



Résultats semestriels 2017

- ✓ Patrimoine¹ de 568,6 M€, soit une hausse de 4,1% liée aux avancées significatives au cours du 1^{er} semestre de la commercialisation des projets d'extension/rénovation engagés
- ✓ Revenus locatifs bruts annualisés² : 34,3 m€
- ✓ Ratio de LTV net³ : 20,3%
- ✓ ANR EPRA Triple net⁴ : 16,95 €/action, en hausse de 5,0% sur 6 mois
- ✓ Portefeuille de projets de développement de 159,4 M€

Paris, le 19 septembre 2017 – Galimmo SCA, société foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de commerce et dans la valorisation de centres commerciaux, annonce ce jour ses résultats semestriels pour la période clôturée le 30 juin 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 comparatives au titre du 1^{er} semestre 2016. Les comptes⁵ du 1^{er} semestre 2017 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 18 septembre 2017.

Maël Austin, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA a déclaré :
« L'année 2017 est la première année pleine d'exercice de Galimmo SCA en tant que foncière. Nous avons au cours du premier semestre renforcé nos équipes commerciales et d'asset management tout en avançant dans la mise en œuvre de notre important programme d'investissement qui vise à renforcer l'attractivité de nos centres commerciaux pour nos clients et nos enseignes locataires. Deux nouveaux projets d'extension ont été lancés au cours des six premiers mois de l'année et deux ouvertures d'extension sont prévues au quatrième trimestre. La bonne progression de la commercialisation des projets engagés nous a également permis d'enregistrer une hausse de leur valeur. »

¹ Basé sur les valeurs d'expertise hors droits (au 31 décembre 2016 et 30 juin 2017) réalisées par deux experts indépendants : Cushman & Wakefield Valuation France et Galtier Valuation.

² Annualisation sur 12 mois des loyers minimum garantis (faciaux) au 30 juin 2017.

³ LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits).

⁴ Déterminé à partir du nombre d'action en fin de période (hors auto-détenues), soit 25 021 159 actions

⁵ Les comptes semestriels consolidés ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes qui ont émis leur rapport le 18 septembre 2017.

CHIFFRES CLÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2017

Éléments du compte de résultat consolidé	S1 2017
<i>En millions d'euros</i>	
Revenus locatifs bruts	17,5
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part des sociétés mises en équivalence	12,3
Variation de juste valeur sur immeubles de placement	15,1
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	0,7
Résultat opérationnel courant	28,1
Résultat financier	-0,3
Impôts sur le résultat	-8,1
Résultat net	19,6

Éléments bilanciels	30.06.2017	31.12.2016
Valeur du patrimoine ¹ (M€)	568,6	546,5
ANR EPRA triple net (M€)	424,2	403,9
ANR EPRA triple net (€/action)	16,95	16,14
Ratio de LTV net ³	20,3%	20,5%

Un patrimoine de 568,6 millions d'euros à fin juin 2017

Au cours du 1^{er} semestre 2017, deux centres commerciaux (Evian-Publier et Colmar-Houssen) ont connu un changement de statut significatif, reflet de la progression du taux de commercialisation de leur projet d'extension (voir p. 4). Ceci a conduit la société à faire réaliser une expertise de la valeur¹ de ces deux actifs à fin juin 2017. Pour les autres actifs en portefeuille, les valeurs retenues dans les comptes du 1^{er} semestre 2017 sont en ligne avec les valeurs d'expertise du 31 décembre 2016.

Au total, la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers retenue dans les comptes au 30 juin 2017 s'élève à 568,6 millions d'euros (montant hors droits). La hausse de 5,5% par rapport au 31 décembre 2016 est principalement liée à l'augmentation de la valeur des galeries commerciales d'Evian-Publier et de Colmar-Houssen.

Les investissements se sont élevés à 6,9 millions d'euros au cours des six premiers mois de l'année et concernent essentiellement les opérations d'extension et de rénovation des centres commerciaux d'Evian-Publier et de Colmar-Houssen.

Le portefeuille d'actifs en exploitation représente une surface totale de 122 600 m² GLA. Il 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. Il se répartit entre 12 galeries Shopping⁶ et 39 galeries de Proximité⁷ qui représentent respectivement 74% et 26% de la valeur totale du patrimoine.

L'activité locative du 1^{er} semestre 2017 s'est traduite par la signature de 39 baux. La réversion nette⁸ s'est élevée à +5,2%.

