



# SOCRI

LIMITED

Créateur de lieux d'exception

## COMMUNIQUE DE PRESSE DU VENDREDI 27 JANVIER 2023

### DES RESULTATS EXCEPTIONNELS POUR LE GROUPE SOCRI LIMITED EN 2022 EN FRANCE ET A L'INTERNATIONAL

SOCRI LIMITED organisait ce jour une conférence de presse pour présenter les résultats du groupe immobilier en 2022. Cette rencontre a eu lieu dans les murs récemment acquis du cinéma Gaumont place de la Comédie à Montpellier, à une centaine de mètres de son siège historique situé dans la tour des bureaux du Polygone. Son Directeur Général, Pierre-Antoine DESPLAN, a reçu la presse pour une présentation suivie d'une séance de questions-réponses.

L'année 2022 a été marquée pour SOCRI LIMITED, d'une part, par les excellents résultats de ses actifs commerciaux situés sur l'arc méditerranéen (Béziers, Montpellier, Nîmes et Avignon) et, d'autre part, par le démarrage effectif de la production immobilière de villas de luxe aux USA.

Après des années marquées par la crise du COVID qui a affecté le secteur du commerce de 2020 jusqu'au premier trimestre 2022, le groupe a performé et a connu une croissance soutenue. Ces succès sont liés tout à la fois à ses centres commerciaux, qui ont amélioré en 2022 leurs performances par rapport à la période précédant la crise (progression moyenne de +11% de CA 2022 vs 2019 sur Béziers et Nîmes), et à la validation de sa stratégie de diversification dans la promotion immobilière aux USA. Cet axe de développement initié avant la crise, avec un marché de Miami qui n'a cessé de prendre de la valeur sur la même période (avec des perspectives très prometteuses pour les prochaines années).

La solidité financière du groupe SOCRI LIMITED sort ainsi renforcée de cette année 2022.

#### **Sommaire**

#### **LES ACTIVITES EN IMMOBILIER COMMERCIAL URBAIN DE SOCRI LIMITED**

- Une stratégie d'investissement pertinente
- Une politique de commercialisation active
- Les excellents chiffres 2022
- Deux acquisitions remarquables en 2022
- Des projets ambitieux pour 2023

#### **LES ACTIVITES DE PROMOTION IMMOBILIERE DE LUXE AUX ETATS-UNIS**

#### **LES ENGAGEMENTS SOCIETAUX FORTS DE SOCRI LIMITED**

## **LES ACTIVITES EN IMMOBILIER COMMERCIAL URBAIN DE SOCRI LIMITED**

### **Une stratégie d'investissement pertinente**

L'année 2022 confirme une nouvelle fois, que la stratégie d'investissement et d'engagement du groupe dans les commerces des cœurs de villes du pourtour méditerranéen, territoire à la démographie dynamique (+0.8 % par exemple dans l'ex Languedoc Roussillon par an), est particulièrement adaptée et répond parfaitement aux nouveaux enjeux de consommation, aux attentes de la clientèle locale et touristique (proximité, achat plaisir).

A ce propos, Pierre-Antoine Desplan explique : « Nous avons fait le choix de longue date de concevoir et de faire évoluer nos centres commerciaux en véritable « lieux de vie » dans lesquels l'expérience d'achat s'accompagne de moments de loisirs, de découverte et de surprises, avec des centres qui se renouvellent régulièrement, des politiques d'animations variées, et une présence accrue sur les réseaux sociaux. Nos sites sont bien plus qu'une juxtaposition de commerces ; ce sont des endroits où l'on se sent bien, avec un cadre de visite unique, subtil mélange d'ambiance urbaine et végétale où on a envie de partager du temps entre amis ou en famille. Nous sommes plus que jamais fidèles à notre promesse de créer des lieux d'exception ».

### **Une politique de commercialisation active**

La politique de commercialisation, avec l'arrivée régulière de nouvelles enseignes est un des facteurs clés du succès des centres commerciaux du groupe pour en faire des destinations leaders et référentes dans les univers de la mode, de la décoration, de la beauté/santé et du loisir. Elle démontre l'expertise des équipes SOCRI LIMITED qui ont noué, depuis de nombreuses années, un relationnel avec les principaux acteurs du retail régionaux, nationaux et en Europe, et ont acquis une réelle connaissance du tissu local.

