



Maintien de la bonne dynamique des opérations de commercialisation et de développement

- **Activité locative soutenue en dépit de la poursuite de la crise sanitaire avec 215 signatures de baux représentant 9,6 M€ de loyers**
- **Bonnes avancées des projets de restructuration**
 - En France, livraison de l'extension de Shop'in Pacé à proximité de Rennes avec un taux d'occupation de 96% et poursuite du chantier du centre commercial d'Ermont en Île-de-France
 - Engagement de 4 nouveaux projets de transformation concernant les centres commerciaux de Dreux, d'Hagueneau et Shop'in Houssen à proximité de Colmar en France et de Shopping cora Messancy en Belgique
- **Patrimoine immobilier stable à 1,1 milliard d'euros (hors droits)**
- **Revenus locatifs bruts de 29,7 M€, en baisse de 1,7 M€ liée à la crise sanitaire et aux mesures de soutien aux locataires et à un effet périmètre**
- **Situation financière solide avec un ratio LTV net consolidé de 29,3%**

Bruxelles, le 29 juillet 2021 – Le groupe Galimmo Real Estate, détenteur et opérateur de lieux de vie et de commerce co-conçus avec leurs publics, présent dans quatre pays européens, publie ce jour les indicateurs clés du 1^{er} semestre 2021 et commente l'activité de l'exercice.

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 semestriels 2021 de Galimmo SCA, publiés ce jour, sont disponibles dans la rubrique Finance du site www.galimmo-sca.com.

Maël Aoustin, Directeur Général de Galimmo Real Estate, a déclaré : « *Au cours du 1^{er} semestre, le modèle de nos centres commerciaux de proximité, attenants à une locomotive alimentaire puissante et parfaitement adaptés à chacun de nos territoires, a de nouveau démontré sa pertinence. La résilience des hypermarchés Cora et la place que tiennent nos commerces et services dans la vie quotidienne de leurs clients ont aidé à maintenir un lien fort avec nos publics, comme en témoigne la bonne reprise de l'activité lors des levées des restrictions.*

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

Parallèlement, la situation financière solide du groupe Galimmo Real Estate nous a permis de soutenir nos locataires affectés par les mesures de fermeture tout en poursuivant la politique de gestion dynamique et de développement de nos espaces de commerce. Le grand nombre de baux signés et la bonne dynamique de pré-commercialisation de nos projets, celle-ci ayant permis l'engagement au cours du semestre de quatre nouveaux programmes de transformation de sites existants, dont trois en France et un en Belgique, témoignent de l'attractivité de nos centres pour les enseignes. L'ouverture au cours du semestre des surfaces de l'extension de Shop'in Pacé près de Rennes en France avec un taux d'occupation de 96% en est une autre illustration.

Dans le contexte inédit auquel nous faisons face, la réactivité et la capacité d'adaptation du Groupe doivent beaucoup à l'engagement de nos collaborateurs. Des incertitudes subsistent quant à l'évolution de la situation sanitaire et de ses impacts sur le commerce. Nous restons toutefois mobilisés pour continuer à moderniser nos sites, renforcer leur offre commerciale et étendre leurs usages en implantant de nouvelles activités, telles que des pôles santé ou encore de nouveaux modèles de boutiques, afin de pérenniser le rôle économique et social structurant qu'ils jouent au sein de leur territoire.» a ajouté Maël Aoustin.

Faits marquants du 1^{er} semestre 2021

Le 1^{er} semestre a été marqué par la poursuite de la crise sanitaire et des restrictions de l'activité des commerces. Galimmo Real Estate a adapté les modalités d'accès et les opérations de ses centres commerciaux conformément aux mesures prises par les autorités de chacun de ses quatre pays d'implantation (limitations des commerces autorisés, jauges, adaptation des horaires...).

Par anticipation de potentielles mesures d'accompagnement qui pourraient être accordées aux locataires concernés au titre des mesures de fermetures administratives au 1^{er} semestre 2021, une provision a été enregistrée dans les comptes en déduction des revenus locatifs bruts.

