

DOCUMENT  
DE RÉFÉRENCE  
Rapport financier annuel 2017

**GALIMMO**  
S C A



## Galimmo SCA

Société en commandite par actions au capital de 20.944.174,40 euros

Siège social : 37 rue de la Victoire – 75009 Paris

784 364 150 R.C.S. Paris

### DOCUMENT DE REFERENCE 2017

intégrant le Rapport financier annuel 2017



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 mars 2018, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il peut être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent Document de Référence sont disponibles, sans frais, au siège social de la Société ainsi que sur le site Internet de la Société ([www.galimmo-sca.com](http://www.galimmo-sca.com)) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## PREAMBULE

### Remarques générales

Le présent document de référence (ci-après le « Document de Référence ») est également constitutif :

- du rapport financier annuel devant être établi et publié par toute société cotée dans les quatre mois de la clôture de chaque exercice, conformément à l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier et à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF ; et
- du rapport de gestion annuel du Gérant de la société Galimmo SCA devant être présenté à l'assemblée générale des actionnaires approuvant les comptes de chaque exercice clos, conformément aux articles L. 225-100 et suivants du code de commerce.

Dans le Document de Référence, les termes « **Société** », « **Galimmo SCA** » ou « **Galimmo** » utilisés dans le présent document de référence (le « **Document de Référence** ») désignent la société Galimmo, société en commandite par actions au capital de 20.944.174,40 euros dont le siège social est situé 37 rue de la Victoire – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 784 364 150.

<b>1.</b>	<b>GALIMMO</b>	<b>7</b>			
1.1	Message du Gérant	7			
1.2	Stratégie de Galimmo	9			
1.3	Informations financières sélectionnées	10			
1.4	Description des activités de la Société	13			
1.4.1.	Rappel sur l'évolution de l'activité de la Société	13			
1.4.2.	Activité de la Société constituée en foncière	14			
<b>2.</b>	<b>PATRIMOINE DE LA SOCIETE</b>	<b>16</b>			
2.1.	Descriptif	16			
2.1.1.	Rappel sur la constitution du portefeuille d'actifs immobiliers	16			
2.1.2.	Les deux typologies d'actifs : Shopping et Proximité	16			
2.1.3.	Répartition du patrimoine par typologie d'actifs	17			
2.1.4.	Informations détaillées sur le patrimoine immobilier	17			
2.1.5.	Participations	19			
2.2.	Evaluation du patrimoine	19			
2.2.1.	Méthodologie	19			
2.2.2.	Valeurs d'expert	20			
2.2.3.	Evolutions sur l'année 2017	20			
<b>3.</b>	<b>RAPPORT D'ACTIVITE</b>	<b>23</b>			
3.1.	Revue des performances opérationnelles en 2017 - RFA	23			
3.1.1.	Revenus locatifs	23			
3.1.2.	Activité locative	23			
3.1.3.	Situation locative	23			
3.2.	Investissements	26			
3.2.1.	Investissements réalisés en 2017	26			
3.2.2.	Pipeline de développement	26			
3.3.	Contribution de Galimmo Châtelaineau	28			
3.4.	Indicateurs de performance EPRA	29			
3.5.	Situation financière	30			
3.6.	Perspectives	31			
3.7.	Principaux marchés	31			
3.8.	Examen du résultat et de la situation financière – RFA	33			
3.8.1.	Etats financiers consolidés	33			
3.8.2.	Examen du résultat global	35			
3.8.3.	Examen de la structure financière	36			
3.8.4.	Examen de l'évolution du bilan	37			
3.8.5.	Capitaux propres consolidés	38			
3.9.	Facteurs internes importants influant sensiblement sur le résultat d'exploitation	38			
3.10.	Changement important dans les états financiers	38			
3.11.	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la Société	38			
3.12.	Rapport de gestion – RFA	39			
3.13.	Assemblée générale annuelle mixte du 15 mai 2018	54			
3.13.1.	Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale annuelle mixte du 15 mai 2018	54			
3.13.2.	Projet de résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018	55			
3.14.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats – RFA	73			
3.14.1.	Date des dernières informations financières	73			
3.14.2.	Distributions de dividendes	73			
3.14.3.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	73			
3.14.4.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	73			
3.14.5.	Opérations avec des apparentés et rapport des Commissaires aux comptes	73			
<b>4.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES</b>	<b>80</b>			
4.1.	Comptes consolidés	80			
4.1.1.	Etat consolidé de la situation financière	80			
4.1.2.	Etat consolidé du résultat global	81			
4.1.3.	Variation des capitaux propres consolidés	82			
4.1.4.	Tableau de flux de trésorerie consolidés	83			
4.1.5.	Notes annexes aux états financiers consolidés	84			
4.2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	107			
<b>5.</b>	<b>COMPTES ANNUELS</b>	<b>112</b>			
5.1.	Comptes annuels	112			
5.1.1	Bilan Actif	112			
5.1.2	Bilan Passif	113			
5.1.3	Compte de résultat (première partie)	114			
5.1.4	Compte de résultat (seconde partie)	115			
5.1.5	Annexe aux comptes sociaux	116			
5.2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	133			
<b>6.</b>	<b>GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE – RFA</b>	<b>139</b>			
6.1.	Règles de gouvernance	139			
6.1.1.	Code de gouvernement d'entreprise Afef-Medef	139			
6.1.2.	Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance	140			
6.2.	Organes de gouvernance et de direction	140			
6.2.1.	Le Conseil de surveillance	140			
6.2.2.	Les comités	141			
6.2.3.	La Gérance	142			
6.2.4.	Mandats et fonctions des mandataires sociaux	145			
6.3.	Rémunérations et avantages	149			
6.3.1.	Informations relatives au Gérant de la Société	149			
6.3.2.	Rémunérations dues ou attribuées aux mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017	149			
6.3.3.	Les membres du Conseil de surveillance	151			
6.3.4.	Les membres des comités	152			
6.3.5.	Sommes provisionnées par la Société aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages	152			
6.4.	Déclarations concernant les mandataires sociaux et dirigeants de la Société	152			
6.4.1.	Déclaration relative aux condamnations, faillites, incriminations et interdictions	152			
6.4.2.	Déclaration relative aux conflits d'intérêts	152			
6.5.	Contrats entre les mandataires sociaux, les actionnaires et la Société	153			
6.6.	Salariés	153			
6.7.	Capital social	154			
6.7.1.	Structure capitalistique de la Société	154			
6.7.2.	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société	154			
6.7.3.	Participations des membres du Conseil dans le capital de la Société	154			
6.8.	Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale	154			
6.9.	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	156			

# SOMMAIRE

<b>7.</b>	<b>RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>158</b>	<b>8.3.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>	<b>188</b>
7.1.	Stratégie RSE de Galimmo et gouvernance	159	8.3.1.	Répartition du capital et des droits de vote	188
7.2.	Le projet d'entreprise	161	8.3.2.	Droits de vote des principaux actionnaires	190
7.2.1.	Les données sociales	161	8.3.3.	Contrôle de la Société	190
7.2.2.	Favoriser le bien-être au travail	162	8.3.4.	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	191
7.2.3.	Santé et sécurité au travail	162	8.3.5.	Etats des nantissements d'actions et d'actifs	191
7.2.4.	Faire grandir les talents	163	<b>8.4.</b>	<b>Capital social – RFA</b>	<b>191</b>
7.2.5.	Favoriser la diversité	163	8.4.1.	Historique du capital social	191
7.2.6.	L'organisation du dialogue social	163	8.4.2.	Montant du capital social	192
7.2.7.	Les droits de l'Homme	164	8.4.3.	Titres non représentatifs du capital	192
<b>7.3.</b>	<b>L'implication territoriale</b>	<b>164</b>	8.4.4.	Acquisition par la Société de ses propres actions	193
7.3.1.	Partager et mettre en place les meilleures pratiques	164	8.4.5.	Valeurs mobilières ouvrant droit à une quote-part de capital	193
7.3.2.	Les sous-traitants et fournisseurs	167	8.4.6.	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	193
7.3.3.	L'animation de la vie locale	167	8.4.7.	Place de cotation	193
<b>7.4.</b>	<b>L'engagement environnemental</b>	<b>169</b>	<b>9.</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	<b>195</b>
7.4.1.	La mesure de notre empreinte sur l'année 2017	169	9.1.	Capitaux de l'émetteur	195
7.4.2.	Gestion des risques liés au changement climatique	171	9.2.	Flux de trésorerie consolidés	195
7.4.3.	Des opérations de rénovation / extension respectueuses de l'environnement	171	9.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	196
<b>7.5.</b>	<b>Rapport du commissaire aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017</b>	<b>174</b>	9.4.	Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux	196
<b>8.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET SON CAPITAL</b>	<b>178</b>	9.5.	Sources de financements attendues, nécessaires pour honorer les engagements	196
8.1.	Informations concernant la Société	178	<b>10.</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES</b>	<b>198</b>
8.1.1.	Dénomination sociale	178	10.1.	Organigramme	198
8.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement de la Société	178	10.2.	Contrats importants	198
8.1.3.	Date de constitution et durée	178	10.3.	Facteurs de risque	198
8.1.4.	Siège social, forme juridique et législation applicable	178	10.4.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclaration d'intérêt	199
8.1.5.	Evénements marquants dans le développement de la Société	178	10.5.	Documents accessibles au public	202
<b>8.2.</b>	<b>Actes constitutifs et statuts</b>	<b>180</b>	10.6.	Informations sur les participations	202
8.2.1.	Objet social	180	10.7.	Personnes responsables - RFA	202
8.2.2.	Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes de direction et de surveillance de la Société	181	10.7.1.	Responsable du Document de Référence	202
8.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société	184	10.7.2.	Attestation de la personne responsable	202
8.2.4.	Modalités de modification des droits des actionnaires	185	10.7.3.	Responsable de l'information	203
8.2.5.	Assemblées générales d'actionnaires	185	<b>10.8.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	<b>203</b>
8.2.6.	Dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	187	10.8.1.	Commissaires aux comptes titulaires	203
8.2.7.	Franchissement de seuils statutaires	187	10.8.2.	Commissaires aux comptes suppléants	203
8.2.8.	Dispositions particulières régissant les modifications de capital	188	<b>10.9.</b>	<b>Tableaux de concordance et informations incluses par référence</b>	<b>204</b>
			10.9.1.	Tableau de concordance du Document de Référence	204
			10.9.2.	Tableau de concordance « Grenelle II »	207
			10.9.3.	Tableau de concordance du Rapport Financier Annuel	209
			10.9.4.	Informations incluses par référence	209

