



## Résultats semestriels 2018

- Revenus locatifs bruts de 18,3 M€ (France), en progression de 5,0%, dont +2,6% à périmètre constant<sup>1</sup>
- Patrimoine France valorisé<sup>2</sup> à 619,1 M€, en hausse de 2,1%, dont +1,7% à périmètre constant<sup>3</sup>
- Hausse de 2,8% sur 6 mois de l'ANR EPRA Triple net à 484 M€
- Portefeuille de projets de développement France de 161,1 M€ à l'horizon 2022

**Paris, le 27 juillet 2018** – Galimmo SCA, société foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de commerce et dans la valorisation de centres commerciaux en France, annonce ce jour ses résultats semestriels pour la période clôturée le 30 juin 2018. Les comptes<sup>4</sup> semestriels 2018 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni ce jour.

**Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA, a déclaré :**  
« Nous continuons à mettre en œuvre notre politique ambitieuse d'asset management et de gestion dynamique des actifs. Nous en récoltons les fruits au premier semestre avec une nouvelle hausse de la valeur du patrimoine de Galimmo SCA. L'exercice a également été marqué par une bonne performance opérationnelle. L'activité locative a été soutenue et nous enregistrons des revenus en croissance. La situation financière de la société reste solide et nous permet de continuer à déployer activement le vaste plan d'extension et de rénovation de ses sites à l'horizon 2022. Animés d'une vision pragmatique et différenciée du commerce, nous travaillons pour accueillir les enseignes et les clients au sein de lieux de commerce et de vie, fortement ancrés dans leur territoire alliant proximité et modernité. Galimmo SCA dispose donc de solides atouts pour mettre en œuvre avec succès sa stratégie de croissance profitable en France. »

---

<sup>1</sup> Retraité de l'effet des extensions livrées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

<sup>2</sup> Valeur du patrimoine d'actifs immobiliers basée sur les valeurs d'expertise hors droits réalisées par deux experts indépendants : Cushman & Wakefield Valuation France et Galtier Valuation.

<sup>3</sup> Retraité de l'impact des extensions en cours.

<sup>4</sup> Les comptes consolidés condensés ont fait l'objet de procédures d'examen limité. Le rapport des commissaires aux comptes a été émis le 26 juillet 2018.

## CHIFFRES CLÉS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2018

<i>En millions d'euros</i>	S1 2018	S1 2017	Variation
Revenus locatifs bruts	18,3	17,5	+5,0%*
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	12,8	12,3	+3,7%
Résultat net <sup>5</sup>	15,2	19,6	-22,4%
Résultat EPRA <sup>6</sup>	8,8	9,3	-5,6%

\* soit +2,6% à périmètre comparable

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017	Variation
Valeur du patrimoine	619,1	606,2	+2,1%**
ANR EPRA triple net <sup>7</sup>	483,9	470,7	+2,8%
Ratio de LTV net <sup>8</sup>	16,3%	15,2%	

\*\* soit +1,7% à périmètre comparable

### Hausse de la valeur du patrimoine d'actifs immobiliers

La valeur du portefeuille à fin juin 2018 s'élève à 619,1 millions d'euros (hors droits), soit une hausse de 2,1% par rapport à fin décembre 2017. A périmètre constant (après retraitement de l'impact des extensions), la valeur de marché du patrimoine augmente de 1,7%. Cette progression s'explique par l'évolution des revenus des sites existants, les taux de capitalisation retenus par les experts étant restés stables par rapport à fin décembre 2017.

La valeur des 12 centres commerciaux de Shopping convivial<sup>9</sup> s'établit à 466,6 millions d'euros (75% du total), en hausse de 2,8%, soit 2,2% à périmètre constant. La valeur des 39 galeries de Proximité renouvelée<sup>10</sup> est en très légère progression (+0,3% à périmètre courant et constant) pour s'établir à 152,5 millions d'euros (25% du total).

