

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Entité française
du groupe Galimmo Real Estate

Résultats annuels 2022 de Galimmo SCA

- Revenus locatifs nets en hausse de 20,7% par rapport à 2021 à 40,2 M€, soit un niveau supérieur à celui de 2019
- Patrimoine immobilier France valorisé à 688 M€ (+3,7%)
- Maintien d'une situation financière solide avec un ratio de LTV net de 20,7%
- **Activité locative dynamique**
 - 148 signatures pour un montant de loyers de 6,5 M€
 - Loyers annualisés bruts de 43,8 M€ à fin 2022, en hausse de 3,2% sur l'année
- **Livraison de plusieurs projets structurants :**
 - Restructurations de surfaces permettant d'accueillir de nouvelles locomotives et enseignes attractives au Centre Commercial Ermont, à Shop'in Houssen, et dans les centres de Villers-Semeuse, Flers et Dole.
- **Accélération de la mise en œuvre du programme RSE « Engagé pour demain »**

Paris, le 16 février 2023 – 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 2022. Les comptes¹ 2022 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 14 février 2023.

Eric Ravoire, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA, a déclaré : « Galimmo SCA a réalisé une bonne performance opérationnelle sur l'ensemble de l'année 2022. Restée soutenue, l'activité locative s'est traduite par une nouvelle hausse des loyers annualisés. Nous avons continué de renforcer notre offre dans les secteurs de l'alimentation et de la restauration ou encore de la santé et de la beauté, et d'intégrer de nouvelles formes de commerce, comme la vente de produits recyclés et de seconde main. Parallèlement, nos principaux indicateurs financiers sont en hausse et dépassent leur niveau d'avant crise.

Forts de notre situation financière solide et des perspectives liées à notre portefeuille de centres que nous redéveloppons et modernisons année après année, nous restons totalement mobilisés sur nos priorités opérationnelles que sont la gestion dynamique et nos programmes de restructuration et de rénovation, conçus au cas par cas et avec nos parties prenantes. Notre ambition est que nos centres continuent à jouer leur rôle économique et social structurant pour leur territoire. Pour cela, nous nous appuyons également sur notre

¹ 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 2023 avant bourse.

démarche "Engagé pour demain" que nous intégrons pleinement tant dans nos programmes d'investissement que dans nos choix en matière d'offre, d'animation et de nouveaux usages implantés dans nos centres.»

CHIFFRES CLÉS GALIMMO SCA AU 31 DÉCEMBRE 2022 (entité française du groupe Galimmo Real Estate)

En millions d'euros	2022	2021	Variation	Variation à périmètre comparable ²
Revenus locatifs bruts	44,7	41,8	+6,9 %	+3,4 %
Revenus locatifs nets	40,2	33,3	+20,7 %	+15,3%
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	32,7	24,6	+32,8 %	
Résultat EPRA ³	23,3	18,1	+28,7 %	

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021	Variation	Variation à périmètre comparable
Valeur du patrimoine France (hors droits)	687,6	663,3	+3,7 %	+2,1 %
EPRA NDV ⁴	497,9	471,3	+5,6 %	
Ratio de LTV net ⁵	20,7%	22,8%		

Performance opérationnelle

Activité locative

Galimmo SCA a maintenu un volume élevé de signatures en 2022 avec 148 nouveaux baux contractés pour un volume de loyer de 6,5 millions d'euros (contre 165 baux pour 7,7 millions d'euros en 2021), en dépit d'un contexte économique difficile. Les signatures de l'année portant sur une surface totale de 19 561 m² se répartissent comme suit :

- 42 renouvellements de baux et 35 recommercialisations⁶ pour un loyer minimum garanti de 4,2 millions d'euros avec une réversion positive sur ancien loyer de 11,9% ;
- 51 commercialisations de locaux vacants depuis plus d'un an pour un volume de loyer de 1,7 million d'euros et 6 commercialisations de nouvelles surfaces pour un total de 0,4 million d'euros de loyer ;
- 14 baux dérogatoires pour un total de 0,2 million d'euros.

