



Revenus locatifs bruts 2020 de Galimmo SCA (entité française du groupe Galimmo Real Estate)

- ✓ Revenus locatifs bruts 2020 : 35,5 M€
 - Après prise en compte de l'impact de -6,0 M€ lié à la crise sanitaire et aux mesures d'accompagnement des locataires
- ✓ Activité locative soutenue en dépit du contexte et bonne avancée des projets de développement engagés
 - 136 baux signés en 2020, représentant un volume de loyers de 5,9 M€
 - Poursuite des chantiers de transformation de Shop'in Pacé à proximité de Rennes et du centre commercial d'Ermont en Île-de-France

Paris, le 26 février 2021 – Galimmo SCA, foncière française cotée contrôlée par le groupe Galimmo Real Estate, spécialisée dans l'immobilier de commerce et la valorisation de centres commerciaux en France, annonce ce jour les revenus locatifs bruts de l'année 2020.

CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2020

En millions d'euros	2020	2019	Évolution à périmètre courant	Évolution à périmètre constant ¹
Revenus locatifs bruts	35,5	41,6	-14,8%	-16,0%

(Données non auditées)

Impacts de la crise sanitaire

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de covid-19 et les mesures de confinement successives instaurées par les pouvoirs publics pour limiter la propagation du virus et contraignant fortement l'activité du commerce physique.

¹ Retraité de l'effet des acquisitions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2019 et des travaux d'extension en cours sur le site de Pacé à proximité de Rennes et sur le site d'Ermont en Île-de-France.

Fortes restrictions de l'activité des commerces

À compter du 17 mars, seuls les commerces dont l'activité avait été définie comme essentielle par arrêté gouvernemental ont pu rester ouverts. 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...) qui ont été autorisées à rouvrir dans le courant du mois de juin. De nouvelles fermetures administratives ont été appliquées entre le 30 octobre et le 1^{er} décembre suite à la dégradation de la situation sanitaire. La restauration et les activités de loisirs sont depuis restées fermées au public.

Mesures d'accompagnement des locataires

Compte tenu de l'impact économique de ces restrictions sur l'activité des commerçants, Galimmo SCA a pris des mesures afin d'accompagner, au cas par cas, ses locataires. Ceci s'est traduit par des aménagements des échéances de recouvrement et des abandons partiels de loyers.

Au total, les abandons de loyers liés aux restrictions administratives de l'activité commerciale en 2020 représentent 5,5 millions d'euros, soit l'équivalent de 1,8 mois de loyers.

Les montants de loyers abandonnés sans contrepartie contractuelle sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs bruts avec un impact de 4,8 millions d'euros sur les revenus 2020. Dans le cas où l'abandon de loyer s'est fait en contrepartie d'une modification contractuelle (en particulier, renonciation à la prochaine option de sortie triennale), la perte de revenu est lissée sur la durée ferme du bail conformément à la norme IFRS 16. Ceci concerne un montant total de 0,7 million d'euros loyers abandonnés avec un impact de -0,2 million d'euros sur les revenus locatifs bruts 2020. Le solde sera étalé dans les comptes 2021 à 2024².

Revenus locatifs bruts 2020

Les revenus locatifs bruts de l'année 2020 s'élèvent à 35,5 millions d'euros, en baisse de 14,8% par rapport à 2019, sous l'effet de plusieurs facteurs :

- Les abandons de loyers consentis au titre des périodes de confinement avec un impact de -5,0 millions d'euros sur les revenus locatifs bruts 2020.
- Les restrictions de l'activité pendant les périodes de confinement se sont aussi traduites par la baisse des loyers variables, liés au chiffre d'affaire des commerçants, et des revenus de *specialty leasing*, soit un total de -1,0 million d'euros.
- Shop'in Pacé près de Rennes et le centre commercial d'Ermont en Île-de-France ont enregistré en 2020 une perte temporaire de loyers liée aux travaux de restructuration et d'extension en cours. Ceci représente un montant total de -0,1 million d'euros.
- Les loyers du centre commercial de Creil Saint Maximin ont été perçus sur une année pleine en 2020, l'acquisition ayant eu lieu le 8 mars 2019, soit un impact de +0,4 million d'euros par rapport à 2019.
- A périmètre constant et hors effet des abandons de loyers, les loyers garantis ont reculé de 0,4 million d'euros. Si l'indexation a eu un impact positif, les prises d'effet des nouveaux baux échelonnés au cours de l'année 2020 n'ont que partiellement compensé l'impact des départs de locataires intervenus en 2019 et en 2020.

