



Entité française  
du groupe Galimmo Real Estate

## Résultats annuels 2021 de Galimmo SCA

- ✓ Revenus locatifs nets en hausse de 12,4% par rapport à 2020 à 33,3 M€, dans un contexte encore marqué par la crise sanitaire
- ✓ Patrimoine immobilier France valorisé à 663 M€ (+2,4%)
- ✓ Maintien d'une situation financière solide avec un ratio de LTV net de 22,8%
- ✓ Activité locative en forte progression
  - Niveau record de l'activité locative avec 165 signatures pour un montant de loyers de 7,7 M€
  - Loyers annualisés bruts de 42,4 M€ au 31 décembre 2021, en hausse de 6,2% sur l'année
- ✓ Avancées significatives des projets de développement
  - Livraison avec succès du projet d'extension-restructuration de Shop'in Pacé, à proximité de Rennes et du projet de restructuration du centre commercial Cora à Dreux
  - Poursuite des chantiers du Centre Commercial Ermont en Île-de-France avec une livraison prévue en mars 2022 ainsi que le centre commercial Cora d'Haguenau et Shop'in Houssen (Colmar)
  - Préparation du lancement de nouveaux projets

Paris, le 17 février 2022 – Galimmo SCA, foncière française cotée contrôlée par le groupe Galimmo Real Estate, opérateur et détenteur de lieux de vie et de commerce co-conçus avec leurs publics, annonce ce jour les résultats annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les comptes<sup>1</sup> 2021 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 15 février 2022.

**Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA, a déclaré :** « *Après un premier semestre encore affecté par la crise sanitaire, la levée progressive des mesures de restriction et la bonne dynamique dans nos centres commerciaux au second semestre nous ont permis d'enregistrer une amélioration*

<sup>1</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 16 février 2022.

sensible de la performance de nos indicateurs opérationnels et financiers clés sur l'ensemble de l'année. Au cours de l'exercice, l'activité locative est restée soutenue, atteignant un niveau record, à la fois en nombre de baux et en montant de loyers contractualisés. Les loyers annualisés totaux ont continué de progresser. Parallèlement, l'implantation de nouvelles enseignes plébiscitées par les clients atteste du potentiel de nos sites. L'arrivée de nouveaux acteurs, notamment dans le domaine de la santé, et de nouvelles formes de commerce, comme celui de la seconde-main, renforce encore l'attractivité de notre modèle de centre commercial attenant aux hypermarchés Cora, puissantes locomotives alimentaires. Enfin, le succès de l'extension en 2021 de Shop'in Pacé près de Rennes, co-conçue avec ses publics, est une nouvelle démonstration de la pertinence de notre politique de développement maîtrisé et adapté à chacun des sites.

Forte de son bilan solide et des perspectives liées à ses nouveaux projets de développement, Galimmo SCA est totalement mobilisée sur la poursuite de ses opérations de commercialisation et de l'adaptation de ses lieux de commerce et de vie aux évolutions des attentes des clients. Parallèlement, Galimmo SCA entend continuer à déployer son programme « Engagé pour demain » et ses initiatives pour ses territoires. »

« En cinq ans, Galimmo SCA est devenue une foncière de commerce de référence en France et a démontré sa capacité à développer une véritable dynamique de création de valeur à long terme. Comme annoncé il y a quelques semaines, je suis heureux de transmettre maintenant le flambeau à Eric Ravoire. Après avoir fortement contribué à cette belle aventure à mes côtés, Eric va en écrire les nouvelles pages en tant que directeur général. Nous savons qu'il pourra compter sur l'ensemble des collaborateurs et des parties prenantes de Galimmo que nous tenons à remercier. » **a ajouté Maël Aoustin.**

## CHIFFRES CLÉS GALIMMO SCA AU 31 DECEMBRE 2021 (entité française du groupe Galimmo Real Estate)

En millions d'euros	2021	2020	Variation	Variation à périmètre comparable <sup>2</sup>
Revenus locatifs bruts	41,8	35,5	+17,8 %	+15,0 %
Revenus locatifs nets	33,3	29,6	+12,4 %	+10,7 %
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	24,6	22,0	+11,7 %	
Résultat EPRA <sup>3</sup>	18,1	14,2	+27,0 %	

En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020	Variation	Variation à périmètre comparable
Valeur du patrimoine France (hors droits)	663,3	647,6	+2,4 %	-0,8 %
EPRA NDV <sup>4</sup>	471,3	468,2	+0,7 %	
Ratio de LTV net <sup>5</sup>	22,8%	22,4%		

<sup>2</sup> Retraité de l'effet des projets de restructuration et d'extension en cours.

