


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020



GALIMMO
REAL ESTATE



COMPRENDRE LES
INDIVIDUS, POUR
RÉPONDRE À LEURS
ASPIRATIONS,
AU MOYEN D'ESPACES
DE COMMERCE ET DE VIE
DE PROXIMITÉ, DURABLES
ET CONÇUS AVEC
LES ACTEURS LOCAUX.



SOMMAIRE

1 | ÉDITO 6

2 | GALIMMO
REAL ESTATE 8

3 | UNE ORGANISATION
AGILE 10

4 | LA FORCE DU
MODÈLE LOCAL 12

5 | GESTION ACTIVE
DANS UN CONTEXTE
DE CRISE INÉDIT 14

6 | UNE POLITIQUE DE
DÉVELOPPEMENT
RAISONNÉE 16

7 | GALIMMO, ENGAGÉ
POUR DEMAIN 18

8 | LE MODÈLE
DE CRÉATION
DE VALEUR 20

9 | INDICATEURS
CLÉS 22



MAËL AUSTIN
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DU GROUPE GALIMMO

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

Dans le contexte de crise sanitaire qui bouleverse notre secteur, le modèle de nos centres commerciaux de proximité, lieux de sociabilité de taille humaine et adaptés aux spécificités de leur territoire, a démontré toute sa pertinence en 2020.

Certes, l'activité du commerce a été profondément affectée à compter de mi-mars et ceci s'est traduit par l'alternance de périodes de strictes restrictions des activités autorisées et de fortes contraintes lors des reprises. Nous avons mis en place dans nos centres commerciaux les mesures adéquates et conformes aux arrêtés successivement pris par les autorités de chacun de nos quatre pays d'implantation. Compte tenu de l'impact économique de cette situation sur l'activité des commerçants, nous avons pris des mesures afin de soutenir, au cas par cas, nos locataires. La situation financière solide du Groupe nous a permis de le faire tout en poursuivant la politique de gestion dynamique de nos espaces de commerce.

Je tiens ici à saluer la mobilisation de nos collaborateurs qui a permis à notre Groupe de traverser ces différentes

« LA MOBILISATION DE NOS COLLABORATEURS ET L'AGILITÉ DE NOS ÉQUIPES NOUS ONT PERMIS DE MAINTENIR, EN FONCTION DES DIFFÉRENTES RESTRICTIONS, LE LIEN AVEC LES CLIENTS DE NOS CENTRES ET DE SOUTENIR L'ACTIVITÉ DE NOS COMMERÇANTS. »

étapes en faisant preuve d'une grande réactivité pour assurer les fermetures partielles et les réouvertures de nos centres dans les meilleures conditions sanitaires possibles, tout en accompagnant nos commerçants, rassurant nos clients et adaptant nos méthodes de travail.

Si les conséquences économiques de la crise ont affecté la trajectoire de croissance suivie par le Groupe depuis sa création fin 2016, nous avons réussi à faire preuve de dynamisme en termes d'activité locative et de développement. Un nombre conséquent de baux, concernant des surfaces existantes ou en cours de création, a été signé pour continuer à renforcer le mix enseignes de nos centres et à l'élargir en intégrant de nouvelles activités. Enfin, en France, le chantier de transformation de Shop'in Pacé à proximité de Rennes, ralenti pendant la première période de confinement, s'est poursuivi et nous avons pu lancer celui du Centre Commercial Ermont en Île-de-France.

Notre secteur est en mutation. La crise a clairement accéléré les tendances qui étaient déjà à l'œuvre, portées par l'évolution des aspirations des individus, le changement des modes de consommation et l'intrication croissante du digital et du commerce physique. Mais, le commerce a déjà su faire preuve dans le passé de sa faculté à se réinventer. Et, dans ce contexte, notre capacité à continuer de faire venir sur nos sites des enseignes plébiscitées par les clients et à déployer des offres et services qui font la différence est très encourageante. Enfin, la bonne reprise de l'activité et de la fréquentation lors des périodes d'assouplissement des mesures de restriction montre à quel point nos sites ont

maintenu les liens avec leurs clients. Ceci est une nouvelle démonstration du rôle économique et sociétal structurant qu'ils jouent au sein de leur zone d'implantation.

En ce début d'année 2021, l'incertitude sur l'issue de la crise sanitaire et les limitations de l'activité du commerce restent fortes. Nous continuons donc à adapter nos opérations en appliquant les restrictions et modalités d'accès aux commerces autorisés en fonction des critères fixés par les autorités. Par ailleurs, nous poursuivons la commercialisation de nos surfaces ainsi que notre démarche de développement raisonnée, adaptée à chaque territoire, déployée depuis la création du Groupe en 2016.

Nous avons revu les priorités au sein de notre pipeline de projets pour nous concentrer particulièrement sur les programmes déjà autorisés et sur les opportunités de restructuration des surfaces existantes, en collaboration avec les hypermarchés Cora le cas échéant. Pour cela, nous restons mobilisés sur ce qui fait notre différence : concevoir avec l'ensemble des parties prenantes le centre commercial qui répond à leurs besoins et aspirations. Cela se traduit notamment par l'intégration de nouveaux usages, par exemple avec des cabinets médicaux, de nouveaux modèles de boutiques comme la vente de seconde main ainsi que de tiers-lieux, à l'instar des projets pilotes lancés en 2020. Tout en maintenant notre discipline financière rigoureuse, notre objectif est d'être prêt pour que, lors de la reprise de l'activité, nos centres, lieux de commerce et de vie, puissent pleinement rejouer leur rôle économique et sociétal.

