



Le modèle des centres commerciaux du groupe Galimmo Real Estate a continué de démontrer sa pertinence en 2021

- ✓ Revenus locatifs bruts 2021 : 66,6 M€, en hausse de 10,4%
- ✓ Patrimoine immobilier valorisé à 1,1 milliard d'euros (hors droits) au 31.12.2021
- ✓ Dynamique soutenue de l'activité locative avec un niveau record de 14,5 M€ d'euros de loyers contractés au total en France et au Belux
- ✓ Bonne marche de l'activité de développement
 - Livraison avec succès du chantier d'extension-restructuration de Shop'in Pacé à proximité de Rennes, de la restructuration du centre commercial Cora Dreux et du nouveau parcours client du centre commercial Shopping cora Châtelineau, près de Charleroi en Belgique
 - Poursuite des projets d'extension-restructuration du Centre Commercial Ermont situé en Île-de-France en vue de sa livraison en mars 2022, du centre commercial Cora Haguenau et de Shop'in Houssen (Colmar)
 - Préparation du lancement de nouveaux projets
- ✓ Maintien d'une situation financière solide avec un ratio LTV net consolidé de 28,6%
- ✓ Cession en décembre 2021 du portefeuille d'actifs immobiliers situés en Roumanie

Bruxelles, le 17 février 2021 – Le groupe Galimmo Real Estate, spécialisé dans l'immobilier de commerce et la valorisation de centres commerciaux en France et au Belux, publie ce jour les indicateurs clés de son activité en 2021 et commente l'activité de l'année.

Le groupe Galimmo Real Estate opère un portefeuille de 60 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora¹. Ses activités ont été recentrées sur la France, la Belgique et le Luxembourg à la faveur de son retrait du marché roumain en décembre 2021. 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 2021 de Galimmo SCA, publiés ce jour, sont disponibles dans la rubrique Finance du site www.galimmo-sca.com.

¹ Dont 59 en propriété et 1 en gestion pour compte de tiers.

Maël Aoustin, Directeur Général de Galimmo Real Estate, a déclaré : « Après un premier semestre encore affecté par la crise sanitaire, l’allègement progressif des mesures de restriction et la bonne dynamique dans nos centres commerciaux au second semestre nous ont permis d’enregistrer une amélioration sensible de la performance de nos indicateurs opérationnels et financiers clés sur l’ensemble de l’année tant en France qu’en Belgique. Restée soutenue, l’activité locative s’est traduite par un niveau record du nombre de baux et du montant total de loyers contractualisés. Les loyers annualisés totaux et le taux d’occupation financier de notre portefeuille augmentent. Parallèlement, l’implantation de nouvelles enseignes plébiscitées par les clients atteste du potentiel de nos sites. L’arrivée de nouveaux acteurs, plus particulièrement dans le domaine de la santé mais également par exemple de l’apprentissage de la conduite automobile, renforce encore l’attractivité de notre modèle de centre commercial attendant aux hypermarchés Cora, puissantes locomotives alimentaires. Enfin, le succès de l’extension en 2021 de Shop’in Pacé près de Rennes en France et du nouveau parcours client de Shopping cora Châtelineau près de Charleroi en Belgique, tous deux co-conçus avec leurs publics, est une nouvelle démonstration de la pertinence de notre politique de développement maîtrisé et adapté à chacun des sites ».

« Fort de son bilan solide et des perspectives liées à ses nouveaux projets de développement, le groupe Galimmo Real Estate est totalement mobilisé 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 Real Estate entend continuer à déployer son programme « Engagé pour demain ».

En cinq ans, Galimmo Real Estate est devenue une foncière de commerce de référence en France et en Belgique. Le Groupe a démontré sa volonté de faire de chacun de ses sites un contributeur actif à la vitalité sociale et économique de son territoire et 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.**

Indicateurs clés 2021²

Après un 1^{er} semestre affecté par les mesures de restrictions liées à la situation sanitaire (couvre-feu, jauges, fermeture de certaines catégories de commerces...), l’activité a pu reprendre normalement au cours du 2^{ème} semestre avec l’allègement progressif des contraintes, les gérants de restaurants étant toutefois tenus de continuer de contrôler auprès de leurs clients le pass sanitaire en France ou le Covid safe ticket en Belgique.

