

3

QUESTIONS À ÉRIC RAVOIRE

L'exercice 2022 a fait suite à deux années de crise sanitaire. Quel bilan en tirez-vous ?

La bonne dynamique de l'activité que nous avons progressivement retrouvée dans nos centres commerciaux au cours de l'année 2021, avec la levée progressive des restrictions sanitaires et grâce au lien conservé avec nos clients et nos visiteurs, s'est largement confirmée tout au long de l'exercice 2022. Le rebond du chiffre d'affaires de nos commerçants, qui a même dépassé celui de 2019, en atteste. En effet, si la fréquentation n'a pas tout à fait retrouvé le niveau d'avant crise, nous observons un parcours d'achat rendu plus efficace, avec la phase de préparation et renseignement sur internet et, en conséquence, une augmentation du taux de transformation en boutique. Parallèlement, nous avons réalisé une bonne performance opérationnelle sur l'ensemble de l'année. L'activité locative est restée soutenue et ceci s'est traduit par une nouvelle hausse des loyers annualisés. Dans un contexte difficile pour certains acteurs du commerce, notamment dans le secteur du prêt-à-porter, nous avons su anticiper et saisir les opportunités d'accélérer la rotation de nos enseignes pour adapter notre offre aux attentes des clients. Parallèlement, notre performance financière est en forte amélioration par rapport à 2021, avec des indicateurs dépassant également leur niveau de 2019 et un bilan demeure solide. Enfin, l'année 2022 a été marquée par la poursuite de notre activité de redéveloppement et la livraison de projets structurants venus renforcer l'activité de plusieurs de nos centres.

Comment expliquez-vous cette performance dans le contexte de mutation profonde de la consommation et du commerce ?

L'évolution de notre secteur est le miroir de celle de notre société animée par les grandes tendances que sont le développement du numérique, la sensibilité croissante aux enjeux sociétaux et environnementaux ainsi que la recherche par les individus à la fois de sens et de praticité. L'année 2022 nous a toutefois encore confirmé qu'elles laissent à nos centres commerciaux une place centrale dans le quotidien du consommateur et dans son parcours d'achat de plus en plus omnicanal. La nouvelle signature que nous avons adoptée en 2022 incarne cette vision : « la vie est au centre », tout simplement parce qu'il s'y passe

quelque chose de plus et de plus varié, fait de liens, de shopping, de proximité, de commodité et également de sens. Le commerce est vivant et c'est en mettant la vie au centre de nos préoccupations que nous avons encore fait évoluer notre offre avec plus d'alimentation et de restauration ainsi que plus de santé et de beauté, mais aussi avec de nouvelles formes de commerce, comme la seconde main et la vente de produits recyclés. Enfin, nous avons également continué de réorganiser nos centres afin de notamment pouvoir créer des moyennes surfaces pour accueillir des enseignes phares plébiscitées par les clients et jusque-là peu présentes dans les centres commerciaux, notamment dans le domaine du discount.

Vous élargissez votre programme « Engagé pour demain » et en accélérez le déploiement. Quels en sont les enjeux ?

Galimmo SCA est née il y a maintenant plus de cinq ans avec l'ancrage social et sociétal inscrit dans ses gènes, hérité de notre partenaire Cora, un acteur historiquement présent dans ses territoires. Conscients du poids économique local de nos centres et forts du rôle structurant qu'ils jouent dans leurs écosystèmes, nous avons créé le programme « Engagé pour demain » pour fédérer et donner encore plus de cohérence à l'ensemble des initiatives qui avaient déjà cours dans nos sites. Nous avons formalisé nos engagements sociétaux et environnementaux dans une feuille de route à horizon de moyen terme, avec des objectifs précis qui engagent toute l'entreprise, pour s'assurer que nous les intégrons tant dans la conception et la gestion quotidienne de nos centres que dans notre stratégie et nos décisions d'investissement.

