

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019



SOMMAIRE



SHOPIN
PUBLIER

1 	ÉDITO	4
2 	L'ANCRAGE TERRITORIAL, AU CŒUR DE L'ADN DE GALIMMO	7
2.1	UNE PLATEFORME DE LIEUX DE COMMERCE ET DE VIE	8
2.2	UNE VISION DIFFÉRENTE DU COMMERCE	10
2.3	UNE ORGANISATION ADAPTÉE	12
3 	UNE ANNÉE 2019 DYNAMIQUE	13
3.1	RÉALISATIONS 2019	16
3.2	POURSUITE DE LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT AMBITIEUSE ET DISCIPLINÉE	18
4 	LA RESPONSABILITÉ ET L'ENGAGEMENT, UN AXE FONDATEUR DE LA STRATÉGIE	21
4.1	LA STRATÉGIE DE CRÉATION DE VALEUR	22
4.2	UNE DÉMARCHE RESPONSABLE PRAGMATIQUE	24
5 	GALIMMO, PRÉSENT DANS 4 PAYS EUROPÉENS	27
5.1	FRANCE	28
5.2	BELGIQUE-LUXEMBOURG	30
5.3	ROUMANIE	32

ÉDITO

MAËL AUSTIN
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DU GROUPE GALIMMO



Maël Aoustin est Administrateur Délégué de Galimmo Real Estate et Président de Galimmo Services France, Gérant de Galimmo SCA.

“ LES CLIENTS RESTENT ATTACHÉS AU COMMERCE PHYSIQUE DÈS LORS QU'IL FACILITE LEUR QUOTIDIEN ET REND LES MOMENTS DE CONSOMMATION AGRÉABLES ET CONVIVIAUX. ”

Pour la troisième année consécutive, nous avons enregistré de bonnes performances en 2019 et récolté les fruits du plan stratégique initié lors de la création de Galimmo Real Estate fin 2016. Celui-ci se traduit par une gestion opérationnelle dynamique de nos centres commerciaux et par le déploiement de notre programme d'investissement dédié à la restructuration et à l'extension de nos surfaces. Nous avons également bénéficié de notre première acquisition, ayant complété notre portefeuille d'actifs avec le centre commercial appartenant à l'hypermarché Cora au sein de la puissante zone commerciale de Creil Saint-Maximin en France.

L'activité locative a été soutenue. Conjuguée à des nouvelles avancées significatives en matière de développement, la hausse des revenus locatifs a engendré une nouvelle augmentation de la valeur de notre patrimoine. La progression du commerce éphémère et la politique active de marketing opérationnel ont contribué à l'enrichissement de l'activité des sites et à l'animation du parcours de visite des centres. Notre politique de développement active a été poursuivie avec l'engagement du programme d'extension et de restructuration de Shop'in Pacé à proximité de Rennes et la préparation de celui concernant notre centre d'Ermont en Ile-de-France. En Belgique, nous avons préparé le lancement du programme d'extension du centre de La Louvière dont les surfaces existantes ont été rénovées en 2019.

Notre secteur est en mutation. Les modes de consommation évoluent et l'interpénétration du commerce physique et du e-commerce va croissant. Dans ce contexte, nous observons que les clients restent attachés au commerce physique dès lors qu'il facilite leur quotidien et rend les moments de consommation agréables et conviviaux. Nos centres sont particulièrement en phase avec les attentes actuelles de nos visiteurs. Lieux de commerce et d'interaction sociale, de taille humaine, ils allient proximité et modernité à notre vision pragmatique et singulière du commerce. Enfin, nous apportons une attention particulière au développement de relations constructives avec leurs communautés locales.

DONNÉES 2019



82

COLLABORATEURS



66

CENTRES COMMERCIAUX



1,2 MDE

VALEUR DU PATRIMOINE

La performance du Groupe repose également sur l'engagement fort de nos collaborateurs. Dans les quatre pays européens où nous sommes présents, en s'appuyant sur l'ancrage local de nos centres, nos équipes entretiennent des relations étroites avec nos clients, nos partenaires enseignes et les acteurs de nos territoires d'implantation. Souvent implantés à proximité de villes moyennes, nos sites jouent un rôle structurant pour l'emploi et pour la vitalité sociale et économique des territoires. Nous accueillons, aux côtés de marques internationales et nationales, un grand nombre d'enseignes locales. Notre démarche singulière de co-conception est également une force. Nous l'appliquons pour créer et animer des espaces où il fait bon vivre et faire des achats, des lieux ouverts à plusieurs usages, au divertissement et à la détente. Enfin, nous développons des relations de proximité avec les enseignes en nous appuyant sur notre profonde connaissance du commerce héritée notamment de notre partenaire distributeur Cora. Ceci nous permet de comprendre l'évolution de leur modèle et de mieux répondre à leurs besoins.

“ NOS SITES JOUENT UN RÔLE STRUCTURANT POUR L'EMPLOI ET POUR LA VITALITÉ SOCIALE ET ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES ”

En ce début d'année 2020 marquée par la crise sanitaire et le confinement des populations, nous avons mis en place l'ensemble des mesures conformes aux arrêtés pris par les autorités de chacun de nos quatre pays et limitant l'ouverture des commerces aux seules activités essentielles. Nous avons pris toutes les dispositions visant à préserver la santé de nos collaborateurs et de nos clients et adopté des mesures visant à soulager la trésorerie des commerçants. Un plan de rationalisation des charges des sites pouvant être réduites a été engagé tout en maintenant les moyens nécessaires pour en garantir l'accès dans les meilleures conditions.

Depuis le 11 mai, la grande majorité des commerces ont réouvert en France, en Belgique et au Luxembourg, à l'exception de la restauration, dans des conditions de sécurité sanitaire très strictes. Dans ce contexte, nous évaluons la situation de chacun de nos programmes de développement en vue d'ajustements éventuels des plannings d'exécution. Nous restons mobilisés pour que nos lieux de commerce et d'interaction sociale puissent recommencer à jouer pleinement leur rôle pour leurs communautés.

Maël Aoustin

* Actifs détenus



73 M€

REVENUS LOCATIFS BRUTS*



+6 %

CROISSANCE DES REVENUS
LOCATIFS BRUTS*



189 M€

PORTEFEUILLE DE PROJETS
DE DÉVELOPPEMENT*



2

L'ANCRAGE TERRITORIAL, AU CŒUR DE L'ADN DE GALIMMO

GALIMMO S'APPUIE SUR SA VISION SINGULIÈRE DU COMMERCE ET SUR L'HÉRITAGE REÇU DE CORA POUR

ANIMER de véritables destinations de référence, lieux de **convivialité** et de **vitalité économique**.

DÉVELOPPER des **relations constructives** avec les parties prenantes locales : commerçants, collectivités territoriales, communautés, visiteurs des centres, prestataires et fournisseurs locaux.

VALORISER l'**histoire**, la **culture** et les **activités** des territoires d'implantation.

CO-CONCEVOIR les projets de développement avec leurs publics, grâce à sa méthode singulière et éprouvée, basée sur **l'écoute et le dialogue** et couvrant tous les aspects des projets d'extension et de restructuration des centres.