NB : les éléments du rapport financier annuel sont identifiés dans le sommaire à l'aide de l'acronyme « RFA » (voir table de concordance au point 10.9.3)

# SOMMAIRE

GALIMMO

1

GALIMMO  
S C A

## 1. GALIMMO

### 1.1 Message du Gérant



*« Le positionnement originel de Galimmo repose sur l'ancrage territorial de ses centres commerciaux, leaders dans leur zone de chalandise et acteurs clés de la vie économique locale. »*

Mesdames, Messieurs, chers Actionnaires,

Suite à la constitution de Galimmo SCA en tant que société foncière en septembre 2016, nous avons abordé l'exercice 2017 mobilisés sur notre objectif de création de valeur et de renforcement de l'attractivité de nos centres commerciaux référents au sein de leurs territoires.

En 2017, première année de pleine activité de la foncière, nous avons renforcé notre organisation afin de maîtriser directement et efficacement l'intégralité de notre chaîne de valeur. Nous avons constitué une équipe dynamique et expérimentée à la croisée de l'immobilier et du commerce. Celle-ci pilote activement nos centres commerciaux au travers des métiers de l'*asset management*, du développement, de la commercialisation, de la gestion locative, de l'exploitation et du marketing.

Acteurs clés du succès de Galimmo, nos collaborateurs nous ont permis d'enregistrer de belles avancées dans la mise en œuvre de notre programme d'investissement destiné à exploiter l'important potentiel de valorisation que recèle notre portefeuille d'actifs. Deux projets d'extension ont ainsi été lancés tandis que nos sites d'Evian-Publier et d'Essey-Lès-Nancy accueillent depuis quelques mois leur clientèle au sein de galeries reconfigurées, proposant une offre commerciale particulièrement attractive au gré d'un parcours client renouvelé.

Grâce à nos projets de développement et au succès de nos opérations de commercialisation, nous enregistrons une hausse significative de la valeur de notre portefeuille d'actifs et une augmentation de nos loyers minimums garantis. Par ailleurs, l'activité commerciale dégage une réversion nette particulièrement positive.

En conséquence, nous avons réalisé une bonne performance en 2017, tant au niveau opérationnel qu'au niveau du résultat net, ce qui nous permet de proposer à l'Assemblée Générale de nos actionnaires un dividende de 0,88 euro par action au titre de l'exercice 2017.

La feuille de route de l'entreprise est clairement établie pour les années à venir : Galimmo SCA se consacre au plan de développement et de gestion dynamique de ses actifs, tout en s'autorisant à saisir toute opportunité d'acquisition de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora et dont la propriété est détenue par des tiers en France.

Nous disposons d'une situation financière solide et de préfinancements nous permettant de continuer à déployer activement notre plan d'investissement à l'horizon 2022.

Animée d'une vision pragmatique et conviviale du commerce, Galimmo SCA peut s'appuyer sur un fort ancrage territorial, hérité de Cora, pour faire de ses sites de véritables lieux de proximité, vivants et accueillants, au service de ses clients.

Dès 2018, nous bénéficierons de nouvelles réalisations avec notamment l'achèvement de la transformation du centre commercial de Colmar-Houssen. Fort de sa nouvelle identité architecturale alsacienne, il accueillera des enseignes emblématiques au sein d'un espace de vie et de shopping agrandi, intégralement revisité dans un esprit mêlant convivialité et commerce. Nous préparons également le lancement de deux autres projets de développement importants pour lesquels les autorisations ont déjà été obtenues.

Galimmo SCA dispose ainsi des atouts nécessaires à la mise en œuvre de sa stratégie de croissance et à la consolidation de sa position d'acteur de référence de l'immobilier commercial en France.

Nous vous remercions de votre confiance.

Maël Aoustin, *Président de Galimmo Services France,*  
*Gérant de Galimmo SCA*

## 1.2. Stratégie de Galimmo

Nouvel acteur du secteur de l'immobilier de commerce en France, Galimmo SCA détient un patrimoine d'actifs d'une valeur de 606 millions d'euros à fin décembre 2017 et déploie sa stratégie de valorisation et de renforcement de l'attractivité de ses galeries commerciales. Situées majoritairement dans une grande moitié nord de la France au cœur de zones d'activités urbaines et périurbaines, les 51 galeries commerciales de Galimmo SCA représentent une surface GLA de 123 279 m<sup>2</sup>. Elles sont toutes attenantes à des hypermarchés Cora implantés de longue date et leaders au sein de leur zone de chalandise. L'ancrage territorial est un axe stratégique fort pour Galimmo SCA qui, tout en faisant levier sur la force d'attraction des locomotives alimentaires de ses centres, s'appuie sur sa vision pragmatique du commerce et applique sa démarche de co-conception à son vaste programme de développement.

### Les deux concepts marchands de Galimmo : le « Shopping convivial » et la « Proximité renouvelée »

Galimmo déploie deux concepts marchands différenciés visant à faire rayonner ses sites et créer des lieux de commerce et de vie, au format et au mix enseignes adaptés à leur positionnement.

Le « Shopping convivial » a pour objectif de renforcer le leadership du centre commercial sur sa zone de chalandise en offrant à ses clients à la fois l'utile, grâce à une offre commerciale exhaustive et une large palette de services, et l'agréable, avec de nombreux divertissements et des programmes d'animation performants. Ce positionnement s'appuie sur des programmes d'extension des surfaces et de rénovation de l'existant, des partenariats avec des enseignes nationales et internationales et un parcours client optimisé.

De son côté, la « Proximité renouvelée » capitalise sur la complémentarité entre la vocation de la galerie qui est de répondre aux besoins de consommation courants et celle de l'hypermarché. L'activité est concentrée sur les commerces de première nécessité et les services. Le renforcement de l'attractivité des galeries relevant de cette typologie repose sur des travaux de rénovation des espaces intérieurs et extérieurs, le renouvellement et la diversification de l'offre de services et de restauration ainsi que le maintien d'un parcours client fluide et simple.

Les centres commerciaux dédiés au « Shopping convivial » représentent 75% de la valeur du patrimoine à fin décembre 2017, les 25% restants correspondant aux galeries de « Proximité renouvelée ».

### Une stratégie de croissance et de création de valeur

Galimmo dispose de deux leviers de croissance interne que sont la gestion dynamique de ses actifs et son plan d'investissement de rénovation et d'extension qui recouvre des programmes définis au cas par cas selon le positionnement des galeries et leur zone de chalandise.

L'activité commerciale vise à renforcer l'état locatif du portefeuille tout en renouvelant et élargissant le mix enseignes. Par exemple, en 2017 Galimmo a signé des baux avec les enseignes H&M, Superdry, Vib's et Tape à l'œil. Le *Specialty Leasing* (commerce éphémère) contribue à la dynamique des centres commerciaux et à l'enrichissement du parcours client et fait partie intégrante de la stratégie commerciale de Galimmo, constituant une source de revenus locatifs supplémentaire.