Cela se traduit concrètement par l'application de notre démarche singulière de co-conception à tous les programmes de redéveloppement et de modernisation de nos centres en impliquant l'ensemble de leurs parties prenantes. Il s'agit également des initiatives prises pour favoriser l'économie circulaire, la réparabilité et le réemploi en mobilisant les enseignes et les visiteurs, du travail sur notre empreinte environnementale et de notre trajectoire de décarbonation et tout ceci avec la participation et l'engagement de tous nos collaborateurs. ■



“ Nous veillons à intégrer les enjeux sociétaux et environnementaux tant dans la conception et la gestion quotidienne de nos centres que dans notre stratégie et nos décisions d’investissement. ”

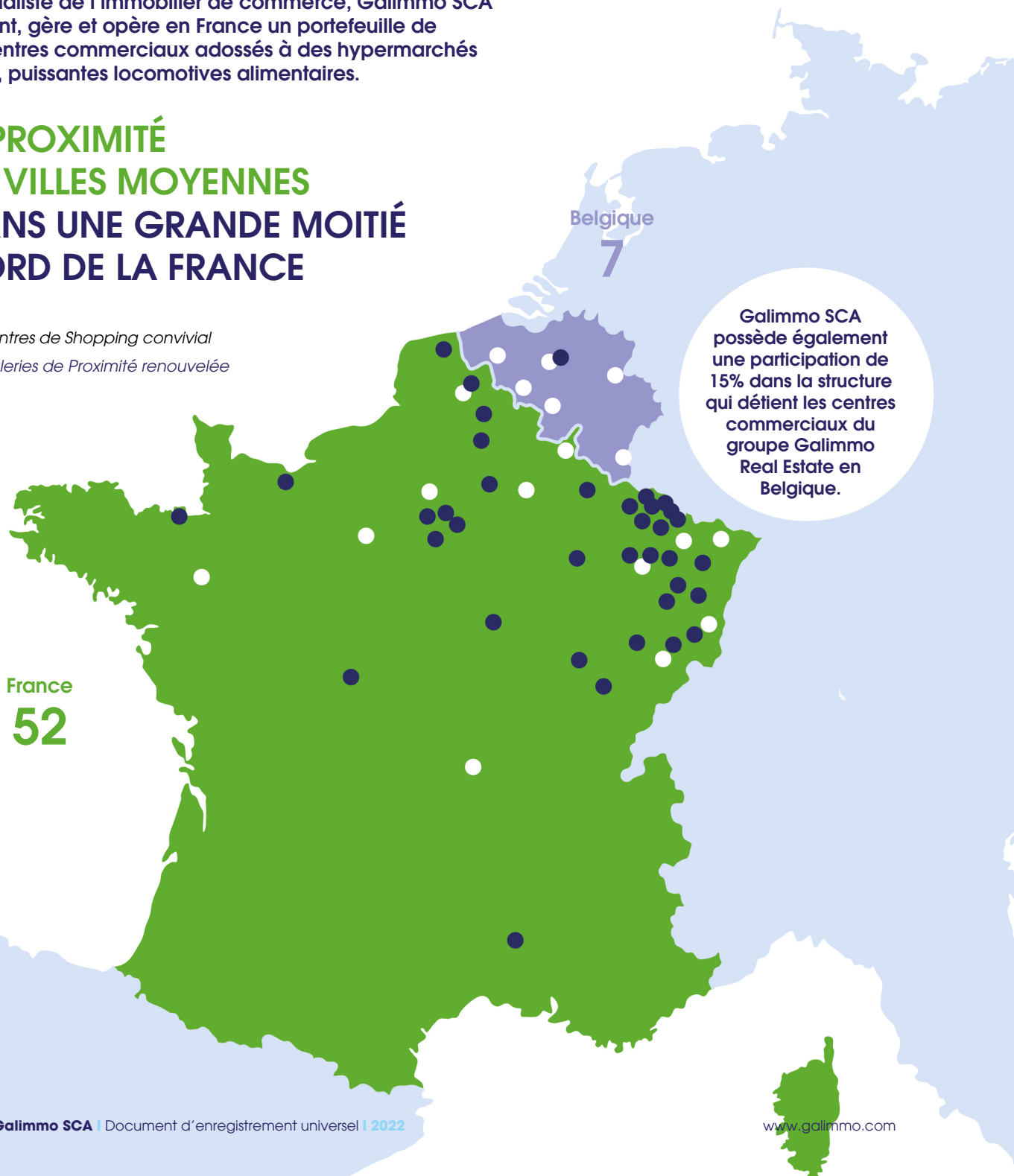
UNE PLATEFORME DE LIEUX DE VIE ET DE COMMERCE CONÇUS AVEC LEURS PUBLICS



Spécialiste de l'immobilier de commerce, Galimmo SCA détient, gère et opère en France un portefeuille de 52 centres commerciaux adossés à des hypermarchés Cora, puissantes locomotives alimentaires.

À PROXIMITÉ DE VILLES MOYENNES DANS UNE GRANDE MOITIÉ NORD DE LA FRANCE

- Centres de Shopping convivial
- Galeries de Proximité renouvelée



Galimmo SCA possède également une participation de 15% dans la structure qui détient les centres commerciaux du groupe Galimmo Real Estate en Belgique.

DEUX TYPOLOGIES D'ACTIFS, DEUX CONCEPTS MARCHANDS

Fort de son ancrage local, Galimmo a pour ambition d'inscrire ses sites au centre des nouvelles façons de vivre les territoires pour répondre à l'évolution des attentes de leurs publics. Selon leurs spécificités, Galimmo déploie deux concepts marchands différenciés et déterminants pour les projets de transformation et de modernisation des centres conçus avec leurs publics, au cas par cas et en intégrant de nouveaux usages.