A Polygone Béziers, l'année dernière, Hubsid Store est arrivé. Cette marque, avec des produits neufs ou reconditionnés à prix attractifs, incite les consommateurs à faire des économies tout en limitant leur impact environnemental en proposant à la vente ou à la location une large gamme d'appareils : smartphones, drones, appareils photo, trottinettes, lunettes de réalité virtuelle, enceintes...

L'enseigne WeFix a également ouvert un point de vente à Polygone Béziers en 2022. En 2018, elle a rejoint le groupe Fnac/Darty et a ainsi assis sa position de leader français de la réparation express. Cette ouverture complète parfaitement l'offre de services en téléphonie dans le centre commercial.

Fin 2022, Polygone Béziers a également accueilli une boutique Krys. Cette enseigne coopérative française apporte aux visiteurs un opticien de qualité à prix accessibles.

Enfin, deux entrepreneurs, One et Luvia, sont venus compléter l'offre du centre commercial biterrois en prêt-à-porter femme, enfants, naissance et puériculture.

Quatre enseignes ont également renouvelé leur bail au Polygone Béziers marquant ainsi leur confiance dans l'avenir d'un site qui est devenu une référence régionale incontournable année après année.



Dans le centre commercial La Coupole à Nîmes, la marque Zandra a ouvert ses portes en juillet 2022. Cette boutique propose un large choix de bijoux, sacs et accessoires de mode tendances. Zandra incarne l'histoire d'une société familiale et présente des collections de qualité, élégantes, raffinées et originales.

### **Les excellents chiffres 2022**

Cette stratégie générale sur l'année 2022 se traduit notamment par une forte progression des chiffres d'affaires. En effet, le CA de Polygone Béziers signe un nouveau record et approche les 110 millions d'euros en 2022 ce qui représente une hausse de plus de 9 % par rapport à 2019, sa meilleure année de référence. La Coupole de Nîmes, un an et demi seulement après sa reprise, consolide un chiffre d'affaires supérieur à 2019 de 18% démontrant l'efficacité de la gestion SOCRI LIMITED de ses actifs commerciaux basée sur un renforcement significatif des équipes terrain, une tenue irréprochable du site et une forte dynamique marketing.

En tant que co-proprétaire de Polygone Montpellier, SOCRI LIMITED se réjouit également des bonnes performances du site, notamment une fréquentation de près de 14 millions de visites en 2022, conséquence directe de la qualité de sa rénovation, conçue par SOCRI LIMITED en partenariat avec le groupe SOCRI PROMOTIONS.

Concernant les fréquentations de Polygone Béziers et La Coupole de Nîmes, le nombre de visites sur le deuxième semestre 2022 est le même qu'en 2019 alors même que 2019 a été une année record pour Polygone Béziers. La Coupole de Nîmes, rachetée par le groupe en juin 2021, présente quant-à-elle, une fréquentation sur l'année 2022 supérieure à celle de 2019 de 1.6%. Ces résultats sont très positifs car, sur la même période, les centres commerciaux français enregistrent une baisse moyenne de leur fréquentation de 11%.

Les Galeries Lafayette de Béziers et d'Avignon, gérées en partenariat avec le groupe Planet Indigo, présentent également de très bons résultats en 2022 : 26.3 millions d'euros de CA cumulé les plaçant plusieurs mois dans le top 5 de leurs groupes respectifs de comparaison Galeries Lafayette.

Ces performances s'expliquent notamment par une gestion rigoureuse des sites, la qualité du service client, leurs améliorations constantes pour les rendre toujours plus attractifs et une forte dynamique marketing et d'animations.

Enfin, l'année 2022 a été marquée par la finalisation des études programmatiques, des audits et diagnostics de la restructuration et de l'extension du centre commercial de Fontvieille à Monaco qui permettront de déposer en 2023 les autorisations administratives. L'ouverture de l'ensemble immobilier intégrant un centre commercial, un parking, une zone logistique, un parc et des logements sera effective d'ici 2030.