2.1

UNE PLATEFORME DE LIEUX DE COMMERCE ET DE VIE

1 600 BOUTIQUES
(ACTIFS GÉRÉS)

880 000 M² SURFACE TOTALE
Y COMPRIS HYPERMARCHÉS*

229 000 M² SURFACE
CENTRES COMMERCIAUX
(HORS HYPERMARCHÉS)*

18 EXTENSIONS
DONT 3 RÉALISÉES
ET 3 PROJETS AVANCÉS

189 M€
PIPELINE DE PROJETS

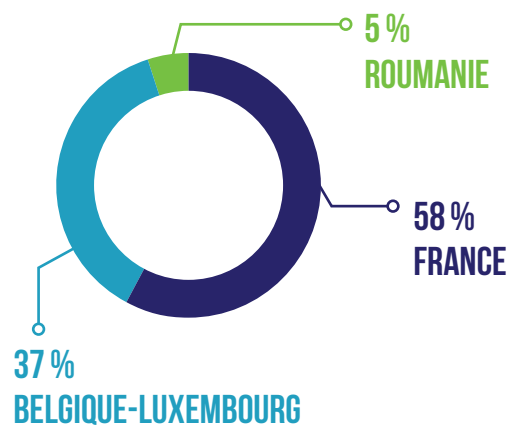
BELGIQUE ET LUXEMBOURG : 8

FRANCE : 52



* Actifs gérés

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN VALEUR (ACTIFS GÉRÉS) :



ROUMANIE : 6



66 CENTRES COMMERCIAUX
ATTENDANTS À DES
HYPERMARCHÉS CORA
DANS 4 PAYS EUROPÉENS

CORA, UN PARTENAIRE PUISSANT DE LA DISTRIBUTION ALIMENTAIRE

- Une réelle **reconnaissance** de la marque ;
- Des **hypermarchés puissants**, avec un **fort ancrage territorial**, leaders sur leur zone de chalandise ;
- Une **organisation décentralisée** et une autonomie de chaque hypermarché permettant l'adaptation aux spécificités locales ;
- La **relation client au coeur de la stratégie** (large base de données clients) et une satisfaction client élevée ;
- Un acteur de la distribution **innovant** (nouveaux concepts shop in shop) ;
- **61 hypermarchés en France, 9 en Belgique-Luxembourg et 11 en Roumanie.**

● EXTENSIONS RÉALISÉES
OU EN PROJET

2.2

UNE VISION DIFFÉRENTE DU COMMERCE

DES LIEUX DE COMMERCE ET DE VIE

Les centres commerciaux de Galimmo bénéficient d'un ancrage territorial fort et placent l'humain au cœur de leurs préoccupations. Adaptés aux nouvelles attentes des consommateurs, ils accueillent de nouveaux concepts et sont pensés comme des lieux de commerce et de vie, propices à la découverte et à la détente en famille ou entre amis.

Au-delà d'un mix enseignes pensé pour leurs clients, ils s'ouvrent à de nouveaux usages avec l'implantation de centres médicaux, de salles de fitness, d'administrations ou encore d'associations, etc.

La convivialité est à l'honneur avec la création de pôles de restauration modernes et conviviaux.

Des événements et des animations commerciales, pédagogiques ou ludiques ponctuent la vie des centres et enrichissent l'expérience client.

Enfin, les centres mettent à disposition une offre de services plébiscités par la co-conception : WiFi gratuit, parking gratuit, consignes à casques, nurserie, totems digitaux, aires de jeux, bornes de recharge électrique ou encore consignes de retrait de colis Amazon Lockers. Ces consignes se révèlent être un service utile aux habitants des territoires de Galimmo.

En prise avec la réalité de ses territoires, Galimmo sait appréhender la variété des contextes sociaux-économiques et culturels de ses implantations pour adapter l'activité de chacun de ses centres à son territoire.



**NOUVEAUX
CONCEPTS**



**HORAIRES
ÉLARGIS**



TERRASSES



PARTENAIRE DES COMMERÇANTS ET DES ENSEIGNES

À l'écoute de leurs besoins, Galimmo aide ses locataires à s'installer et à se développer : assistance au montage des dossiers d'aménagement, des conseils sur les travaux, d'aide aux enseignes dans la recherche de franchisés locaux ou encore des solutions souples, telles que des contrats de courte durée pour tester des concepts commerciaux. Pour des activités saisonnières ou des opérations occasionnelles, Galimmo propose des emplacements bien situés, au cœur du parcours client. Le commerce éphémère permet aux visiteurs de découvrir des produits et des marques traditionnellement non présents dans les centres commerciaux.

DEUX TYPOLOGIES D'ACTIFS, DEUX CONCEPTS MARCHANDS

Galimmo ambitionne de faire de chacun de ses sites la destination commerciale de référence de sa zone de chalandise, en s'appuyant sur une connaissance fine de ses territoires et en faisant levier sur la complémentarité des flux de visiteurs des centres et des hypermarchés Cora. À cette fin, le Groupe déploie deux concepts marchands différents. La nature des projets de développement en découle et les programmes correspondants sont co-conçus avec les publics de chacun des centres.

LE SHOPPING CONVIVAL

Les centres commerciaux de Shopping convivial sont de véritables destinations de référence sur leurs territoires. Lieux de lien social et d'échange, ils proposent à leurs visiteurs un parcours client optimisé, une offre élargie et des services enrichis.

Ce positionnement est renforcé par des programmes d'extension et de rénovation, l'implantation d'enseignes nationales et internationales aux côtés de commerçants locaux ainsi que de nouvelles activités.

LA PROXIMITÉ RENOUVELÉE

Les galeries de Proximité renouvelée capitalisent sur le voisinage. Elles proposent une large gamme de services et une offre complémentaire de celle de l'hypermarché.

La rénovation des sites concernés vise à en faire des lieux conviviaux et agréables au service des clients, tout en maintenant un parcours de visite efficace. L'offre commerciale est renouvelée avec l'installation de commerçants locaux et d'enseignes nationales.

Un centre de Shopping convivial en France en chiffres*



480 000

HABITANTS DANS LA ZONE DE CHALANDISE



111 €

PANIER MOYEN



53 MIN.

DURÉE MOYENNE DE LA VISITE



32 100 €

REVENU MÉDIAN/MÉNAGE SUPÉRIEUR MÉDIANE PROVINCE



79% DES CLIENTS

FRÉQUENTENT LES CENTRES SHOPPING CONVIVAL DEPUIS + DE 5 ANS

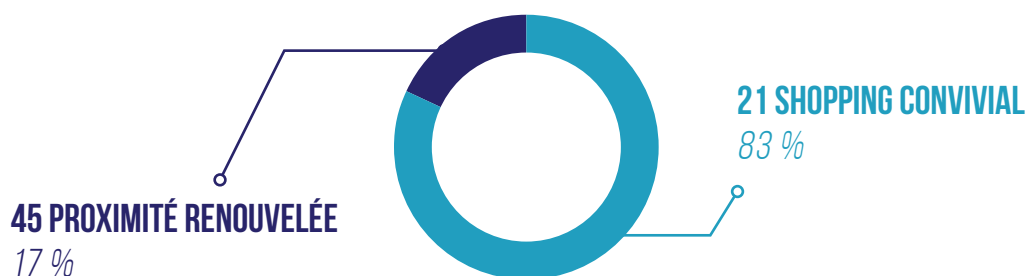
« DEPUIS LA CRÉATION DE GALIMMO, 11 PROJETS ISSUS DE LA CO-CONCEPTION ONT ÉTÉ RÉALISÉS, DONT 3 EXTENSIONS ET 8 RÉNOVATIONS. »

DES SITES REPENSÉS ET TRANSFORMÉS POUR ET AVEC LEURS PUBLICS

Démarche fédératrice unique, conçue par Galimmo, la co-conception repose sur l'implication des différentes parties prenantes dans la phase de conception des projets de restructuration et d'extension des centres commerciaux. Des ateliers de travail, encadrés par un cabinet d'architectes, réunissent clients, collaborateurs, commerçants, élus locaux et représentants du tissu associatif local.

Ils nourrissent chaque aspect de la conception : architectural, commercial et animation. C'est ainsi que Galimmo conçoit avec ses publics des lieux de vie et de commerce chaleureux, authentiques et modernes, qui répondent aux besoins des populations locales et s'insèrent dans leur territoire en complémentarité avec les autres pôles de commerce.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE EN VALEUR**



* Moyenne de l'ensemble des centres de Shopping convivial en France. Source : études Côté Clients réalisées en 2018 et 2019.