13 centres de Shopping convivial

Destinations de référence sur leurs territoires, les centres commerciaux de Shopping convivial proposent à leurs visiteurs un parcours client optimisé, une offre élargie et des services enrichis.

39 galeries de Proximité renouvelée

Capitalisant sur le voisinage, les galeries de Proximité renouvelée proposent une offre complémentaire de celle de l'hypermarché avec une large gamme de services et de la restauration.

Les centres de Shopping convivial
représentent

79%

de la valeur du patrimoine en France



Centre commercial Ermont

FRANCE

693 438 M²

Surface totale
y compris
hypermarchés
et cafétérias détenus
par Cora

143 295 M²

Surface GLA hors
hypermarché

1 043

Boutiques hors
hypermarchés

180

Enseignes nationales

77%

Part des loyers
annualisés bruts

210

Commerçants locaux

22%

Part des loyers
annualisés bruts

Données France au 31 décembre 2022



UN ACTEUR ESSENTIEL DE LA VIE DE PROXIMITÉ

Renouvellement du mix commercial, élargissement de l'offre de services et de loisirs, ouverture à de nouveaux usages : les centres commerciaux de Galimmo ont continué de se réinventer en 2022 afin de soutenir la place centrale qu'ils occupent au sein de leur territoire et de multiplier les raisons de venir.

Les centres commerciaux accueillent des cabinets médicaux, dentaires et ophtalmologiques, des concepts de restauration innovants, des boutiques de seconde main, des services de dépôt et retrait de commandes faites sur Internet ou encore de nouveaux acteurs, enseignes fortement plébiscitées par les clients qui étaient jusque-là absentes des centres commerciaux, services administratifs, agences immobilières, concessionnaires automobiles...