<sup>3</sup> Résultat net retraité des variations de juste valeur (immeubles et instruments financiers) nettes de leur fiscalité différée (calcul détaillé disponible en section 2.3 du Rapport Financier Annuel).

<sup>4</sup> EPRA NDV (Net Disposal Value), capitaux propres consolidés (calcul détaillé disponible en section 2.3 du Rapport Financier Annuel).

<sup>5</sup> LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits) ; Endettement net = Endettement brut – Trésorerie et Equivalents de trésorerie.

## Performances opérationnelles en 2021

### Impact de la situation sanitaire

Au cours de l'année 2021, Galimmo SCA a continué de faire preuve d'adaptation dans un contexte encore marqué par la mise en place des mesures sanitaires entraînant la restriction de l'activité du commerce physique.

Pour rappel, au début de l'année 2021, les mesures de couvre-feu ont entraîné une restriction des plages horaires d'ouverture des commerces tandis que les restaurants ainsi que les activités de loisirs restaient fermés. A compter du 31 janvier 2021, les mesures de fermeture ont été étendues à l'ensemble des magasins (hors activités autorisées telles que l'alimentation, la santé et la coiffure) situés dans les centres commerciaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup> de surface locative, un seuil ensuite abaissé début mars à 10 000 m<sup>2</sup>. Enfin, les mesures de fermeture ont été appliquées à tous les centres commerciaux à compter d'avril. Les commerces ont pu rouvrir progressivement à compter du 19 mai, en respectant toutefois les jauges imposées aux magasins par le gouvernement. Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année, l'obligation de présentation du pass sanitaire sur décision préfectorale entre le 9 août et le 8 septembre 2021 a concerné quatre centres commerciaux de Galimmo SCA avec un impact sur leur fréquentation.

L'activité des centres commerciaux a repris normalement à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre sans autre restriction que le contrôle du pass sanitaire imposé aux restaurateurs.

### Activité locative

En dépit du contexte, l'activité locative de Galimmo SCA a atteint un niveau record en 2021 avec 165 nouveaux baux signés (contre 136 en 2020) pour un volume de loyer de 7,7 millions d'euros (contre 5,9 millions d'euros en 2020). Les signatures de l'année portant sur une surface totale de 25 418 m<sup>2</sup> se répartissent comme suit :

- 49 renouvellements et 40 recommercialisations<sup>6</sup> pour un loyer minimum garanti de 4,7 millions d'euros avec une réversion positive de 5,4% ;
- 42 locaux vacants pour un volume de loyer de 1,6 million d'euros ;
- 23 nouvelles surfaces pour un total de 1,2 million d'euros de loyers, concernant principalement les extensions d'Ermont (en Île-de-France), de Shop'in Pacé, près de Rennes, de Shop'in Houssen (Colmar) et du centre commercial Cora Haguenau ;
- 11 baux dérogatoires pour un total de 0,3 million d'euros.

Les loyers annualisés bruts progressent de 6,2% pour atteindre 42,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 40,0 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 2021. Les centres de Shopping convivial<sup>7</sup> et les galeries de Proximité renouvelée<sup>8</sup> contribuent respectivement à hauteur de 76% et 24% au montant total des loyers annualisés bruts.

À fin décembre 2021, le taux d'occupation financier est en hausse à 93,7% pour l'ensemble du portefeuille (91,4% à fin décembre 2020). Le taux d'occupation financier des sites de Shopping convivial s'élève à 96,6% au 31 décembre 2021 contre 96,2% au 31 décembre 2020. Celui des galeries de Proximité renouvelée s'établit à 85,0% au 31 décembre 2021 contre 78,7% au 31 décembre 2020.

---

<sup>6</sup> les recommercialisations concernent les lots vacants depuis moins d'un an

<sup>7</sup> Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise

<sup>8</sup> Galeries positionnées sur une offre de service complémentaire à celle de l'hypermarché.