² Retraité de l'effet des projets de restructuration et d'extension.

³ 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).

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

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

⁶ Les recommercialisations concernent les lots vacants depuis moins d'un an.

Les loyers annualisés bruts atteignent 43,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 42,4 millions d'euros un an plus tôt. Ils progressent ainsi de 3,2% en dépit des locaux libérés par l'enseigne Camaïeu qui était présente sur 15 sites. S'agissant des loyers en place, ce montant n'intègre pas les surfaces commercialisées au titre des baux signés avec prise d'effet postérieure au 31 décembre 2022.

Les centres de Shopping convivial⁷ et les galeries de Proximité renouvelée⁸ contribuent respectivement à hauteur de 76% et 24% au montant total des loyers annualisés bruts.

Sur le périmètre des 13 centres commerciaux de Shopping convivial, les chiffres d'affaires des commerçants⁹ ont progressé de 42,4% par rapport à l'année 2021 qui avait été affectée par les fermetures administratives pour raison sanitaire. Ils sont en hausse de 9,9% par rapport à 2019.

Sur ce même périmètre, la fréquentation a progressé de plus de 15% entre 2022 et 2021. Par rapport à 2019¹⁰, la fréquentation est en retrait de 10,6%, soit une tendance légèrement meilleure que celle du panel national Quantaflow (-11,7%).

À fin décembre 2022, le taux d'occupation financier s'établit à 92,4% pour l'ensemble du portefeuille (93,7% à fin décembre 2021). Les surfaces libérées par l'enseigne Camaïeu représentent 140 points de base de la vacance financière. Cela pèse particulièrement sur le taux d'occupation financier des centres de Shopping convivial qui passe de 96,6% au 31 décembre 2021 à 94,9% au 31 décembre 2022. Le taux d'occupation financier des galeries de Proximité renouvelée progresse légèrement, passant de 85,0% au 31 décembre 2021 à 85,5% au 31 décembre 2022.

Recouvrement des loyers

Le taux de recouvrement¹¹ des loyers et charges 2022 est de 92,9% au 10 février 2023. Les loyers et charges impayés de la période incluent notamment les créances dues par l'enseigne Camaïeu, placée en liquidation judiciaire. Retraité de l'enseigne Camaïeu, le taux de recouvrement au 31 décembre s'élève à 95,1%.

Évolution du mix commercial et renforcement des partenariats

Galimmo SCA a poursuivi le développement de son mix commercial tout au long de l'année 2022. La part des secteurs Beauté & Santé et Alimentation & Restauration dans les loyers bruts annualisés augmente de 1 point par rapport au 31 décembre 2021 à respectivement 32% et 9%, tandis que le secteur Équipement de la personne continue de reculer pour s'établir à 26% contre 30% l'année dernière.

L'offre Alimentation & Restauration a été renforcée avec la signature de nouvelles enseignes telles que McDonald's dans le Centre Commercial Ermont, Häagen Dazs et Bagel corner au sein de Shop'in Houssen et Columbus Café au sein de Shop'in Houssen et Shop'in Witty.

Le secteur de la Beauté & Santé a continué de s'étoffer avec des enseignes comme Atol, Audio pour tous, La Boutique du Coiffeur et Optic 2000. L'enseigne Qipao, déjà présente sur 19 centres, a pris à bail 5 nouvelles

⁷ Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise.

⁸ Galeries positionnées sur une offre de service complémentaire à celle de l'hypermarché.

⁹ Chiffre d'affaires TTC des 13 sites Shopping Convivial du patrimoine de Galimmo SCA calculé sur la base de la déclaration mensuelle des commerçants

¹⁰ L'évolution de la fréquentation 2022-2019 n'intègre pas le site de Creil Saint-Maximin dont l'acquisition a eu lieu en cours d'année 2019

¹¹ Taux de recouvrement = (loyers et charges payés par les locataires et loyers et charges abandonnés) / (loyers et charges facturés aux locataires)

surfaces. Trois agrandissements de pharmacie ont également été contractualisés sur les sites de Shop'in Pacé et des centres commerciaux Cora de Blois et de Dornach sur une surface de plus de 1 000 m² pour ce dernier. Enfin, un nouveau bail a été signé avec l'enseigne Sephora sur le centre Shop'in Witty en vue de son implantation sur une surface plus grande.

