

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Entité française
du groupe Galimmo Real Estate

Résultats annuels 2023 de Galimmo SCA

- **Activité soutenue**
 - 119 baux signés pour un montant de loyers de 5,5 M€
 - Loyers annualisés bruts de 46,5 M€ à fin 2023, en hausse de 6,2% sur un an
 - Chiffre d'affaires des commerçants¹ en hausse de 8,9%
- **Indicateurs clés**
 - Revenus locatifs nets à 42,0 M€, en hausse de 4,6%
 - Résultat EPRA à 18,8 M€
- **Situation financière solide**
 - Valeur du patrimoine immobilier hors droits en légère baisse (-1,8%) à 675 M€
 - Ratio de LTV net de 21,6%
- **Nouvelles avancées en matière de redéveloppement**
 - Achèvement de la rénovation des centres commerciaux Cora de Saint-Avoid et Lempdes et de la restructuration de celui de Dorlisheim
 - Lancement des travaux de la seconde phase de restructuration de Shop'in Witty et de la rénovation du centre commercial Cora de Villers-Semeuse
- **Poursuite du déploiement des programmes d'actions de la démarche « Engagé pour demain »**
- **Finalisation de l'opération d'acquisition de 93% de la Société par Carmila toujours attendue à l'été 2024**

Paris, le 15 février 2024 – 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 2023. Les comptes² 2023 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 13 février 2024.

Eric Ravoire, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA, a déclaré : «*En 2023, notre activité a maintenu son dynamisme. Le chiffre d'affaires des commerçants a enregistré une croissance significative et nos centres de Shopping convivial ont attiré une fréquentation en hausse. La signature de nombreux baux a conduit à des taux d'occupation et des loyers annualisés en constante augmentation. Conformément à notre politique d'adaptation permanente de l'offre de nos centres aux attentes de leur*

¹ Chiffre d'affaires TTC des 13 sites Shopping Convivial du patrimoine de Galimmo SCA calculé sur la base de la déclaration mensuelle des commerçants

² 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 14 février 2024.

clientèle, nous en avons poursuivi le renforcement, notamment dans le secteur de la beauté et de la santé qui demeure au premier rang de notre mix commercial. Nous avons également continué d'en élargir l'horizon en accueillant des acteurs traditionnellement peu présents en centre commercial, favorisant le développement de nouvelles formes d'activités telles que le commerce de seconde main. Sur le plan financier, notre situation reste solide et la mise en place en février d'un nouvel emprunt a repoussé notre prochaine échéance bancaire à 2028. L'intégration de critères ESG dans ce crédit témoigne de notre approche qui se traduit par l'incorporation des dimensions environnementales et sociétales dans nos opérations et la gestion de nos centres commerciaux. »

« Le 12 juillet, nous avons pris acte de l'accord signé par nos actionnaires de contrôle en vue de l'acquisition de Galimmo SCA par Carmila prévue à l'été 2024 et qui reste conditionnée à l'obtention des autorisations requises. Nos équipes demeurent totalement mobilisées sur nos objectifs opérationnels, à savoir la gestion dynamique et la bonne marche des programmes de modernisation de nos centres qui soutiennent le maintien de leur impact économique et social structurant pour les territoires.» **a ajouté Eric Ravoire.**

CHIFFRES CLÉS GALIMMO SCA AU 31 DÉCEMBRE 2023 (entité française du groupe Galimmo Real Estate)

En millions d'euros	2023	2022	Variation	Variation à périmètre comparable ³
Revenus locatifs bruts	46,5	44,7	+4,1 %	+2,5 %
Revenus locatifs nets	42,0	40,2	+4,6 %	+2,8%
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	33,6	32,7	+2,9 %	
Résultat EPRA ⁴	18,8	23,3	-19,1 %	

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Variation à périmètre comparable
Valeur du patrimoine France (hors droits)	675,3	687,6	-1,8 %	-1,7 %
EPRA NDV ⁵	484,8	497,9	-2,6 %	
Ratio de LTV net ⁶	23,5%	20,7%		

³ Retraité de l'effet des projets de restructuration et d'extension.

⁴ 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).

⁵ EPRA NDV (Net Disposal Value), capitaux propres consolidés (calcul détaillé disponible en section 2.3 du Rapport Financier Annuel).

⁶ LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits) ; Endettement net = Endettement brut – Trésorerie et Equivalents de trésorerie.