Les investissements réalisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018 pour le programme de valorisation des actifs se sont élevés à 4,2 millions d'euros. La majeure partie de ce montant a été consacrée au chantier d'extension/rénovation du centre commercial de Shopping convivial Shop'in Houssen (à proximité de Colmar). Lancé en juin 2017, le projet consiste en une extension de 5 200 m<sup>2</sup> GLA portant la surface de la galerie commerciale à 10 700 m<sup>2</sup>. L'ensemble constitué avec les surfaces de vente de l'hypermarché s'étendra sur 25 260 m<sup>2</sup>. Au 30 juin 2018, le taux de pré-commercialisation est de 85%. L'ouverture de cette extension est prévue fin 2018.

<sup>5</sup> Incluant la variation de juste valeur des immeubles de placement.

<sup>6</sup> Résultat net retraité des variations de juste valeur (immeubles et instruments financiers) nettes de leur fiscalité différée (calcul détaillé disponible dans la section 3.7 du Rapport Financier Semestriel).

<sup>7</sup> Capitaux propres consolidés (calcul détaillé disponible dans la section 3.7 du Rapport Financier Semestriel).

<sup>8</sup> LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits) ; Endettement net = Endettement brut – Trésorerie et Equivalents de trésorerie.

<sup>9</sup> Centres commerciaux de taille importante, constituant des lieux de destination de shopping pour leurs clients.

<sup>10</sup> Galeries positionnées sur une offre de service complémentaire à celle de l'hypermarché.

## Activité commerciale et locative soutenue

L'activité a été soutenue au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018 avec 63 opérations commerciales signées sur la période et portant sur une surface de 6 814 m<sup>2</sup>.

A périmètre comparable<sup>11</sup>, l'activité locative s'est traduite par la signature de 26 renouvellements de baux et re-commercialisations correspondant à un total de 1,1 million d'euros de loyers minimums garantis. Il est à noter que 3 de ces baux concernent des surfaces qui étaient précédemment occupées par des enseignes Cora au titre de baux dérogatoires. Au total, la réversion brute sur anciens loyers s'est élevée à +27%.

A périmètre courant, l'activité commerciale du semestre a également porté sur :

- la commercialisation des projets d'extension qui a été dynamique avec 11 baux signés, correspondant à 0,8 million d'euros de loyers. Ces baux concernent principalement le projet de Houssen (Colmar) où viendront notamment s'installer les enseignes Levi's, Muy Mucho, l'enseigne ayant choisi le site de Galimmo pour sa première implantation en centre commercial dans le Grand Est, et Poulailon, le spécialiste de la boulangerie et de la restauration rapide en forte croissance dans l'est de la France. Toujours à Houssen, l'enseigne Sephora a saisi l'opportunité du projet d'extension pour transférer et agrandir ses surfaces de vente ;
- la commercialisation de 3 locaux vacants depuis plus de 12 mois pour un montant de loyers de 0,2 million d'euros ;
- la signature de 23 contrats concernant des espaces de services.

Au total, les signatures de baux du semestre ont porté sur un montant de 2,1 millions d'euros.

De plus, l'activité de *Specialty Leasing* a été très soutenue. Galimmo SCA a notamment conclu un partenariat avec Amazon en vue du déploiement des consignes de retrait de colis Amazon Lockers dans ses centres commerciaux : 28 consignes ont déjà été installées au cours des premiers six mois de l'exercice et 9 installations supplémentaires sont programmées d'ici la fin de l'année 2018.

A fin juin 2018, le taux d'occupation EPRA<sup>12</sup> des centres commerciaux de Shopping convivial est de 96,5% tandis que celui des galeries de Proximité renouvelée s'établit à 85,3%. Sur l'ensemble du portefeuille, le taux d'occupation est stable à 92,7% par rapport à fin décembre 2017.

## Performance financière

### Résultats semestriels 2018

Les revenus locatifs bruts du 1<sup>er</sup> semestre 2018 s'élèvent à 18,3 millions d'euros, en progression de 5,0% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2017. Cette croissance résulte :

- de l'effet des programmes d'extension du centre commercial Shop'in Publier à proximité d'Evian et de la galerie d'Essey-les-Nancy livrés en 2017 et contribuant à hauteur de 0,4 million d'euros, soit +2,4% de croissance ;

---

<sup>11</sup> Le périmètre comparable comprend les boutiques préalablement occupées et les cellules libérées depuis moins de 12 mois.