Le portefeuille de projets de Galimmo, d'un montant total de 156,9 millions d'euros à fin décembre 2017, présente un potentiel d'accroissement des surfaces commerciales de 57 200 m<sup>2</sup>, soit +46% de la superficie actuelle du patrimoine. Les programmes de rénovation et d'extension constituent une opportunité unique pour à la fois renforcer le rayonnement des sites commerciaux, augmenter leur activité et accueillir de nouvelles enseignes génératrices de flux de visiteurs. Galimmo a déjà livré deux des programmes qui étaient inscrits dans son plan de développement au moment de sa constitution en tant que foncière fin 2016. Les chantiers d'extension restants concernent 12 sites, majoritairement de la typologie « Shopping convivial », aux positions déjà établies.

### Une gestion financière rigoureuse

La situation financière de Galimmo est solide avec un ratio d'endettement modéré et une échéance à plus de cinq ans. Le plan d'investissement dans le patrimoine existant est intégralement pré-financé. De plus, le modèle de la Société a déjà prouvé en 2017 sa performance opérationnelle et sa capacité à générer de la trésorerie.

### L'ancrage territorial, un axe stratégique fort et un gage d'engagement responsable

L'ancrage territorial est un atout fort pour renforcer le leadership des centres commerciaux sur leur zone de chalandise et créer des sites uniques, conviviaux et animés, à la fois lieux de commerce et de vie, au sein desquels les visiteurs se sentent chez eux.

Galimmo met ses valeurs de simplicité et de proximité au service de ses partenaires et de ses clients en s'inscrivant dans une relation de confiance avec les parties prenantes locales. La sollicitation de fournisseurs locaux et l'accueil d'enseignes locales - elles occupent 25% de la surface des galeries - favorisent l'économie du territoire et la participation de la société à

son développement. Les collaborations locales sont également vertueuses en matière de responsabilité environnementale. A titre d'exemple, l'utilisation de matériaux produits à proximité des sites faisant l'objet de travaux de rénovation ou d'extension constitue un moyen efficace de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Galimmo bénéficie du fort lien économique et social tissé localement entre les populations environnantes et les centres commerciaux, ceux-ci étant fréquemment le premier employeur de leurs territoires, en plus d'en être l'espace commercial de référence. Galimmo s'insère pleinement dans la vie locale en mettant des espaces d'exposition à la disposition de divers acteurs locaux pour leur offrir de la visibilité. Ceci contribue à renforcer sa force de proximité tout en créant du trafic et de l'animation dans ses galeries.

### La co-conception, une démarche novatrice

Pour Galimmo, le développement se conçoit avec les parties prenantes de ses centres commerciaux. Au travers de sa démarche participative et originale de co-conception, Galimmo imagine des espaces de commerce chaleureux, pensés pour séduire et répondre aux attentes de leur clientèle spécifique. Cette approche fédératrice donne lieu à des ateliers de travail encadrés par un cabinet d'architecte qui réunissent clients, collaborateurs, commerçants et élus locaux. Leurs échanges concernent tous les aspects : l'architecture afin qu'elle s'intègre dans l'environnement, l'offre commerciale pour l'adapter aux besoins locaux et l'animation pour répondre aux envies de la clientèle de chaque centre.

La démarche a déjà été engagée sur plusieurs sites, dont notamment les projets d'extension-rénovation des centres commerciaux d'Évian-Publier qui a déjà été ouvert au public et de Colmar-Houssen qui sera achevé en 2018.

## 1.3. Informations financières sélectionnées

- Chiffres clés

Données 2017 (évolutions par rapport au 31 décembre 2016) :

<p><b>Valeur du patrimoine (hors droits)</b></p> <p>606,2 M€ +10,9%, +4,7% à périmètre comparable<sup>1</sup></p>	<p><b>Nombre de baux</b></p> <p>807</p>	<p><b>Nombre d'enseignes</b></p> <p>384</p>
<p><b>Répartition de la valeur du patrimoine par typologie d'actifs</b></p> <p>75% Shopping convivial 25 % Proximité renouvelée</p>	<p><b>Surface GLA des galeries</b></p> <p>123 279 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Revenus locatifs annualisés bruts</b></p> <p>34,7 M€ +1,8%</p>
<p><b>Ratio de LTV net</b></p> <p>15,2%</p>	<p><b>Résultat EPRA</b></p> <p>18,4 M€</p>	<p><b>Résultat net</b></p> <p>66,4 M€</p>
<p><b>ANR EPRA Triple Net</b></p> <p>17,98 € / action +11,4%</p>	<p><b>Dividende proposé</b></p> <p>0,88 € / action au titre de l'exercice 2017</p>	<p><b>Pipeline de projets</b></p> <p>156,9 M€, 90% consacrés à des projets d'extension, soit + 57 200 m<sup>2</sup></p>

<sup>1</sup> Périmètre total retraité des projets d'extension.

- **Résumé des tableaux issus des comptes sociaux**

Les données chiffrées présentées dans les tableaux ci-dessous sont exprimées en euros et extraites des comptes sociaux de Galimmo SCA au 31 décembre 2017 (présentés en section 5. du présent Document de référence), lesquels ont été établis conformément aux normes françaises et certifiés par les Commissaires aux comptes.

<b>BILAN</b> en milliers d'euros	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Actif immobilisé	<b>295.783</b>	<b>286.177</b>	<b>26</b>
<i>dont immobilisations incorporelles</i>	719	794	-
<i>dont immobilisations corporelles</i>	64.206	47.716	26
<i>dont immobilisations financières</i>	230.858	237.667	-
Actif circulant	<b>40.908</b>	<b>14.033</b>	<b>2.199</b>
<i>dont créances</i>	22.544	9.497	13
<i>dont trésorerie et équivalents</i>	18.364	4.536	2.186
Frais à étaler	<b>2.439</b>	<b>2.926</b>	-
<b>Total Actif</b>	<b>339.130</b>	<b>303.136</b>	<b>2.225</b>
Situation nette	170.232	159.510	2.196
Provisions réglementées	5.785	6.138	-
Total Capitaux propres	<b>176.017</b>	<b>165.648</b>	<b>2.196</b>
Provisions pour risques et charges	1.595	1.280	
Dettes financières	132.260	125.588	
Dettes diverses	21.416	10.174	29
Produits constatés d'avance	7.842	446	
<b>Total Passif</b>	<b>339.130</b>	<b>303.136</b>	<b>2.225</b>

Les comptes sociaux au 31 décembre 2017 ne sont pas comparables aux comptes sociaux au 31 décembre 2016 ou 31 décembre 2015 compte-tenu des différentes opérations intervenues en 2016.

<b>COMPTE DE RESULTAT</b> en milliers d'euros	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>33.588</b>	<b>24.511</b>	-
Autres produits	939	5.731	-
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>34.526</b>	<b>30.252</b>	-
Charges externes	10.118	10.636	49
Impôts & taxes	2.298	1.474	6
Charges de personnel	3.133	1.565	-
Autres charges	5.936	5.585	2
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>21.485</b>	<b>19.260</b>	<b>57</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>13.041</b>	<b>10.992</b>	<b>-57</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>2.105</b>	<b>-57</b>	<b>60</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>158</b>	<b>370</b>	-
Impôt sur les sociétés	-4.383	-1.900	-1
<b>Résultat net</b>	<b>10.921</b>	<b>9.405</b>	<b>2</b>

Les comptes sociaux au 31 décembre 2017 ne sont pas comparables aux comptes sociaux au 31 décembre 2016 ou 31 décembre 2015 compte-tenu des différentes opérations intervenues en 2016.

- **Résumé des tableaux issus des comptes consolidés**

Les données chiffrées présentées dans les tableaux ci-dessous sont exprimées en milliers d'euros et extraites des comptes consolidés de Galimmo SCA au 31 décembre 2017 (présentés en section 4. du présent Document de référence), lesquels ont été établis conformément aux normes IFRS et certifiés par les Commissaires aux comptes.

Comme indiqué dans les notes aux comptes consolidés, le 29 septembre 2016, Galimmo a reçu en apport des immeubles de la part de Cora (immeubles de placement) et les titres de la société Fongaly Immobilier (laquelle détenait elle aussi des immeubles de placement financés notamment au moyen de contrats de crédit-bail immobilier) de la part de Galimmo Real Estate. Les immeubles sont entrés dans les comptes consolidés au jour de l'assemblée générale approuvant ces apports, soit le 29 septembre 2016. Il en a été de même pour les revenus et charges associés qui ont été comptabilisés au compte de résultat à compter du 29 septembre 2016.

Pour ces raisons, les états financiers au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016 ne sont pas comparables.

