



### Maintien de la bonne dynamique des opérations et indicateurs financiers en hausse

- ✓ Dynamique de l'activité locative soutenue avec 117 signatures de baux pour un volume de 6,7 M€ de loyers
- ✓ Bonne avancée des projets de développement
  - En France, livraison de la moyenne surface du programme de restructuration du centre commercial Cora Villers-Semeuse et de la 2<sup>ème</sup> phase du projet de Shop'in Houssen
  - Finalisation des projets d'extension et de restructuration des Centres Commerciaux Ermont et Haguenau
  - Engagement de nouveaux projets de restructuration au sein des sites de Dole et Flers, en France et préparation au lancement de futurs projets
- ✓ Patrimoine immobilier de 1 101 M€ (HD), en progression de 1,5%
- ✓ Revenus locatifs bruts de 34,9 M€, en hausse de 18,2%
- ✓ Situation financière solide avec un ratio LTV net consolidé de 28,1%

**Bruxelles, le 28 juillet 2022** – 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 du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et commente l'activité de l'exercice.

----

*Le groupe Galimmo Real Estate opère un portefeuille de 60 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora<sup>1</sup> en Belgique, en France et au Luxembourg. Sa filiale française Galimmo SCA, société foncière cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, détient et gère les 52 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en France. Les résultats semestriels 2022 de Galimmo SCA, publiés ce jour, sont disponibles dans la rubrique Finance du site [www.galimmo-sca.com](http://www.galimmo-sca.com).*

**Eric Ravoire, Directeur Général de Galimmo Real Estate, a déclaré :** « Nous avons réalisé au premier semestre une bonne performance opérationnelle, confirmant le dynamisme de l'activité progressivement recouvré au cours de l'année 2021 tant en France qu'en Belgique. Restée soutenue, la gestion commerciale nous a permis d'enregistrer une nouvelle hausse des loyers annualisés. Nous avons continué d'enrichir et d'élargir l'activité de nos centres avec l'implantation de nouvelles enseignes, notamment dans le domaine de la santé et de la restauration, et de nouvelles formes de commerce, comme celui de la seconde main, plébiscitées par les clients.

---

<sup>1</sup> Dont 59 en propriété et 1 en gestion pour compte de tiers.

*Nous avons su également tirer parti de notre plateforme de centres commerciaux en étendant à nos deux territoires des partenariats avec des enseignes phares, engagés à l'origine en France ou en Belgique. Parallèlement, nos principaux indicateurs financiers sont en hausse, dépassant même leur niveau d'avant crise. Tout ceci constitue une nouvelle démonstration des atouts du positionnement de proximité de Galimmo Real Estate, dont les centres bénéficient de l'attachement de leurs clients et sont attractifs pour les enseignes qui se développent, ainsi que de la pertinence de sa stratégie d'investissement.»*

*« Forts de notre situation financière solide et des perspectives liées à nos nouveaux projets de redéveloppement de nos lieux de commerce et de vie, nous restons totalement mobilisés sur nos priorités opérationnelles que sont la gestion dynamique et la bonne marche de nos programmes d'extension et de modernisation de nos centres. Notre ambition est qu'ils continuent à jouer leur rôle économique et social structurant au service des territoires, en nous appuyant également sur notre approche systématique de co-conception avec tous leurs publics et la démarche de progrès continu "Engagé pour demain" que nous déployons à tous les niveaux du Groupe.» a ajouté Eric Ravoire.*

## **Indicateurs clés du 1<sup>er</sup> semestre 2022**

### Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts du groupe Galimmo Real Estate s'élevèrent à 34,9 millions d'euros (contre 29,5 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021). Le Groupe récolte les fruits des projets livrés sur le périmètre France depuis 2021 avec un impact évalué à 1,2 million d'euros, de la baisse de la vacance et des impacts positifs de la réversion et de l'indexation. Par ailleurs, l'évolution des revenus du semestre bénéficie d'un effet de base favorable lié aux abandons de loyers provisionnés en France et en Belgique sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

L'entité française Galimmo SCA et les activités du Groupe en Belgique contribuent respectivement à hauteur de 64% et 35% du total de ces revenus locatifs bruts.

### Ratio de LTV

À fin juin 2022, la situation financière de Galimmo Real Estate demeure solide avec un ratio de LTV net consolidé de 28,1% contre 28,6% à fin décembre 2021.

La valeur du portefeuille s'établit à 1 101 millions d'euros (hors droits) au 30 juin 2022, en hausse de 1,5% par rapport au 31 décembre 2021. Galimmo SCA en France et les centres commerciaux en Belgique représentent respectivement 62% et 38% du patrimoine.