** 66 centres commerciaux dont 61 détenus et 5 en gestion pour compte de tiers.

UNE ORGANISATION ADAPTÉE

COMITÉ EXÉCUTIF



MAËL Aoustin

DIRECTEUR GÉNÉRAL GROUPE



THOMAS HAINEZ*

DIRECTEUR ADMINISTRATIF
ET FINANCIER GROUPE



ÉRIC RAVOIRE

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
EN CHARGE DES OPÉRATIONS



ANNE THIRY

ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ
BELGIQUE-LUXEMBOURG

L'ÉQUIPE DE DIRECTION

La Direction Générale du Groupe s'appuie sur un Comité exécutif composé de quatre membres. Le Directeur Général Délégué Groupe est en charge de l'ensemble des opérations. La Direction des investissements, les opérations en Roumanie ainsi que la Direction marketing et innovation sont directement rattachées à la Direction Générale.

CORPORATE



MARINE RICARD

MARKETING ET INNOVATION



JOSSÉLIN GRANIER

INVESTISSEMENTS



DAN MANEA-BUSUIOC

ROUMANIE - OPÉRATIONS



YANN HOSDEZ

CONTRÔLE DE GESTION

FRANCE



CAMILLE FOUCHÉ

ASSET MANAGEMENT
& DÉVELOPPEMENT



LUDOVIC LEFEBVRE

JURIDIQUE IMMOBILIER



FABRICE VITTE

RÉSEAU - EXPLOITATION



SÉBASTIEN TROUXINHO

COMMERCIALISATION



VIRGINIE BRUYER

GESTION LOCATIVE &
IMMOBILIÈRE



GILLES JUNG

FINANCE ET ADMINISTRATION



CHRISTOPHE SORIANO

TECHNIQUE ET RSE

BELGIQUE-LUXEMBOURG



JEREMY VIMARD

ASSET MANAGEMENT



ANTOINE CHARDOME

COMMERCIALISATION



CHRISTIANE LIBOTTE

GESTION LOCATIVE



MARJORIE SOMVILLE**

RÉSEAU - EXPLOITATION

*Date de prise de fonction : 4 mai 2020.

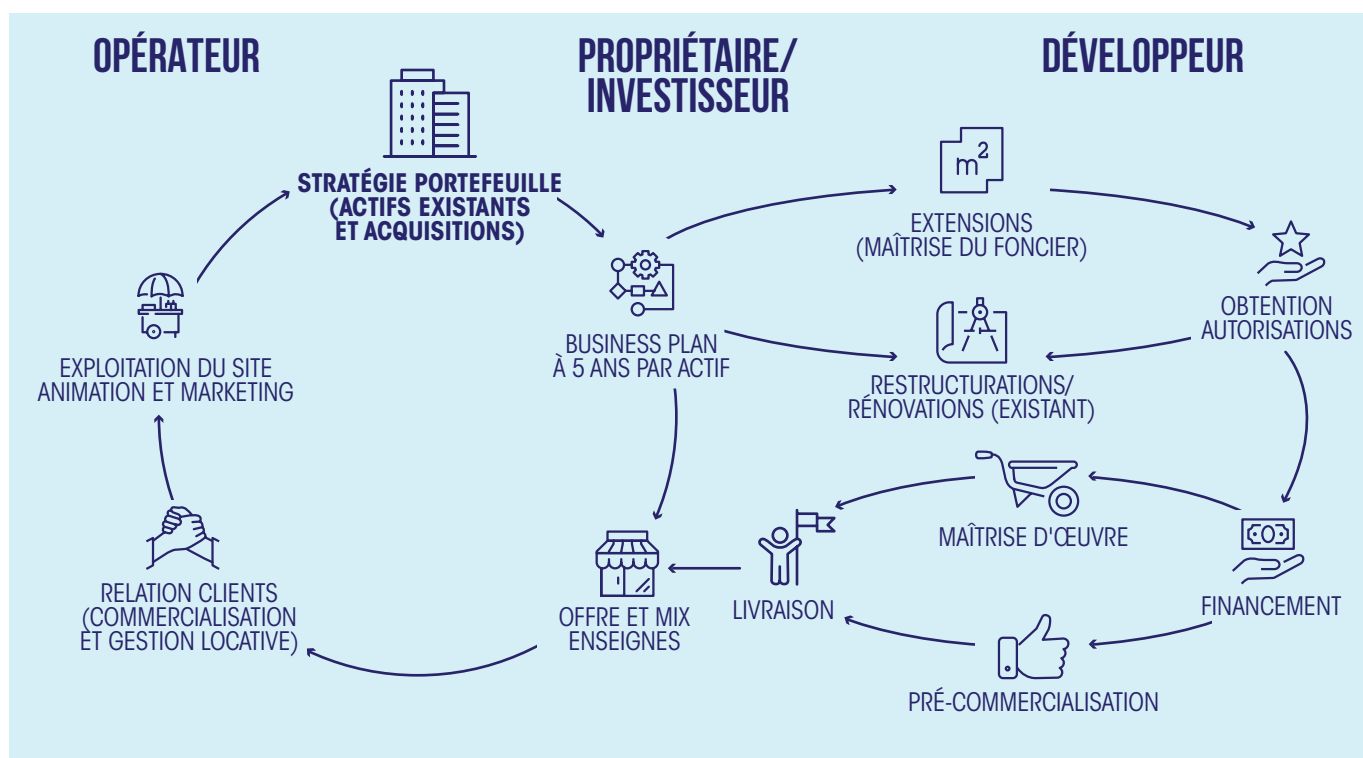
**Date de prise de fonction : 1^{er} juin 2020.

MAÎTRISE DE L'INTÉGRALITÉ DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Composées de spécialistes de l'immobilier et du commerce, les équipes de Galimmo regroupent un peu plus de quarante collaborateurs en Europe. L'organisation intégrée du Groupe lui permet de couvrir tous les métiers de ses activités d'investissement, de développement et de gestion des centres commerciaux.

UN PARTENARIAT STRUCTURANT AVEC CORA

Les règles de gouvernance visent à assurer l'alignement d'intérêt entre Galimmo et Cora dans les projets de développement et la gestion des centres. Elles sont définies au sein d'une convention réglementée qui assure notamment à Galimmo la maîtrise foncière de ses projets de développement.



EN FRANCE, UNE SOCIÉTÉ COTÉE, GALIMMO SCA

Société en commandite par actions cotée sur Euronext Paris, Galimmo SCA constitue le périmètre français de Galimmo Real Estate qui en exerce le contrôle. Elle détient à fin décembre 2019 le patrimoine de 52 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en France.

Ses équipes sont composées de 48 collaborateurs.



3

UNE ANNÉE 2019 DYNAMIQUE

GALIMMO ET SES ÉQUIPES ONT POURSUIVI LE DÉPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE INITIÉE FIN 2016 ET REPOSANT SUR QUATRE PILIERS

LES RÉALISATIONS ET LA PERFORMANCE DE L'ANNÉE 2019 CONSTITUENT UNE NOUVELLE ILLUSTRATION DE SA PERTINENCE

LES QUATRE PILIERS DE LA STRATÉGIE

1

GESTION
ACTIVE
DES SITES
EXISTANTS

2

POURSUITE
DE LA
STRATÉGIE DE
DÉVELOPPEMENT

3

ACQUISITION
OPPORTUNISTE

4

GESTION
FINANCIÈRE
RIGOUREUSE

3.1 RÉALISATIONS 2019

ACQUISITION DU CENTRE DE CREIL SAINT-MAXIMIN



RÉNOVATION SHOP'IN CAMBRAI, NANCY- HOUEMONT ET WITTENHEIM



LANCEMENT DU CHANTIER SHOP'IN PACÉ (RENNES)

TROPHÉE CNCC* SHOP'IN HOUSSEN



UNE ACTIVITÉ LOCATIVE ET COMMERCIALE SOUTENUE

Galimmo a continué de diversifier l'offre de ses centres pour l'adapter à l'évolution des attentes de ses publics. Ceci se traduit par un mix commercial conjuguant enseignes attractives et réponses aux besoins courants ainsi que par le déploiement d'activités de services et d'usages non marchands.