Pour ce qui concerne la France (62% des loyers annualisés bruts du groupe Galimmo Real Estate au 30 juin 2021), il est rappelé que le gouvernement a annoncé des mesures visant à aider les commerçants à faire face à leurs charges, notamment leurs loyers, correspondant aux périodes de fermetures administratives du 1^{er} semestre 2021. Galimmo Real Estate accordera aux locataires concernés des mesures d'accompagnement en fonction des modalités de mise en œuvre de ces aides qui restent à définir. En Belgique (37% des loyers annualisés bruts du groupe Galimmo Real Estate au 30 juin 2021), des négociations au cas par cas ont été engagées avec les commerçants concernés, principalement dans le secteur de la restauration.

Activité locative dynamique en dépit de la crise

Au cours du 1^{er} semestre 2021, la poursuite de la dynamique de l'activité de commercialisation et le grand nombre de baux signés attestent de l'attractivité des centres commerciaux de Galimmo pour les enseignes qui se développent.

Au total, 215 accords (dont 93 renouvellements) ont été signés dont 91 en France, 64 en Belgique et 60 en Roumanie. Portant sur une surface de 33 300 m² GLA, ils correspondent à un montant total de 9,6 millions d'euros de loyer minimum garanti.

Les loyers annualisés bruts des centres commerciaux détenus s'élèvent à 65,6 millions d'euros² (65,8 millions d'euros 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 30 juin 2021. À fin juin 2021, le taux d'occupation financier est de 92,2% pour l'ensemble du portefeuille (92,3% à fin décembre 2020).

² Hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et *specialty leasing*.

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 structurantes et des secteurs attractifs ainsi que des commerces répondant aux besoins du quotidien. Parallèlement, Galimmo Real Estate 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. 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.

Les nouveaux accords concernent notamment :

- De nouvelles enseignes attractives telles que, en France, Rituals dans le secteur Beauté-Santé (3 implantations), Picard à Shop'in Pacé (Rennes) et, en Belgique, O'Tacos (3 implantations) et Hills Donuts ;
- Le renforcement des partenariats avec des enseignes déjà présentes dans plusieurs sites de Galimmo Real Estate telles que La Barbe de Papa (3 nouvelles implantations) et Qipao (Beauté-Santé) en France ;
- La poursuite de la diversification de l'offre, notamment dans le domaine de la santé, avec l'implantation de l'enseigne Audio pour tous sur 4 sites en France.

Valeur du portefeuille d'actifs immobiliers et investissements

La valeur du portefeuille est stable à 1,1 milliard d'euros (hors droits) au 30 juin 2021. Galimmo SCA en France et les centres commerciaux en Belgique représentent respectivement 60% et 38% du patrimoine.

Les 21 centres commerciaux de Shopping convivial³ et les 45 galeries de Proximité renouvelée⁴ représentent respectivement 85% et 15% du patrimoine.

Une démarche de développement soutenue et raisonnée, déployée dans le temps

Après avoir, depuis 2017, inauguré plusieurs réalisations significatives, dont 3 extensions de centres existants et 14 rénovations de galeries, Galimmo Real Estate a poursuivi au cours du semestre sa démarche de développement raisonnée, adaptée à chacun des territoires et déployée depuis la création du Groupe.

Les investissements du semestre se sont élevés à 11,3 millions d'euros dont 6,5 millions d'euros consacrés aux projets de développement et 4,8 millions d'euros dédiés aux rénovations et travaux de commercialisation sur d'autres surfaces existantes.

Ce montant correspond principalement :

- À l'achèvement du chantier d'extension de Shop'in Pacé (Rennes) qui vient d'ouvrir ses portes au public avec un taux d'occupation de ses surfaces de 96% : rénové et étendu (+3 800 m² GLA dédiés aux boutiques et moyennes surfaces en reprenant principalement des surfaces de l'hypermarché), le centre accueille désormais 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. Il représente une surface totale de 19 000 m² (y compris hypermarché) ;
- À la poursuite du programme du Centre Commercial d'Ermont en Île-de-France Le chantier d'extension a été lancé en juin 2020. Avec la création de 3 100 m² GLA additionnels portant la surface totale à 20 400 m² (y compris hypermarché et cafétaria), le centre comprendra une quarantaine de

³ Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise.

⁴ Galeries positionnées sur une offre de service complémentaire à celle de l'hypermarché.

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 ;

- Aux projets de restructuration engagés durant le semestre et concernant, en France, les centres d'Haguenau et de Dreux ainsi que Shop'in Houssen (Colmar) pour une deuxième phase de transformation du site, à la suite de la première opération d'extension / restructuration livrée avec succès en 2018, et, en Belgique, Shopping cora Messancy ;
- Aux programmes de rénovation, dont notamment la modernisation du parcours client de Shopping cora Châtelineau en Belgique.