Le patrimoine est composé de 19 centres de Shopping convivial<sup>2</sup> et 40 galeries de Proximité renouvelée<sup>3</sup>. Au 30 juin 2022, ces deux catégories représentent respectivement 87% et 13% de la valeur totale.

---

<sup>2</sup> Centres commerciaux qui rayonnent comme lieux de destination au sein de leur zone de chalandise.

<sup>3</sup> Galeries positionnées sur une offre de services complémentaires à celle de l'hypermarché.

## Dynamisme de l'activité locative dynamique et maintien du taux d'occupation financier à 95%

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, l'activité de commercialisation a poursuivi sa dynamique avec la signature de 117 nouveaux baux (incluant 40 renouvellements) dont 70 en France et 47 en Belgique portant sur une surface de 19 755 m<sup>2</sup> et pour un montant total de 6,4 millions d'euros de loyer minimum garanti.

Les loyers annualisés bruts des centres commerciaux détenus s'élevaient à 68,3 millions d'euros<sup>4</sup> contre 66,7 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit une hausse de 2,4% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022. 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 2022.

À fin juin 2022, le taux d'occupation financier est de 94,7% pour l'ensemble du portefeuille (stable par rapport au 31 décembre 2021).

## Poursuite de la diversification de l'offre et l'enrichissement du mix commercial

Galimmo Real Estate poursuit la diversification et l'adaptation de l'offre de ses centres afin de répondre aux besoins évolutifs de ses publics. Le Groupe renforce notamment les activités de services et ouvre ses centres à des usages non marchands ainsi qu'à de nouveaux modèles de boutiques.

Les nouvelles signatures du 1<sup>er</sup> semestre concernent notamment :

- L'arrivée de nouvelles enseignes dans le portefeuille de Galimmo Real Estate comme Media Markt en Belgique ainsi que Hägeen Dazs, Columbus Café et Bagel Corner en France ;
- La montée en puissance du secteur de la Beauté & Santé dans le mix en signant avec des enseignes comme Afflelou, Atol, Audio pour tous, Hairdis, La Boutique du Coiffeur et Optic 2000 ainsi que deux agrandissements de pharmacie contractualisés sur les sites de Shop'in Pacé et du centre commercial Cora Blois ;
- Le renforcement des partenariats avec l'enseigne Action (2 nouveaux accords) et avec McDonald's déjà présent sur 2 sites belges et qui va s'installer pour la 1<sup>ère</sup> fois sur un site français ;
- Le développement de nouveaux modèles de boutiques avec notamment l'ouverture de deux magasins spécialisés dans les articles de seconde main en France, au centre commercial Cora Caen-Rots et dans le centre commercial Cora Courrières. De plus, deux kiosques *The second life* se sont également installés au sein du centre commercial Shopping cora Châtelineau, en Belgique, pour une durée de 6 mois et du centre commercial Cora Nancy Houdemont pour une durée de 4 mois dans le cadre d'un projet pilote. L'objectif est de donner une seconde vie aux vêtements en permettant aux visiteurs de les déposer en échange d'un bon d'achat crédité sur une carte cadeau à utiliser dans les boutiques du centre commercial. Toutes ces nouvelles initiatives s'inscrivent dans la démarche RSE "Engagé pour demain" de Galimmo Real Estate.

Parallèlement, Galimmo Real Estate continue d'accueillir des animations ludiques et pédagogiques contribuant à l'attractivité et à la vie dans les centres. Le Groupe organise également des événements dédiés aux enjeux environnementaux et sociétaux comme par exemple l'événement Be Green au sein du centre commercial Shopping cora Rocourt, en Belgique, avec au programme des ateliers et expositions pour les adultes et les enfants portant notamment sur la lutte anti-gaspillage, la fabrication de produits ménagers naturels ou encore le forum pour l'emploi au sein du centre commercial Cora Saint-Maximim, en France.

Afin d'accélérer sa démarche d'innovation responsable, Galimmo Real Estate a créé, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, le Prix « Engagé pour demain » qui vise à développer des centres commerciaux plus responsables et solidaires en accompagnant des entrepreneurs sociaux acteurs dans trois domaines : la mobilité, l'économie

---

<sup>4</sup> Hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et *specialty leasing*.

circulaire et le commerce responsable. Les lauréats sélectionnés par un jury d'experts recevront un soutien financier et opérationnel afin de tester leur concept dans un centre de Galimmo Real Estate.

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

Depuis la création du Groupe fin 2016, Galimmo Real Estate a, inauguré plusieurs réalisations significatives, dont 4 extensions de centres existants et 16 rénovations de galeries en déployant sa démarche de développement raisonnée, adaptée à chacun des territoires.