## Recouvrement des loyers

Galimmo SCA a poursuivi le recouvrement des loyers restant dus au titre de 2020. Au 31 décembre 2021, le taux de recouvrement<sup>9</sup> des loyers et charges de 2020 s'établit à 97%, après prise en compte des abandons de loyers à cette date en contrepartie des mesures de soutien aux locataires (contre 85% au 31 décembre 2020).

Le taux de recouvrement pour l'année 2021 s'établit à 85% au 14 février 2022. Il reste pénalisé par les fermetures du premier semestre et la mise en œuvre tardive (novembre 2021) des mesures de soutien aux commerçants correspondantes décrétées par le gouvernement.

## Évolution du *mix commercial*

Le secteur Beauté & Santé devient le premier segment du mix enseignes de Galimmo SCA, en termes de loyers, reflétant le travail réalisé au cours des dernières années pour faire évoluer le mix commercial. L'offre de ce secteur évolue avec l'implantation de centres de santé. Galimmo SCA a notamment conclu au mois de juillet un partenariat avec Denteka en vue de l'ouverture d'une dizaine de centres dentaires.

De nouvelles enseignes font également leur apparition dans les centres de Galimmo SCA. Il s'agit notamment de Rituals (Beauté & Santé) au sein de trois sites, La Chaise Longue (Culture, cadeaux, loisirs) ou encore Picard (Alimentation & Restauration). Dans le secteur Culture, cadeaux, loisirs, la Fnac s'est installée à Shop'in Houssen et a ouvert ses portes au public en février 2022. Il s'agit de la première implantation de l'enseigne dans un centre commercial de Galimmo SCA. Celle-ci continue également de renforcer ses partenariats avec notamment l'enseigne Action, présente dans trois centres.

Dans le cadre de la poursuite du programme « Engagé pour demain », après le succès de sa première implantation avec Galimmo SCA sur le site de Saint-Avold, l'association Emmaüs a ouvert une seconde boutique dans le centre commercial Cora de Moulin-Lès-Metz. Par ailleurs, en 2021, une boutique de seconde main a ouvert ses portes à Shop'in Pacé près de Rennes. L'ouverture de ces boutiques de seconde main s'inscrit pleinement dans le déploiement de la démarche RSE de Galimmo SCA.

## Performance financière en amélioration par rapport à 2020

### Valeur du patrimoine d'actifs immobiliers et investissements

La valeur du patrimoine France à fin décembre 2021 s'élève à 663,3 millions d'euros (hors droits), soit une hausse de 2,4% par rapport à fin décembre 2020, portée par les projets de restructuration-extension. A périmètre comparable, la valeur du patrimoine est en léger recul de 0,8%, lié aux hypothèses de taux retenues par les experts.

La valeur des 13 centres commerciaux de Shopping convivial est en hausse de 3,7% sur un an et atteint 529,6 millions d'euros (80% du total des centres commerciaux français) à fin décembre 2021. La valeur des 39 galeries de Proximité renouvelée s'établit à 133,8 millions d'euros (soit une baisse de 2,3%).

Les investissements réalisés en 2021 se sont élevés à 31,0 millions d'euros. Ce montant se répartit principalement entre 22,4 millions d'euros consacrés aux projets de développement, principalement aux chantiers de transformation de Shop'in Pacé à proximité de Rennes, du Centre Commercial Ermont en Île-de-France, de Shop'in Houssen à proximité de Colmar et des galeries de proximité à Haguenau et à Dreux, et 7,8 millions d'euros dédiés aux travaux de rénovation et de commercialisation des surfaces disponibles.

---

<sup>9</sup> taux de recouvrement = (loyers et charges payés par les locataires et loyers et charges abandonnés) / (loyers et charges facturés aux locataires)

Les travaux d'extension et de rénovation du centre commercial de Shop'in Pacé (Rennes) ont été achevés au cours de la période. L'extension a ouvert ses portes au public au mois d'août avec un taux d'occupation de 96% de ses surfaces. La surface totale du site y compris hypermarché est désormais de 19 000 m<sup>2</sup> (création de 3 800 m<sup>2</sup> GLA, portant la surface totale dédiée aux boutiques et moyennes surfaces à 8 250 m<sup>2</sup>, en reprenant principalement des surfaces de l'hypermarché). L'attractivité du centre commercial et les commodités offertes aux visiteurs ont été renforcées avec de nouvelles enseignes génératrices de flux, telles que Picard et Action, de nouvelles activités dans le domaine de la santé (cabinet dentaire, centre ophtalmologique) et de nouveaux services.