### **Deux acquisitions remarquables en 2022**

- En février 2022, SOCRI LIMITED a racheté avec Planet Indigo le fonds de commerce des Galeries Lafayette Avignon au groupe Galeries Lafayette lui-même. Situées au sein du centre commercial CAP SUD, les Galeries Lafayette bénéficient d'une zone de chalandise privilégiée : au croisement de 3 départements (Vaucluse, Gard et Bouches du Rhône), la commune de 92 000 habitants en elle-même et de nombreuses villes aux alentours à fort pouvoir d'achat avec notamment la proximité de communes telles qu'Orange, Cavailon, Carpentras, L'Isle sur la Sorgue, Rochefort du Gard ou encore Saint-Rémy-de-Provence.

Ce grand magasin emploie près de 100 personnes et s'étend sur 6500 m<sup>2</sup> de surface de vente. Il a ouvert ses portes en 1974 et dégage un chiffre d'affaires moyen de l'ordre de 20M€ HT. Les Galeries Lafayette d'Avignon proposent près de 500 marques, réparties dans les 10 univers du magasin.

L'objectif des repreneurs est de s'appuyer sur le partenariat avec Planet Indigo et l'expertise des équipes en place pour confirmer les Galeries Lafayette comme la première destination shopping à Avignon et déployer progressivement un programme de redynamisation du site en améliorant jour après jour l'expérience clients.



- En novembre 2022, les murs du cinéma Gaumont Comédie à Montpellier ont été rachetés au groupe Pathé Gaumont Cinéma. Avec cette acquisition, SOCRI LIMITED confirme son statut d'opérateur immobilier engagé pour la redynamisation des cœurs de villes. Ce bâtiment haussmannien iconique du XIXème siècle, ayant historiquement abrité un grand magasin Galeries Lafayette, accueille depuis 1998 un établissement cinématographique du groupe français leader Pathé Gaumont offrant 1127 places à travers 8 salles, pour un total d'environ 1800 m<sup>2</sup> sur 4 niveaux.



Avec ces deux acquisitions, SOCRI LIMITED consolide sa position de foncière référente de l'arc méditerranéen, spécialiste des actifs commerciaux de centre-ville.

## Des projets ambitieux pour 2023

À la suite de son rachat en juin 2021, Socri Limited va amorcer en 2023 la rénovation du centre commercial La Coupole de Nîmes avec la restructuration complète de l'espace central, la fameuse place de la Coupole pour un budget d'environ un million d'euros. Cette première étape prévoit l'installation d'escaliers monumentaux en verre, d'un bassin végétalisé et une reprise complète des sols pour rendre cette place plus chaleureuse et conviviale. Une seconde phase de rénovation, plus ambitieuse et de nature à restructurer l'actif dans la durée devrait intervenir en 2024 et 2025 pour environ 9 millions d'euros parallèlement aux travaux de rénovation qui seront réalisés par la ville de Nîmes dans les abords de La Coupole et dans les Halles. Des discussions avec la mairie de Nîmes sont en cours pour concrétiser ce projet ambitieux dans le cadre d'un large partenariat. L'objectif est que d'ici 2026, La Coupole redevienne un lieu emblématique et référent du shopping de l'écusson nîmois, mieux valorisé, mieux connecté et jouant alors pleinement son rôle de locomotive commerciale.



Poursuivant sa politique d'investissement pour valoriser ses actifs commerciaux, les Galeries Lafayette de Béziers vont continuer en 2023 leur rénovation avec le changement des menuiseries extérieures afin de réduire les consommations énergétiques de ce bâtiment classé et ainsi offrir à la clientèle un confort de visite encore plus agréable. Celles d'Avignon vont, quant-à-elles, voir leur entrée dans le mail totalement restructurée pour gagner en hauteur et ainsi en visibilité et attractivité.

## **LES ACTIVITES DE PROMOTION IMMOBILIERE DE LUXE AUX ETATS-UNIS**

Pour la filiale américaine de SOCRI LIMITED, KOQIO, l'année 2022 a été marquée par le lancement officiel du chantier de la villa ultra-luxe située sur une des îles emblématiques de la baie de Miami : « Dilido Island » (l'une des six îles artificielles vénitiennes de Miami Beach construites il y a un siècle). Ce terrain qui avait été acquis en 2018 accueillera une villa de luxe, Maison Rive Gauche, de près de 500 m<sup>2</sup>. La construction a officiellement commencé le 30 novembre 2022 après l'obtention du permis de

construire et du financement en milieu d'année. Ce projet est aujourd'hui valorisé à prêt de 30m\$ soit le prix d'un immeuble d'une centaine de logement à Montpellier.