Les investissements du 1<sup>er</sup> semestre 2022 se sont élevés à 12,9 millions d'euros dont 9,9 millions d'euros consacrés aux projets de développement et 3,0 millions d'euros dédiés aux rénovations et travaux de commercialisation sur d'autres surfaces existantes.

Ce montant correspond principalement à l'activité de développement en France :

- Travaux de la 2<sup>nde</sup> phase de restructuration de Shop'in Housen, engagés l'an dernier et qui ont été achevés au cours de la période. Cette restructuration, accompagnée de la rénovation de l'hypermarché Cora, a permis la création d'un nouveau parcours clients et l'enrichissement de l'offre commerciale et de services avec l'installation d'une nouvelle locomotive, la Fnac pour sa 1<sup>ère</sup> implantation dans un site de Galimmo Real Estate ;
- Dépenses liées à la création d'une moyenne surface créée dans le cadre du projet de restructuration du centre commercial Cora Villers-Semeuse et livrée à Intersport en mai 2022 ;
- Finalisation du programme d'extension du Centre Commercial Ermont qui a porté la surface totale du site à 20 400 m<sup>2</sup> (y compris hypermarché et cafétéria). L'offre se voit ainsi diversifiée et complétée avec un cabinet dentaire Denteka, une salle de sports Basic Fit et un restaurant McDonald's dont l'ouverture est prévue au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 ;
- Achèvement du projet de restructuration du Centre Commercial Haguenau.

Les autres investissements réalisés concernent essentiellement des travaux de rénovation, de maintenance et de recommercialisation des surfaces disponibles, en Belgique comme en France.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, Galimmo Real Estate a engagé deux nouveaux programmes de restructuration visant à renforcer l'attractivité commerciale des centres commerciaux Cora Flers et Dole, en France. La création d'une moyenne surface est prévue sur chacun de ces deux sites en vue de l'installation de l'enseigne Action, déjà présente sur 4 autres centres de Galimmo Real Estate en France et en Belgique au 30 juin 2022.

Le portefeuille de projets est plus particulièrement concentré sur les programmes déjà autorisés ainsi que sur les opportunités de restructuration des sites existants, notamment en lien avec l'hypermarché Cora. À fin juin 2022, il représente une valeur d'investissement de 122,3 millions d'euros pour 21 projets, dont 16 en France et 5 en Belgique.

- Les investissements des projets déjà engagés représentent 20,9 millions d'euros correspondant principalement, au chantier de l'extension du Centre Commercial Ermont en Île-de-France, lancé en juin 2020 et dont la livraison des dernières boutiques est prévue au 2<sup>ème</sup> semestre 2022, et à la création de la moyenne surface au sein du centre commercial Cora Villers-Semeuse ;

Le pipeline de développement inclut également des projets maîtrisés<sup>5</sup> en France et en Belgique à hauteur de 49,3 millions d'euros et de projets identifiés<sup>6</sup> à hauteur de 52,1 millions d'euros.

---

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

## Perspectives

En 2022, le Groupe devrait bénéficier des nombreuses signatures de baux réalisées en 2021 et au cours du 1<sup>er</sup> semestre, du plein effet de l'extension de Shop'in Pacé (ouverte au 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année dernière) et du nouveau parcours client de Shopping cora Châtelineau (inauguré fin 2021) ainsi que des livraisons des programmes d'extension-rénovation du Centre Commercial Ermont en Île-de-France, de Shop'in Housen à Colmar et du centre commercial Cora Villers-Semeuse.

La situation financière de Galimmo Real Estate demeure solide. Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et sa discipline de développement maîtrisé et focalisé sur l'existant, le Groupe peut se consacrer activement à la poursuite du déploiement de ses plans d'actions prioritaires visant à :

- Gérer dynamiquement ses sites et 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 le programme « Engagé pour Demain », en poursuivant en 2022 les initiatives sociétales mises en place avec et pour les territoires et leurs publics tout en formalisant son plan de transition énergétique.

L'ambition de Galimmo Real Estate reste 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, 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](mailto:thainez@galimmo.com)

#### Contacts Presse

Isabelle Laurent  
Tél : +33 1 53 32 61 51 / +33 6 42 37 54 17  
[isabelle.laurent@oprfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@oprfinancial.fr)

Frédéric Vincent  
Tél : +33 6 29 27 69 48  
[frederic.vincent@omnicomprgroup.com](mailto:frederic.vincent@omnicomprgroup.com)

Les annonces et publications du Groupe Galimmo Real Estate sont mises à disposition sur le site [www.galimmo.com](http://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/](http://www.galimmo-sca.com/) rubrique Finance.

---

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