<sup>12</sup> Taux d'occupation EPRA = valeur locative de marché des surfaces occupées / valeur locative de marché des surfaces totales. Il 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.

- de l'augmentation de 0,5 million d'euros des revenus locatifs à périmètre constant, soit une hausse de 2,6% liée à la forte progression des revenus du *Specialty leasing* et à la revalorisation des loyers.

Les revenus locatifs nets s'établissent à 16,1 millions d'euros, en hausse de 1,4% par rapport au 1<sup>er</sup> 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 12,8 millions d'euros, en progression de 3,7%.

La variation de juste valeur du patrimoine est de 8,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2018 (contre 15,1 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2017). En conséquence, et après prise en compte de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence, le résultat opérationnel courant s'établit à 22,3 millions d'euros, en recul par rapport aux 28,1 millions d'euros enregistrés au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de -0,6 million d'euros (contre -0,3 million d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2017) et d'une charge d'impôt de 6,4 millions d'euros (contre 8,1 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2017), le résultat net atteint 15,2 millions d'euros. Le résultat EPRA s'établit à 8,8 millions d'euros (soit une baisse de 5,6%).

#### ANR au 30 juin 2018

A fin juin 2018, l'ANR triple net EPRA s'élève à 483,9 millions d'euros. L'augmentation de 2,8% par rapport à fin décembre 2017 provient essentiellement de la variation de la juste valeur du portefeuille d'actifs et du résultat EPRA dégagé au cours du 1<sup>er</sup> semestre. Le léger recul de l'ANR triple net EPRA par action (17,80 €/action, soit -1,0%) découle de la décision des principaux actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la société de leur dividende distribué au titre de l'exercice 2017.

#### **Situation financière solide**

Au 30 juin 2018, l'endettement financier est principalement constitué des tirages sur l'emprunt hypothécaire destiné au financement des programmes d'extension/rénovation des actifs existants. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018, 10,7 millions d'euros additionnels ont été tirés portant le montant total tiré à 137 millions d'euros à échéance septembre 2023.

L'endettement net passe ainsi de 91,5 millions d'euros au 31 décembre 2017 à 100,4 millions d'euros à fin juin 2018.

Le ratio de LTV net reste bas à 16,3% au 30 juin 2018 (contre un ratio de 15,2% à fin 2017).

#### **Un large pipeline de projets**

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets qui correspond à un montant total d'investissement de 161,1 millions d'euros au 30 juin 2018. Plus de 90% de ce montant concerne des projets d'extension de 12 de ses sites existants. Ces projets représentent un total de 58 500 m<sup>2</sup> de surfaces GLA additionnelles, soit une augmentation potentielle de 47% du total des surfaces existantes. Au 30 juin 2018, l'ensemble des projets engagés représente un montant de 20,2 millions d'euros correspondant à l'opération d'extension/rénovation du centre commercial d'Houssen (Colmar) et à deux chantiers de restructuration partielle de galeries (Auxerre et Dole).

Le reste du pipeline de projets se répartit entre 89,3 millions d'euros de projets maîtrisés (en phase de conception, obtention des autorisations administratives et pré-commercialisation) et 51,6 millions d'euros de projets identifiés.

## Perspectives

Galimmo SCA poursuit sa politique de gestion active de ses centres commerciaux parallèlement au déploiement de son plan d'investissement destiné à renforcer leur attractivité et à valoriser son portefeuille d'actifs en France.

Les revenus de l'exercice 2018 bénéficieront notamment d'une année pleine d'exploitation de Shop'In Publier sous sa nouvelle configuration et, en fin d'année, des tout premiers effets de l'extension du centre commercial d'Houssen (Colmar).

Galimmo SCA prépare l'engagement au cours de l'année 2018 de deux projets majeurs. Le plus avancé de ces deux projets consistera en une extension de 4 400 m<sup>2</sup> GLA de la galerie de Rennes-Pacé portant la surface totale du site à 19 600 m<sup>2</sup> (y compris hypermarché) dont 9 660 m<sup>2</sup> GLA de galerie. À la livraison de ce programme prévue fin 2019, la galerie accueillera une soixantaine de boutiques.