Performance opérationnelle

Activité locative

Galimmo SCA a conclu 119 nouvelles signatures en 2023 pour une surface de 17 516 m² et un volume de loyers de 5,5 millions d'euros. Les signatures de l'année se répartissent comme suit :

- 53 renouvellements de baux et 18 recommercialisations⁷ pour un loyer minimum garanti de 3,7 millions d'euros avec une réversion sur ancien loyer de +0,1% ;
- 23 commercialisations de locaux vacants depuis plus d'un an pour un volume de loyer de 1,0 million d'euros et 6 commercialisations de nouvelles surfaces pour un total de 0,5 million d'euros de loyer ;
- 19 baux dérogatoires pour un total de 0,3 million d'euros.

Les loyers annualisés bruts atteignent 46,5 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 43,8 millions d'euros un an plus tôt, soit une progression de 6,2% liée à l'effet de l'indexation et à l'entrée en vigueur de nouveaux baux. 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 2023.

Les centres de Shopping convivial⁸ et les galeries de Proximité renouvelée⁹ contribuent respectivement à hauteur de 77% et 23% au montant total des loyers annualisés bruts.

Sur le périmètre des 13 centres commerciaux de Shopping convivial, la fréquentation a progressé de 1,1% par rapport à 2022, soit une tendance supérieure à celle du panel national Quantaflow relatif aux centres commerciaux avec hypermarché (-1,4%).

Sur ce même périmètre, les chiffres d'affaires des commerçants ont progressé de 8,9% par rapport à l'année 2022.

À fin décembre 2023, le taux d'occupation financier s'établit à 93,9% pour l'ensemble du portefeuille, en amélioration par rapport au 31 décembre 2022 (92,4%). Le taux d'occupation financier des sites de Shopping convivial s'élève à 96,6% (contre 94,9% au 31 décembre 2022) et celui des galeries de Proximité renouvelée s'établit à 86,4% (contre 85,5% à fin 2022).

Recouvrement des loyers

Le taux de recouvrement¹⁰ des loyers et charges 2023 est de 96,2% au 9 février 2024.

Évolution du mix commercial

Galimmo SCA a poursuivi le développement de son mix commercial tout au long de l'année 2023. Le secteur de la Beauté & Santé reste au premier rang avec 32% des loyers annualisés bruts totaux. La part dans les loyers annualisés bruts des deux secteurs Culture, cadeaux, loisirs et Services a augmenté de 1 point par rapport au 31 décembre 2022, pour ressortir respectivement à 22% et 7% tandis que celui de l'Équipement de la personne poursuit son recul à 25% des loyers annualisés bruts contre 26% fin 2022.

L'offre de Beauté & Santé a été renforcée grâce aux signatures avec les enseignes Adopt dans le cadre de sa 5^{ème} ouverture, Atol, déjà présente sur 10 sites du patrimoine, Audio pour tous pour sa 6^{ème} implantation, ainsi que Diagonal Coiffure et La Barbe de Papa déjà présentes respectivement sur 5 et 10 sites.

⁷ Les recommercialisations concernent les lots vacants depuis moins d'un an.

⁸ Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise.

⁹ Galeries positionnées sur une offre de service complémentaire à celle de l'hypermarché.

¹⁰ Taux de recouvrement = (loyers et charges payés par les locataires et loyers et charges abandonnés) / (loyers et charges facturés aux locataires)

Le secteur de l'Alimentation & Restauration a été étoffée de 2 nouvelles signatures avec l'enseigne Columbus Café après son ouverture au sein de Shop'in Houssen en début d'année.

D'autres enseignes de renommée nationale ont également renforcé leur présence dans les centres commerciaux de Galimmo : Foot Locker a réceptionné sa boutique à Shop'in Houssen et Courir a ouvert un magasin fin 2023 au sein de Shop'in Mundo. La marque Only, déjà présente à Shop'in Houssen, a signé 2 nouveaux baux en 2023.

De plus, le Groupe Calzedonia a choisi le site de Shop'in Mundo pour la première implantation dans un centre de Galimmo SCA de son concept bi-store avec Intimissimi et Tezenis Lingerie.

L'offre Culture, Cadeaux, Loisirs s'est enrichi d'un premier bail avec Cultura, d'un second contrat avec l'enseigne danoise de soft discount Normal et du renforcement des partenariats avec les enseignes Julien d'Orcel (3 renouvellements ainsi qu'un nouveau bail pour le site de Dornach) et Histoire d'Or (2 recommercialisations). L'enseigne Pandora qui était présente sur le site de Nancy depuis 2021 en kiosque a signé un bail commercial pour son installation dans une boutique.