Pour ce projet unique, KOQIO a collaboré avec des cabinets d'architecture et de design de renommée mondiale tels que Strang Design, Dunagan & Diverio, ENEA Landscape et le cabinet d'architecture français Aura.

Maison Rive Gauche est située sur un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup> agrémenté d'une végétalisation luxuriante, symbole de la Floride, avec un magnifique jardin sur le toit de 68 m<sup>2</sup>. La maison bénéficie d'une vue imprenable sur la baie de Biscayne avec un quai spacieux pouvant accueillir 2 bateaux et une vue directe sur la skyline de Miami.



Cette propriété, située entre Downtown et South Beach, avec une sélection unique de matériaux naturels, de meubles, d'œuvres d'art et de détails inspirés des plus grands designers et créateurs français, incarnera parfaitement le style de vie féérique de Miami associé à l'art de vivre à la française. Elle sera achevée en septembre 2024 et s'imposera comme une référence ultra luxe en termes de conception et de qualité de réalisation.



Pierre-Antoine DESPLAN, Directeur Général, explique : « Nous avons décidé de nous lancer sur le marché de la promotion immobilière de luxe à Miami car ce territoire est en forte croissance et pour des raisons structurelles : l'installation de nombreux sièges sociaux d'entreprises et de fonds d'investissements après New York et la Californie, de nombreuses écoles et universités et l'arrivée régulière de retraités fortunés. C'est également souvent le point d'entrée aux Etats-Unis d'entreprises

européennes ou d'Amérique du Sud, ce qui fait de Miami une plateforme économique entre les différents continents. Tous ces éléments ont rendu le marché de l'immobilier de luxe très dynamique depuis plusieurs années. » Il poursuit : « C'est pour nous une activité complémentaire et cohérente avec celles que nous menons en France. Nous avons le même objectif de créer des lieux d'exception. » Et de conclure : « La promotion de villas de luxe aux Etats-Unis a aussi eu un effet contre-cyclique très bénéfique pour le groupe. Alors que le COVID posait des questionnements sur les valorisations des actifs commerciaux français, la valeur immobilière de nos investissements aux Etats-Unis a littéralement explosé offrant au groupe de nouvelles potentialités financières. »

L'année 2023 aura pour objectif la finalisation du clos et couvert de notre première villa d'exception et l'obtention du permis de construire de la prochaine villa sur Treasure Island. La filiale américaine KOQIO poursuivra sa recherche de terrains uniques à Miami pour le développement du groupe sur le marché des villas d'exception.

### **LES ENGAGEMENTS SOCIETAUX FORTS DE SOCRI LIMITED**

Dans le cadre de la politique environnementale du groupe SOCRI LIMITED, les centres commerciaux ont mis en place un pilotage raisonné des consommations énergétiques. Cette action a permis de réduire de 30% à Polygone Béziers et de 9% à La Coupole les factures d'énergie sans pour autant faire de compromis sur le confort des visiteurs.

Pour une protection naturelle des végétaux, en 2022, quatre hôtels à insectes ont été installés dans le centre commercial biterrois. Ces hôtels à insectes constituent aussi un formidable outil de sensibilisation.



Avec sa fondation Ceiba, SOCRI LIMITED s'est engagé pour le Jardin des plantes de Montpellier en organisant un dîner de gala pour récolter des fonds. Le 18 mai 2022, la fondation a dévoilé son plan d'action et 60 000 euros ont été remis au fonds de dotation du Jardin des plantes en présence du maire-président de Montpellier Métropole. Depuis, des analyses et leurs applications ont pu être réalisées pour « sauver le jardin des plantes » et contribuer ainsi à préserver ce site historique.



La Fondation Ceïba poursuivra son action en 2023 avec le financement à hauteur de 15000€ d'un projet porté avec la SERM et ACM Habitats pour la création d'une micro-forêt urbaine dans la résidence Astruc à Montpellier. De plus, le rendez-vous est pris pour le deuxième gala de la fondation Ceïba. Il aura lieu le 25 mai 2023 afin de récolter des fonds pour la sauvegarde du jardin de plantes de Montpellier et ainsi continuer les actions mises en place grâce à la première édition.

