



Le modèle de sites commerciaux du groupe Galimmo Real Estate a démontré sa résilience en 2020

- ✓ Revenus locatifs bruts 2020 : 60,3 M€, après prise en compte des mesures de soutien aux locataires liées à la crise sanitaire (impact de -9,9 M€)
- ✓ Patrimoine immobilier valorisé à 1,1 milliard d'euros (hors droits)
- ✓ Évolution de la fréquentation des sites significativement supérieure à celle des indices nationaux
- ✓ Activité locative soutenue
- ✓ Bonne avancée des projets de développement
 - Poursuite du chantier de transformation de Shop'in Pacé à proximité de Rennes et lancement du projet du centre commercial d'Ermont en Île-de-France
 - Préparation de l'engagement de nouveaux projets
- ✓ Maintien d'une situation financière solide avec un ratio LTV net consolidé de 26,9%
- ✓ Cession d'un portefeuille de murs de supermarchés Match en France

Bruxelles, le 19 mars 2021 – Le groupe Galimmo Real Estate, spécialisé dans l'immobilier de commerce et la valorisation de centres commerciaux dans quatre pays européens, publie ce jour ses indicateurs clés 2020 et commente l'activité de l'année.

Le groupe Galimmo Real Estate opère un portefeuille de 66 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora¹. Il est présent en France, en Belgique - Luxembourg et en Roumanie. Sa filiale française Galimmo SCA, société foncière cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, détient et gère 52 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en France. Les résultats annuels 2020 de Galimmo SCA, publiés ce jour, sont disponibles dans la rubrique Finance du site www.galimmo-sca.com.

¹ Dont 61 en propriété et 5 en gestion pour compte de tiers.

Maël Aoustin, Directeur Général de Galimmo Real Estate, a déclaré : « Dans le contexte de crise sanitaire qui bouleverse notre secteur, le modèle de nos centres commerciaux de proximité, attenants à un hypermarché puissant, a démontré toute sa pertinence. La bonne reprise de l'activité lors des périodes d'assouplissement des mesures de restriction montre à quel point le lien a été maintenu avec les clients et témoigne du rôle économique et sociétal structurant que jouent nos sites au sein de leur zone d'implantation. Parallèlement, la situation financière solide du groupe Galimmo Real Estate nous a permis de soutenir nos locataires tout en poursuivant la politique de gestion dynamique de nos espaces de commerce. »

« Je tiens à remercier vivement nos équipes, dont la mobilisation et l'agilité nous ont permis d'adapter la gestion de nos centres dans les meilleures conditions possibles et de collaborer étroitement avec nos commerçants. Nous allons continuer à renforcer l'attractivité de nos sites en concentrant plus particulièrement nos efforts de développement sur des opportunités de restructuration des centres et des projets déjà autorisés. Nous veillerons à privilégier un mix équilibré entre l'implantation d'enseignes plébiscitées et celle de commerces répondant aux besoins du quotidien, tout en développant de nouveaux usages au sein de nos sites. » a ajouté Maël Aoustin.

Faits marquants 2020

L'activité a été profondément affectée en 2020 par la crise sanitaire qui, à compter de mi-mars, s'est traduite par l'alternance de périodes de strictes restrictions des activités commerciales autorisées et de fortes contraintes lors des reprises. Galimmo Real Estate a mis en place les mesures adéquates et conformes aux arrêtés successivement pris par les autorités de chacun de ses quatre pays d'implantation.

Compte tenu de l'impact économique de ces restrictions sur l'activité des commerçants, Galimmo Real Estate a pris des mesures afin d'accompagner, au cas par cas, ses locataires. Au total, les abandons de loyers liés aux restrictions administratives de l'activité commerciale en 2020 représentent 10,4 millions d'euros, soit l'équivalent de 2,0 mois de loyers. L'impact dans les revenus comptabilisés en 2020 est de -9,9 millions d'euros. En effet, un certain nombre d'abandons de loyers s'est fait en contrepartie du report de l'option de sortie du locataire, entraînant un lissage de la perte de revenu sur la période ferme du bail².

Si la crise sanitaire s'est traduite par une baisse de la fréquentation des sites sur l'ensemble de l'année, les centres commerciaux de Galimmo Real Estate ont fait preuve d'une bonne résistance. L'évolution de leur fréquentation a été supérieure à celle des panels servant de référence dans leurs pays respectifs : +400 points de base en France (centres de Shopping convivial³) par rapport au panel du Conseil National des Centres Commerciaux et +900 points de base en Belgique par rapport au panel Belgian Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres.

Indicateurs clés 2020⁴

Après prise en compte de l'impact de -9,9 millions d'euros lié aux mesures de soutien aux locataires, les revenus locatifs bruts 2020 du groupe Galimmo Real Estate s'élèvent à 60,3 millions d'euros (contre 72,9

² Le solde sera étalé dans les comptes 2021 à 2024.

³ Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise, représentant 79% de la valeur des centres commerciaux détenus en France.

⁴ Données non auditées.

millions d'euros en 2019). L'entité française Galimmo SCA et les activités en Belgique du groupe contribuent respectivement à hauteur de 59% et 35% du total des revenus locatifs bruts.