Suite à la liquidation judiciaire de l'enseigne Camaïeu le 28 septembre 2022, 6 contrats de recommercialisations ont déjà été signés avec des enseignes comme Bonobo, Free, Lacoste, MS Mode, ainsi qu'avec une pharmacie pour une prise d'effet en 2023. A fin décembre 2022, 1 400 m² ont déjà été recommercialisés sur un total de 3 200 m² libérés par l'enseigne.

Galimmo SCA continue de développer l'offre de seconde main dans ses centres : un bail dérogatoire a été signé avec la Croix Rouge en vue de l'implantation d'une boutique dans le centre commercial Cora Lempdes près de Clermont-Ferrand et un partenariat a été engagé avec Vinted qui a déjà installé une première consigne dans le Centre Commercial Ermont en 2022.

La Société a initié en 2022 le "Prix Engagé pour demain" destiné aux entrepreneurs sociaux innovants dans les domaines du commerce responsable, de l'économie circulaire et de la mobilité douce. Galimmo SCA a depuis accompagné les 5 lauréats en vue du lancement de leur nouveau concept dans ses centres. Deux d'entre eux ont déjà ouvert leurs portes au public : TrustSociety, concept-store proposant des produits de beauté et d'entretien, fabriqués en France et sans emballage plastique, a ouvert sa deuxième boutique physique au sein du centre commercial Shop'in Pacé (Rennes) et Biicou, spécialiste des articles de puériculture reconditionnés, a installé sa première boutique au Centre Commercial Ermont. L'ouverture de ces boutiques s'inscrit pleinement dans le cadre du déploiement de la démarche "Engagé pour demain" de Galimmo SCA.

Performance financière en forte amélioration par rapport à 2021

Valeur du patrimoine d'actifs immobiliers et investissements

La valeur du patrimoine France à fin décembre 2022 s'élève à 687,6 millions d'euros (hors droits), soit une hausse de 3,7% par rapport à fin décembre 2021, portée par les projets de restructuration-extension. A périmètre comparable, la valeur du patrimoine enregistre une progression de 2,1% liée aux hypothèses de taux retenues par les experts.

La valeur des 13 centres commerciaux de Shopping convivial augmente de 3,2% sur un an et atteint 546,4 millions d'euros (79% du total des centres commerciaux français) à fin décembre 2022. La valeur des 39 galeries de Proximité renouvelée s'établit à 141,2 millions d'euros, soit une hausse de 5,6%.

Les investissements réalisés en 2022 se sont élevés à 20,5 millions d'euros. Ceci inclut 11,6 millions d'euros dédiés aux programmes d'extension et de restructuration du Centre Commercial Ermont (Île-de-France), de Shop'in Housen (Colmar) et du centre commercial d'Haguenau ainsi qu'à la livraison de moyennes surfaces dans les centres de Villers-Semeuse, Flers et Dole. Par ailleurs, 8,8 millions d'euros ont été consacrés aux travaux de maintenance, de rénovation et de mise à disposition de surfaces disponibles.

L'activité en matière de développement poursuit sa dynamique. L'année 2022 a été marquée par la livraison de plusieurs projets structurants :

- Au premier semestre, Galimmo SCA a livré la seconde phase de transformation de son centre Shop'in Housen (Colmar), en accompagnement de la rénovation de l'hypermarché Cora. Ce projet a permis de

revisiter l'offre commerciale et de services, de revoir le parcours clients et d'accueillir la FNAC qui a ouvert ses portes au public en février 2022 ;