Enfin, SOCRI LIMITED a réaffirmé son engagement dans son territoire avec un partenariat avec les clubs du Montpellier Hérault Rugby et de l'ASBH à Béziers sur la saison 2022/2023, le mécénat du MOCO pour une période de 5 années (membre fondateur de la fondation d'entreprise) et la participation au gala du Fonds Guilhem depuis 5 ans pour contribuer aux actions du CHU de Montpellier en matière d'innovation et de santé publique. Plusieurs animations ont été organisées dans différents actifs afin de récolter des fonds au profit l'association Project Rescue Ocean qui œuvre pour la propreté des océans, de la ligue contre le cancer et des populations d'Ukraine victimes du conflit. Depuis 6 années, les collaborateurs du groupe courent aussi pour le Téléthon et une nouvelle politique RSE a été mise en place pour s'adapter aux nouveaux modes de transport sur la ville de Montpellier en prenant en charge les formules de transports en commun et en finançant l'achat de mode doux (vélo ou trottinette électrique).

## **CONCLUSION**

L'année 2023 sera importante pour SOCRI LIMITED qui fêtera les 20 ans de sa création en octobre. C'est le moment d'un bilan sur les principaux projets menés avec succès :

2003 : Création de la société NCO renommée plus tard SOCRI REIM

2010 : Ouverture de Polygone Béziers en partenariat avec SOCRI PROMOTIONS

2012 : Rachat de Polygone Béziers à SOCRI PROMOTIONS

2015 : Ouverture de Polygone Riviera en partenariat avec SOCRI PROMOTIONS et UNIBAIL RODAMCO

2015 : Lancement sur le marché du résidentiel de luxe avec l'acquisition et la rénovation de Carré Trocadéro (avenue Georges Mandel à Paris)

2016 : Début du partenariat Galeries Lafayette à Béziers avec le groupe Planet Indigo

2018 :

- Ouverture d'un Business Center à Luxembourg
- Acquisition du lot Monoprix au sein de la copropriété du Centre Commercial Polygone à Montpellier

- Ouverture de la filiale à Miami et première acquisition foncière

2019 :

- Acquisition d'un deuxième foncier à Miami
- Création d'une filiale à Monaco pour la restructuration / extension du Centre Commercial Fontvieille

2020 : Acquisition des murs des Galeries Lafayette à Béziers

2021 :

- Acquisition d'un troisième foncier à Miami
- Acquisition du centre commercial La Coupole de Nîmes
- Création de la fondation d'entreprise Ceïba

2022 :

- Acquisition du fonds de commerce des Galeries Lafayette Avignon
- Acquisition des murs du Gaumont Comédie à Montpellier.

Après une année 2022 riche en succès, SOCRI LIMITED va poursuivre en 2023 sa croissance sur ces deux activités : commerce de centre-ville et promotion immobilière à Miami en restant attentif aux éventuelles opportunités fort de sa structure financière solide. L'année 2023 sera l'opportunité de consolider et valoriser les actifs porteurs (Polygone et Galeries Lafayette Béziers, Nîmes Coupole, Monoprix et Gaumont Montpellier, Galeries Lafayette Avignon), travailler aux rénovations et projets en cours (Monaco en priorité mais aussi rénovation de Nîmes Coupole) mais aussi de saisir de nouvelles opportunités dans le sud de la France et aux Etats-Unis. Le groupe Socri Limited compte plus de 60 collaborateurs en France et à l'étranger et a acquis aujourd'hui une organisation lui permettant d'envisager sereinement son avenir.

#### **A propos de SOCRI LIMITED**

SOCRI LIMITED est un opérateur dédié à la dynamisation des cœurs de ville. Acteur global, SOCRI LIMITED maîtrise toutes les étapes des opérations urbaines complexes et intervient aussi bien dans le développement d'opérations d'aménagement, de projets immobiliers, que dans l'investissement et la gestion d'actifs ou encore la commercialisation de locaux commerciaux. L'expertise de SOCRI LIMITED est riche de son savoir-faire historique développé dans l'univers du commerce, des loisirs et de l'hôtellerie. SOCRI LIMITED met au service de ses projets des professionnels expérimentés, des concepteurs les plus réputés au monde (urbanistes, architectes, paysagistes, décorateurs, fontainiers), ainsi que les meilleurs bureaux d'études et spécialistes en aménagement. Cet ensemble unique de compétences permet à SOCRI LIMITED de s'imposer comme créateur de lieux d'exception au bénéfice des villes.