Le portefeuille de projets est plus particulièrement concentré 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 juin 2021, il représente une valeur d'investissement de 103,9 millions d'euros pour 16 projets, dont 13 en France et 3 en Belgique.

Les investissements des projets déjà engagés représentent 27,7 millions d'euros. Le pipeline de développement inclut également des projets maîtrisés⁵ en France et en Belgique à hauteur de 50,1 millions d'euros et de projets identifiés⁶ à hauteur de 26,1 millions d'euros.

Indicateurs clés du 1^{er} semestre 2021

Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts du groupe Galimmo Real Estate s'élèvent à 29,7 millions d'euros (contre 31,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2020). Cette baisse provient d'un effet périmètre⁷ de 1,3 million d'euros et d'un impact de la crise et des mesures de soutien aux locataires supérieur de 0,4 million d'euros à celui du 1^{er} semestre 2020.

L'entité française Galimmo SCA et les activités du Groupe en Belgique contribuent respectivement à hauteur de 60% et 37% du total de ces revenus locatifs bruts.

Ratio de LTV

À fin juin 2021, la situation financière de Galimmo Real Estate demeure solide avec un ratio de LTV net consolidé de 29,3% contre 26,9% à fin décembre 2020.

Engagé pour demain, une démarche de progrès renforcée

Galimmo Real Estate a réaffirmé en mai 2021 sa démarche d'engagement social, sociétal et environnemental avec le programme « Engagé pour demain » visant à développer des centres commerciaux plus engagés, solidaires et respectueux de l'environnement. Celui-ci est structuré autour de 3 piliers : « Engagé pour les femmes et les hommes », « Engagé pour l'environnement » et « Engagé pour les territoires ».

L'engagement social et sociétal de Galimmo Real Estate est fondé sur deux enjeux prioritaires : l'économie circulaire, facteur de transformation du commerce, ainsi que le lien intergénérationnel et l'intégration des publics fragiles. Au cours du 1^{er} semestre, le Groupe a préparé le déploiement de boutiques responsables et

⁵ Projets maîtrisés : projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de précommercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

⁶ Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

⁷ Relatif à la cession d'un portefeuille de murs de supermarchés Match réalisée au cours du 4^{ème} trimestre 2020

solidaires à l'image du partenariat avec l'association Emmaüs amorcé en 2020 à Saint Avold, ainsi que la mise en place de nouveaux projets d'intégration des publics fragiles. Ces initiatives concerneront au moins 5 nouveaux centres d'ici la fin de l'année.

Par ailleurs, Galimmo Real Estate s'est attaché à maintenir les initiatives menées en partenariat avec des associations locales ou nationales agissant dans divers domaines (sport, culture, humanitaire, protection de l'environnement, santé...) en mettant à disposition des espaces dans ses centres. Au cours du 1^{er} semestre 2021, plus de 100 évènements associatifs ont eu lieu au total dans les centres en France et en Belgique.

Perspectives

Galimmo Real Estate se prépare à continuer d'adapter ses opérations en fonction de l'évolution de la crise sanitaire et des mesures prises par les autorités dans chacun de ses pays. Sous réserve de l'impact potentiel de ces dernières sur l'activité des centres commerciaux, Galimmo Real Estate devrait bénéficier au 2nd semestre de cette année des fruits de son activité locative soutenue et de l'ouverture de l'extension de Shop'in Pacé (Rennes) en France.

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 et focalisée sur l'existant, le Groupe peut ainsi poursuivre activement ses plans d'actions visant à gérer dynamiquement ses sites et les relations avec les enseignes, à renforcer et élargir l'activité et les usages de ses centres ainsi qu'à commercialiser ses surfaces disponibles avec un objectif de création de valeur de long terme.

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 foncière de droit belge, présente dans quatre pays européens, détient et opère des lieux de vie et de commerce co-conçus avec leurs publics. Sa plateforme de 66 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora, situés en Belgique, en France, au Luxembourg et en Roumanie, représente une valeur (hors droits) de 1,1 milliard d'euros au 30 juin 2021 et est gérée par ses filiales organisées par pays. Le patrimoine français du Groupe est détenu et géré par Galimmo SCA.

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.