Concernant les galeries de Proximité renouvelée, Galimmo SCA va poursuivre le plan de rénovation engagé en 2017, lequel renforce l'attractivité et le confort des sites en les adaptant aux nouvelles attentes des clients et des enseignes.

## 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 619,1 millions d'euros au 30 juin 2018, 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 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@ddbfinancial.fr

Aurélien 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](http://www.galimmo-sca.com)

Annexe 1 : Compte de résultat consolidé simplifié du 1<sup>er</sup> semestre 2018

Compte de résultat consolidé simplifié IFRS	S1 2018	S1 2017
<i>En millions d'euros</i>		
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>18,3</b>	<b>17,5</b>
Charges locatives et immobilières nettes	(2,2)	(1,5)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>16,1</b>	<b>15,9</b>
Autres produits	1,1	0,3
Autres charges	(4,4)	(3,9)
<b>Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>12,8</b>	<b>12,3</b>
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	8,7	15,1
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	0,8	0,7
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>22,3</b>	<b>28,1</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>22,3</b>	<b>28,1</b>
Coût de l'endettement financier net	(1,7)	(1,6)
Autres produits et charges financiers	1,1	1,3
Impôts sur le résultat	(6,4)	(8,1)
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>15,2</b>	<b>19,6</b>
<i>RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €)</i>	<i>0,58</i>	<i>0,79</i>

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2018

Bilan consolidé simplifié IFRS	30/06/2018	31/12/2017
<i>En millions d'euros</i>		
Immeubles de placement	618,8	605,9
Actifs financiers non courants	85,7	86,2
Titres de sociétés mises en équivalences	8,8	7,5
Autres actifs non courants	0,8	0,8
<b>Actifs non courants</b>	<b>714,0</b>	<b>700,5</b>
Clients et autres créances	18,5	15,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60,0	59,4
Autres actifs courants	12,0	12,0
Actifs d'impôts courants	0,4	-
<b>Actifs courants</b>	<b>90,9</b>	<b>86,8</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>805,0</b>	<b>787,3</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>483,9</b>	<b>470,7</b>
Dettes financières non courantes	159,2	149,8
Passif d'impôts différés	134,1	131,0
Autres passifs non courants	9,3	9,3
<b>Passifs non courants</b>	<b>302,5</b>	<b>290,1</b>
Dettes financières courantes	1,6	1,5
Autres passifs courants	16,9	25,0
<b>Passifs courants</b>	<b>18,5</b>	<b>26,5</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>805,0</b>	<b>787,3</b>

### Annexe 3 : Flux de trésorerie de l'exercice au 30 juin 2018

Tableau de flux consolidés simplifié IFRS	S1 2018	S1 2017
<i>En millions d'euros</i>		
<b>Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation</b>	<b>6,4</b>	<b>7,2</b>
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-9,4</b>	<b>-7,4</b>
<b>Flux nets de trésorerie des opérations financières</b>	<b>3,6</b>	<b>2,4</b>
Incidence des autres variations	-0,0	-0,6
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>0,6</b>	<b>1,6</b>
<i>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS À L'OUVERTURE</i>	<i>59,4</i>	<i>36,2</i>
<i>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS À LA CLÔTURE</i>	<i>60,0</i>	<i>37,8</i>

### Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier au 30 juin 2018 (en valeur hors droits)

	30/06/2018		31/12/2017	Variation	
	<i>En M€</i>	<i>En % du total</i>	<i>En M€</i>	<i>Périmètre courant</i>	<i>Périmètre constant</i>
Shopping – 12 sites	466,6	75%	454,1	+2,8%	+2,2%
Proximité – 39 sites	152,5	25%	152,1	+0,3%	+0,3%
<b>TOTAL GALIMMO SCA</b>	<b>619,1</b>	<b>100%</b>	<b>606,2</b>	<b>+2,1%</b>	<b>+1,7%</b>