En 2019, la progression du specialty leasing et la politique active de marketing des sites ont également contribué à l'animation des parcours de visite et à l'enrichissement de l'expérience offerte aux clients, avec des activités traditionnellement non présentes en centre commercial.

SIGNATURES DE BAUX EN 2019

214 BAUX
33 395 M²
DE SURFACE

9,5 M€
MONTANT TOTAL DE LOYER
MINIMUM GARANTI

PARMI LES NOUVELLES SIGNATURES

EN FRANCE

- Beauté-Santé : Adopt' (Colmar et Nancy), Barbe de Papa (Publier-Amphion, Cambrai, Colmar et Strasbourg) et Qipao
- Sports & loisirs : JD Sport (Nancy-Houémont) et Intersport (projet d'extension)
- Nespresso (Strasbourg)
- Darty (Val d'Yerres en Ile-de-France)

EN BELGIQUE

- O'Tacos (Anderlecht et La Louvière)
- Medi-Market (La Louvière)

PARMI LES ACTIVITÉS DE COMMERCE ÉPHÉMÈRES

En 2019, le centre commercial Cora Mundo', à proximité de Strasbourg, a accueilli la marque Tesla et ses voitures électriques à deux reprises au cours de l'année.





SHOPPING CORA LA LOUVIÈRE

NOUVEAU PARCOURS CLIENT & NOUVELLE IDENTITÉ VISUELLE



MARKETING AWARDS DU BLSC*

FOIRE DES PRODUCTEURS CRÉATEURS VOISINS À MESSANCY



SHOPPING CORA HORNU

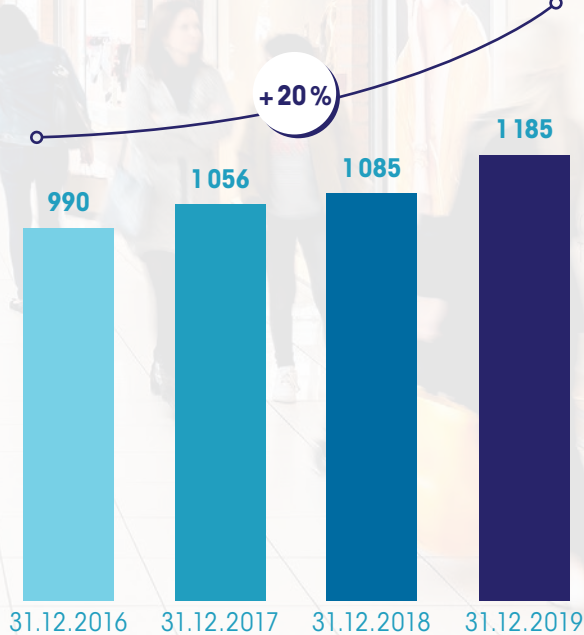


MARKETING AWARDS DU BLSC

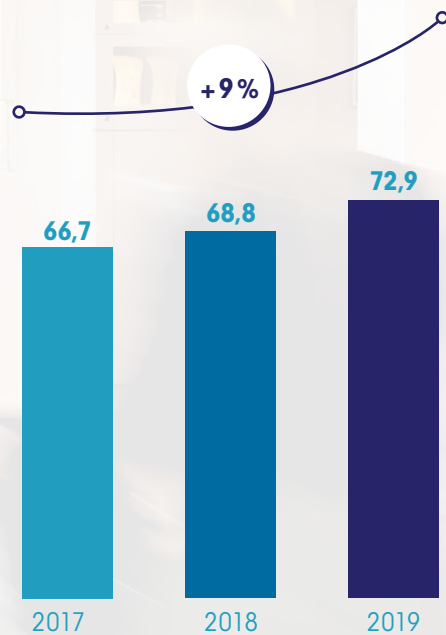
SHOPPING CORA E-SPORT TOUR FIFA

PERFORMANCE DU PATRIMOINE**

PROGRESSION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE (M€)



HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS BRUTS (M€)



*BLSC :Belgique & Luxembourg Shopping Center
**61 actifs détenus

POURSUITE DE LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT AMBITIEUSE ET DISCIPLINÉE

« APRÈS AVOIR INAUGURÉ TROIS RÉALISATIONS SIGNIFICATIVES ET RÉNOVÉ 14 GALERIES DEPUIS 2017, GALIMMO POURSUIT ACTIVEMENT SON PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT. »

189 M€ PORTEFEUILLE DE PROJETS EN VALEUR D'INVESTISSEMENT

+90 % CONSACRÉS À DES PROJETS D'EXTENSION

+36 % POTENTIEL D'EXTENSION DE LA SURFACE DU PORTEFEUILLE



TROIS PROJETS D'EXTENSION AVANCÉS

En France, le chantier de transformation de Shop'in Pacé à proximité de Rennes a débuté fin 2019 et Galimmo a poursuivi la pré-commercialisation du Centre Commercial Ermont. Le montant total d'investissement correspondant à ces deux projets d'extension, à l'occasion desquels des travaux de rénovation de l'existant sont également entrepris, est estimé à 27 millions d'euros*.

En Belgique, le centre commercial de La Louvière s'apprête à être transformé en une véritable destination de shopping familiale avec un programme d'investissement évalué à 20 millions d'euros*.

* y compris participation Cora et travaux preneurs.

FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE COMMERCIAL DE CREIL SAINT-MAXIMIN (FRANCE)

Première acquisition de Galimmo, le centre commercial attenant à l'hypermarché Cora de Creil Saint-Maximin a rejoint le portefeuille en mars 2019.

Au cœur d'une puissante zone commerciale, il abrite 40 boutiques sur une surface de 4 069 m², pour une surface totale y compris hypermarché de 19 234 m², avec un mix commercial combinant enseignes de shopping (prêt-à-porter, cosmétiques, sport) et réponse aux besoins quotidiens (pharmacie, restauration et services).

Un programme de travaux de restructuration partielle a été engagé en mars 2019 et un projet d'extension a été intégré au pipeline de Galimmo.

SHOP'IN PACÉ (FRANCE)

À 10 MINUTES DU CENTRE-VILLE DE RENNES, au cœur de la zone commerciale située à l'ouest de la ville, le centre commercial rayonne sur un territoire en pleine croissance.

Restructuré et étendu, avec une architecture respectueuse de l'environnement, une offre commerciale et de services enrichie, Shop'in Pacé proposera à ses visiteurs une authentique expérience shopping. Le centre commercial a été repensé afin de le doter d'une véritable identité locale. L'inspiration maritime, plébiscitée par les ateliers de co-conception, a été érigée en fil rouge du projet. Les entrées seront par exemple mises en exergue par un jeu de voiles. À l'intérieur, le programme vise à créer des espaces lisibles, lumineux et confortables.