Les revenus locatifs bruts 2021 du groupe Galimmo Real Estate s’élèvent à 66,6 millions d’euros (contre 60,3 millions d’euros en 2020) soit une hausse de 10,4%. Hors Roumanie, ils atteignent 65,2 millions d’euros soit une hausse de 10,2%. L’entité française Galimmo SCA et les activités en Belux du Groupe contribuent respectivement à hauteur de 64% et 36% du total des revenus locatifs bruts 2021. L’impact de la crise sanitaire sur les revenus locatifs bruts³ est de -1,7 million d’euros au total.

² Données non auditées.

³ Le montant correspondant aux abandons de loyer octroyés aux locataires est comptabilisé en déduction des revenus locatifs bruts.

La valeur du patrimoine des 59 centres commerciaux⁴ du Groupe s'élève à 1 084 millions d'euros (hors droits) au 31 décembre 2021, en progression de 1,7%. Galimmo SCA en France et les centres commerciaux en Belgique représentent respectivement 61% et 39% du total.

Le patrimoine comprend 19 centres de Shopping convivial⁵ et 40 galeries de Proximité renouvelée⁶. Au 31 décembre 2021, ces deux catégories représentent respectivement 87% et 13% de la valeur totale.

À fin décembre 2021, la situation financière de Galimmo Real Estate demeure solide avec un ratio de LTV net consolidé de 28,6%.

Niveau record de l'activité locative et taux d'occupation en hausse

En 2021, en dépit de la situation sanitaire demeurée sensible, l'activité locative en France et au Belux atteint un niveau record de 282 signatures (dont 85 renouvellements) pour un montant total de 14,5 millions d'euros de loyer minimum garanti. Ces signatures portent sur une surface⁷ de 44 820 m². En 2020, sur le même périmètre France et Belux, un total de 195 baux avait été signé, pour une surface totale de 25 039 m² et un montant de 8,5 millions d'euros de loyer.

Il est précisé que l'activité locative des actifs roumains, avant cession intervenue en décembre 2021, s'est traduite par 97 signatures pour une surface de 10 186 m² et un montant total de 1,8 million d'euros de loyer minimum garanti.

Les loyers annualisés bruts⁸ des centres commerciaux détenus en France et en Belgique progressent de 3,4% pour atteindre 66,7 millions d'euros contre 64,5 millions d'euros⁹ au 31 décembre 2020. 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. À fin décembre 2021, le taux d'occupation financier de l'ensemble est en hausse à 94,7% (contre 92,3% à fin décembre 2020).

Poursuite de l'évolution du mix commercial et de la diversification de l'offre

Galimmo Real Estate a continué d'enrichir le mix commercial de ses centres afin de l'adapter à l'évolution des attentes de ses publics. Ceci se traduit par une répartition sectorielle plus équilibrée et l'implantation de nouvelles enseignes plébiscitées par les clients. Parallèlement, le Groupe renforce les activités de services et de loisirs et ouvre ses centres à des usages non marchands ainsi qu'à de nouveaux modèles de boutiques.

Les nouveaux accords concernent notamment :

- De nouvelles enseignes attractives telles que, en France, Rituals dans le secteur de la Beauté-santé (3 implantations), Picard à Shop'in Pacé à proximité de Rennes ainsi que la Fnac à Shop'in Houssen, et, en Belgique, O'Tacos (3 implantations), Hills Donuts ainsi que l'enseigne française Project X Paris qui a choisi les centres de Galimmo pour se lancer sur le marché belge avec l'ouverture de 6 boutiques ;
- Le renforcement des partenariats avec des enseignes déjà présentes dans le portefeuille du Groupe comme Action qui a ouvert à Shop'in Pacé, au Centre Commercial Cora Dreux et au Shopping cora Châtelineau. Body Minute a choisi le centre commercial Shopping cora Anderlecht de Galimmo pour sa

⁴ Dont 52 en France et 7 en Belgique, étant précisé que Galimmo Real Estate ne détient pas le centre opéré au Luxembourg, qui est géré pour le compte de tiers

⁵ Centres commerciaux qui rayonnent comme lieux de destination au sein de leur zone de chalandise.