LA VIE AU CENTRE EN 2022

Toujours plus de BEAUTÉ & SANTÉ

- Cinq nouvelles boutiques pour l'enseigne Qipao déjà présente dans 19 centres
- Agrandissement de la pharmacie de Shop'in Pacé et des centres commerciaux Cora de Blois et de Dornach
- De nouvelles boutiques pour Atol, Audio pour tous, La Boutique du Coiffeur et Optic 2000
- Un nouveau bail pour Sephora qui s'agrandit à Shop'in Witty



Shop'in Pacé



Centre commercial Ermont

De la nouveauté en ALIMENTATION & RESTAURATION

- McDonald's dans le Centre Commercial Ermont
- Häagen Dazs et Bagel corner au sein de Shop'in Houssen
- Columbus Café au sein de Shop'in Houssen et Shop'in Witty

Des INSTALLATIONS éphémères

- Les Maimaill'euses, un concept de friperie éphémère, à Toul.
- Pemlab aux centres de Creil Saint-Maximin, et d'Ermont proposant des produits pour le confort menstruel des femmes (nominé du Prix Engagé pour demain).
- Le Relais au centre d'Ermont et La Recyclerie à Creil Saint-Maximin.
- Vorwek à Shop'in Mundo pendant les fêtes de fin d'année avec ses robots de cuisine.



Pemlab



Fort Boyard

Des ÉVÉNEMENTS rassembleurs

- Reconstitution de l'émission de télévision Fort Boyard dans huit centres avec un programme d'épreuves et d'énigmes suivi par plus de 5000 enfants.
- Animations de sensibilisation à l'écologie régulièrement organisées dans les centres de Shopping convivial.

DES ACTIVITÉS ALTERNATIVES

Pédagogiques, ludiques ou commerciales, les animations enrichissent la vie des centres. Conçues sur-mesure, elles sont le plus souvent réalisées en collaboration avec des acteurs locaux. La restructuration des parcours clients intègre la création d'espaces de détente, de divertissement, de lecture ou encore de travail. Des installations éphémères, adaptées pour les enseignes et commerçants soucieux de renforcer leur visibilité, de se rapprocher des clients ou encore de tester de nouveaux produits et formats, participent à la découverte et la surprise. Enfin Galimmo SCA accueille de nouveaux acteurs en centre commercial et des formes de commerce innovants.



Espace détente
Centre Commercial Ermont



The Second Life Cora
Nancy Houdemont



LA CO-CONCEPTION, MOTEUR DE L'ÉVOLUTION DES CENTRES

Appliquant sa démarche collaborative pionnière, Galimmo conçoit les projets de transformation en impliquant les différentes parties prenantes des centres en amont. Clients, collaborateurs, commerçants, élus locaux ou encore acteurs du tissu associatif local sont représentés dans des ateliers de travail menés avec les équipes de Galimmo et les architectes. Pour faire émerger des pistes concrètes, tous les aspects sont couverts, qu'il s'agisse de l'architecture, souvent inspirée du patrimoine culturel local, du parcours client ou encore de l'intégration dans l'environnement et des animations.

Atelier de co-conception au centre commercial Cora Val d'Yerres

UNE STRATÉGIE QUI PORTE SES FRUITS



Les réalisations de l'année 2022 constituent une nouvelle démonstration de la pertinence de la stratégie de Galimmo et de la capacité d'adaptation de son modèle de centre commercial aux tendances sectorielles : visiteurs à la recherche de praticité et de services, conjugaison du commerce physique et digital, nouvelles préférences des clients et

consommation plus responsable... Pour cela, Galimmo SCA s'appuie également sur sa démarche «Engagé pour demain» pleinement intégrée tant dans ses programmes d'investissement que dans ses choix en matière d'offre, d'animation et de nouveaux usages implantés dans ses centres.