383 800 HABITANTS À MOINS DE 30 MIN
60 BOUTIQUES ET 1 MOYENNE SURFACE
 APRÈS EXTENSION
3,5 MILLIONS DE VISITEURS ATTENDUS
 PAR AN
+ 3 800 M² EXTENSION PRÉVUE

19 000 M² SURFACE TOTALE (Y COMPRIS HYPERMARCHÉ) APRÈS EXTENSION
9 100 M² SURFACE GLA (HORS HYPERMARCHÉ) APRÈS EXTENSION
2021 OBJECTIF DE LIVRAISON

SHOPPING CORA LA LOUVIÈRE (BELGIQUE)

DANS UNE ZONE DE CHALANDISE ATTRACTIVE, à proximité de l'E19, axe routier rapide vers Bruxelles, le centre commercial est implanté au cœur d'un pôle de commerce puissant.

Il est le site commercial de référence de la région. Au titre de la démarche de co-conception de Galimmo, le nouveau parcours client et ses quatre espaces thématiques réalisés en 2019 ont été travaillés de façon participative avec les élus et acteurs économiques locaux, les associations culturelles, les clients et les commerçants. Galimmo se prépare à lancer le programme d'extension des surfaces.



507 000 HABITANTS À MOINS DE 20 MIN
80 BOUTIQUES APRÈS EXTENSION
4 MILLIONS DE VISITEURS PAR AN, +5%
 ATTENDU APRÈS EXTENSION
+ 5 200 M² EXTENSION PRÉVUE

25 000 M² SURFACE TOTALE (Y COMPRIS HYPERMARCHÉ) APRÈS EXTENSION
14 300 M² SURFACE GLA (HORS HYPERMARCHÉ) APRÈS EXTENSION
2021 OBJECTIF DE LIVRAISON

CENTRE COMMERCIAL ERMONT (FRANCE)

AU CŒUR D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE SITUÉ À 25 MINUTES DE PARIS, le Centre Commercial Ermont (95) est idéalement localisé au croisement de l'A15 et l'A115, à proximité de la gare SNCF de Cernay. Son excellente visibilité et son accessibilité stratégique participent à sa puissante attractivité.

Issu des ateliers de co-conception, le projet réinvente l'expérience shopping autour d'un concept innovant. Son architecture végétale met en avant le bois et des couleurs verdoyantes pour offrir aux visiteurs une véritable bulle d'oxygène dans un environnement urbain.



456 000 HABITANTS À MOINS DE 15 MIN
40 BOUTIQUES APRÈS EXTENSION
3,5 MILLIONS DE VISITEURS ATTENDUS
 PAR AN
+ 3 100 M² EXTENSION PRÉVUE

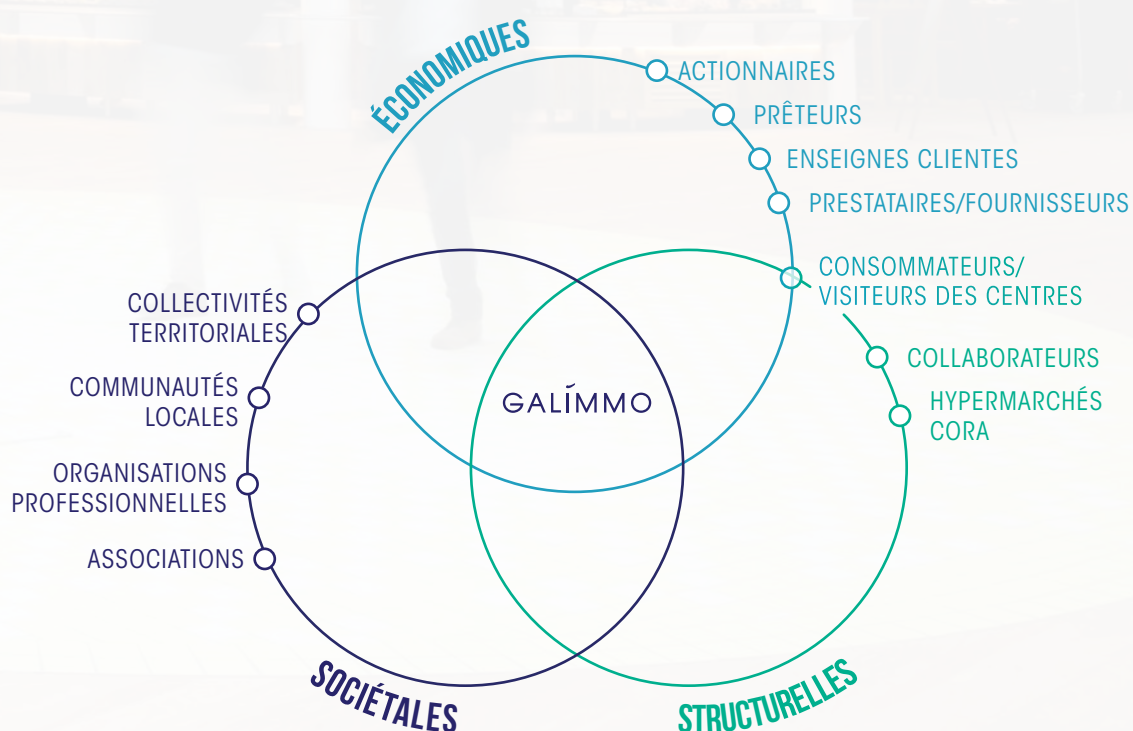
19 000 M² SURFACE TOTALE (Y COMPRIS HYPERMARCHÉ) APRÈS EXTENSION
6 400 M² SURFACE GLA (HORS HYPERMARCHÉ) APRÈS EXTENSION
2022 OBJECTIF DE LIVRAISON



4

LA RESPONSABILITÉ ET L'ENGAGEMENT, UN AXE FONDATEUR DE LA STRATÉGIE

LA PERFORMANCE DE GALIMMO REPOSE SUR SON INTÉGRATION DANS L'ÉCOSYSTÈME DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE AINSI QUE SUR LES INTERACTIONS DE SES ÉQUIPES AVEC SES DIFFÉRENTES PARTIES PRENANTES, TANT AU NIVEAU GROUPE QU'À L'ÉCHELLE DES CENTRES COMMERCIAUX ET DES TERRITOIRES D'IMPLANTATION.



4.1

LA STRATÉGIE DE CRÉATION DE VALEUR

GALIMMO GÈRE ACTIVEMENT SES SITES ET INVESTIT POUR RENFORCER LEUR ATTRACTIVITÉ ET CONSOLIDER LEUR POSITION ÉCONOMIQUE ET SOCIÉTAL.

GALIMMO CONFORTE AINSI SA POSITION PARMIS LES ACTEURS MAJEURS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL DES PAYS OÙ IL OPÈRE.

TENDANCES

De nouvelles aspirations sociétales

- Faire des centres des lieux créateurs de lien social et ouverts à de nouveaux usages, co-conçus avec leurs publics
- Fédérer les collaborateurs autour du positionnement de proximité et d'ancrage territorial des centres

Poids accru des considérations sociales et environnementales

- Intégrer l'objectif de réduction de l'empreinte écologique dans les phases de conception, de construction et d'exploitation des centres commerciaux
- Soutenir l'emploi et mener des initiatives locales solidaires

L'innovation technologique et l'essor du e-commerce

- Apporter aux consommateurs de la commodité et de la proximité dans des lieux de commerce et de vie
- Développer la complémentarité et les synergies avec le e-commerce

Des enseignes à la recherche d'un nouvel équilibre économique

- Entretien des relations de partenariat avec les enseignes
- Adapter les formats proposés aux enseignes, les aider à s'implanter et faciliter leur développement

Nécessité d'une approche concertée pour la vitalisation des territoires

- Maintenir un dialogue étroit avec les parties prenantes locales, les impliquer dans la définition des projets de développement et la conception des programmes
- S'inscrire en complémentarité avec les autres pôles économiques et de commerce des territoires

POSITIONNEMENT DE GALIMMO

RESSOURCES MOBILISÉES

Financières

- 104 M€ d'investissements consacrés à la stratégie de développement maîtrisé et durable des sites sur la période 2017 - 2019