- **Résumé de l'état consolidé de la situation financière**

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Actifs financiers non courants	700.536	645.362
<i>dont immeubles de placement</i>	605.929	546.469
<i>dont titres de sociétés mises en équivalence</i>	7.548	815
<i>dont prêts</i>	82.500	94.500
Actifs courants	86.755	64.482
<i>dont autres actifs courants</i>	12.000	17.032
<i>dont clients et autres créances</i>	15.366	11.236
<i>dont trésorerie et équivalents</i>	59.389	36.214
<b>Total Actif</b>	<b>787.291</b>	<b>709.843</b>
Capitaux propres	470.672	403.892
Total passifs non courants	290.109	286.727
<i>dont passifs financiers à LT</i>	149.833	144.623
<i>dont passifs d'impôts différés</i>	130.984	133.507
Total passifs courants	26.510	19.225
<i>dont passifs financiers à CT</i>	1.529	3.805
<i>dont dettes fournisseurs</i>	13.866	4.272
<i>dont dettes diverses</i>	7.607	9.238
<b>Total Passif</b>	<b>787.291</b>	<b>709.843</b>

L'état de la situation financière au 31 décembre 2016 n'est pas comparable à l'état de situation financière au 31 décembre 2017 compte-tenu des différentes opérations intervenues en 2016.

- **Résumé de l'état consolidé du résultat global de l'exercice**

Les comptes de résultat pour les exercices 2016 et 2017 ne sont pas comparables compte tenu des différentes opérations intervenues en 2016.

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>34.890</b>	<b>8.536</b>
Charges locatives et immobilières nettes	-3.381	-434
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>31.509</b>	<b>8.102</b>
Autres produits	1.813	261
Autres charges	-8.019	-1.826
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	39.590	14.317
Part dans le résultat net des MEE	6.664	411
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>71.557</b>	<b>21.265</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>71.557</b>	<b>21.265</b>
Coût de l'endettement financier net	-3.280	-764
Autres produits et charges financiers	2.140	-226
Impôts sur le résultat	-3.974	19.111
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>66.443</b>	<b>39.386</b>
<i>Part du groupe</i>	66.443	39.386
<i>Résultat net par action (en €) - part du groupe</i>	<i>€ 2,60</i>	<i>€ 6,40</i>

- **Résumé des flux de trésorerie de l'exercice**

**Flux de trésorerie de l'exercice**

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
<b>Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation</b>	<b>17.665</b>	<b>17.368</b>
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-14.301</b>	<b>-11.386</b>
<b>Flux nets de trésorerie des opérations financières</b>	<b>19.746</b>	<b>29.597</b>
Incidence des autres variations	64	-508
<b>Variation de la trésorerie nette</b>	<b>23.175</b>	<b>35.072</b>
Trésorerie et équivalents à l'ouverture de l'exercice	36.214	1.143
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	59.389	36.214

Les tableaux de flux pour les exercices 2016 et 2017 ne sont pas comparables compte tenu des différentes opérations intervenues en 2016.

## 1.4. Description des activités de la Société

### 1.4.1. Rappel sur l'évolution de l'activité de la Société

La Société a été créée au début du XX<sup>ème</sup> siècle, dans le but de développer des activités commerciales, industrielles et agricoles au Maroc. A partir de 1974, la Société devient progressivement une société holding gestionnaire de ses participations et de son portefeuille de valeurs mobilières qu'elle cède à partir de 2001. A compter de 2007 et jusqu'en septembre 2016, les actifs de la Société se limitent à un appartement de 95 m<sup>2</sup> qui abrite le siège de la succursale à

Casablanca et son activité repose principalement sur la gestion de son portefeuille de valeurs mobilières, composé pour l'essentiel de SICAV monétaires.

## **1.4.2. Activité de la Société constituée en foncière**

Depuis le 29 septembre 2016, Galimmo SCA est une foncière dont l'activité est dédiée, d'une part, à la détention et la gestion d'actifs immobiliers principalement à usage de commerce (galeries commerciales) dans le but d'en assurer le financement et d'en améliorer la gestion et la rentabilité et, d'autre part, à la réalisation d'opérations de développement immobilier en France et en Belgique. L'activité immobilière de Galimmo SCA consiste à gérer, développer et rénover son portefeuille d'actifs afin de renforcer l'attractivité de ses sites pour ses partenaires enseignes et les visiteurs et de valoriser son patrimoine.

Suite aux opérations d'apport réalisées le 29 septembre 2016, Galimmo SCA détient un patrimoine composé de 51 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés, leaders sur leur zone de chalandise en France, et exploités par l'enseigne Cora. Ces actifs commerciaux sont situés dans des zones urbaines ou péri-urbaines qui bénéficient d'une excellente accessibilité routière et de la présence de parcs d'activités commerciales à proximité, ce qui en fait de véritables zones d'activités commerciales de destination.

Par ailleurs, via sa filiale Foncibel, Galimmo SCA est actionnaire à hauteur de 15% de la société belge Galimmo Châtelaineau qui détient, directement et indirectement, 7 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora situées en Belgique.

# PATRIMOINE DE LA SOCIETE

2



## 2. PATRIMOINE DE LA SOCIETE

### 2.1. Descriptif

Au 31 décembre 2017, Galimmo SCA détient un portefeuille d'actifs de commerce, exclusivement composé de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora, d'une valeur totale hors droits de 606,2 millions d'euros. Ce patrimoine comprend 123 279 m<sup>2</sup> répartis sur 51 sites commerciaux (regroupant 944 locaux commerciaux).

#### 2.1.1. Rappel sur la constitution du portefeuille d'actifs immobiliers

Suite à la prise de contrôle de Galimmo SCA (anciennement Compagnie Marocaine) par Galimmo Real Estate (anciennement RLC), le patrimoine immobilier a été constitué le 29 septembre 2016 par deux opérations d'apport :

- apport de l'intégralité des éléments d'actifs et de passifs afférents à la branche d'activité de Cora qui détenait 45 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés exploités sous son enseigne en France, apportées pour une valeur totale fixée à 396,6 millions d'euros au 31 mars 2016 ; et
- apport par Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) de l'intégralité des actions composant le capital social de la société Fongaly Immobilier, laquelle détenait 6 galeries commerciales<sup>2</sup> et des lots situés dans des galeries commerciales également attenantes à des hypermarchés exploités sous l'enseigne Cora en France. La valeur d'expertise hors droits de ces actifs s'élevait à 134 millions d'euros au 31 mars 2016.

Ces opérations d'apport ont été réalisées conformément aux termes du document ayant reçu de l'AMF le numéro d'enregistrement E. 16-070 en date du 3 août 2016 et suite aux approbations reçues le 29 septembre 2016 de l'assemblée générale des actionnaires et de l'associé commandité.

#### 2.1.2. Les deux typologies d'actifs : Shopping et Proximité

Les galeries commerciales de Galimmo SCA sont attenantes à des hypermarchés Cora implantés de longue date et leaders sur leur zone de chalandise. Au cœur de zones urbaines ou péri-urbaines, les sites commerciaux bénéficient d'une excellente accessibilité routière et de la proximité de parcs d'activités commerciales.

Le patrimoine se répartit entre les sites constituant des lieux de destination de shopping pour leurs clients et les autres actifs qui se positionnent comme des galeries de services. La stratégie immobilière diffère en fonction des spécificités commerciales de chacune de ces deux catégories.

Pour les sites de destination, l'ambition de Galimmo SCA est de créer des centres commerciaux à part entière, leaders sur leur zone de chalandise, en déployant son concept marchand **Shopping convivial**. Ceci se traduit par :

- la mise en œuvre d'un programme d'extension et de rénovation de l'existant ;
- le développement de partenariats avec des enseignes nationales et internationales visant à augmenter l'offre dans les domaines de l'équipement de la personne et de la restauration ;
- l'animation, la création d'un lieu de lien social et d'échange ;
- l'optimisation du parcours client, une offre de services connectés et non connectés et l'envie donnée aux visiteurs de rester plus longtemps.

Pour les galeries de services, proposant un large spectre de services de proximité, le concept marchand de **Proximité renouvelée** consiste à concentrer l'offre sur une large proposition de services conçue en complémentarité avec l'offre de l'hypermarché. Selon les galeries, ceci passe par :

- un programme de rénovation visant à améliorer l'ambiance du site et à renforcer la qualité perçue par les clients, tout en maintenant un parcours client court ;

---

<sup>2</sup> Dont 4 galeries financées en crédit-bail immobilier.

- le renouvellement et la diversification de l'offre de services et de restauration, au moyen de commerçants indépendants locaux, franchisés ou d'enseignes nationales.