Maël Aoustin

« EN 2020, DANS UN CONTEXTE DE CRISE INÉDIT, NOS CENTRES COMMERCIAUX ATTENDANTS À DES HYPERMARCHÉS PUISSANTS HISTORIQUEMENT ÉTABLIS ONT DÉMONTRÉ LEUR RÉSILIENCE ET LE RÔLE STRUCTURANT QU'ILS TIENNENT AU SEIN DE NOS TERRITOIRES. »

GALIMMO REAL ESTATE

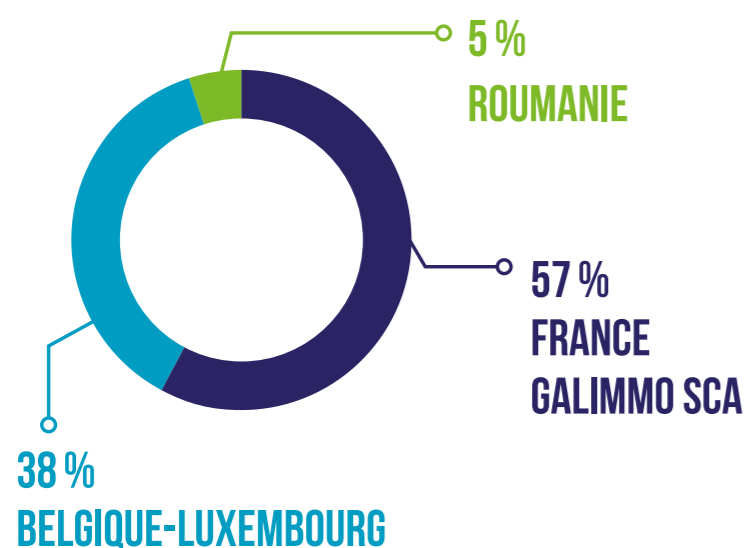
UNE PLATEFORME DE 66* CENTRES COMMERCIAUX
ATTENDANTS À DES HYPERMARCHÉS CORA

LE GROUPE

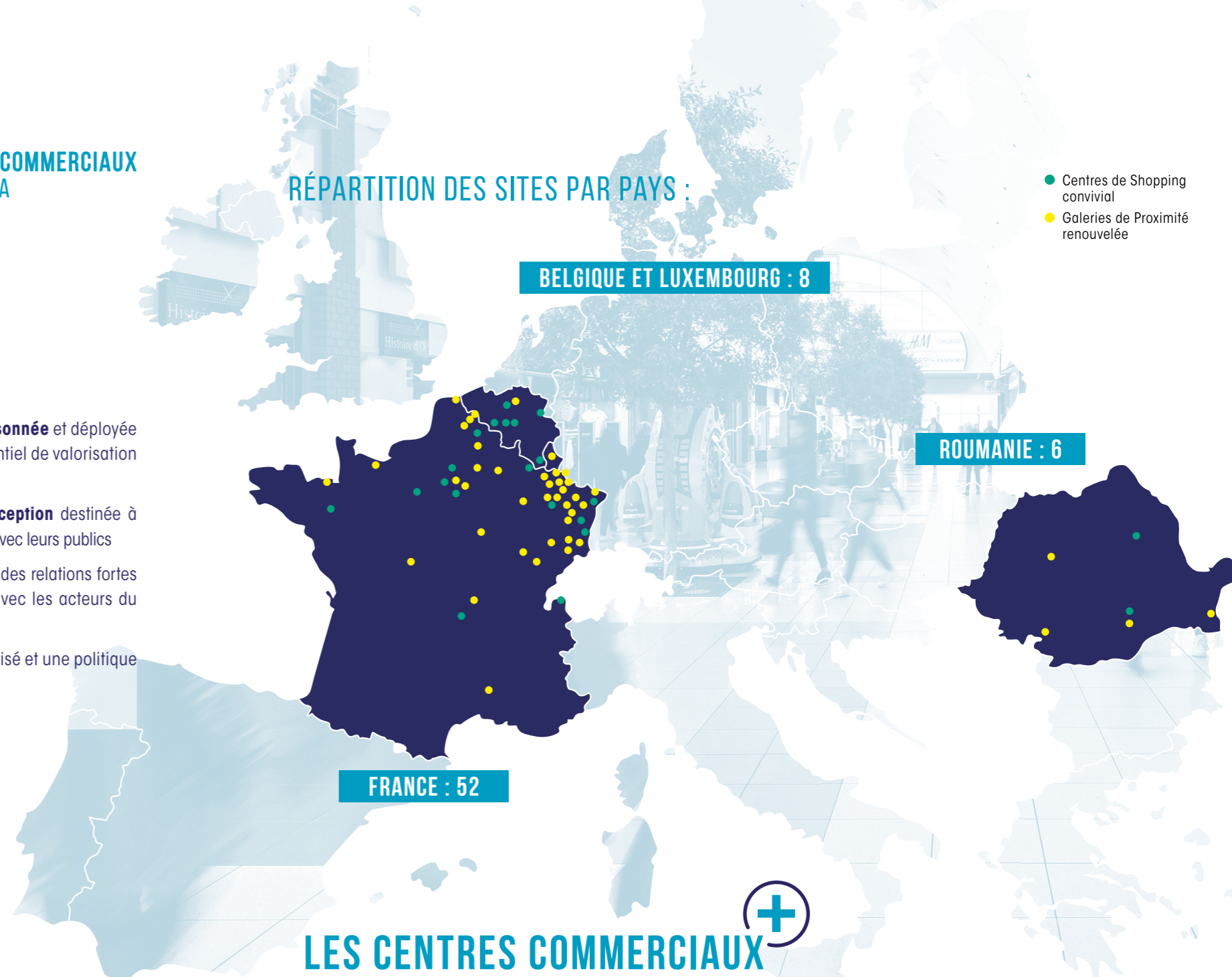
- **Opérateur de lieux de commerce**, foncière créée en 2016 liée à Louis Delhaize, un groupe leader de la distribution en Europe
- **Un partenariat structuré avec Cora**, grande enseigne d'hypermarchés bénéficiant d'une implantation historique dans ses territoires
- **Une présence dans quatre pays européens**, dont la France via Galimmo SCA, entité cotée sur Euronext Paris
- **Une expertise couvrant toute la chaîne de valeur**, de l'investissement immobilier à la gestion des centres commerciaux
- **Une politique de développement raisonnée** et déployée progressivement pour exploiter le potentiel de valorisation du portefeuille
- **Une démarche pionnière de co-conception** destinée à repenser et transformer les sites pour et avec leurs publics
- **Une gestion dynamique des actifs** et des relations fortes avec les grandes enseignes comme avec les acteurs du commerce local
- **Un bilan solide**, un endettement maîtrisé et une politique de gestion rigoureuse

