifs courants	24,8	27,6
TOTAL PASSIF	861,1	823,4

Annexe 3 : Flux de trésorerie de l'exercice au 30 juin 2019

Tableau de flux consolidés simplifié IFRS	S1 2019	S1 2018
<i>En millions d'euros</i>		
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	13,6	6,4
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	(45,0)	(9,4)
Flux nets de trésorerie des opérations financières	21,4	3,6
Incidence des autres variations	0,2	0,0
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	(9,8)	0,6
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS À L'OUVERTURE	68,2	59,4
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS À LA CLÔTURE	58,3	60,0

Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier au 30 juin 2019 (en valeur hors droits)

	30 juin 2019		31 déc 2018	Variation	
	En M€	En % du total	En M€	Périmètre courant	Périmètre comparable
Shopping – 13 sites	528,7	78%	475,4	+11,2%	+2,0%
Proximité – 39 sites	153,2	22%	156,5	-2,1%	-2,1%
TOTAL GALIMMO SCA	681,8	100%	631,9	+7,9%	+1,0%