### 2.1.3. Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

Répartition en valeur d'actifs (hors droits)

	Nombre de sites	2017		2016		Variation 2017/2016	
		En M€	% du total	En M€	% à périmètre courant	% à périmètre constant	
Shopping	12	454,1	75%	396,4	+14,5%	+6,7%	
Proximité	39	152,1	25%	150,0	+1,4%	+0,1%	
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>606,2</b>	<b>100%</b>	<b>546,4</b>	<b>+10,9%</b>	<b>+4,7%</b>	

Pour plus d'informations, voir la section 2.2. « Evaluation du patrimoine ».

La valeur du portefeuille d'actifs immobiliers au 31 décembre 2017 s'élève à 606,2 millions d'euros (hors droits), en hausse de 10,9% par rapport à fin décembre 2016. Cette forte progression provient essentiellement des centres commerciaux de « Shopping convivial » et reflète :

- D'une part, l'augmentation de la valeur des galeries commerciales d'Evian-Publier, de Colmar-Houssen et d'Essey-Lès-Nancy liée à la bonne marche des programmes de valorisation ;
- Et d'autre part, une hausse de la valeur du portefeuille à périmètre constant (soit en excluant les surfaces sites faisant l'objet d'un programme d'extension), liée à l'amélioration du potentiel de revenus des sites Shopping et de la compression des taux de capitalisation.

### 2.1.4. Informations détaillées sur le patrimoine immobilier

Les galeries composant le patrimoine immobilier de Galimmo SCA sont réparties dans huit régions : Alsace, Champagne, Grands Massifs, Ile-de-France, Lorraine Nord, Lorraine Sud, Nord, Ouest.

Département ou Région en France	Type	Ville	Date création	Date de dernière rénovation / extension	Nombre de lots	Surface totale en m <sup>2</sup> (galerie & hypermarché)	Surface galerie en m <sup>2</sup> GLA
<b>Alsace</b>	Proximité	Belfort	1991	2007	7	9 036	336
	Shopping	Colmar Houssen	1998	2018(e)	31	20 162	5 662
	Proximité	Dorlisheim	1985	2013	25	10 701	3 201
	Proximité	Dornach	1980	2002	17	12 815	2 888
	Proximité	Haguenau	1981	1999	18	13 241	2 088
	Proximité	Montbéliard	1971	2017	8	7 387	387
	Shopping	Strasbourg	1970	2014	47	22 626	7 847
	Shopping	Wittenheim	1972	2005	42	19 954	5 313
<b>Champagne</b>	Proximité	Auxerre	1987	2017	12	7 757	937
	Proximité	Reims Neuville	1990	2006	26	12 187	2 847
	Proximité	Saint Dizier	1972	2003	8	8 308	658
	Proximité	Soissons	1986	2007	12	10 703	1 182
	Shopping	Villers Semeuse	1970	1994	22	16 060	3 410
<b>Grands Massifs</b>	Proximité	Ales	1978	2007	5	7 656	452
	Shopping	Evian Amphion	1981	2017	28	14 284	5 571
	Shopping	Clermont	1972	2010	34	16 091	3 860

		Ferrand Lempdes					
	Proximité	Vichy	1972	1991	7	7 615	259
<b>Ile-de-France</b>	Shopping	Dreux	1999	2004	24	11 330	3 020
	Proximité	Garges	1997	2004	28	13 361	3 108
	Proximité	Livry Gargan	1999	2006	13	10 871	1 699
	Shopping	Val d'Yerres	1978	2015	36	24 008	11 358
<b>Lorraine Nord</b>	Proximité	Grosbliederstroff	1989	2001	7	5 235	485
	Proximité	Verdun	1977	2011	5	5 941	141
	Proximité	Forbach	1984	1990	11	12 143	705
	Proximité	Metz Technopole	1973	2013	5	13 037	694
	Proximité	Mondelange	1984	2000	23	17 575	1 996
	Proximité	Moulins les Metz	1974	2014	20	15 688	2 664
	Shopping	Saint Avold	2008		21	10 764	2 646
	Proximité	Sarrebourg	1973	2015	4	4 586	204
	Proximité	Sarreguemines	1978	1998	8	8 797	614
	Proximité	Ste Marie aux Chênes	1984	2004	5	5 977	187
<b>Lorraine Sud</b>	Proximité	Dijon	1991	2017	10	10 743	743
	Proximité	Dole	1982	2017	21	9 084	1 972
	Proximité	Essey Les Nancy	1983	2017	12	12 756	2 056
	Proximité	Luneville	1982	2004	14	8 613	1 663
	Shopping	Nancy Houdemont	1971	2014	62	24 928	9 428
	Proximité	Remiremont	1978	2013	6	6 689	283
	Proximité	Saint Dié	1973	2008	20	9 814	2 652
	Proximité	Toul	1977	2017	12	8 406	993
	Proximité	Vesoul	1984	2012	18	6 983	1 528
<b>Nord</b>	Shopping	Cambrai	1974	2011	33	11 858	3 708
	Proximité	Courrieres	1973	1995	14	10 069	2 082
	Proximité	Dunkerque	1981	1990	9	9 257	747
	Proximité	Ermont	1980	2001	19	14 052	3 312
	Proximité	Lille Flers	1983	1994	6	9 381	337
	Proximité	Saint Quentin	1972	2001	14	10 343	1 587
	Proximité	Wattignies	1971	2012	25	13 862	2 867
<b>Ouest</b>	Proximité	Blois	1972	2005	23	12 904	3 519
	Proximité	Caen Rots	1995	2006	14	11 671	1 411
	Shopping	Rennes Pacé	1996	2004	44	15 161	5 256
	Proximité	Saint Malo	1995		9	7 671	716
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>51</b>			<b>944</b>	<b>600 141</b>	<b>123 279</b>

(e) date de livraison estimée

### 2.1.5. Participations

Suite à l'acquisition en septembre 2016 de la société anonyme de droit belge Foncibel, Galimmo est actionnaire à hauteur de 15% du capital d'un groupe détenant 7 galeries commerciales adossées à des hypermarchés Cora en Belgique.

Au 31 décembre 2017, ces galeries commerciales situées en Belgique étaient valorisées 397,5 millions d'euros par Cushman & Wakefield contre 394,1 millions d'euros à fin décembre 2016 (valeurs hors droits). Elles présentent essentiellement un positionnement Shopping convivial.

Ville en Belgique	Type	Surface totale m <sup>2</sup> (galerie & hypermarché)	Surface galerie m <sup>2</sup> (GLA)	Nombre de boutiques
Anderlecht	Shopping	23 350	8 200	56
Châtelineau	Shopping	23 350	9 650	61
Hornu	Shopping	18 950	7 850	54
La Louvière	Shopping	22 000	9 100	62
Messancy	Shopping	24 600	12 250	66
Rocourt	Shopping	29 800	14 300	67
Woluwe-st-Lambert	Proximité	14 600	1 500	16
<b>TOTAL</b>		<b>156 650</b>	<b>62 850</b>	<b>388</b>

## 2.2. Evaluation du patrimoine

### 2.2.1. Méthodologie

Préalablement aux opérations d'apport réalisées le 29 septembre 2016, DTZ Valuation France (Cushman & Wakefield) et Galtier Valuation étaient intervenus afin d'évaluer les valeurs des actifs objets des apports à la date du 31 mars 2016. Tous les actifs avaient été évalués à 100% et sans tenir compte de leur mode de financement (crédit-bail notamment). Ces évaluations réalisées par des experts indépendants avaient été menées localement afin de déterminer une valeur de marché pour chaque actif, prenant notamment en compte les transactions immobilières observées. Elles étaient fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, la méthode par le rendement ou encore la méthode par comparaison, méthodes qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Dans le cadre de leurs mandats pluriannuels, ces mêmes experts sont intervenus pour la campagne d'expertise du 31 décembre 2016 et 31 décembre 2017 ; ainsi, tous les actifs immobiliers ont fait l'objet d'évaluations conformes aux normes professionnelles en vigueur en France (Charte de l'expertise en évaluation immobilière), les recommandations de l'AMF du 8 février 2010 et les normes du *Royal Institute of Chartered Surveyors*.

La rémunération des experts est forfaitaire et déterminée en fonction du nombre de sites ; elle a été arrêtée après appel d'offres lors de la mise en place de leurs mandats et préalablement aux campagnes d'évaluation.

A partir des données actuelles d'exploitation des sites, les experts ont conduit leurs analyses des valeurs locatives de marché, des potentiels de revalorisation, de la maturité des baux, des durées de vacance et délais de recommercialisation et des divers avantages locatifs accordés. Ces éléments leur permettent de modéliser des flux de trésorerie à 10 ans de chacun des sites, qu'ils actualisent ensuite. Une valeur finale est par ailleurs calculée par capitalisation du flux de la 10ème année au moyen d'un taux de rendement de sortie. Le taux d'actualisation retenu combine le taux sans risque de référence (habituellement une moyenne de l'OAT 10 ans) majoré d'une prime de risque sectorielle qui incorpore aussi les fondamentaux du site (risque locatif et d'obsolescence notamment).