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN VALEUR*

Données au 31.12.2020



RÉPARTITION DES SITES PAR PAYS :



LES CENTRES COMMERCIAUX

- **Un fort ancrage** au sein de leur zone de chalandise
- Des centres fréquemment **premier employeur privé local**
- **Un hypermarché puissant** comme locomotive alimentaire pour chaque centre
- **Une clientèle locale** particulièrement fidèle
- Des lieux de commerce et de vie, alliant **proximité et convivialité**
- **Une offre associant commerces, services, animations** et ouverte à de nouveaux usages
- **Des surfaces disponibles** et des réserves foncières pour des extensions ou restructurations
- **Des centres respectueux de l'environnement**, créateurs de lien social et de vitalité économique

88 COLLABORATEURS	1,1 MD€ PATRIMOINE (VALEUR HORS DROITS)	66 M€ LOYERS ANNUALISÉS BRUTS	26,9 % RATIO DE LTV NET	113 M€ PIPELINE DE PROJETS
----------------------	---	-------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

1600 BOUTIQUES*	950 000 M ² SURFACE TOTALE* (Y COMPRIS HYPERMARCHÉS ET CAFÉTÉRIAS)	229 000 M ² SURFACE TOTALE* (HORS HYPERMARCHÉS ET CAFÉTÉRIAS)	340 ENSEIGNES* NATIONALES OU INTERNATIONALES	400 COMMERCES* LOCAUX
--------------------	--	---	--	-----------------------------

* Incluant 5 actifs gérés

UNE ORGANISATION AGILE

MAËL Aoustin
DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE GALIMMO

ÉRIC RAVOIRE
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ GROUPE EN CHARGE DES OPÉRATIONS

En dépit du contexte, nous avons pu en 2020 continuer de tirer parti à la fois de l'ancrage local de nos sites et de notre approche globale pour déployer de nouvelles enseignes et activités plébiscitées par les clients.



THOMAS HAINEZ
DIRECTEUR ADMINISTRATIF ET FINANCIER GROUPE

La solidité financière de notre Groupe nous a permis de garder le cap de notre stratégie en 2020 tout en l'ajustant en regard du contexte sanitaire et de l'accélération de l'évolution de notre secteur.

ANNE THIRY
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ BELGIQUE-LUXEMBOURG

En 2020, nos sites ont particulièrement bénéficié de l'attachement accru au commerce de proximité, de la fidélité de nos clients et de la puissance des hypermarchés Cora.

L'ÉQUIPE DE DIRECTION

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

MAÎTRISE DE L'INTÉGRALITÉ DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Composées de spécialistes de l'immobilier et du commerce, les équipes de Galimmo regroupent près de quatre-vingt dix 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.



LA FORCE DE GALIMMO ET DE SES ÉQUIPES REPOSE SUR L'ALLIANCE DES VALEURS D'AUDACE, D'AGILITÉ, D'AUTENTICITÉ, DE PRAGMATISME ET D'ENDURANCE.



GALIMMO SCA, ENTITÉ FRANÇAISE COTÉE

Galimmo Real Estate exerce le contrôle de Galimmo SCA, société en commandite par actions cotée sur Euronext Paris. Galimmo SCA détient et opère le patrimoine de 52 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en France. Ses équipes sont composées de 53 collaborateurs. Toute la documentation de Galimmo SCA est disponible dans la rubrique Finance de son site Internet galimmo-sca.com.

LA FORCE DU MODÈLE LOCAL

EN 2020, ANNÉE MARQUÉE PAR LES MESURES DE FERMETURE ET DE RESTRICTION DE L'ACTIVITÉ DU COMMERCE EN RAISON DE LA CRISE SANITAIRE, GALIMMO ET SES ÉQUIPES SONT RESTÉS MOBILISÉS POUR QUE LES SITES DU GROUPE CONTINUENT À TENIR LEUR RÔLE STRUCTURANT POUR LEURS POPULATIONS ET LEUR TERRITOIRE.

La recherche à la fois de sens, d'authenticité et de praticité dans l'acte d'achat ainsi que la prise de conscience des enjeux environnementaux et sociétaux sont de plus en plus prégnantes. Dans le contexte de mutation de la consommation, l'attachement au commerce de proximité s'accroît et Galimmo peut s'appuyer sur les atouts liés à son positionnement historique pour affirmer l'attractivité de ses sites.

MIX DIVERSIFIÉ ET NOUVEAUX USAGES

Au-delà de l'adaptation du mix marchand aux nouvelles attentes des consommateurs et de l'installation d'enseignes plébiscitées, l'activité des centres s'élargit avec de nouvelles activités (centres médicaux, crèches, administrations...) et des collaborations avec des associations locales ou nationales. Des animations commerciales, pédagogiques ou ludiques, et des espaces dédiés aux pauses, aux rencontres ou au travail renforcent la vie dans les centres et contribuent à faire de la visite un moment aussi enthousiasmant qu'utile.

ANCRAGE LOCAL

Depuis près de 50 ans, les sites de commerce de Galimmo sont de véritables destinations locales de référence, lieux de lien social et de vitalité économique. Tout en s'insérant en parfaite complémentarité avec les autres pôles de commerce, ils sont fréquemment le premier employeur privé de leur territoire. Galimmo s'appuie sur sa connaissance fine de ses régions pour apporter avec chacun de ses sites une réponse aux aspirations spécifiques de sa clientèle, en portant une attention toute particulière au bien-être des personnes qui le fréquentent et en collaborant avec les acteurs locaux.

ACCOMPAGNER LES ENSEIGNES LES PLUS INNOVANTES, LES NOUVEAUX MODÈLES PROMETTEURS ET LES COMMERÇANTS INDÉPENDANTS DANS UNE OPTIQUE DE CRÉATION DE VALEUR POUR TOUS.