Immobilières

- 66 centres commerciaux détenus et/ou gérés
- Pipeline de projets de développement : 189 M€ au 31.12.2019

Immatérielles

- Leadership local avec les hypermarchés Cora puissants, disposant d'un fort ancrage territorial, leaders sur leur zone de chalandise
- 2 concepts marchands spécifiques : Shopping convivial et Proximité renouvelée
- Déploiement de la marque Shop'in en France, pour les centres rénovés et/ou étendus et force de la marque Shopping Cora pour les centres en Belgique

Humaines

- 82 collaborateurs dont 19 sur sites

Naturelles

- Des sites implantés en zones urbaines ou péri-urbaines
- Maîtrise du foncier

Société

- Des enseignes locales et des commerçants indépendants
- Des partenariats avec des associations et ESAT (Établissement et service d'aide par le travail)

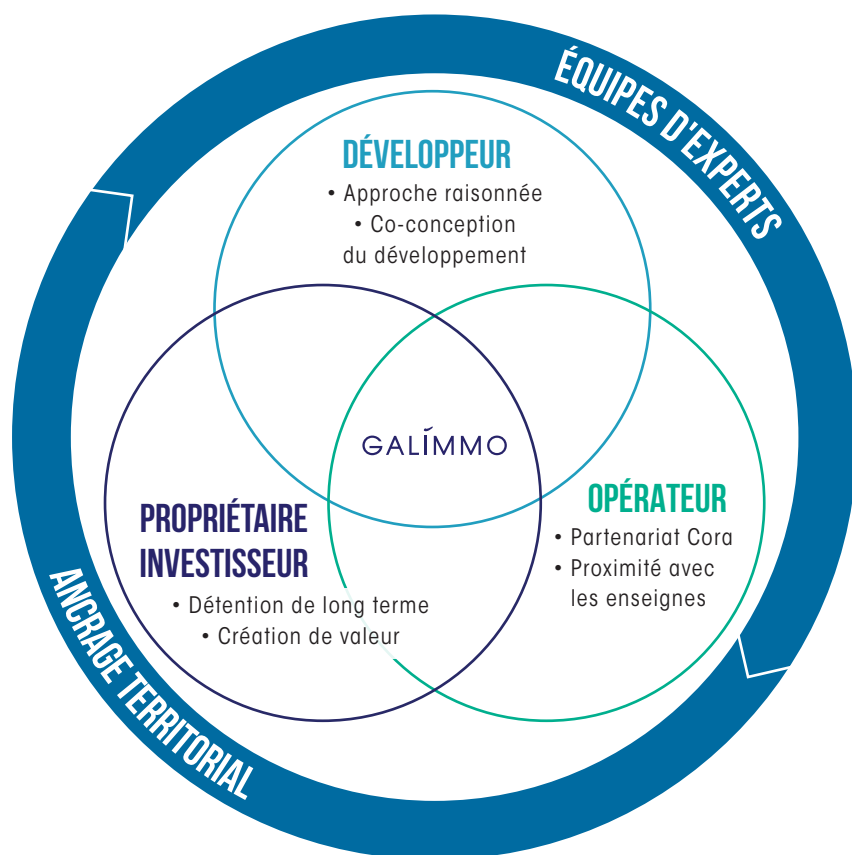
CRÉATION DE VALEUR

63 MILLIONS
DE VISITEURS

CENTRE COMMERCIAUX
SHOPPING CONVIAL

700
PARTENAIRES
ENSEIGNES

COLLECTIVITÉS
LOCALES DES
66
TERRITOIRES
D'IMPLANTATION



STRATÉGIE

- Une gestion dynamique des actifs
- Une politique de développement soutenue et raisonnée
- Une stratégie d'acquisition ciblée
- Une gestion financière rigoureuse

RÉSULTATS ET IMPACTS

Financiers

- Revenus locatifs bruts = 73 M€, + 9 % en 2 ans

Immobiliers

- 14 rénovations et 3 extensions livrées depuis fin 2016
- Valeur du patrimoine = 1,2 Md d'euros, + 20 % en 3 ans
- 2 projets d'extension engagés en 2019

Immateriels

- Galimmo, parmi les foncières préférées des enseignes
- Adoption de la signature de marque "Real life, Great Stories" pour incarner le positionnement de la foncière

Humains

- Marque Employeur en cours de conception
- Programme d'engagement volontaire des collaborateurs auprès d'acteurs de l'ESS pour des actions concrètes sur les sites

Naturels

- Intégration de la préservation de l'environnement dans les programmes de développement, les chartes de travaux, les baux ainsi que dans l'usage des centres
- Implication dans les programmes locaux (réaménagement des alentours, soutien des modes de transports doux, ...)

Société

- Emplois hébergés dans les centres
- 650 événements et animations à destination des visiteurs et au service des enseignes
- Plus de 200 actions en partenariat avec plus de 140 associations sportives, culturelles, humanitaires et de protection de l'environnement et de la santé

4.2

UNE DÉMARCHE RESPONSABLE PRAGMATIQUE

EN 2019, GALIMMO S'EST ATTACHÉ À ACCÉLÉRER LA MISE EN ŒUVRE DE SA DÉMARCHE RSE AFIN DE RENFORCER SON IMPACT POSITIF TANT D'UN POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL QUE SOCIAL ET SOCIÉTAL.

Galimmo pilote ses activités dans une logique d'amélioration continue de :

- L'implication des collaborateurs dans la définition de la stratégie RSE et la mise en place d'actions sociales et sociétales concrètes et locales.
- La performance environnementale de son patrimoine.
- La satisfaction des locataires et utilisateurs clients via une gestion locative de proximité.



DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES VOLONTAIRES

Engagé dans les problématiques de développement durable, Galimmo a défini et structuré un plan d'actions environnemental pour la période 2019-2023 avec des objectifs ambitieux répondant aux attentes de ses parties prenantes internes et externes.

Ce plan est structuré autour de 11 thématiques.



CERTIFICATIONS BREEAM IN-USE

3 sites en cours de certification en 2019

- Shop'in Publier-Evian
- Shop'in Houssen-Colmar
- Mundo-Strasbourg

2 sites dont la certification débutera en 2020

- Witty-Wittenheim
- Nancy-Houdemont

L'IMPLICATION TERRITORIALE

Galimmo sait appréhender la variété des contextes sociaux-culturels et économiques de ses territoires. L'identité individuelle de chaque centre commercial est cultivée en s'appuyant également sur ses valeurs humaines et sa vision différenciée du commerce.



PRODUCTEURS ET CRÉATEURS VOISINS

Une Foire des Producteurs et Créateurs Voisins a été organisée au centre Shopping Cora Messancy en Belgique en mai 2019 avec pour objectif de promouvoir le savoir-faire local et régional et mettre en avant les circuits-courts. Au total, 40 Producteurs et Créateurs Voisins étaient présents dans la galerie et plus de 17 000 visiteurs sont venus à leur rencontre.

UN ACTEUR IMPLIQUÉ POUR SES TERRITOIRES

ANCRAGE LOCAL

- Acteur économique des territoires favorisant les interactions sociales
- Conception des centres avec leurs parties prenantes : clients, locataires, élus, instances locales
- Activité artisanale locale
- Accueil d'associations sportives et culturelles
- Relais de manifestations locales incontournables

ACTION CITOYENNE



EMPLOI

- Contrats avec des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) pour l'entretien des espaces verts
- Job dating en partenariat avec Pôle Emploi
- Relais des offres d'emplois via les réseaux sociaux des centres

DES COLLABORATEURS ENGAGÉS AU SEIN D'UN ÉCOSYSTÈME ÉLARGI

LANCEMENT EN 2019 D'UN PROGRAMME EN PARTENARIAT AVEC DES ASSOCIATIONS NATIONALES

Conscient des changements de notre société et des nouveaux défis du secteur du commerce, Galimmo a initié en 2019 une réflexion en partenariat avec **Makesense**, une association spécialisée dans la transition vers des modèles socialement et environnementalement responsables. Des ateliers participatifs ont réuni les collaborateurs afin de définir des projets concrets.