Cette valeur est comparée à une méthode par le rendement et une méthode par comparaison.

Les rapports datés et signés par les experts au 31 décembre 2017 ont été revus par le Comité exécutif et les Commissaires aux comptes.

### 2.2.2. Valeurs d'expert

La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2017 s'élevait à 641,5 millions d'euros droits inclus, soit 606,2 millions d'euros hors droits, en progression de 10,9%. A périmètre comparable (i.e. après retraitement de l'impact des nouvelles surfaces) ces valeurs progressent de 4,7%.

Le projet en développement sur le site de Colmar-Houssen a fait l'objet d'une expertise, les fondamentaux du projet étant jugés suffisants pour qu'une valeur fiable puisse être déterminée.

Aucun actif n'était en vente à la date d'expertise, ni à la date du présent Document de référence.

Dans la mesure où Galimmo SCA possède également une participation de 15% dans un groupe qui détient 7 galeries commerciales en Belgique, les investissements dans ces actifs consolidés par mise en équivalence sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus. Au 31 décembre 2017, ces galeries commerciales situées en Belgique étaient valorisées 397,5 millions d'euros par Cushman & Wakefield (valeurs hors droits, en progression de 3,4 millions d'euros – soit 0,9% – depuis la prise de participation intervenue en 2016).

### 2.2.3. Evolutions sur l'année 2017

Les valeurs au 31 décembre 2017 ont évolué de la sorte :

Valeurs hors droits, en millions d'euros	31 décembre 2017		31 décembre 2016	Variation	
		% total		+/-% périmètre courant	+/-% périmètre constant <sup>3</sup>
Shopping – 12 sites	454,1	75%	396,4	14,5%	6,7%
Proximité – 39 sites	152,1	25%	150,0	1,4%	0,1%
<b>Total Galimmo (France)</b>	<b>606,2</b>	<b>100%</b>	<b>546,4</b>	<b>10,9%</b>	<b>4,7%</b>
Shopping – 6 sites	389,3	98%	385,7	1,0%	1,0%
Proximité – 1 site	8,2	2%	8,4	-2,4%	-2,4%
<b>Total Participation mise en équivalence (Belgique)</b>	<b>397,5</b>	<b>100%</b>	<b>394,1</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,9%</b>

La progression de près de 60 millions d'euros en France résulte de la politique d'*asset management* initiée fin 2016, dont les principaux effets ont porté en 2017 sur :

- la réalisation d'importants investissements visant à pérenniser la qualité des sites et à renforcer leur offre commerciale,
- l'attention portée aux renouvellements des baux portant sur une partie des locaux loués afin de fixer de nouvelles conditions locatives aux locaux occupés, et
- la résorption de la vacance.

Les principaux sites ont par ailleurs bénéficié de la compression des taux de capitalisation observée sur le marché de l'investissement en 2017.

<sup>3</sup> Périmètre total retraité des projets d'extension.

Sur la base des valeurs vénales droits inclus, et des loyers potentiels nets de charges non récupérables<sup>4</sup> issus des rapports d'expertise à fin décembre 2017, le taux de rendement potentiel du patrimoine s'établit à 6,34%, en France.

Il est rappelé que la valeur du patrimoine immobilier est sensible à une variation à la hausse et à la baisse des critères retenus dans le cadre des expertises immobilières et notamment à :

- la fluctuation des revenus locatifs et des charges locatives ;
- les variations des valeurs locatives de marché et leur positionnement par rapport au loyer constaté ;
- les taux d'occupation du patrimoine immobilier ;
- les taux de rendement retenus.

---

<sup>4</sup> Loyers actuels nets plus valeurs locatives de marché des locaux vacants, nettes de charges

# RAPPORT D'ACTIVITE

3

The logo for Galimmo SCA features the word "GALIMMO" in a dark blue, sans-serif font. A small red curved line is positioned above the letter "I". Below "GALIMMO", the letters "S C A" are written in a smaller, dark blue, sans-serif font, with spaces between them.

GALIMMO  
S C A

### 3. RAPPORT D'ACTIVITE

#### 3.1. Revue des performances opérationnelles en 2017 - RFA

##### 3.1.1. Revenus locatifs

###### Revenus locatifs bruts 2017

Dans la mesure où les opérations d'apport d'actifs ayant abouti à la réorientation de l'activité de Galimmo SCA ont été réalisées le 29 septembre 2016, la Société publie au titre de l'exercice 2017 les comptes consolidés correspondant à sa première année pleine d'exercice en tant que foncière. Par conséquent, il n'existe pas de données comparatives pertinentes au titre de l'exercice 2016.

Les revenus locatifs bruts 2017 s'élèvent 34,9 millions d'euros pour l'ensemble de l'année 2017.

Les revenus 2017 ont bénéficié des nouveaux baux ayant pris effet au cours de l'année ainsi que de la bonne commercialisation des emplacements dédiés au *Specialty Leasing* (commerce éphémère). Cette activité, qui contribue à la dynamique des centres commerciaux et renforce le parcours client, a généré 1,3 million d'euros de revenus locatifs en 2017, soit 3,7% des revenus locatifs bruts totaux de Galimmo SCA.

##### 3.1.2. Activité locative

L'activité locative en 2017 s'est traduite par la signature de 73 renouvellements de baux existants et recommercialisations de surfaces libérées au sein des sites existants, pour un loyer minimum garanti annuel de 3,7 millions d'euros. La réversion nette<sup>5</sup> s'est élevée à 10,4%.

La commercialisation des surfaces vacantes<sup>6</sup> s'est traduite par la signature de 10 baux en 2017 pour un montant total de loyer minimum garanti annuel de 0,3 million d'euros et a dégagé une réversion brute sur valeur locative de marché de 28%.

L'activité a été également soutenue en matière de commercialisation des projets d'extension lancés ou achevés en 2017 avec 23 nouveaux baux signés pour les centres commerciaux d'Evian-Publier, de Colmar-Houssen et d'Essey-Lès-Nancy dont 8 ayant pris effet avant le 31 décembre 2017.

Galimmo a notamment signé des baux avec les enseignes H&M (en vue de son implantation sur une moyenne surface au sein du centre commercial de Colmar-Houssen), Superdry (avec prise d'effet en novembre 2017 à Evian-Publier), Vib's et Tape à l'œil qui ont ouvert au public au sein du site d'Essey-Lès-Nancy.

##### 3.1.3. Situation locative

###### Revenus locatifs annualisés bruts au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2017, Galimmo dispose d'un portefeuille de 807 baux conclus avec 384 enseignes locataires.

Le montant total des loyers minimums garantis annualisés s'établit à 34,7 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 34,1 millions d'euros à fin décembre 2016.

###### Répartition par type d'enseignes

Au total, les 156 enseignes nationales et internationales, qui occupent 59% des surfaces, représentent 75% des revenus locatifs annualisés bruts.

---

<sup>5</sup> Réversion déterminée sur les revenus locatifs nets

<sup>6</sup> Depuis plus de 12 mois

Reflète du positionnement des galeries Galimmo fortement ancrées dans leur territoire, les enseignes locales ne génèrent que 22% des loyers minimums garantis mais participent à la mise en place d'une offre de services enrichie et renouvelée ainsi qu'à l'ancrage territoriale des sites.

Enfin, les boutiques opérées par Cora (hors hypermarché) au sein des galeries génèrent 3% des loyers bruts. Cependant, un nombre important de ces surfaces est occupé dans le cadre de baux dérogatoires d'une durée de 36 mois, laissant ainsi à Galimmo SCA la faculté de déployer son plan d'actions commerciales aux fins de développer l'offre des sites. La récupération de ces locaux se fait de façon échelonnée dans le temps. Sur les 85 baux commerciaux concernant des boutiques Cora à fin décembre 2017, 18 baux dérogatoires, au poids non significatif dans les revenus annualisés bruts, ont déjà fait l'objet d'un congé donné par Cora qui prendra effet en 2018.

Au 31 décembre 2017	Nombre d'enseignes	Nombre de baux	Loyer brut minimum garanti annuel		Surface	
			M€	en % du total	m <sup>2</sup>	en % du total
Enseignes nationales et internationales	156	480	26,2	75%	63 708	59,3%
Enseignes locales	210	242	7,5	22%	27 215	25,4%
Boutiques Cora <sup>1</sup> (hors hypermarché Cora)	18	85	1,1	3%	16 457	15,3%
<b>Total</b>	<b>384</b>	<b>807</b>	<b>34,7</b>	<b>100%</b>	<b>107 380</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> 24 baux commerciaux et 61 baux dérogatoires, dont 6 baux commerciaux antérieurs à 2017

Les centres de Shopping de destination et les galeries de Proximité contribuent à hauteur de 72% et 28 % au montant total.