La Société a continué d'adapter son offre aux attentes des consommateurs en poursuivant les collaborations avec des acteurs de la seconde main. Compte tenu de l'accueil favorable réservé par les clients du centre commercial Cora Moulin-lès-Metz à la boutique Emmaüs depuis son ouverture en octobre 2021, Galimmo SCA a décidé de prolonger la collaboration avec l'association. De plus, fin 2023, Galimmo SCA a accueilli, au sein du site de Lempdes pour une durée de 12 mois, l'association d'Économie Sociale et Solidaire green couture spécialisé dans l'upcycling de matières textiles et ses ateliers de sensibilisation et de transformation. Par ailleurs, pour offrir dans ses centres commerciaux toujours plus de services simplifiant la vie de ses clients, Galimmo SCA s'est associé à Quadient en vue de l'installation de consignes colis multi-transporteurs permettant le retrait et le retour des achats effectués sur Internet. A fin 2023, 3 centres commerciaux ont été équipés de consignes colis et le déploiement se poursuivra en 2024.

En septembre 2023, Galimmo SCA a dévoilé les lauréats de la 2^{ème} édition de son Prix Engagé pour demain. Le Prix Commerce Responsable a été attribué à l'association Les Fringues Store Associatif, le Prix Bien Vieillir à Mains d'Argent, le Prix Mobilité Douce à Transway et le Prix Coup de cœur du Jury à Hello Waste. Les lauréats vont se partager une dotation financière et bénéficier d'un soutien opérationnel pour leur installation sur une surface adaptée à leur concept ou au développement de leur solution dans un des centres commerciaux de Galimmo SCA. Par ailleurs, le partenariat avec Biicou, spécialiste des articles de puériculture reconditionnés, et lauréat du "Prix Engagé pour demain" 2022 a été reconduit pour une durée de 12 mois au Centre Commercial Ermont.

Performance financière

Valeur du patrimoine d'actifs immobiliers et investissements

La valeur du patrimoine à fin décembre 2023 s'élève à 675,3 millions d'euros (hors droits), soit une légère diminution de 1,8% par rapport à fin décembre 2022, liée aux hypothèses de taux en hausse retenues par les experts. A périmètre comparable, la valeur du patrimoine enregistre une baisse de 1,7%.

La valeur des 13 centres commerciaux de Shopping convivial diminue de 2,1% sur un an et atteint 535,0 millions d'euros (79% du total) à fin décembre 2023. La valeur des 39 galeries de Proximité renouvelée s'établit à 140,3 millions d'euros, soit une baisse de 0,6%.

Les investissements réalisés en 2023 se sont élevés à 12,3 millions d'euros. Ceci inclut 2,6 millions liés aux projets de restructuration des sites de Shop'in Witty et de Dorlisheim, 3,7 millions d'euros dédiés aux travaux

de rénovation des centres commerciaux Cora de Lempdes, Saint-Avoid et Villers-Semeuse. Enfin, 6,0 millions d'euros ont été consacrés aux dépenses de maintenance et de recommercialisation de surfaces existantes.

En 2023, Galimmo SCA a poursuivi le développement et la livraison de ses projets de rénovation et restructuration menés le cas échéant en reprenant des surfaces de l'hypermarché :

- Les programmes de rénovation des centres commerciaux Cora Lempdes et Saint-Avoid ont été achevés et livrés au cours du 3^{ème} trimestre tandis que le programme du site de Villers-Semeuse a été lancé en fin d'année pour une livraison attendue au 2^{ème} trimestre 2024 ;
- Le programme de restructuration du centre commercial Cora Dorlisheim, livré en cours d'année, a permis l'ouverture d'une 5^{ème} boutique Mise au Green au sein du patrimoine de Galimmo SCA et d'accueillir l'enseigne CiGusto, déjà présente sur 16 sites ;
- La seconde phase du programme de restructuration de Shop'in Witty (Wittenheim) a été lancée en vue de créer une nouvelle moyenne surface de 400 m² permettant à l'enseigne Sephora déjà présente dans le centre d'agrandir sa boutique. La livraison est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2024.

Résultats 2023

Les **revenus locatifs bruts** de l'année 2023 s'élèvent à 46,5 millions d'euros, soit une hausse de 4,1% par rapport à 2022. A périmètre comparable, ils augmentent de 2,5%.

La hausse de 1,8 million d'euros des revenus locatifs bruts par rapport à 2022 s'explique principalement par :

- Une progression à périmètre comparable de 1,2 million d'euros des loyers liée à l'impact favorable de l'indexation et aux succès de commercialisation ;
- L'effet positif de 0,6 million d'euros résultant des livraisons de nouvelles surfaces au sein du Centre Commercial Ermont ainsi que des projets livrés à Dole, Flers et Villers-Semeuse au cours de l'exercice précédent.