COMPLÉMENTARITÉ AVEC L'HYPERMARCHÉ CORA

La fréquentation des sites bénéficie de la complémentarité des flux de visiteurs des centres et des hypermarchés puissants de l'enseigne Cora, leader de la distribution alimentaire sur ses territoires.

Acteur innovant, tout en maintenant son organisation décentralisée permettant à chaque hypermarché de s'adapter aux spécificités locales, Cora fait évoluer son modèle commercial avec les nouvelles tendances de consommation notamment en implantant de nouveaux services.



DEUX TYPOLOGIES D'ACTIFS, DEUX CONCEPTS MARCHANDS

Selon le site, Galimmo déploie deux concepts marchands différenciés. La définition des projets de transformation et de modernisation des centres en découle.

Les centres commerciaux de **Shopping convivial** sont de véritables destinations de référence sur leurs territoires. Ils proposent à leurs visiteurs un parcours client optimisé, une offre élargie et des services enrichis.

Ce positionnement est renforcé par des programmes de transformation, l'implantation d'enseignes nationales

et internationales aux côtés de commerçants locaux ainsi que de nouvelles activités.

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, concentrée sur les services et la restauration.

La rénovation des sites concernés vise à en faire des lieux de proximité tout en maintenant un parcours de visite efficace. L'offre est renouvelée avec l'installation de commerçants locaux.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS EN VALEUR

Données au 31.12.2020, incluant 5 actifs gérés



CO-CONCEPTION

Galimmo, pionnier dans la démarche de conception des centres commerciaux avec leurs publics, crée des lieux de vie en adéquation avec les usages de leurs clients pour permettre à chacun de combler ses besoins et ses envies. Les projets de transformation sont conçus en impliquant les différentes parties prenantes en amont. Des ateliers de travail réunissent clients, collaborateurs, commerçants, élus locaux et représentants du tissu associatif local. Pour faire émerger des pistes concrètes, tous les aspects sont couverts, qu'il s'agisse de l'architecture, du parcours client et des commerces ou encore de l'intégration dans l'environnement et des animations. Les acteurs de la co-conception sont ensuite informés à chaque étape de l'avancée des projets.



Inauguré début 2020, le nouveau parcours client de notre centre commercial Shopping Cora La Louvière, plus fluide, a été développé autour de quatre espaces thématiques mettant à l'honneur la rencontre, le divertissement, la découverte ou encore la simplification de la vie de nos visiteurs.

MARJORIE SOMVILLE,
Directrice du réseau (Belgique)



En s'appuyant sur notre connaissance fine des attentes de notre clientèle, chacun de nos centres commerciaux combine de manière unique commerces et services, grandes enseignes et boutiques indépendantes pour répondre aux attentes spécifiques de ses publics. Les animations sur-mesure et la collaboration avec des acteurs locaux enrichissent la vie de nos centres. Cette personnalisation est un facteur clé de la fidélité de nos clients.

STÉPHANE GERBER,
Directeur adjoint du réseau
(France)

GESTION ACTIVE DANS UN CONTEXTE DE CRISE INÉDIT

GALIMMO A DÉBUTÉ L'ANNÉE 2020 SUR UNE TRAJECTOIRE DE CROISSANCE SOUTENUE, AVEC CELLE DES EXERCICES PRÉCÉDENTS. L'AVÈNEMENT DE LA CRISE SANITAIRE S'EST ENSUITE TRADUITE PAR DES MESURES CONTRAIGNANT FORTEMENT L'ACTIVITÉ DES CENTRES COMMERCIAUX.

A compter de mi-mars 2020, en France et en Belgique, seuls les commerces dont l'activité a été définie comme essentielle par les pouvoirs publics de chacun des deux pays ont pu rester ouverts. Les autres boutiques ont pu progressivement rouvrir leurs portes au public à partir de mi-mai, conformément à un calendrier national et adapté selon les secteurs. Pour faire face à la seconde vague du virus à l'automne, de nouvelles fermetures administratives ont été de nouveau appliquées pour plusieurs semaines.



SAVOIR FAIRE PREUVE D'ENDURANCE ET D'AGILITÉ POUR TRANSFORMER NOS MÉTHODES DE TRAVAIL ET MIEUX S'ADAPTER DANS UN SECTEUR EN PROFONDE MUTATION, ACCÉLÉRÉE PAR LA CRISE.

2,0

MOIS DE LOYER

ÉQUIVALENT DES LOYERS CONCÉDÉS PAR GALIMMO EN LIEN AVEC LA CRISE

RÉASSURANCE DES CLIENTS

Dans le contexte d'épidémie, Galimmo s'est attaché à donner aux visiteurs l'assurance de venir dans ses centres commerciaux en toute sécurité. La société a lancé une démarche de certification avec le bureau de contrôle Bureau Veritas. Le label d'excellence, décerné après des audits menés par des experts indépendants, atteste la conformité et l'efficacité des mesures sanitaires mises en place au sein des centres commerciaux.

ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

Compte tenu de l'impact économique des restrictions administratives sur l'activité des commerçants, Galimmo a pris des mesures afin d'accompagner, au cas par cas, ses locataires. Ceci s'est traduit par des aménagements des échéances de recouvrement et des abandons partiels de loyers. Au total, les abandons de loyers représentent 10,4 millions d'euros et l'impact sur les revenus comptabilisés en 2020 est de -9,9 millions d'euros.

79%

DES CLIENTS INTERROGÉS* ONT DÉCLARÉ QUE LA CERTIFICATION LES RASSURE LORS DE LEUR VISITE DANS LEUR CENTRE COMMERCIAL.

76%

DU PATRIMOINE CERTIFIÉ (EN VALEUR)
Données au 30.04.2021



* Source : 302 répondants à un sondage réalisé par All in Box en décembre 2020.

ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE

En dépit du contexte, de nombreuses négociations de contrats de location ont pu être finalisées au cours de l'année 2020.