La valeur du portefeuille du Groupe s'élève à 1,1 milliard d'euros (hors droits) au 31 décembre 2020. Galimmo SCA en France et les centres commerciaux en Belgique représentent respectivement 60% et 38% du patrimoine.

Galimmo Real Estate précise avoir cédé en 2020 un portefeuille de murs de supermarchés Match en France pour un prix de 42 millions d'euros droits inclus.

Le patrimoine comprend principalement 61 centres commerciaux⁵, dont 20 centres de Shopping convivial⁶ et 41 galeries de Proximité renouvelée⁷. Au 31 décembre 2020, ces deux catégories représentent respectivement 86% et 14% de la valeur des centres commerciaux du groupe Galimmo Real Estate.

À fin décembre 2020, la situation financière de Galimmo Real Estate demeure solide avec un ratio de LTV net consolidé de 26,9%.

Activité locative dynamique en dépit de la crise

En 2020, en dépit du contexte de crise, de nombreuses négociations de contrats de location ont pu être finalisées au cours de l'année. L'activité locative s'est traduite par la signature de 303 baux (dont 164 renouvellements), portant sur une surface⁸ de 42 386 m² et correspondant à un montant total de 10,9 millions d'euros de loyer minimum garanti, dont 136 en France, 59 en Belgique et 108 en Roumanie. Parmi ces signatures, en France et en Roumanie 36 et 52 renouvellements ont été respectivement contractualisés dans le cadre d'une négociation globale prévoyant un abandon partiel de loyer au titre des mesures de confinement. En 2019, un total de 214 baux avait été signé, portant sur 33 395 m² et correspondant à un montant de 9,5 millions d'euros de loyer.

Les loyers annualisés bruts des centres commerciaux détenus sont stables par rapport au 31 décembre 2019, à 65,8 millions d'euros⁹. 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. À fin décembre 2020, le taux d'occupation financier de l'ensemble est de 92,3% pour l'ensemble du portefeuille (93,8% à fin décembre 2019).

Poursuite de l'enrichissement du *mix* commercial et de l'élargissement de l'offre

Galimmo Real Estate a continué de diversifier l'offre de ses centres afin de l'adapter à l'évolution des attentes de ses publics. Ceci se traduit par un travail sur le *mix* commercial ciblant des enseignes et secteurs attractifs ainsi que des commerces répondant aux besoins du quotidien. Galimmo Real Estate renforce parallèlement les activités de services et de loisirs et ouvre ses centres à des usages non marchands ainsi qu'à de nouveaux modèles de boutiques. L'approche est tout à la fois globale, avec le déploiement d'enseignes sur plusieurs sites, et sur-mesure, adaptée à chacun des centres commerciaux.

⁵ 61 centres détenus dont 52 en France, 7 en Belgique, 2 en Roumanie ; 5 centres par ailleurs gérés pour compte de tiers : 4 en Roumanie, 1 au Luxembourg, soit un total de 66 centres gérés par le Groupe.

⁶ Centres commerciaux qui rayonnent comme lieux de destination au sein de leur zone de chalandise.

⁷ Galeries positionnées sur une offre de services complémentaires à celle de l'hypermarché.

⁸ Les surfaces totales détenues ou gérées par Galimmo Real Estate s'élèvent à 229 400 m².

⁹ Hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et *specialty leasing*.

Les nouveaux accords concernent notamment :

- L'élargissement de l'offre Beauté-Santé avec, en France, le renforcement du partenariat avec les enseignes Qipao et La Barbe de Papa (6 nouvelles signatures chacune en 2020) ainsi que l'ouverture de cabinets de santé avec deux implantations d'Odento (soins dentaires) et d'Ovisio (ophtalmologie) à Shop'in Publier près d'Evian et Shop'in Pacé près de Rennes, et en Belgique l'installation de Hairdis (distributeur de produits de coiffure et d'esthétique) dans 3 centres commerciaux (à Anderlecht, Châtelineau près de Charleroi et Rocourt près de Liège) et de Medi-Market (parapharmacie) à La Louvière.
- Les moyennes surfaces Action (en France à Shop'in Pacé près de Rennes et en Belgique à Châtelineau près de Charleroi) et Net (en Belgique à Hornu près de Mons et à Anderlecht), plébiscitées par les consommateurs pour leur rapport qualité-prix.
- La restauration avec, en France, Burgers et Bocaux à Shop'in Pacé près de Rennes et Subway à Shop'in Cambrai et, en Belgique, Chitir Chicken sur 2 sites (à Châtelineau près de Charleroi et à La Louvière).

L'engagement social et sociétal de Galimmo Real Estate s'est renforcé en 2020 avec l'identification d'enjeux prioritaires : l'économie circulaire, facteur de transformation du commerce, et le lien intergénérationnel et l'intégration des publics fragiles. Ainsi, deux premières initiatives pilotes ont été lancées en France avec l'implantation de nouveaux modèles de boutiques. Le 1^{er} magasin solidaire d'Emmaüs en centre commercial dans le Grand-Est a ouvert dans le centre de Saint-Avold et un Comptoir du recyclage s'est installé dans celui de Dornach à Mulhouse.