Les **charges locatives immobilières nettes** s'élèvent à 4,5 millions d'euros (stables par rapport à 2022).

Au total, les **revenus locatifs nets** de l'exercice progressent de 1,9 million d'euros pour atteindre 42,0 millions d'euros, soit une hausse de près de 5% sur un an. A périmètre comparable, les revenus locatifs nets sont en hausse de 2,8% par rapport à 2022.

Le résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence s'élève à 33,6 millions d'euros, en hausse de 2,9% par rapport à l'exercice précédent.

Après prise en compte de la variation de juste valeur des immeubles de placement de -21,2 millions d'euros (contre +5,5 millions d'euros en 2022) et de la quote-part du bénéfice net des sociétés mises en équivalence d'un montant de -1,1 million d'euros (contre +0,1 million d'euros en 2022), le résultat opérationnel courant s'établit à 11,3 millions d'euros (contre 38,4 millions d'euros en 2022).

Le résultat financier s'établit à -12,4 millions d'euros contre -2,8 millions d'euros en 2022, compte tenu de l'évolution de l'Euribor 3 mois. Le coût moyen de l'endettement avant coût des couvertures est en hausse à 5,3% (contre 2,1% en 2022).

Galimmo SCA enregistre une charge d'impôt de 0,3 million d'euros contre 9,9 millions d'euros en 2022. Cette baisse résulte principalement de la variation de juste valeur des immeubles de placement négative enregistrée sur l'exercice.

Le résultat net s'établit à -1,3 million d'euros, contre 25,7 millions d'euros en 2022.

Le **résultat EPRA** atteint 18,3 millions d'euros pour l'exercice 2023 contre 23,3 millions d'euros en 2022 soit une baisse de 19,1% liée à la hausse des coûts financiers.

A fin décembre 2023, l'EPRA NDV¹¹ s'élève à 484,8 millions d'euros contre 497,9 millions d'euros au 31 décembre 2022. La baisse de 13,0 millions d'euros (soit -2,6%) s'explique principalement par la variation de juste valeur négative des immeubles de placement.

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires, qui se tiendra le 30 avril 2024, d'approuver la distribution d'un dividende maintenu à 0,36 euro par action.

Maintien d'une situation financière solide

Au 31 décembre 2023, l'endettement financier de Galimmo SCA s'élève à 204,6 millions d'euros contre 203,6 millions d'euros au 31 décembre 2022 et correspond principalement à son emprunt bancaire hypothécaire.

Le 10 février 2023, Galimmo SCA et trois sociétés foncières belges dans lesquelles Galimmo SCA détient une participation indirecte de 15% ont souscrit un nouvel emprunt bancaire hypothécaire d'un montant total de 385,3 millions d'euros à échéance de 5 ans et structuré sous format Sustainability Linked Loan. 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'investissement. Les trois sociétés foncières belges ont tiré un total de 152,2 millions d'euros pour rembourser leurs encours.

La trésorerie disponible s'établit à 58,8 millions d'euros contre 61,9 millions d'euros au 31 décembre 2022. L'endettement net est passé de 141,7 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 145,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Ainsi, le ratio de LTV net ressort à 21,6% à fin décembre 2023 (contre 20,7% à fin décembre 2022).

Pipeline des projets de développement

Galimmo SCA a poursuivi en 2023 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 2023, le portefeuille de projets de Galimmo SCA correspond à un montant total d'investissements de 63,1 millions d'euros et à 24 200 m² de surfaces additionnelles (contre respectivement 66,0 millions d'euros et 26 100 m² au 31 décembre 2022). Les projets engagés¹² représentent 3,6 millions d'euros et correspondent aux travaux de restructuration des sites de Dorlisheim et de Shop'in Witty. Galimmo SCA poursuit ses travaux sur des projets restant à engager. En effet, le pipeline contient également 40,0 millions d'euros de projets maîtrisés¹³ et 19,5 millions d'euros de projets identifiés¹⁴.

Autres faits marquants

En date du 12 juillet 2023, la Société a pris acte de l'accord annoncé en vue de l'acquisition par Carmila auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate de leurs participations dans Galimmo SCA, représentant environ 93% du capital de la société, et de la société Galimmo Services France.

¹¹ 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.

¹² Projets engagés : programmes en cours de réalisation.

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

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

La prise de contrôle de Galimmo SCA et de son gérant Galimmo Services France devrait intervenir à l'été 2024, concomitamment à la prise de contrôle de Cora et Match par le groupe Carrefour. Ces opérations restent conditionnées à l'obtention des autorisations requises.