SIGNATURES DE BAUX EN 2020

303

BAUX¹

• 136 EN FRANCE²

• 59 EN BELGIQUE

• 108 EN ROUMANIE²

42 386

M²

DE SURFACE

10,9

M€ MONTANT TOTAL DE LOYER MINIMUM GARANTI

¹ Nouveaux baux et renouvellements

² Incluant les renouvellements contractualisés dans le cadre d'une négociation globale prévoyant un abandon partiel de loyer au titre des mesures de confinement (36 en France et 52 en Roumanie)

PARMI LES NOUVELLES SIGNATURES DE 2020

ELARGISSEMENT DE L'OFFRE BEAUTÉ-SANTÉ

En France, renforcement du partenariat avec les enseignes Qipao et La Barbe de Papa (6 nouvelles signatures chacune en 2020) et ouverture de cabinets de santé avec l'implantation d'Odento (soins dentaires) et d'Ovisio (ophtalmologie) à Shop'in Publier près d'Evian et Shop'in Pacé près de Rennes.

En Belgique, installation de Hairdis (distributeur de produits de coiffure et d'esthétique) à Anderlecht, Châtelineau près de Charleroi et Rocourt près de Liège ainsi que de Medi-Market (parapharmacie) à La Louvière.

APPÉTENCE DES CLIENTS CONFIRMÉE

Les sites ont bénéficié en 2020 de la résilience et de l'adaptabilité des hypermarchés Cora qui ont permis de conserver le lien avec leurs clients. Pendant les périodes d'allègement des restrictions réglementaires, l'activité a rapidement repris, témoignant de l'appétence des clients pour les centres commerciaux de Galimmo et pour le rôle social qu'ils tiennent pour leurs populations.

Si la crise sanitaire s'est traduite par une baisse de la fréquentation des sites de Galimmo sur l'ensemble de l'année, celle-ci a été supérieure à celle des panels servant de référence dans leurs pays respectifs.

+400

POINTS DE BASE EN FRANCE

DIFFÉRENCE ENTRE L'ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES SITES DE SHOPPING CONVIVIAL DE GALIMMO ET DU PANEL QUANTAFLOW SERVANT DE RÉFÉRENCE AU CONSEIL NATIONAL DES CENTRES COMMERCIAUX (CNCC).

+900

POINTS DE BASE EN BELGIQUE

DIFFÉRENCE ENTRE L'ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES SITES DE GALIMMO ET DU PANEL DU BELGIAN LUXEMBOURG COUNCIL FOR RETAIL AND SHOPPING CENTERS (BLSC).

NOUVELLES LOCOMOTIVES

Installation des 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), deux enseignes plébiscitées par les consommateurs pour leur rapport qualité-prix.

RENFORCEMENT DE LA RESTAURATION

Implantation de Burgers et Bocaux à Shop'in Pacé près de Rennes et Subway à Shop'in Cambrai en France Chitir Chicken à Châtelineau près de Charleroi et à La Louvière en Belgique.

VIE DES CENTRES

La vie des centres a été particulièrement bouleversée pendant les périodes de restriction de l'activité limitant notamment les événements et animations. Toutefois, Galimmo est resté mobilisé tout au long de l'année pour continuer à fidéliser ses clients, soutenir ses commerçants en les aidant pour la mise en place de solutions alternatives (comme le retrait en boutique) et engager de nouvelles initiatives.

2 INNOVATIONS DURABLES PILOTES

Ouverture à Saint-Avold de la 1^{ère} boutique solidaire Emmaüs en centre commercial dans le Grand-Est et d'un Comptoir du Recyclage en partenariat avec la start-up Yoyo spécialiste du tri dans le centre commercial Cora Dornach (près de Mulhouse).



Notre activité locative est finalement restée soutenue en 2020. Nous avons plus particulièrement accompagné le développement d'enseignes des secteurs de la santé, de la beauté et de l'alimentation, les plus dynamiques en cette période où nos clients se recentrent sur les besoins du quotidien.

MATHIEU ECHEVERRIA,
Directeur de la commercialisation

UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT RAISONNÉE

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 A POURSUIVI EN 2020 SA DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT RAISONNÉE.

Compte tenu du contexte et des évolutions sectorielles, Galimmo 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.



TRAVAILLER NOTRE PATRIMOINE POUR QU'IL SOIT TOUJOURS EN ADÉQUATION AVEC LES SPÉCIFICITÉS DE NOS TERRITOIRES ET LES ASPIRATIONS DE NOS CLIENTS, EN RÉNOVANT ET COMPLÉTANT L'OFFRE AU TRAVERS DE SURFACES ADDITIONNELLES RÉELLEMENT NÉCESSAIRES.

113 M€

PORTEFOLLE DE PROJETS
(VALEUR D'INVESTISSEMENT
À FIN DÉCEMBRE 2020)

17

PROJETS DE RESTRUCTURATION
DE CENTRES COMMERCIAUX
(14 EN FRANCE ET 3 EN BELGIQUE)



Pour ses 25 ans, Shop'in Pacé devient un lieu de commerce et de vie tourné vers le bien-être. En concertation avec les commerçants, les élus locaux et des clients habitués ou occasionnels, tous les aspects de ce projet ont été travaillés en amont dans des ateliers de co-conception.

ANNE NICOT,

Directrice du centre Shop'in Pacé

EXTENSION RÉNOVATION DE 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 et une offre enrichie, le centre se dote 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
- 3 800 M² EXTENSION
- 61 BOUTIQUES ET 1 MOYENNE SURFACE APRÈS EXTENSION
- 19 000 M² SURFACE TOTALE (Y COMPRIS HYPERMARCHÉ) APRÈS EXTENSION
- OUVERTURE AU PUBLIC EN JUIN 2021 (SOUS RÉSERVE DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION SANITAIRE)

EXTENSION RÉNOVATION DU 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
- 3 100 M² EXTENSION EN COURS
- 40 BOUTIQUES APRÈS EXTENSION
- 20 400 M² SURFACE TOTALE (Y COMPRIS HYPERMARCHÉ ET CAFÉTÉRIA) APRÈS EXTENSION
- LIVRAISON PRÉVUE EN 2022

EXTENSION RÉNOVATION DU 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.