⁶ Galeries positionnées sur une offre de services complémentaires à celle de l'hypermarché.

⁷ Les surfaces totales détenues ou gérées par Galimmo Real Estate s'élèvent à 203 500 m².

⁸ Hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et *specialty leasing*.

⁹ Données 2020 retraitées du périmètre roumain cédé en décembre 2021

première implantation en Belgique, Medi-Market (parapharmacie) a ouvert une nouvelle boutique en Belgique. Par ailleurs, le partenariat signé avec l'enseigne Denteka prévoit l'ouverture d'une dizaine de centres dentaires en France ;

- La poursuite de l'implantation de nouveaux usages avec, notamment, une auto-école au sein de Shopping cora Anderlecht en Belgique, d'un espace de loisirs au sein de Shopping cora Messancy et une galerie d'art au sein du Shopping cora Hornu.

Une démarche de développement soutenue et 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 sa démarche de développement raisonnée, adaptée à chacun des territoires et déployée depuis la création du Groupe.

En 2021, Galimmo Real Estate a livré avec succès l'extension-restructuration de Shop'in Pacé à proximité de Rennes ainsi que le nouveau parcours client du centre commercial Shopping cora Châtelineau, destination shopping incontournable de la région du Grand Charleroi en Belgique.

Les investissements de l'exercice 2021 se sont élevés à 35,9 millions d'euros consacrés aux programmes de développement et de rénovation de sites existants. Ce montant correspond notamment à la finalisation des projets livrés en 2021 et à la poursuite du chantier d'extension du Centre Commercial Ermont (Île-de-France) ainsi que des travaux de restructuration des sites de Dreux, d'Haguenau et de Shop'in Houssen (Colmar).

À fin décembre 2021, le portefeuille de projets, principalement composé de programmes déjà autorisés et de projets de restructuration de surfaces existantes, le cas échéant en lien avec l'hypermarché Cora, représente une valeur d'investissement de 133,7 millions d'euros pour la France et la Belgique. Les projets engagés (31,0 millions d'euros) sont les suivants¹⁰ :

- Le chantier de l'extension du Centre Commercial Ermont en Île-de-France qui a été lancé en juin 2020 et dont la livraison est prévue en mars 2022 ;
- Les travaux de restructuration de Shop'in Houssen à Colmar, et des sites d'Haguenau et de Villers-Semeuse en France.

Le reste du pipeline se répartit entre 49,7 millions d'euros de projets maîtrisés et 53,0 millions d'euros de projets identifiés.

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).

Perspectives

En 2022, sous réserve de l'évolution du contexte sanitaire, le Groupe devrait bénéficier de la reprise de l'activité des centres commerciaux ainsi que des nombreuses signatures de baux réalisées en 2021, de l'extension de Shop'in Pacé (proximité de Rennes) ouverte au 2^{ème} trimestre de l'année dernière, du nouveau parcours client de Shopping cora Châtelineau ainsi que des livraisons des programmes d'extension-rénovation du Centre Commercial Ermont en Île-de-France et de Shop'in Houssen à Colmar en mars 2022.

La position financière de Galimmo Real Estate demeure solide. Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et sa discipline de développement maîtrisée, le Groupe 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 ».

À propos de Galimmo Real Estate

Galimmo Real Estate, société foncière de droit belge, détient et opère des lieux de vie et de commerce co-conçus avec leurs publics. Sa plateforme de 60 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora et situés en Belgique, en France et au Luxembourg représente une valeur (hors droits) de 1,1 milliard d'euros au 31 décembre 2021.

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

Frédéric Vincent
Tél : +33 6 29 27 69 48
frederic.vincent@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.