- Galimmo SCA a livré les travaux de restructuration du centre commercial Cora Villers-Semeuse avec l'installation, en mai 2022, de l'enseigne Intersport sur une moyenne surface ;
- L'extension du Centre Commercial Ermont (Île-de-France) a été inaugurée le 13 octobre 2022. Elle porte la surface du site à 20 500 m² (y compris hypermarché et cafétéria). Le Centre Commercial Ermont, qui a été rénové à cette occasion, propose désormais une offre complète et diversifiée, avec une quarantaine de boutiques, et accueille l'enseigne McDonald's ;
- Le programme de restructuration du centre commercial Cora Haguenau a été intégralement achevé ;
- Enfin, les programmes de restructuration des centres commerciaux Cora Dole et Flers, visant à accueillir l'enseigne Action sur chacun de ces deux sites, ont été finalisés.

Résultats 2022

Les **revenus locatifs bruts** de l'année 2022 s'élèvent à 44,7 millions d'euros, en hausse de 6,9% par rapport à 2021, soit +7,3 % par rapport à 2019, dernier exercice avant crise. A périmètre comparable (retraités de l'effet des travaux d'extension et de restructuration), ils augmentent de 3,4%.

L'augmentation de 2,9 millions d'euros des revenus locatifs bruts par rapport à 2021 s'explique principalement par :

- La hausse des loyers garantis de 0,8 million d'euros reflétant les succès de commercialisation et l'effet de l'indexation ;
- L'effet positif de 1,8 million d'euros résultant des livraisons de nouvelles surfaces intervenues au sein de Shop'in Housen (Colmar) et du Centre Commercial Ermont ainsi que des projets livrés à Villers-Semeuse et Dreux ;
- La hausse de 0,3 million d'euros des loyers variables et des revenus du Specialty Leasing.

Les **charges locatives immobilières nettes** s'élèvent à 4,5 millions d'euros contre 8,5 millions d'euros en 2021. Leur diminution résulte notamment d'une baisse du coût du risque clients¹² de 3,6 millions d'euros par rapport à 2021, année encore marquée par la crise sanitaire.

Au total, les **revenus locatifs nets** de l'exercice 2022 progressent de 6,9 millions d'euros pour atteindre 40,2 millions d'euros, soit une hausse de 20,7% sur un an et de 10,1% par rapport à 2019. A périmètre comparable, les revenus locatifs nets sont en hausse de 15,3% par rapport à 2021.

Le résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence s'élève à 32,7 millions d'euros, en hausse de 32,8% par rapport à l'exercice précédent.

Après prise en compte de la variation de juste valeur des immeubles de placement de 5,5 millions d'euros (contre -17,3 millions en 2021) et de la quote-part du bénéfice net des sociétés mises en équivalence de 0,2 million d'euros (contre 0,9 million d'euros en 2021), le résultat opérationnel courant s'établit à 38,4 millions d'euros (contre 8,1 millions d'euros en 2021).

Le résultat financier s'établit à -2,8 millions d'euros contre -2,7 millions d'euros en 2021. Le coût moyen de l'endettement avant coût des couvertures est stable à 2,1%.

¹² Dotations aux provisions sur créances clients nettes des reprises, et pertes sur créances irrécouvrables.

Galimmo SCA enregistre une charge d'impôt de 9,9 millions d'euros contre 1,1 million d'euros en 2021. Cette hausse résulte principalement de la variation de juste valeur des immeubles de placement positive enregistrée sur l'exercice en raison de la progression de la valeur du patrimoine.

Le résultat net s'établit à 25,7 millions d'euros, contre 4,4 millions d'euros en 2021.

Le **résultat EPRA** atteint 23,3 millions d'euros pour l'exercice 2022, contre 18,1 millions d'euros en 2021 soit une progression de 28,7%.

A fin décembre 2022, l'**EPRA NDV**¹³ s'élève à 497,9 millions d'euros contre 471,3 millions d'euros au 31 décembre 2021. La hausse de 26,6 millions d'euros (soit +5,6%) s'explique principalement par le résultat positif de l'exercice pour 25,7 millions d'euros.

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2023 d'approuver la distribution d'un dividende de 0,36 euro par action, avec option de paiement en titres.