À la suite des autorisations obtenues en 2020, Galimmo prévoit de réaliser en 2021 les travaux préparatoires du projet de rénovation et d'extension de 6 000 m² du centre commercial de La Louvière. À l'occasion de ce projet, la surface commerciale de l'hypermarché Cora sera rénovée et son offre de produits et services sera revisitée. La livraison est prévue à l'horizon 2022/2023.

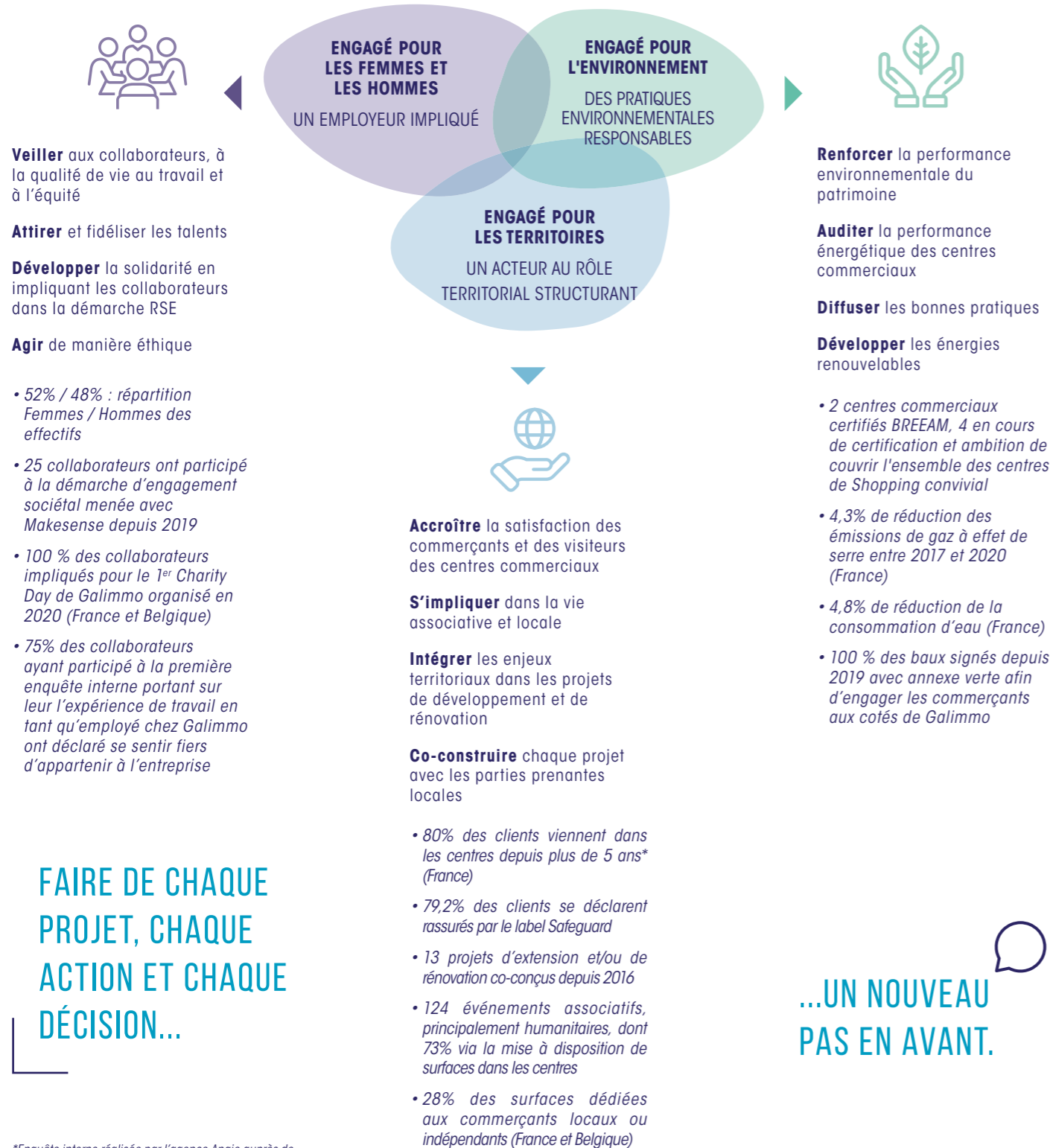


- 507 000 HABITANTS À MOINS DE 20 MIN
- 6 000 M² EXTENSION
- 80 BOUTIQUES ET 3 MOYENNES SURFACES APRÈS EXTENSION
- 25 400 M² SURFACE TOTALE (Y COMPRIS HYPERMARCHÉ) APRÈS EXTENSION
- LIVRAISON PRÉVUE FIN 2022/DÉBUT 2023

GALIMMO, ENGAGÉ POUR DEMAIN

L'ENGAGEMENT ET LA RESPONSABILITÉ SONT POUR GALIMMO UNE DÉMARCHE CONSTANTE DE PROGRÈS, INITIÉE EN 2016 ET TRAVAILLÉE DE CONCERT AVEC CELLES ET CEUX QUI LES CONSIDÈRENT COMME LA VOIE À SUIVRE.

Une dynamique portée par l'ensemble des collaborateurs et déployée avec les publics des centres commerciaux.