Par ailleurs, Galimmo Real Estate s'est attaché à maintenir les initiatives menées en partenariat avec des associations, locales ou nationales, sportives, culturelles, humanitaires et de protection de l'environnement et de la santé, en mettant à disposition des espaces dans ses centres. Il s'agit par exemple de Médecins sans Frontières en Belgique, de Lire et Faire Lire en France, ou encore des Restos du Cœur avec 17 collectes alimentaires organisées en 2020 dans les centres belges et français.

Une démarche de développement raisonnée, déployée dans le temps

Après avoir, depuis 2017, inauguré plusieurs réalisations significatives dont les extensions des centres d'Essey-lès-Nancy, de Shop'in Publier près d'Evian et de Shop'in Houssen près de Colmar en France, et rénové 14 galeries, Galimmo Real Estate a poursuivi en 2020 sa démarche de développement raisonnée, adaptée à chacun des territoires.

Les investissements de l'exercice 2020 se sont élevés à 21,8 millions d'euros consacrés aux programmes de développement et de rénovation de sites existants. Ce montant correspond notamment en France à l'avancée des chantiers de transformation de Shop'in Pacé à proximité de Rennes et du centre commercial d'Ermont en Ile-de-France ainsi qu'au programme de restructuration partielle du centre de Creil Saint Maximin achevé en 2020.

Compte tenu du contexte et des évolutions sectorielles, Galimmo Real Estate a ajusté la taille de son portefeuille de projets de développement et choisi de se concentrer plus particulièrement sur les programmes déjà autorisés ainsi que sur les opportunités de restructuration des sites existants, le cas échéant en lien avec l'hypermarché Cora.

À fin décembre 2020, le portefeuille de projets représente une valeur d'investissement de 113,1 millions d'euros. Deux programmes sont engagés¹⁰ :

- Les travaux d'extension (+3 800 m² GLA) et de rénovation du centre commercial de Shop'in Pacé près de Rennes, portant la surface totale du site à 19 000 m² (y compris hypermarché), ont démarré en octobre 2019. Momentanément interrompu par les mesures de confinement prises mi-mars en France, le chantier s'est ensuite poursuivi en 2020. Le centre commercial accueillera soixante boutiques avec notamment de nouvelles activités de santé (cabinet dentaire, centre ophtalmologique) et de nouvelles enseignes génératrices de flux telles que Picard et Action. L'ouverture au public, prévue à ce stade au 2^{ème} trimestre 2021, se fera en fonction de l'évolution de la situation sanitaire.
- Le chantier de l'extension du centre commercial d'Ermont en Ile-de-France a été lancé en juin 2020. Avec la création de 3 100 m² GLA additionnels portant la surface totale à 19 000 m² (y compris hypermarché), le centre comprendra une quarantaine de boutiques au total. Il proposera une offre complète et diversifiée avec notamment une salle de sport Basic Fit et une offre santé renforcée au travers de l'arrivée d'un cabinet dentaire. L'ouverture est prévue au 1^{er} semestre 2022.

Le pipeline de projets inclut également des programmes de développement maîtrisés en France et en Belgique.

Perspectives

En ce début d'année 2021, l'incertitude sur l'issue de la crise sanitaire et les limitations de l'activité du commerce reste forte. Galimmo Real Estate continue d'adapter ses opérations en appliquant les restrictions d'accès aux commerces en fonction des critères successivement fixés par les autorités de chacun de ses pays.

Galimmo Real Estate dispose d'une situation financière solide. Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et en appliquant sa discipline de développement maîtrisée, le Groupe peut ainsi poursuivre activement ses plans d'actions visant à renforcer et élargir l'activité et les usages de ses centres ainsi qu'à commercialiser ses surfaces disponibles. Galimmo Real Estate prépare également l'engagement de plusieurs projets. Le planning précis dépendra de l'évolution du contexte sanitaire.

L'ambition de Galimmo Real Estate est de soutenir sa position d'acteur de référence parmi les foncières de commerce dans les pays où le Groupe est présent et de faire de chacun de ses sites un contributeur actif à la vitalité sociale et économique de son territoire.

À propos de Galimmo Real Estate

Galimmo Real Estate, société de droit belge, est une foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce et la valorisation de centres commerciaux en Europe. Au travers de ses filiales organisées par pays, Galimmo Real Estate opère un total de 66 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora, situés en Belgique, en France, au Luxembourg et en Roumanie. La valeur de son patrimoine (hors droits) s'élève à 1,1 milliard d'euros au 31 décembre 2020.

¹⁰ Galimmo Real Estate distingue les programmes d'investissement en cours de réalisation (projets engagés), les projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de pré-commercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier (projets maîtrisés) et les projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier (projets identifiés).

Pour plus d'information sur la société

Contact

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 du Groupe Galimmo Real Estate sont mises à disposition sur le site www.galimmo.com.

Les annonces et publications financières de sa filiale française cotée Galimmo SCA sont mises à disposition sur le site www.galimmo-sca.com/ rubrique Finance.