Le 6 septembre 2023, Galimmo SCA a reçu deux EPRA¹⁵ Awards de niveau Gold récompensant ses pratiques en matière de communication financière pour la troisième année consécutive et de reporting extra-financier pour la seconde fois. Le reporting RSE de Galimmo SCA est rendu public tous les ans sous la forme d'une Déclaration de Performance Extra-Financière établie de manière volontaire et incorporée dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société.

Fin 2023, Galimmo SCA a obtenu 5 certifications Breeam In-Use¹⁶, référentiel adapté à l'évaluation de la performance environnementale et de la durabilité des bâtiments en exploitation, avec un score Very Good pour les sites de Colmar, Creil, Lempdes, Nancy et Wittenheim.

Perspectives

Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et sa discipline de développement maîtrisé, Galimmo SCA se consacre 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 ;
- Réaliser les nouveaux programmes de modernisation ;
- Poursuivre le déploiement des programmes d'actions de la démarche « Engagé pour demain », conformément notamment à sa trajectoire de décarbonation.

Agenda financier de Galimmo SCA

Les revenus locatifs du 1^{er} trimestre 2024 seront publiés le 25 avril 2024 avant bourse.

L'assemblée générale des actionnaires se tiendra le 30 avril 2024.

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 675,3 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2023. 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 2023.

¹⁵ Association européenne des sociétés immobilières cotées.

¹⁶ BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) In-Use : référentiel de certification environnemental pour les bâtiments existants délivré par le BRE (Building Research Establishment)

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@oprgfinancial.fr

Dylan Jullian
Tél. : +33 6 18 89 56 73
dylan.jullian@omnicomprgroup.com

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 2023

Compte de résultat simplifié (en millions d'euros)	2023	2022
Revenus locatifs bruts	46,5	44,7
Charges locatives et immobilières nettes	-4,5	-4,5
Revenus locatifs nets	42,0	40,2
Autres produits	2,8	2,7
Autres charges	-11,2	-10,2
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	33,6	32,7
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	-21,2	5,5
Part dans le résultat net des mises en équivalence	-1,1	0,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	11,3	38,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	11,3	38,4
Coût de l'endettement financier net	-11,0	-4,7
Autres produits et charges financiers	-1,4	1,9
Impôt sur le résultat	-0,3	-9,9
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	-1,3	25,7
<i>Part du Groupe</i>	-1,3	25,7
<i>Résultat net par action (en €) - part du Groupe</i>	-0,04	0,81

Résultat EPRA (en millions d'euros)	2023	2022
Résultat net de la période en IFRS	-1,3	25,7
- Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	21,2	-5,5
- Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	3,2	0,5
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	-6,3	1,3
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	2,0	1,4
RÉSULTAT EPRA	18,8	23,3
<i>Résultat EPRA par action (en €)</i>	<i>0,58 €</i>	<i>0,74 €</i>

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023

Bilan consolidé simplifié IFRS en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	675,7	686,0
Actifs financiers non courants	74,6	75,4
Titres de sociétés mises en équivalence	13,8	15,1
Autres actifs non courants	1,5	2,5
ACTIFS NON COURANTS	765,6	779,0
Clients et autres créances	21,5	24,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58,8	61,9
Autres actifs courants	3,2	5,0
ACTIFS COURANTS	83,4	91,0
TOTAL ACTIF	849,0	870,0
CAPITAUX PROPRES	484,8	497,9
Dettes financières non courantes	202,6	0,1
Passif d'impôts différés	122,0	125,7
Autres passifs non courants	12,5	11,5
PASSIFS NON COURANTS	337,1	137,4
Dettes financières courantes	2,1	204,1
Autres passifs courants	24,9	30,5
PASSIFS COURANTS	27,1	234,7
TOTAL PASSIF	849,0	870,0

Annexe 3 : Flux de trésorerie de l'exercice 2023

<i>en millions d'euros</i>	2023	2022
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	27,5	32,8
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-12,9	-18,2
Flux nets de trésorerie liés au financement	-20,6	1,5
Incidence des autres variations	2,8	-4,0
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-3,1	12,2
Trésorerie et équivalents à l'ouverture de l'exercice	61,9	49,7
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	58,8	61,9

Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier France au 31 décembre 2023 (en valeur hors droits)

	Nombres de sites	31/12/2023		31/12/2022		Var 2023/2022	
		en M€	% du total	en M€	% à périmètre courant	% à périmètre comparable	
Shopping	13	535,0	79 %	546,4	-2,1 %	-1,8 %	
Proximité	39	140,3	21 %	141,2	-0,6 %	-1,4 %	
Total Galimmo SCA	52	675,3	100 %	687,6	(1,8 %)	(1,7 %)	