² L'impact du lissage, en déduction des revenus locatifs bruts, sera de 0,2 M€ en 2021, 0,2 M€ en 2022, 0,1 M€ en 2023 et < 0,1 M€ en 2024.

Performance opérationnelle

Malgré le contexte, de nombreuses négociations de contrats de location ont pu être finalisées. Ainsi, 136 baux, portant sur une surface totale de 15 792 m² et correspondant à un volume de loyer de 5,9 millions d'euros, ont été signés en 2020 (en 2019, 108 baux avaient été signés, pour une surface de 19 139 m² et un volume de 5,1 millions d'euros) :

- Galimmo SCA a signé 59 renouvellements de baux pour un loyer minimum garanti de 2,7 millions d'euros. Les loyers négociés sont quasiment stables par rapport à leur niveau précédent (-1,0% en moyenne).
- 27 locaux ont fait l'objet d'une recommercialisation pour un volume de loyer de 1,0 million d'euros. Ceci concerne 21 locaux libérés depuis moins d'1 an avec un taux de réversion moyen de +6,1% et 6 locaux vacants depuis plus d'1 an.
- La commercialisation de nouvelles surfaces s'est traduite par la signature de 36 baux, correspondant à 1,8 million d'euros de loyers, concernant notamment l'extension de Shop'in Pacé près de Rennes avec en particulier l'installation des enseignes Action et Picard (ouverture prévue au 1^{er} semestre 2021) et l'extension du centre commercial d'Ermont en Île-de-France (ouverture prévue au 1^{er} semestre 2022).
- 14 baux dérogatoires ont été signés au cours de l'exercice, correspondant à 0,4 million d'euros.

Galimmo SCA renforce son partenariat avec les enseignes Qipao et La Barbe de Papa avec 6 nouvelles signatures chacune en 2020. Par ailleurs, avec l'implantation d'Odento (centre de soins dentaires) et d'Ovisio (centre ophtalmologique) à Shop'in Publier (Evian) et à Shop'in Pacé (Rennes), Galimmo SCA poursuit la stratégie de diversification de son offre, en proposant de nouveaux usages, pour l'adapter à l'évolution des attentes de ses publics.

Les loyers annualisés bruts³ sont en progression à 40,0 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 39,0 millions d'euros un an plus tôt. 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 31 décembre 2020. Les centres de Shopping convivial⁴ et les galeries de Proximité renouvelée⁵ contribuent respectivement à hauteur de 75% et 25% au montant total des loyers annualisés bruts. À fin décembre 2020, le taux d'occupation financier⁶ est quasi-stable à 91,4% pour l'ensemble du portefeuille (91,6% à fin décembre 2019).

³ Hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et *specialty leasing*.

⁴ Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise.

⁵ Galeries positionnées sur une offre de service complémentaire à celle de l'hypermarché.

⁶ Taux d'occupation financier : valeur 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.

Événement post-clôture

La mise à l'arrêt de l'activité des centres commerciaux de plus de 20 000 m² depuis le 31 janvier 2021 concerne 26 des 52 actifs détenus par Galimmo SCA. Néanmoins, ces centres commerciaux restent ouverts au public afin de permettre l'accès aux commerces alimentaires et aux pharmacies.

La société fera un point sur ses indicateurs de gestion 2020 et ses perspectives dans le cadre de la publication de ses résultats annuels.

Agenda

Les résultats annuels 2020 seront publiés le 19 mars 2021 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