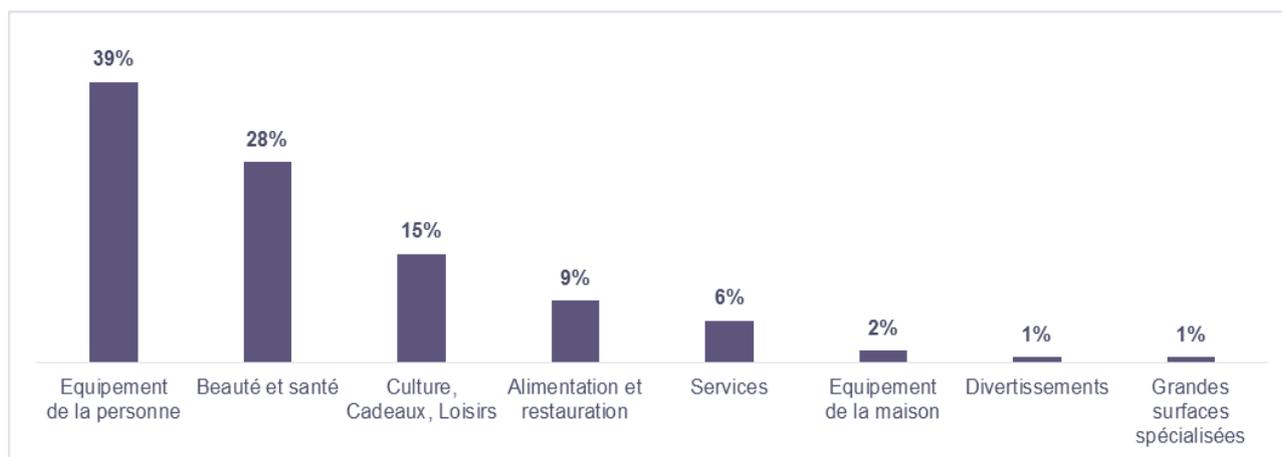
#### Poids des 10 premiers locataires (hors Cora)

Au 31 décembre 2017	Nombre de baux	Loyers	
		M€	en % du total
<b>Total des 10 premières enseignes locataires</b>	<b>91</b>	<b>7,3</b>	<b>21%</b>
Autres	716	27,4	79%
<b>Total</b>	<b>807</b>	<b>34,7</b>	<b>100%</b>

Le portefeuille d'enseignes est diversifié, les 10 premières d'entre elles représentant au total 21% du montant du loyer minimum garanti de Galimmo SCA. La Société compte notamment parmi ses principaux locataires Cache-Cache, Camaïeu, Jules, Micromania, Nocibé et Sephora.

#### Répartition sectorielle, selon nomenclature CNCC, des loyers annualisés bruts au 31 décembre 2017

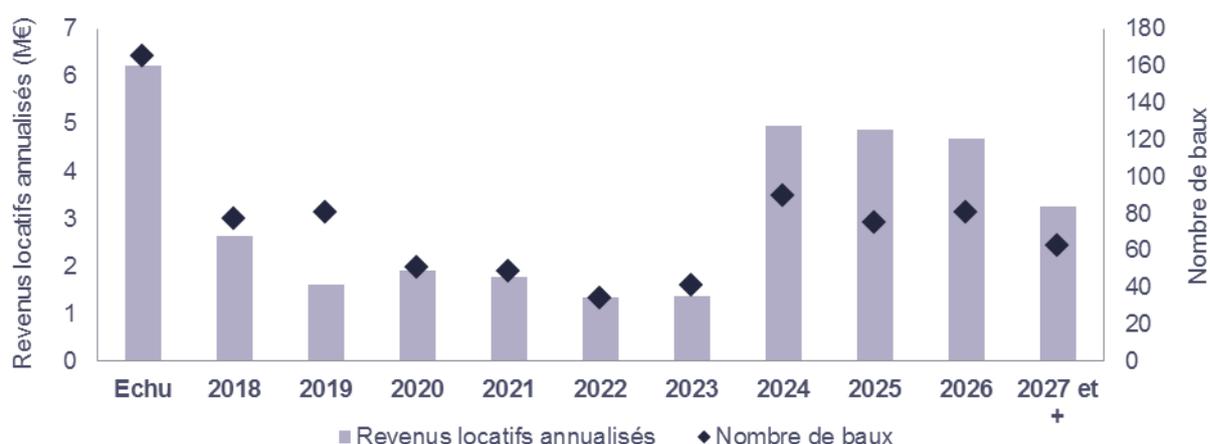
La répartition des loyers bruts annualisés par secteur d'activité au 31 décembre 2017 est quasi-inchangée par rapport au 31 décembre 2016, les secteurs de l'équipement de la personne et beauté & santé totalisant plus de deux tiers des loyers annualisés.



#### Echéancier des baux au 31 décembre 2017

Les baux échus présentent un potentiel d'accroissement du revenu locatif ; leur renouvellement est l'une des priorités fixées dans le cadre de la politique dynamique de gestion locative instaurée par Galimmo SCA depuis sa création fin 2016.

Au 31 décembre 2016, le nombre de baux échus ou arrivant à échéance dans les 12 mois suivants s'élevait à 236. Au cours de l'année 2017, 54 de ces baux ont fait l'objet d'un renouvellement pour un montant total de revenus locatifs annualisés de 3,1 millions d'euros. Le nombre de baux échus est de 165 au 31 décembre 2017.



La durée moyenne pondérée du portefeuille de baux s'établit à 5,0 années.

#### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation<sup>7</sup> est quasi stable à 92,7% (contre 92,8% à fin décembre 2016) pour l'ensemble du portefeuille. Le taux d'occupation des galeries Shopping est de 96,5% (contre 96,9% à fin décembre 2016) tandis que celui des galeries Proximité s'élève à 85,5% (contre 85,2% à fin décembre 2016).

Le taux d'occupation est calculé en excluant les surfaces maintenues en situation de vacance stratégique dans le cadre de la mise en œuvre des programmes de rénovation/extension.

<sup>7</sup> Taux d'occupation EPRA : valeur locative de marché des surfaces occupées / valeur locative de marché des surfaces totales.

### 3.2. Investissements

#### 3.2.1. Investissements réalisés en 2017

Les investissements consacrés au programme de valorisation des actifs se sont élevés à 19,9 millions d'euros principalement consacrés à l'achèvement en 2017 du chantier d'extension/rénovation d'Evian-Publier, au projet d'extension/rénovation de Colmar-Houssen, et dans une moindre mesure, à l'extension d'Essey-Lès-Nancy ainsi qu'à la rénovation intérieure de cinq galeries « Proximité renouvelée » réalisée en 2017, celle d'Auxerre ayant servi de projet pilote.

#### 3.2.2. Pipeline de développement

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets qui correspond, au 31 décembre 2017, à un montant total d'investissement de 156,9 millions d'euros.

La nature des projets diffère selon la typologie de galerie. Pour les galeries Shopping de destination, les projets de développement visent à renforcer le leadership des sites sur leur zone de chalandise. Ceci repose notamment sur la mise en œuvre de programmes d'extension et de rénovation de l'existant. Pour les galeries Proximité, les investissements sont majoritairement consacrés à des programmes de rénovation.

Plus de 90% du montant total d'investissement concerne des projets d'extension/rénovation de 12 de ses sites existants. Ces projets représentent un total de 57 200 m<sup>2</sup> de surfaces GLA additionnelles, soit une augmentation potentielle de 46% du total des surfaces existantes.

Au cours de l'exercice 2017, deux programmes d'investissement ont été engagés. Ils concernent les galeries de :

- Colmar-Houssen (68) : le projet d'extension/rénovation se traduira par la création de 5 100 m<sup>2</sup> GLA additionnels portant la surface totale de la galerie commerciale à 10 700 m<sup>2</sup> GLA. La première pierre du chantier a été posée en juin 2017 pour une livraison des travaux prévue fin 2018.
- Essey-Lès-Nancy (54) : le projet consiste en une extension de 600 m<sup>2</sup> GLA portant la surface totale de la galerie commerciale à 2 000 m<sup>2</sup> GLA. La livraison a été effectuée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

En 2017, Galimmo SCA a également achevé le projet portant sur la galerie d'Evian-Publier qui avait été engagé en 2016 :

- L'opération de rénovation/extension de 2 800 m<sup>2</sup> GLA du centre commercial d'Evian-Publier a permis de porter la surface totale de la galerie à 5 500 m<sup>2</sup> GLA. Les travaux se sont achevés en 2017 et les livraisons des nouvelles surfaces ont eu lieu entre fin 2017 et tout début 2018.