EXPLORATION DES ENJEUX

2 enjeux clés identifiés

- l'économie circulaire, facteur de transformation du commerce
- le lien intergénérationnel et l'intégration des publics fragiles

IDENTIFICATION DES OPPORTUNITÉS

2 ateliers regroupant 20 collaborateurs pour :

- identifier 6 opportunités prioritaires
- sélectionner 3 partenaires et projets concrets

COLLABORATION ET DÉVELOPPEMENT

En 2020, **3 projets concrets** en partenariat avec des acteurs nationaux de l'économie durable et solidaire seront expérimentés en vue de leur déploiement dans les centres de Galimmo.



**TENUE D'UN CHARITY DAY
EN JANVIER 2020**



**70 COLLABORATEURS
ENGAGÉS**



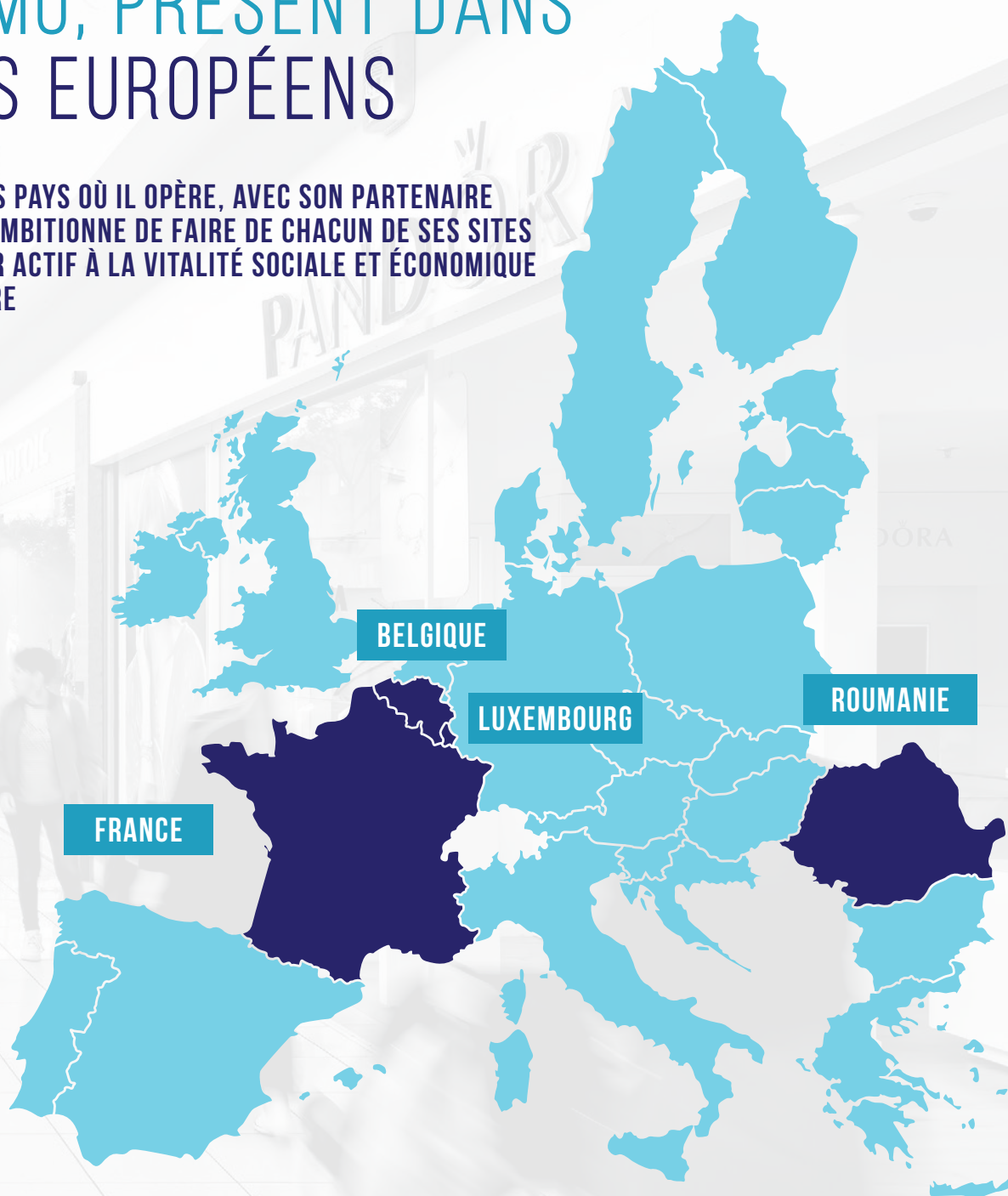
**5 ASSOCIATIONS
SOUTENUES**



5

GALIMMO, PRÉSENT DANS 4 PAYS EUROPÉENS

DANS CHACUN DES PAYS OÙ IL OPÈRE, AVEC SON PARTENAIRE CORA, GALIMMO AMBITIONNE DE FAIRE DE CHACUN DE SES SITES UN CONTRIBUTEUR ACTIF À LA VITALITÉ SOCIALE ET ÉCONOMIQUE DE SON TERRITOIRE



5.1 FRANCE



● EXTENSIONS RÉALISÉES
OU EN PROJET

52
SITES COMMERCIAUX

694 M€
VALEUR DU PATRIMOINE (HD)

627 000 M²
SURFACE TOTALE
(Y COMPRIS HYPERMARCHÉS)

132 700 M²
SURFACE GLA
(HORS HYPERMARCHÉS)

RÉPARTITION EN VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2019



SHOP'IN

GALIMMO DÉPLOIE POUR SES CENTRES LA MARQUE SHOP'IN AU FUR ET À MESURE DU DÉROULEMENT DES PROGRAMMES DE TRANSFORMATION.

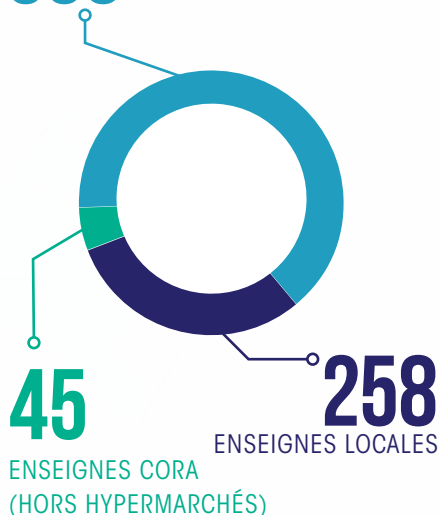
853 BAUX

REVENUS LOCATIFS BRUTS 2019

42 M€

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE DE BAUX PAR TYPE D'ENSEIGNES

550 ENSEIGNES NATIONALES ET INTERNATIONALES



LES POCKET SQUARES

À l'occasion de la rénovation des galeries ou des programmes d'extension, l'accent est mis sur un parcours client réinventé, en phase avec les nouvelles attentes des consommateurs qui souhaitent allier acte d'achat, accès à des services et temps de détente ou de rencontres. Dans les centres commerciaux français de Galimmo, le parcours est décliné en cinq espaces thématiques.

+90% DES CLIENTS INTERROGÉS

estiment qu'il s'agit d'une raison supplémentaire de visite (étude interne réalisée sur un panel de 1 000 clients en mai 2019).