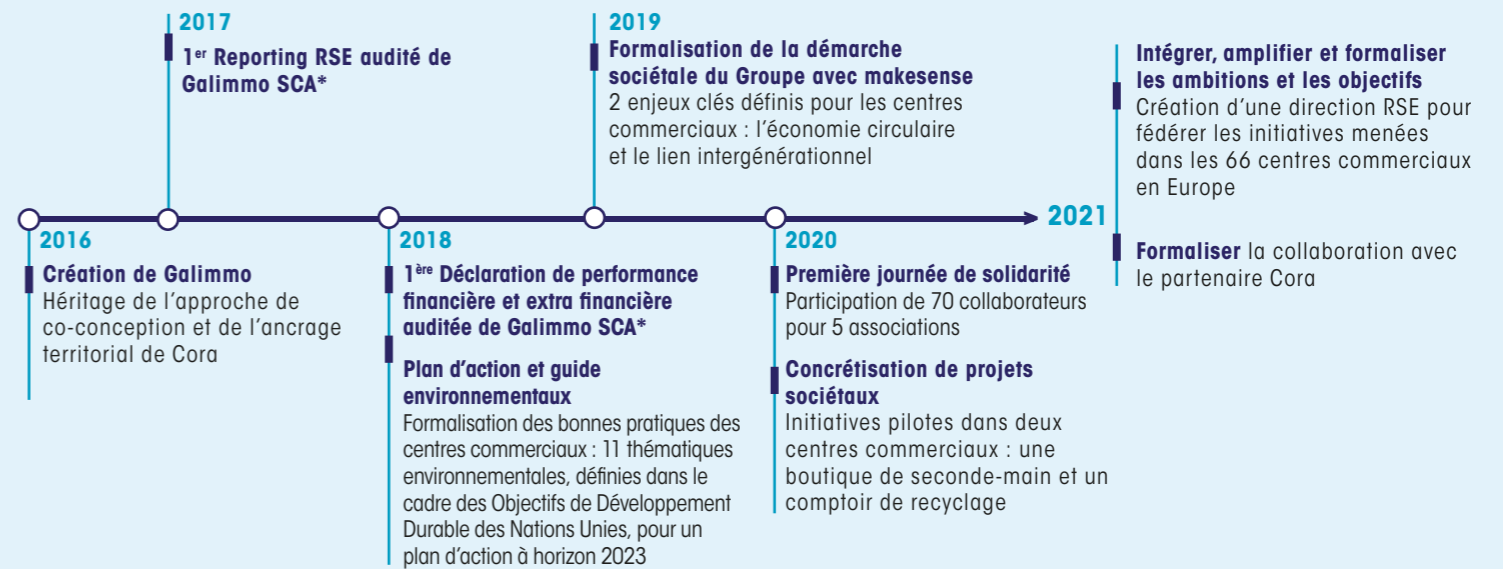
FAIRE DE CHAQUE PROJET, CHAQUE ACTION ET CHAQUE DÉCISION...

...UN NOUVEAU PAS EN AVANT.

*Enquête interne réalisée par l'agence Angie auprès de l'ensemble des salariés Galimmo en France, Belgique et Roumanie avec un taux de réponse de 64%

* Données 2019, dernière année de référence avant la crise sanitaire

UNE DÉMARCHE DE PROGRÈS



* Entité française cotée du groupe Galimmo Real Estate

POTAGER URBAIN
en cours de création sur le toit du Centre Commercial Ermont (France)

LA FOIRE DES PRODUCTEURS ET CRÉATEURS VOISINS
Shopping Cora Messancy (Belgique)

FRIPES ET BROCS, BOUTIQUE DE L'ASSOCIATION EMMAÛS
dans le centre commercial Cora Saint-Avoid (France)

LE COMPTOIR DU RECYCLAGE
dans le centre commercial Cora Dornach avec Yoyo (France)

OMBRIÈRE PHOTOVOLTAÏQUE
Parking du centre commercial Shop'in Witty (France)

MARINE RICARD,
Directrice de l'Engagement

L'engagement fait partie intégrante du modèle de Galimmo depuis sa création. Notre ambition est maintenant d'aller plus loin en formalisant une nouvelle feuille de route et en fédérant toutes les énergies autour de notre objectif : développer des centres commerciaux plus engagés, solidaires et respectueux de l'environnement.

LE MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR

LE MODÈLE MIS EN PLACE LORS DE LA CRÉATION DE GALIMMO FIN 2016 A POUR AMBITION DE CRÉER DE LA VALEUR POUR L'ENSEMBLE DE SES PARTIES PRENANTES TOUT EN CONSOLIDANT LA POSITION DU GROUPE PARMI LES ACTEURS INCONTOURNABLES DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL DANS LES PAYS OÙ IL OPÈRE.

EN 2020, LE GROUPE A POURSUIVI LE DÉPLOIEMENT DE SA STRATÉGIE, EN L'ADAPTANT AU CONTEXTE DE CRISE ET AUX TENDANCES SECTORIELLES QUI S'ACCÉLÈRENT. TOUT EN VALIDANT LES BIEN-FONDÉS DU MODÈLE DE GALIMMO, LES RÉALISATIONS DE L'EXERCICE 2020 PERTURBÉ PAR LA CRISE NE SONT PAS REPRÉSENTATIVES DE SON POTENTIEL INTRINSÈQUE.

TENDANCES

POSITIONNEMENT DE GALIMMO

RESSOURCES MOBILISÉES

CRÉATION DE VALEUR

RÉSULTATS ET IMPACTS 2020

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 programme Engagé pour demain

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

- Entretenir 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

Financières

- 130 M€ d'investissements consacrés à la stratégie de développement maîtrisé et durable des sites sur la période 2017 – 2020
- Investissements préfinancés

Immobilières

- Détention de long terme des actifs
- 66 centres commerciaux détenus et/ou gérés dont 14 rénovations et 3 extensions livrées depuis fin 2016
- Pipeline de projets de développement : 113 M€ au 31.12.2020

Immatérielles

- Leadership local avec les hypermarchés Cora puissants, disposant d'un fort ancrage territorial, leaders sur leur zone de chalandise
- Approche pionnière de co-conception avec tous les publics
- 2 concepts marchands spécifiques : Shopping convivial et Proximité renouvelée
- Déploiement de la marque Shop'in pour les centres commerciaux en France et force de la marque Shopping cora en Belgique

Humaines

- 88 collaborateurs dont 25 sur sites

Naturelles

- Des sites implantés en zones urbaines ou péri-urbaines
- Maîtrise du foncier grâce au partenariat avec Cora

Société

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

63 MILLIONS DE VISITEURS
CENTRE COMMERCIAUX SHOPPING CONVIVAL*

700 PARTENAIRES ENSEIGNES

POPULATIONS ET COLLECTIVITÉS LOCALES DES
66 TERRITOIRES D'IMPLANTATION



Financiers

- 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€)