SOUTENIR LA PERTINENCE DU MODÈLE DE GALIMMO ET L'ADAPTATION DE SES CENTRES AUX TENDANCES DU COMMERCE

Discipline de long terme

- Détention des actifs et politique de création de valeur de long terme
- Maîtrise du foncier avec Cora
- Gestion financière rigoureuse
- Pré-financement des investissements

PROPRIÉTAIRE

Gestion dynamique

- Rotation des enseignes et gestion du mix commercial
- Implantation de nouvelles activités et nouveaux usages dans les centres commerciaux
- Présence terrain et relation de proximité avec les enseignes
- Certification Bream-In-Use

OPÉRATEUR

Politique raisonnée

- Restructuration des surfaces existantes en collaboration avec Cora
- Soutien de l'attractivité des centres et de la commercialisation des surfaces
- Investissements RSE

DÉVELOPPEUR

**ANCRAGE
TERRITORIAL**

**ÉQUIPES
EXPERTES**

**CO-
CONCEPTION**

**BILAN
SOLIDE**



“ Galimmo SCA a réalisé une bonne performance opérationnelle et financière sur l'ensemble de l'année 2022. Forts de notre situation financière solide, nous abordons également l'exercice 2023 avec le report à 2028 de notre prochaine échéance bancaire, grâce à la mise en place en février d'un emprunt bancaire structuré sous format *Sustainability Linked Loan*. Ce nouvel emprunt nous a permis de rembourser par anticipation notre dette qui arrivait à échéance à la fin du mois de septembre 2023.

Thomas Hainez,
Directeur Financier



GALIMMO SCA RÉCOMPENSÉE
POUR LA QUALITÉ DE SON
REPORTING FINANCIER



MÉDAILLE D'OR
ATTRIBUÉE PAR L'EPRA POUR
LA 2^{ème} ANNÉE CONSÉCUTIVE

+ 9,9% VS 2019
CA des commerçants

688 M€, +3,7%
Patrimoine immobilier
France

148 CONTRATS
6,5 M€

Baux signés

43,8 M€, + 3,2%,
SOIT + 12,3% VS 2019
Loyers annualisés bruts

40,2 M€, +20,7%,
SOIT + 10,1% VS 2019
Revenus locatifs nets

23,3 M€, + 28,7%,
SOIT + 16,9% VS 2019
Résultat EPRA

497,9 M€, + 5,6%
EPRA NDV

20,7% VS 22,8%
Ratio de LTV net

Données 2022
Variations vs 2021 sauf mention
contraire

ACTIVITÉ DE REDÉVELOPPEMENT TOUJOURS SOUTENUE EN 2022

Moderniser, optimiser et étendre les surfaces consacrées aux boutiques et moyennes unités, permet d'accélérer l'implantation de nouvelles enseignes et activités et de maintenir l'attractivité des centres commerciaux pour les consommateurs et visiteurs.

L'année 2022 a été marquée par l'achèvement de projets structurants pour Shop'in Houssen (Colmar), le Centre Commercial Ermont (Île-de-France) ainsi que pour les centres commerciaux Cora Villers-Semeuse, Cora Haguenau, Cora Dole et Cora Flers.

Le portefeuille de projets de Galimmo SCA est centré sur les programmes déjà autorisés et les opportunités au sein des sites existants, avec une approche adaptée au cas par cas, le cas échéant en lien avec l'hypermarché.



Installation de la Fnac à Shop'in Houssen

À fin décembre 2022, il représente un montant de 66 millions d'euros (en valeur de projets) pour un potentiel d'extension des surfaces dédiées aux boutiques et moyennes unités de 26 100 m².



ENGAGÉ POUR DEMAIN



Parce que les enjeux sociétaux et environnementaux sont cruciaux, Galimmo SCA les intègre pleinement à sa stratégie. Dès sa création fin 2016, Galimmo SCA a créé les bases d'une démarche continue de progrès en matière de RSE. En 2021, le programme Engagé pour demain est mis en place afin de la renforcer et de structurer les plans d'action au niveau du Groupe et des centres.