4,3/5 NOTE MOYENNE ATTRIBUÉE

par les clients aux Pocket Squares (source étude ICN Junior Conseil, mai 2019).

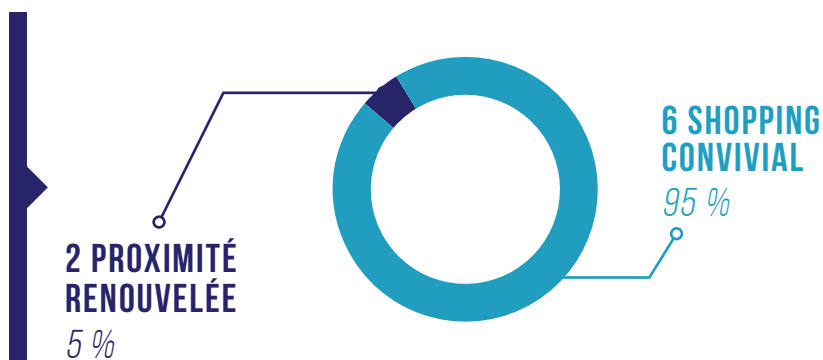
164 M€ PORTEFEUILLE DE PROJETS (EN VALEUR D'INVESTISSEMENT)

5.2

BELGIQUE-LUXEMBOURG



RÉPARTITION EN VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2019



REVENUS LOCATIFS BRUTS 2019
(Y COMPRIS GESTION POUR COMPTE DE TIERS)

27 M€

392
BAUX



25 M€

PORTEFEUILLE
DE PROJETS
(EN VALEUR
D'INVESTISSEMENT)

UN PARCOURS CLIENT REPENSÉ AUTOUR DE PLACES DE VILLAGE

Dans le cadre du plan de rénovation de l'ensemble des centres commerciaux de Shopping convivial, Galimmo réenchante le parcours de circulation de ses centres commerciaux belges. Il est organisé autour de quatre espaces thématiques animant la visite à la manière de places de village : se rencontrer, se divertir, découvrir et se simplifier la vie.

À cette occasion, les centres commerciaux Shopping Cora ont adopté une nouvelle identité visuelle, associée au lancement d'une campagne de communication : "Place à vous !".

Données à fin décembre 2019.

8

SITES COMMERCIAUX,
DONT 1 EN GESTION POUR
COMPTE DE TIERS

451 M€

VALEUR DU PORTEFEUILLE
D'ACTIFS DÉTENUS
ET/OU GÉRÉS (HD)

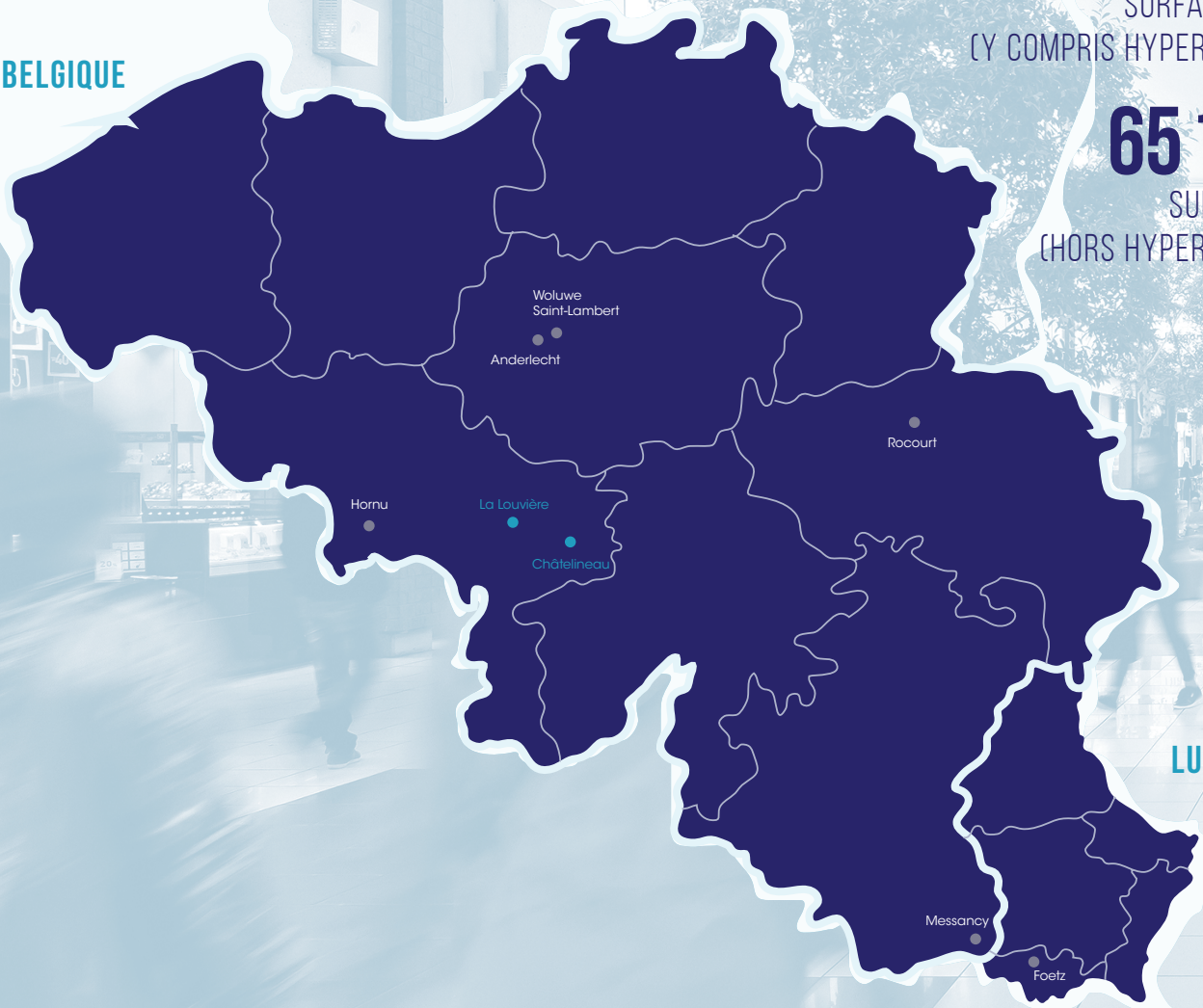
169 000 M²

SURFACE TOTALE
(Y COMPRIS HYPERMARCHÉS)

65 100 M²

SURFACE GLA
(HORS HYPERMARCHÉS)

BELGIQUE



LUXEMBOURG

● PROJETS D'EXTENSION

5.3

ROUMANIE



6

SITES COMMERCIAUX,
DONT 4 EN GESTION POUR
COMPTE DE TIERS

55 M€

VALEUR DU PORTEFEUILLE
D'ACTIFS DÉTENUS
ET/OU GÉRÉS (HD)

86 000 M²

SURFACE TOTALE
(Y COMPRIS HYPERMARCHÉS)

31 500 M²

SURFACE GLA
(HORS HYPERMARCHÉS)

RÉPARTITION EN VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2019



206 BAUX

REVENUS LOCATIFS BRUTS 2019
(Y COMPRIS GESTION POUR COMPTE DE TIERS)

6 M€

Données à fin décembre 2019.



**CONCEPTION ÉDITORIALE
ET RÉDACTION :**
OPRG Financial et Galimmo

CRÉATION ET RÉALISATION :
Matador

GALIMMO REAL ESTATE
Chaussée de Nivelles 83
1420 Braine l'Alleud, Belgique

GALIMMO SCA
37, rue de la Victoire
75009 Paris, France
Tél. : +33 (0)1 53 20 58 61
contact@galimmo.com

GALIMMO | REAL LIFE, GREAT STORIES

www.galimmo.com