Maintien d'une situation financière solide

Au 31 décembre 2022, l'endettement financier Galimmo SCA s'élève à 203,6 millions d'euros contre 200,5 millions d'euros au 31 décembre 2021 et correspond principalement à son emprunt bancaire hypothécaire. Au titre du financement du plan d'investissement, des tirages complémentaires ont été réalisés en 2022 à hauteur de 4,7 millions d'euros. En février 2023, Galimmo SCA a contracté un nouvel emprunt qui lui a permis de rembourser par anticipation cet emprunt bancaire hypothécaire qui arrivait à échéance en septembre 2023 (voir § Événement post-clôture).

La trésorerie disponible s'établit à 61,9 millions d'euros contre 49,7 millions d'euros au 31 décembre 2021. Cette évolution s'explique notamment par les flux de trésorerie liés à l'exploitation qui ont permis d'autofinancer une partie des investissements réalisés sur la période et par le recours à l'emprunt bancaire. L'endettement net est passé de 150,8 millions d'euros au 31 décembre 2021 à 141,7 millions d'euros au 31 décembre 2022. Ainsi, le ratio de LTV net ressort à 20,7% à fin décembre 2022 (contre 22,8% à fin décembre 2021).

Pipeline des projets de développement

Galimmo SCA a poursuivi en 2022 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.

Au 31 décembre 2022, le portefeuille de projets de Galimmo SCA correspond à un montant total d'investissements de 66,0 millions d'euros et à 26 100 m² de surfaces additionnelles (contre respectivement 112,6 millions d'euros et 33 800 m² au 31 décembre 2021). Compte tenu des nombreuses livraisons réalisées en 2022, seul reste engagé¹⁴ à date le projet de restructuration du site de Shop'in Witty et Galimmo SCA prépare l'engagement de nouveaux projets. En effet, le pipeline contient également 41,8 millions d'euros de projets maîtrisés¹⁵ et 22,0 millions d'euros de projets identifiés¹⁶.

¹³ 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.

¹⁴ Projets engagés : programmes en cours de réalisation.

¹⁵ Projets maîtrisés : projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de précommercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

¹⁶ Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

Événement post-clôture

Le 10 février 2023, Galimmo SCA et trois sociétés foncières belges dans lesquelles Galimmo SCA détient une participation indirecte de 15% ont souscrit auprès d'un pool de prêteurs, dont principalement Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas, ING Bank N.V. et BNP Paribas Fortis¹⁷, un nouvel emprunt bancaire hypothécaire structuré sous format *Sustainability Linked Loan* d'un montant total de 385,3 millions d'euros à échéance de 5 ans. Sur ce total, Galimmo SCA a tiré 203,1 millions d'euros permettant de rembourser l'intégralité de son emprunt hypothécaire qui arrivait à échéance le 29 septembre 2023 et dispose d'une ligne de crédit de 30 millions d'euros destinée aux programmes d'investissements. Les trois sociétés foncières belges ont tiré un total de 152,2 millions d'euros pour rembourser leurs encours.

¹⁷ La Banque Postale, Belfius Banque, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Crédit Industriel et Commercial, KBC Bank, Banque Internationale à Luxembourg, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts-de-France font également parti du pool de prêteurs.

Perspectives

En 2023, Galimmo SCA devrait bénéficier des nombreuses signatures de baux, de l'achèvement du programme d'extension du Centre Commercial Ermont, de l'ouverture de la deuxième phase d'extension de Shop'in Houssen à Colmar ainsi que de la livraison de moyennes surfaces à Dole, Flers et Villers-Semeuse réalisés en 2022.

Le bilan financier de Galimmo SCA reste solide avec une maturité de la dette étendue à 2028. 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 ;
- Adapter le mix enseigne aux modes de consommation et élargir l'activité et les usages des centres ;
- Préparer l'engagement de nouveaux programmes ;
- Poursuivre et étendre sa démarche de progrès continu dans le domaine de la RSE, avec le déploiement de son programme « Engagé pour Demain » et l'élaboration de sa trajectoire de décarbonation ;
- Mettre en place les mesures d'améliorations de la performance énergétique de ses centres.