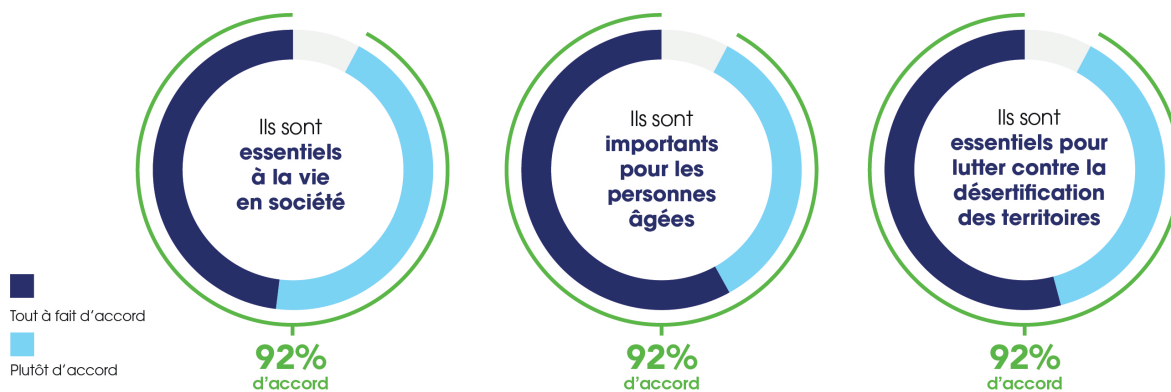
En 2022, Galimmo SCA a renforcé ses ambitions et travaillé sur sa trajectoire de décarbonation. La Société a également accéléré sa démarche d'innovation responsable et a lancé la 1^{ère} édition de son Prix Engagé pour demain. Enfin, Galimmo SCA a publié sa feuille de route RSE à horizon 2030.

LA FEUILLE DE ROUTE 2030



DES PRIORITÉS EN LIGNE AVEC LES PRÉOCCUPATIONS DES CITOYENS

« Concernant les commerces physiques, êtes-vous d'accord ou pas avec les affirmations suivantes... ? »



Source : Extrait Sondage « Les Français et le commerce physique » de Septembre 2022 menée par Opinionway pour Quantaflow et la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires.



“ La formalisation de notre feuille de route RSE en 2022 est une nouvelle étape de notre démarche de progrès. Elle nous permet de fédérer les énergies pour poursuivre et étendre le volet sociétal de notre engagement, qui s’appuie sur l’ancrage territorial historique des sites de Galimmo SCA et leur proximité avec tous leurs publics, tout en accélérant sur le plan environnemental.

Marine Ricard,
Directrice de l'Engagement

1^{ÈRE} ÉDITION DU PRIX « ENGAGÉ POUR DEMAIN »

Lancé en 2022 en France, le Prix Engagé pour demain vise à développer des centres commerciaux plus responsables et solidaires en accompagnant en France des entrepreneurs sociaux acteurs dans les trois domaines identifiés comme prioritaires par Galimmo : la mobilité douce, l'économie circulaire et le commerce responsable. L'édition 2023 intègrera également le thème du

LES LAURÉATS DE L'ÉDITION 2022

Cinq lauréats, retenus pour la qualité et l'adéquation de leur projet aux objectifs environnementaux et sociétaux de la société, se partagent une dotation globale de 160 000 euros et bénéficient du support de Galimmo pour le déploiement de leur concept.

 S'unir pour l'anti-gaspi !  COUP DE COEUR DU JURY ÉCONOMIE CIRCULAIRE	 Proposons le bon !  PRIX COMMERCE RESPONSABLE	 PLUÉRICULTURE RECONDITIONNÉE  PRIX ÉCONOMIE CIRCULAIRE	  PRIX MOBILITÉ DOUCE	  COUP DE CŒUR DU JURY COMMERCE RESPONSABLE
U mains accompagnera l'un des centres de Shopping convivial du Groupe dans la revalorisation des déchets non alimentaires de ses enseignes en 2023.	NoFilter proposera aux clients du Centre Commercial Ermont des jus ainsi qu'une offre de petite restauration réalisés à partir de fruits et légumes invendus collectés auprès d'agriculteurs.	Biicou a ouvert début 2023 une boutique de produits de puériculture reconditionnés et un point de collecte dans le Centre Commercial Ermont.	Karos mettra en place une solution de covoiturage pour les trajets domicile-travail des collaborateurs des enseignes du centre commercial Shop'in Housen à proximité de Colmar.	The Trust Society a ouvert début 2023 une boutique de produits responsables dans le centre commercial Shop'in Pacé à proximité de Rennes.