L'activité a été également soutenue en matière de commercialisation des projets d'extension avec 11 nouveaux baux signés pour les centres commerciaux d'Evian-Publiser, de Colmar-Houssen et d'Essey-Lès-Nancy. Galimmo SCA a notamment signé un bail avec l'enseigne H&M en vue de son implantation sur une moyenne surface au sein du centre commercial de Colmar-Houssen, avec l'enseigne Superdry pour le site d'Evian-Publiser et l'enseigne Vib's pour le site d'Essey-Lès-Nancy.

Au 30 juin 2017, le montant des revenus locatifs bruts annualisés s'élève à 34,3 millions d'euros contre 34,1 millions d'euros au 31 décembre 2016. Le taux de vacance⁹ est quasi stable à 7,4% (contre 7,2% à fin décembre 2016) pour l'ensemble du portefeuille. Le taux de vacance des galeries Shopping est de 3,3% tandis que celui des galeries Proximité s'élève à 15,3%.

Performance financière

Résultats du 1^{er} semestre 2017

Les revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre 2017 s'élèvent à 17,5 millions d'euros.

Les revenus locatifs nets s'établissent à 15,9 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 12,3 millions d'euros.

Compte tenu de la variation de juste valeur du patrimoine de 15,1 millions d'euros et de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence¹⁰, le résultat opérationnel courant du 1^{er} semestre 2017 s'établit à 28,1 millions d'euros.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 1,6 million d'euros et la charge d'impôt sur le résultat de la société s'élève à 8,1 millions d'euros, dont 5,3 millions d'euros de fiscalité différée sur la variation de la juste valeur du patrimoine.

Au total, le résultat net part du groupe de l'ensemble consolidé atteint 19,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017, soit 0,79 euro par action¹¹.

ANR au 30 juin 2017

Au 30 juin 2017, l'ANR triple net EPRA s'élève à 424,1 millions d'euros, soit 16,95 euros par action⁴. La hausse de 5,0% par rapport à fin décembre 2016 est liée au bénéfice net dégagé au 1^{er} semestre 2017.

Situation financière solide

Au 30 juin 2017, l'endettement financier est principalement constitué des tirages par Galimmo SCA sur l'emprunt hypothécaire souscrit le 29 septembre 2016 destinés au financement des programmes

⁶ Galeries de taille importante, constituant des lieux de destination de Shopping pour leurs clients.

⁷ Galeries qui se positionnent comme des galeries de services.

⁸ Réversion nette = réversion déterminée sur les revenus locatifs nets.

⁹ Taux de vacance EPRA : valeur locative de marché des surfaces vacantes / valeur locative de marché des surfaces totales.

¹⁰ Galimmo SCA détient indirectement une participation de 15% dans un ensemble de sept sociétés propriétaires de sept galeries commerciales situées en Belgique.

¹¹ Déterminé à partir du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours du 1^{er} semestre 2017, soit 25 021 159 actions.

d'extension/rénovation des actifs existants. Au cours du 1^{er} semestre, 6,3 millions d'euros ont été tirés portant le montant total tiré par Galimmo SCA au 30 juin 2017 à 126,3 millions d'euros à échéance septembre 2023.

L'endettement de Galimmo SCA comprend également des encours résiduels de contrats de crédit-bail portant sur quatre galeries commerciales. Au total, la dette financière s'élève à 152,5 millions d'euros à fin juin 2017 contre 147,7 millions d'euros à fin décembre 2016.

Au 30 juin 2017, compte tenu de la trésorerie disponible (37,8 millions d'euros contre 36,2 millions d'euros au 31 décembre 2016), l'endettement net s'établit à 115,2 millions d'euros (contre 112,2 millions d'euros au 31 décembre 2016).

Le ratio de LTV net est en léger recul et passe de 20,5% à 20,3%, sous l'effet de la hausse de la valeur du patrimoine au cours des six premiers mois de l'année.

Un pipeline de projets de 159,4 millions d'euros

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets qui correspond, au 30 juin 2017, à un montant total d'investissement de 159,4 millions d'euros (contre 154,7 millions d'euros à fin 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 53 000 m² de surfaces GLA additionnelles, soit une augmentation potentielle de plus de 40% du total des surfaces existantes.