Point sur la performance 2022 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 2022 et les chiffres clés de l'exercice. Le communiqué est mis à disposition sur le site www.galimmo.com.

Agenda financier de Galimmo SCA

Les revenus locatifs du 1^{er} trimestre 2023 seront publiés le 27 avril 2023 avant bourse.

L'assemblée générale des actionnaires se tiendra le 11 mai 2023.

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 687,6 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2022. 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 2022.

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

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 de l'exercice 2022

Compte de résultat simplifié (en millions d'euros)	2022	2021
Revenus locatifs bruts	44,7	41,8
Charges locatives et immobilières nettes	-4,5	-8,5
Revenus locatifs nets	40,2	33,3
Autres produits	2,7	2,1
Autres charges	-10,2	-10,8
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	32,7	24,6
résultat net des sociétés mises en équivalence		
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	5,5	-17,3
Part dans le résultat net des mises en équivalence	0,1	0,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	38,4	8,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	38,4	8,1
Coût de l'endettement financier net	-4,7	-4,4
Autres produits et charges financiers	1,9	1,7
Impôt sur le résultat	-9,9	-1,1
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	25,7	4,4
<i>Part du Groupe</i>	<i>25,7</i>	<i>4,4</i>
<i>Résultat net par action (en €) - part du Groupe</i>	<i>0,81</i>	<i>0,15</i>

Résultat EPRA (en millions d'euros)	2022	2021
Résultat net de la période en IFRS	25,7	4,4
- Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	-5,5	17,3
- Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	0,5	0,4
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	1,3	-4,6
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	1,4	0,5
RÉSULTAT EPRA	23,3	18,1
<i>Résultat EPRA par action (en €)</i>	<i>0,74 €</i>	<i>0,60 €</i>

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022

Bilan consolidé simplifié IFRS en millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	686,0	661,9
Actifs financiers non courants	75,4	74,8
Titres de sociétés mises en équivalence	15,1	14,9
Autres actifs non courants	2,5	2,3
ACTIFS NON COURANTS	779,0	754,0
Clients et autres créances	24,2	29,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61,9	49,7
Autres actifs courants	5,0	2,0
ACTIFS COURANTS	91,0	81,1
TOTAL ACTIF	870,0	835,1
CAPITAUX PROPRES	497,9	471,3
Dettes financières non courantes	0,1	198,3
Passif d'impôts différés	125,7	121,1
Autres passifs non courants	11,5	11,1
PASSIFS NON COURANTS	137,4	330,5
Dettes financières courantes	204,1	3,4
Autres passifs courants	30,5	29,9
PASSIFS COURANTS	234,7	33,3
TOTAL PASSIF	870,0	835,1

L'emprunt bancaire à échéance 29 septembre 2023 comptabilisé en dettes financières courantes au 31 décembre 2022 a été intégralement remboursé le 10 février 2023 suite à la souscription d'un nouvel emprunt bancaire hypothécaire à échéance de 5 ans (voir paragraphe Événement post-clôture).

Annexe 3 : Flux de trésorerie de l'exercice 2022

<i>en millions d'euros</i>	2022	2021
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	32,8	22,4
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-18,2	-25,1
Flux nets de trésorerie liés au financement	1,5	13,3
Incidence des autres variations	-4,0	0,6
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	12,2	11,2
Trésorerie et équivalents à l'ouverture de l'exercice	49,7	38,5
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	61,9	49,7

Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier France au 31 décembre 2022 (en valeur hors droits)

		31/12/2022		31/12/2021		Var 2022/2021	
	<i>Nombres de sites</i>	<i>en M€</i>	<i>% du total</i>	<i>en M€</i>	<i>% à périmètre courant</i>	<i>% à périmètre comparable</i>	
Shopping	13	546,4	79 %	529,6	+3,2%	+1,7%	
Proximité	39	141,2	21 %	133,8	+5,6%	+3,4%	
Total Galimmo SCA	52	687,6	100 %	663,3	+3,7%	+2,1%	