PRIX DE LA MEILLEURE DPEF



LAURÉAT 2022

Galimmo SCA a été désignée en 2022 lauréat dans la catégorie Meilleure déclaration de performance extra-financière de la 1^{ère} édition des Challenges Durabilité – Responsabilité sociétale organisée par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC).



MÉDAILLE D'OR ATTRIBUÉE PAR L'EPRA




UNE GOUVERNANCE ET UNE ORGANISATION ADAPTÉES



Société en commandite par actions, Galimmo SCA a structuré et organisé sa gouvernance de façon à spécifier les pouvoirs de ses organes de gouvernance et de direction : Galimmo SCA est gérée et administrée par le Gérant et le Conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la société.

En matière de gouvernance, Galimmo SCA se réfère au code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. La société en applique les recommandations pour autant que celles-ci soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions.

Émilus Veldboer

Président du Conseil de surveillance
Membre du Comité d'investissement



LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition au 1^{er} mars 2023



Grégory Frapet

Administrateur
indépendant, Membre
du Comité d'audit et du
Comité d'investissement



Angélique Cristofari

Membre du Comité
d'audit et Présidente du
Comité d'investissement

5
MEMBRES

Le Conseil de surveillance s'appuie sur les travaux de deux comités : le Comité d'audit et le Comité d'investissement



Adriano Segantini

Président du Comité d'audit



Patricia Damerval

Administrateur indépendant Membre
du Comité d'Audit et du Comité
d'Investissement

3

NATIONALITÉS

2

ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

4

RÉUNIONS
EN 2022

58

ÂGE
MOYEN

75%

TAUX DE PRÉSENCE
MOYEN



LE COMITÉ EXÉCUTIF

Josselin Granier
Directeur
des investissements

Anne Thiry
Administrateur
Délégué Belgique

Éric Ravoire
Directeur Général –
Représentation du
Gérant, Galimmo
Services France

Camille Fouché
Directeur des
opérations France

Thomas Hainez
Directeur Administratif
et Financier

LA GÉRANCE

Le Gérant est responsable de la gestion et assure les fonctions de direction de la société. Le mandat de gérance de Galimmo SCA a été confié en mars 2016 à son unique associé commandité, la société Galimmo Services France, filiale à 100% du groupe européen Galimmo Real Estate, pour une durée de dix ans. Galimmo Services France est représentée par son Président, Éric Ravoire, qui s'appuie pour l'exercice de ses fonctions

sur un Comité exécutif composé de membres apportant leur forte expérience dans le domaine de l'immobilier commercial. Le Comité exécutif se réunit une fois par mois. Il analyse les performances commerciales et financières de la société, propose des orientations opérationnelles et stratégiques et débat de toutes les questions générales relatives à la vie de Galimmo SCA.

L'ORGANISATION

Le modèle d'organisation intégrée adopté par Galimmo SCA lui confère la totale maîtrise de l'exécution de sa stratégie. Ses équipes d'experts du commerce et de l'immobilier couvrent l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur. Les structures sont simples, peu hiérarchisées et les circuits de décision courts. L'esprit qui anime les équipes dans leurs relations avec les parties prenantes est fait de proximité et d'une vision de long terme. Les collaborateurs de Galimmo SCA travaillent avec les villes,

les élus et les services administratifs, tant pour les projets que pour la gestion et l'animation des centres. À l'écoute de leurs besoins, les équipes développent avec les enseignes et les commerçants des centres des relations de partenariat qui s'inscrivent dans le temps. Les relations avec les parties prenantes traditionnelles (fournisseurs, prestataires...) sont gérées soit centralement, soit au niveau des centres. Les relations avec les parties prenantes financières sont centralisées au niveau du siège.