Le programme d'extension du Centre Commercial Ermont (Île-de-France) s'est poursuivi en vue de son ouverture en mars 2022. Avec 3 100 m<sup>2</sup> GLA additionnels, portant la surface totale du site à 20 400 m<sup>2</sup> (y compris hypermarché et cafétéria), le centre comprendra au total une quarantaine de boutiques dont quatre moyennes surfaces. Il proposera une offre complète et diversifiée avec une activité de santé renforcée ainsi que de nouvelles enseignes de restauration, de divertissement et de loisir. Le Centre Commercial Ermont accueillera notamment un cabinet dentaire Denteka, une salle de sports Basic Fit et un restaurant McDonald's. Par ailleurs, un potager urbain en toiture du centre complètera l'activité du site avec une production vendue sur place par l'hypermarché.

Au cours de l'année 2021, Galimmo SCA a engagé les programmes de restructuration visant à renforcer l'attractivité commerciale et étendre l'offre de trois autres centres existants. Il s'agit des centres commerciaux Cora Haguenau et Cora Dreux ainsi que de Shop'in Houssen (Colmar), pour une seconde phase de transformation après l'opération d'extension-restructuration livrée avec succès en 2018. La livraison de moyennes surfaces à la FNAC (Shop' in Houssen) et à Action (Dreux) témoignent notamment de l'avancée de ces projets

## Résultats 2021

Les **revenus locatifs bruts** de l'année 2021 s'élèvent à 41,8 millions d'euros, en hausse de 17,8% par rapport à 2020, soit un niveau légèrement supérieur à celui de 2019 (41,6 millions d'euros), dernier exercice avant crise. L'évolution s'explique principalement par les facteurs suivants :

- Moindre impact de la crise sur les revenus locatifs bruts en 2021. La diminution des abandons de loyers entraîne un effet favorable de 5,0 millions d'euros par rapport aux revenus locatifs bruts 2020 ;
- Progression des loyers garantis de 0,9 million d'euros dont 0,6 million d'euros lié aux sites concernés par les projets de développement ;
- Hausse des loyers variables de 0,3 million d'euros en raison d'une reprise de l'activité des commerçants.

A périmètre comparable, les revenus locatifs bruts progressent de 15,0%.

Les **charges locatives immobilières nettes** s'élèvent à 8,5 millions d'euros contre 5,9 millions d'euros en 2020. Leur augmentation résulte notamment d'une hausse du coût du risque clients<sup>10</sup> de 1,6 millions d'euros par rapport à 2020 à 4,4 millions d'euros.

Au total, les **revenus locatifs nets** de l'exercice 2021 progressent de 3,7 millions d'euros pour s'établir à 33,3 millions d'euros, soit une hausse de 12,4% ou +10,7% à périmètre comparable. L'impact de la crise sanitaire sur les revenus locatifs nets 2021 est estimé à -3,2 millions d'euros (contre -7,6 millions en 2020)

Le résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence s'élève à 24,6 millions d'euros, en hausse de 11,7% par rapport à l'exercice précédent.

---

<sup>10</sup> Dotations aux provisions sur créances clients nettes des reprises, et pertes sur créances irrécouvrables.

Après prise en compte de la variation de juste valeur des immeubles de placement de -17,3 millions d'euros (contre -67,0 millions en 2020) et de la quote-part du bénéfice net des sociétés mises en équivalence de 0,9 million d'euros (contre -1,0 million d'euros en 2020), le résultat opérationnel courant s'établit à 8,1 millions d'euros (contre -45,9 millions d'euros en 2020).

Le résultat financier s'établit à -2,7 millions d'euros contre -3,3 millions d'euros en 2020. Le coût moyen de l'endettement avant coût des couvertures est stable à 2,1%.

Galimmo SCA enregistre une charge d'impôt de 1,1 million (contre un produit de 11,2 millions d'euros en 2020, lié au produit d'impôt différé résultant de la baisse de valeur du patrimoine).

Le résultat net s'établit à 4,4 millions d'euros, contre -38,0 millions d'euros en 2020.

Le **résultat EPRA** atteint 18,1 millions d'euros pour l'exercice 2021, contre 14,2 millions d'euros en 2020 soit une hausse de 27,0%.