Au cours du 1^{er} semestre 2017, deux nouveaux programmes d'investissement ont été engagés. Au 30 juin 2017, l'ensemble des projets **engagés**¹² représente un montant de 31,9 millions d'euros recouvrant les opérations suivantes :

- Evian-Amphion (74) : extension de 2 800 m² GLA de la galerie commerciale portant sa surface totale à 5 500 m² GLA et rénovation de l'existant. L'opération a été engagée en 2016 et l'ouverture de l'extension est prévue au 4^{ème} trimestre 2017. Au 30 juin 2017, le taux de pré-commercialisation dépassait 90%.
- Colmar-Houssen (68) : le projet d'extension/rénovation engagé au cours du 1^{er} semestre se traduira par la création de 5 100 m² GLA additionnels portant la surface totale de la galerie commerciale à 10 700 m² GLA. La première pierre du chantier a été posée en juin 2017 pour une livraison des travaux prévue fin 2018. Le taux de pré-commercialisation s'établissait à plus de 70% au 30 juin 2017.
- Essey-Lès-Nancy (54) : également engagé au cours du 1^{er} semestre 2017, ce projet consiste en une extension de 600 m², pré-commercialisée à 92%, qui portera la surface totale de la galerie commerciale à 2 000 m² GLA. La livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2017.

Le reste du pipeline de projets se répartit entre 98,7 millions d'euros de **projets maîtrisés**¹³ et 28,8 millions d'euros de **projets identifiés**¹⁴.

Dividende au titre de l'exercice 2016

L'Assemblée générale mixte des actionnaires de Galimmo SCA qui s'est tenue le 30 mai 2017 a approuvé la distribution d'un dividende de 0,88 euro par action au titre de l'exercice 2016 et offert à

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

¹³ Projets maîtrisés : en phase de conception, d'obtention des autorisations administratives et de précommercialisation et bénéficiant de la maîtrise du foncier.

¹⁴ Projets identifiés : en phase d'étude et bénéficiant de la maîtrise du foncier.

chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement en numéraire ou pour le paiement en actions nouvelles de la société.

Suite à la décision des principaux actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement en actions, 1 159 059 actions nouvelles ont été créées le 10 juillet 2017, portant le nombre total d'actions à 26 180 218 à cette date.

Perspectives

Après avoir, au cours du 4^{ème} 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 continue de renforcer ses équipes et ses opérations.

Galimmo SCA se consacre pleinement au plan de développement et de gestion dynamique de ses actifs et met en œuvre un ambitieux programme d'extension et de rénovation de son portefeuille de galeries commerciales en France.

Deux galeries (Evian-Publier et Essey-lès-Nancy) inaugureront au 4^{ème} trimestre 2017 leur nouvelle configuration, avec un total de 3 400 m² de surfaces GLA additionnelles créées. Galimmo SCA va poursuivre le chantier de Colmar-Houssen débuté au cours du 1^{er} semestre de l'année et d'autres projets devraient être engagés d'ici la fin de l'année 2017.

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 568,5 millions d'euros au 30 juin 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.

Pour plus d'information sur la société

Contact Investisseurs

Angélique Cristofari
Directeur Administratif et Financier
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@ketchum.fr

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 2017

Les opérations d'apport de galeries commerciales ayant été réalisées le 29 septembre 2016, il n'existe pas de données comparatives au titre du 1^{er} semestre 2016.

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

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2017

Bilan consolidé simplifié IFRS	30/06/2017	31/12/2016
<i>En millions d'euros</i>		
Immobilisations corporelles	0,5	0,2
Immeubles de placement	568,6	546,5
Actifs financiers non courants	98,6	97,9
Titres de sociétés mises en équivalences	1,6	0,8
Actifs non courants	669,3	645,4
Clients et autres créances	16,5	11,2
Actifs financiers courants	16,5	16,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37,8	36,2
Actifs d'impôts courants	0,0	0,5
Actifs courants	70,8	64,5
TOTAL ACTIF	740,1	709,8
Capitaux propres	424,2	403,9
Emprunts et dettes financières non courants	146,6	143,9
Passifs financiers non courants	0,5	0,7
Provisions	1,7	1,3
Passif d'impôts différés	139,0	133,5
Autres passifs non courants	7,2	7,3
Passifs non courants	295,0	286,7
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	5,9	3,8
Dettes fournisseurs	6,8	4,3
Passifs d'impôts courants	1,3	1,9
Autres passifs courants	6,9	9,2
Passifs courants	20,9	19,2
TOTAL PASSIF	740,1	709,8

Annexe 3 : Flux de trésorerie de l'exercice au 30 juin 2017

Les opérations d'apport de galeries commerciales ayant été réalisées le 29 septembre 2016, il n'existe pas de données comparatives au titre du 1^{er} semestre 2016.

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

Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier au 30 juin 2017 (en valeur hors droits)

	30/06/2017		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	418,3	74%	396,4	+5,5%	+0,1%
Proximité	150,3	26%	150,0	+0,2%	+0,2%
TOTAL	568,6	100%	546,4	+4,1%	+0,1%