Immobilières

- Valeur du patrimoine = 1,1 Md€
- 2 projets d'extension/rénovation en travaux
- 303 baux signés en 2020 (dont 164 renouvellements)
- Adaptation des sites à de nouveaux usages

Immatérielles

- Renforcement de la relation de proximité avec les enseignes
- Nouvelle plateforme de marque

Humains

- Formalisation de la marque employeur
- Engagement volontaire des collaborateurs auprès d'acteurs de l'ESS

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 d'aménagements autour des sites

Société

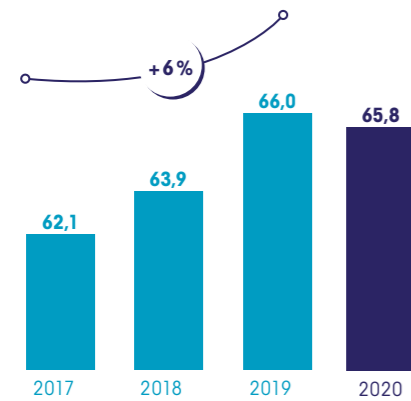
- Emplois hébergés dans les centres
- Lancement d'initiatives durables de protection de l'environnement et de la santé : 124 événements en partenariat avec 95 associations

* Donnée 2019, dernier exercice de référence avant la crise sanitaire

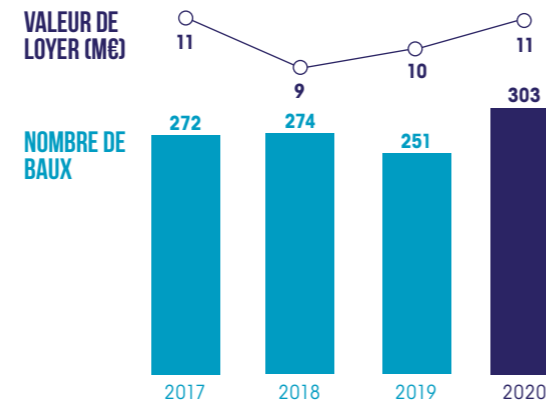
INDICATEURS CLÉS

LOYERS ANNUALISÉS BRUTS

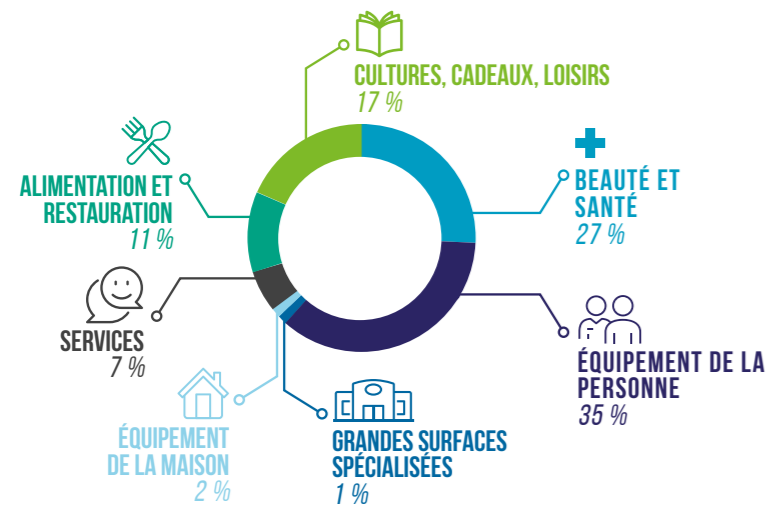
LOYERS ANNUALISÉS BRUTS (M€)



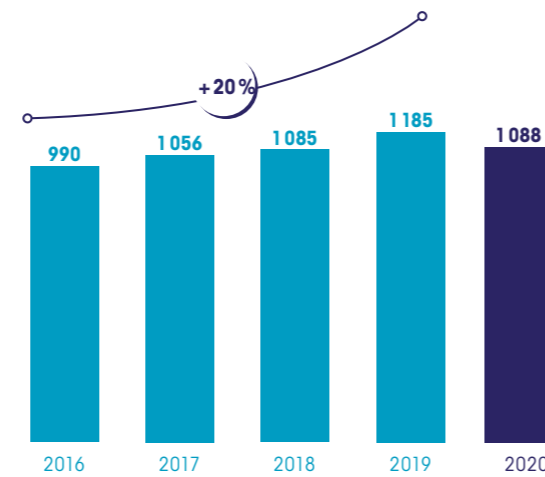
BAUX SIGNÉS



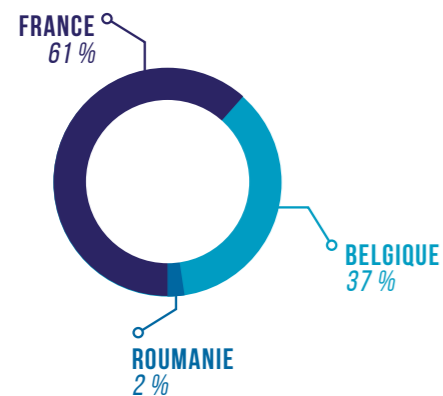
RÉPARTITION DES LOYERS BRUTS ANNUALISÉS PAR SECTEUR EN 2020



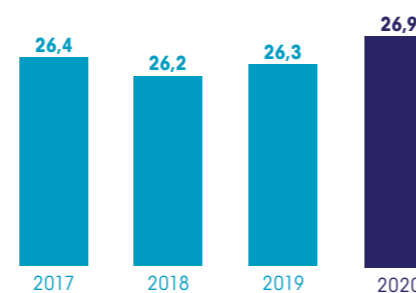
VALEUR DU PATRIMOINE (M€)



RÉPARTITION DES LOYERS BRUTS ANNUALISÉS PAR PAYS EN 2020



RATIO DE LTV NET



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

Impression réalisée à partir de papier recyclé et issu
de forêts gérées durablement (FSC)

WWW.GALIMMO.COM

GALÍMMO
REAL ESTATE

www.galimmo.com