A fin décembre 2021, l'**EPRA NDV**<sup>11</sup> s'élève à 471,3 millions d'euros contre 468,2 millions d'euros au 31 décembre 2020. La hausse de 3,1 millions d'euros (+0,7%) s'explique principalement par le résultat positif de l'exercice pour 4,4 millions d'euros.

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 12 mai 2021 d'approuver la distribution d'un dividende de 0,70 euro par action, avec option de paiement en titres.

## Maintien d'une situation financière solide

Au 31 décembre 2021, l'endettement financier Galimmo SCA s'élève à 200,5 millions d'euros contre 183,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 et correspond principalement à son emprunt bancaire hypothécaire. Au titre du financement du plan d'investissements, des tirages complémentaires ont été réalisés en 2021 à hauteur de 15,0 millions d'euros. Ainsi, l'encours de l'emprunt hypothécaire s'élève à 198,5 millions d'euros au 31 décembre 2021. Son échéance est en septembre 2023.

La trésorerie disponible s'établit à 49,7 millions d'euros contre 38,5 millions d'euros au 31 décembre 2020. Cette évolution s'explique notamment par les flux de trésorerie liés à l'exploitation qui permettent d'autofinancer une partie des investissements réalisés sur la période et par le recours à l'emprunt bancaire. L'endettement net est passé de 145,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 150,8 millions d'euros au 31 décembre 2021. Ainsi, le ratio de LTV net reste modéré à 22,8% à fin décembre 2021 (contre 22,4% à fin décembre 2020).

---

<sup>11</sup> L'EPRA Net Disposal Value remplace l'ANR EPRA Triple Net comme indicateur privilégié de la valeur potentielle de cession d'une foncière sur la base de la valeur vénale des actifs immobiliers détenus.

## Avancées significatives des projets de développement

Galimmo SCA a poursuivi en 2021 sa démarche de développement raisonnée, adaptée à chaque territoire, déployée depuis la création de la société. Galimmo SCA a choisi de se concentrer sur les programmes déjà autorisés ainsi que sur les opportunités de restructuration des surfaces existantes, le cas échéant en lien avec l'hypermarché Cora.

Ainsi, au 31 décembre 2021, le portefeuille de projets de Galimmo SCA correspond à un montant total d'investissements de 112,6 millions d'euros et à 33 800 m<sup>2</sup> de surfaces additionnelles (contre respectivement 95,1 millions d'euros et 25 400 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2020). Les projets engagés<sup>12</sup> (31,0 millions d'euros) concernent la transformation du Centre commercial Ermont en Île de France dont la livraison est prévue en mars 2022, les travaux de restructuration des sites de Colmar, d'Haguenau et de Villers-Semeuse. Le reste du pipeline se répartit entre 32,2 millions d'euros de projets maîtrisés<sup>13</sup> et 49,4 millions d'euros de projets identifiés<sup>14</sup>.

## Perspectives

En ce début d'année 2022, sous réserve de l'évolution de la crise sanitaire, Galimmo SCA devrait bénéficier de la reprise de l'activité des centres commerciaux ainsi que des nombreuses signatures de baux réalisées en 2021, de l'ouverture de l'extension de Shop'in Pacé (Rennes) au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, de celle du Centre Commercial Ermont en mars 2022 et de la livraison du projet de Shop'in Houssen à Colmar.

Le bilan financier de Galimmo SCA reste solide. Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et sa discipline de développement maîtrisé, Galimmo SCA peut se consacrer activement à la poursuite du déploiement de ses plans d'actions prioritaires visant à :

- Commercialiser les surfaces disponibles et les projets ;
- Adapter le mix enseigne aux modes de consommation et élargir l'activité et les usages des centres ;
- Achever ses projets en cours et préparer l'engagement de nouveaux programmes ;
- Déployer sa démarche de progrès continu dans le domaine de la RSE, avec son programme « Engagé pour Demain ».

Par ailleurs, Galimmo SCA poursuit le recouvrement des loyers et charges restant dus au titre de 2021.

## Point sur la performance 2021 de Galimmo Real Estate

Le groupe Galimmo Real Estate présent dans 3 pays en Europe, dont Galimmo SCA est l'entité française, publie ce jour une revue de son activité en 2021 et les chiffres clés de l'exercice. Le communiqué est mis à disposition sur le site [www.galimmo.com](http://www.galimmo.com).

## Agenda financier de Galimmo SCA

Les revenus locatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 seront publiés le 28 avril 2022 avant bourse.

L'assemblée générale des actionnaires se tiendra le 12 mai 2022.

---

<sup>12</sup> Projets engagés : programmes en cours de réalisation.

<sup>13</sup> Projets maîtrisés : projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de précommercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

<sup>14</sup> Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

### **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, composé de 52 centres en France, est valorisé à 663,3 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2021. 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 60 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en Europe et dont le patrimoine est valorisé à 1,1 milliard d'euros au 31 décembre 2021.

### **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 6 42 37 54 17  
isabelle.laurent@oprfinancial.fr

Frédéric Vincent  
Tél : +33 6 29 27 69 48  
frederic.vincent@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 de l'exercice 2021

Compte de résultat simplifié (en millions d'euros)	2021	2020
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>41,8</b>	<b>35,5</b>
Charges locatives et immobilières nettes	-8,5	-5,9
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>33,3</b>	<b>29,6</b>
Autres produits	2,1	1,8
Autres charges	-10,8	-9,4
<b>Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>24,6</b>	<b>22,0</b>
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	-17,3	-67,0
Part dans le résultat net des mises en équivalence	0,9	-1,0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>8,1</b>	<b>-45,9</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>8,1</b>	<b>-45,9</b>
Coût de l'endettement financier net	-4,4	-4,2
Autres produits et charges financiers	1,7	0,9
Impôt sur le résultat	-1,1	11,2
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>4,4</b>	<b>-38,0</b>
<i>Part du Groupe</i>	<i>4,4</i>	<i>-38,0</i>
<i>Résultat net par action (en €) - part du Groupe</i>	<i>0,15</i>	<i>-1,32</i>

Résultat EPRA (en millions d'euros)	2021	2020
<b>Résultat net de la période en IFRS</b>	<b>4,4</b>	<b>-38,0</b>
- Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	17,3	67,0
- Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	0,4	0,4
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	-4,6	-17,4
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	0,5	2,2
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>18,1</b>	<b>14,2</b>
<i>Résultat EPRA par action (en €)</i>	<i>0,60 €</i>	<i>0,49 €</i>

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2021

Bilan consolidé simplifié IFRS en millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement	661,9	649,0
Actifs financiers non courants	74,8	77,2
Titres de sociétés mises en équivalence	14,9	14,0
Autres actifs non courants	2,3	1,9
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>754,0</b>	<b>742,1</b>
Clients et autres créances	29,4	30,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	49,7	38,5
Autres actifs courants	2,0	3,9
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>81,1</b>	<b>73,1</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>835,1</b>	<b>815,2</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>471,3</b>	<b>468,2</b>
Dettes financières non courantes	198,3	183,4
Passif d'impôts différés	121,1	123,1
Autres passifs non courants	11,1	10,3
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>330,5</b>	<b>316,8</b>
Dettes financières courantes	3,4	2,3
Autres passifs courants	29,9	28,0
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>33,3</b>	<b>30,2</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>835,1</b>	<b>815,2</b>

Annexe 3 : Flux de trésorerie de l'exercice 2021

<i>en millions d'euros</i>	2021	2020
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	22,4	14,0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-25,1	-22,6
Flux nets de trésorerie liés au financement	13,3	-17,0
Incidence des autres variations	0,6	0,4
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>11,2</b>	<b>-25,1</b>
Trésorerie et équivalents à l'ouverture de l'exercice	38,5	63,7
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	49,7	38,5

Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier France au 31 décembre 2021 (en valeur hors droits)

	<i>Nombres de sites</i>	31/12/2021		31/12/2020		Var 2021/2020	
		<i>en M€</i>	<i>% du total</i>	<i>en M€</i>	<i>% à périmètre courant</i>	<i>% à périmètre comparable</i>	
Shopping	13	529,6	80 %	510,6	3,7 %	-0,4 %	
Proximité	39	133,8	20 %	137,0	-2,3 %	-2,1 %	
<b>Total Galimmo SCA</b>	<b>52</b>	<b>663,3</b>	<b>100 %</b>	<b>647,6</b>	<b>2,4 %</b>	<b>-0,8 %</b>	