Au 31 décembre 2017, l'ensemble des projets engagés<sup>8</sup> représente un montant de 20,2 millions d'euros correspondant à l'opération d'extension/rénovation de Colmar-Houssen et, dans une moindre mesure, aux chantiers de rénovation/restructuration d'Auxerre et de Dole.

Le reste du pipeline de projets se répartit entre 85,1 millions d'euros de projets maîtrisés<sup>9</sup> (en phase de conception, obtention des autorisations administratives et pré-commercialisation) et 51,6 millions d'euros de projets identifiés<sup>10</sup>.

Au total, la valeur du portefeuille de projets est passée de 154,7 millions d'euros à fin décembre 2016 à 156,9 millions d'euros au 31 décembre 2017. Cette légère augmentation est la résultante des mouvements suivants :

- Sortie de deux projets du pipeline (extensions d'Evian-Publier et d'Essey-Lès-Nancy)
- Révision à la hausse de la valeur d'un projet maîtrisé correspondant à une galerie Shopping, Galimmo ayant pu saisir une opportunité additionnelle d'extension des surfaces de l'existant.

---

<sup>8</sup> Projets engagés : programmes d'investissement en cours de réalisation.

<sup>9</sup> Projets maîtrisés : projets en phase de conception, d'obtention des autorisations administratives et de pré commercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

<sup>10</sup> Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

Galerie	Nombre de projets	Type	Surface Projet (m <sup>2</sup> )	Prix de revient total (incluant le foncier)	Investissement restant à engager	Date d'ouverture prévisionnelle
Colmar-Houssen		Extension / Rénovation				T4 2018
Auxerre		Rénovation / Restructuration				T4 2018
Dole		Rénovation / Restructuration				T2 2019
<b>Total projets engagés</b>	<b>3</b>		<b>5 200</b>	<b>20,2</b>	<b>7,3</b>	
Nancy		Restructuration				
Saint Malo		Restructuration				
Wittenheim		Extension				
Clermont Ferrand-Lempdes		Extension				
Ermont		Extension				
Lille-Flers		Extension				
Rennes-Pacé		Extension				
Villers Semeuse		Extension / Restructuration				
Blois		Rénovation / Restructuration				
Livry-Gargan		Rénovation / Restructuration				
Dorlisheim		Rénovation / Restructuration				
Haguenau		Restructuration				
Val d'Yerres		Restructuration				
Wattignies		Rénovation / Restructuration				
Moulins les Metz		Rénovation / Restructuration				
Reims Neuville		Restructuration				
Soissons		Rénovation / Restructuration				
St Quentin		Restructuration				
<b>Total projets maîtrisés</b>	<b>18</b>		<b>27 200</b>	<b>85,1</b>	<b>84,1</b>	<b>2018 – 2022</b>
<b>Total projets identifiés</b>	<b>15</b>		<b>24 800</b>	<b>51,6</b>	<b>51,3</b>	<b>2019 – 2022</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>		<b>57 200</b>	<b>156,9</b>	<b>142,7</b>	

### 3.3. Contribution de Galimmo Châtelaineau

Galimmo SCA détient indirectement une participation de 15% dans un ensemble de sept sociétés propriétaires de sept galeries commerciales situées en Belgique. Cette participation est mise en équivalence dans les comptes consolidés de Galimmo SCA, dans la mesure où le représentant du Gérant de Galimmo SCA siège aux conseils d'administration des sociétés de droit belge propriétaires de ces galeries.

Le bilan de ce sous-ensemble et sa performance au titre de l'exercice 2017 sont résumés ci-après :

Actif (m€)	2017	2016	Passif (m€)	2017	2016
Immobilisations corporelles	0,2	0,2	Capitaux propres	53,7	5,4
Immeubles de placement	397,5	394,1	Emprunt et dettes financières non courantes	152,9	152,4
Actifs financiers non courants	2,7	3,0	Passifs d'impôts différés	96,6	128,6
			Autres passifs non courants	82,7	94,7
Client et autres créances	2,3	1,8	Dettes fournisseurs	6,1	3,4
Trésorerie	9,3	14,8	Passifs d'impôts courants	7,1	10,0
			Autres passifs courants	13,9	19,3
<b>Total actif</b>	<b>412,0</b>	<b>413,8</b>	<b>Total passif</b>	<b>412,0</b>	<b>413,8</b>

m€	31/12/2017
Revenus locatifs bruts	27,6
Charges locatives et immobilières	-1,5
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>25,2</b>
Frais généraux	- 1,4
Variation de valeur des immeubles	2,3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26,0</b>
Résultat financier	-8,2
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>17,9</b>
Impôts sur le résultat	26,6
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>44,4</b>

Pour rappel, le 30 septembre 2016, Galimmo SCA, via sa filiale Foncibel, a octroyé un prêt amortissable à Galimmo Châtelaineau d'un montant de 111 millions d'euros, rémunéré à un taux de 3,58% et portant échéance en septembre 2024. Une première échéance de 16,5 millions d'euros a été amortie en octobre 2017 et Galimmo SCA a perçu en 2017 un montant d'intérêts de 3,8 millions d'euros.

### 3.4. Indicateurs de performance EPRA

La consolidation de Galimmo SCA, de ses filiales et participations présente plusieurs indicateurs clés conformément aux *Best Practices Recommendations* mises au point et publiées par l'EPRA, *European Public Real estate Association*. Ces recommandations visent à assurer la cohérence et la comparabilité des états financiers des sociétés cotées au bénéfice des investisseurs.

- **Résultat EPRA**

Résultat EPRA	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 3 mois
<b>Résultat net de la période en IFRS - en millions d'euros</b>	<b>66</b>	<b>39</b>
(i) Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs	-40	-14
(ii) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	1	0,4
(iii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	-4	-22
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	-5	0,03
<b>Résultat EPRA - en millions d'euros</b>	<b>18</b>	<b>4</b>
Nombre d'actions pondéré	25 573 697	25 021 159
<b>Résultat EPRA par action - en euros</b>	<b>0,72</b>	<b>0,16</b>

- **Actif Net Réévalué EPRA**

Actif Net Réévalué EPRA	31/12/2017	31/12/2016
<b>ANR selon les états financiers - en millions d'euros</b>	<b>471</b>	<b>404</b>
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	-	-
ANR dilué	471	404
Impôts différés sur plus-values latentes	129	132
<b>Actif Net Réévalué EPRA - en millions d'euros</b>	<b>600</b>	<b>536</b>
Nombre d'actions fin de période (hors auto-détenues)	26 180 218	25 021 159
<b>Actif Net Réévalué EPRA par action - en euros</b>	<b>22,91</b>	<b>21,41</b>

- **Actif Net Réévalué EPRA Triple net**

Actif Net Réévalué EPRA Triple net	31/12/2017	31/12/2016
<b>ANR EPRA - en millions d'euros</b>	<b>600</b>	<b>536</b>
Impôts différés sur plus-values latentes	-129	-132
<b>ANR EPRA Triple net - en millions d'euros</b>	<b>471</b>	<b>404</b>
Nombre d'actions fin de période (hors auto-détenues)	26 180 218	25 021 159
<b>ANR EPRA Triple net par action - en euros</b>	<b>17,98</b>	<b>16,14</b>

#### • Taux de rendement EPRA

Taux de rendement initial net (EPRA NY) et Taux de rendement initial net majoré (EPRA 'topped-up' NY)		31/12/2017	31/12/2016
Immeubles de placement – détenus à 100 %		606	546
Immeubles de placement - participation dans des JV/fonds		60	59
Stocks d'immeubles (yc part dans des JVs)		-	-
Moins : actifs en développement		34	-
Valeur du portefeuille d'actifs achevés (hors droits)		632	606
Droits de mutation		43	41
<b>Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus - en millions d'euros</b>	<b>B</b>	<b>674</b>	<b>646</b>
Revenus locatifs annualisés (*)		39	38
Charges non récupérables		1	2
<b>Loyers annualisés nets - en millions d'euros</b>	<b>A</b>	<b>37,1</b>	<b>35,7</b>
Plus : Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs		0,8	0,0
<b>Loyers annualisés nets majorés - en millions d'euros</b>	<b>C</b>	<b>38,0</b>	<b>35,7</b>
<b>Taux de rendement initial net (EPRA NY)</b>	<b>A/B</b>	<b>5,51%</b>	<b>5,52%</b>
<b>Taux de rendement net majoré (EPRA 'topped-up' NY)</b>	<b>C/B</b>	<b>5,63%</b>	<b>5,52%</b>

(\*) : incluant les revenus locatifs annualisés des participations dans des JVs

#### • Taux de vacance EPRA

Taux de vacance EPRA		31/12/2017	31/12/2016
Valeur locative estimée des surfaces vacantes (en millions d'euros)	<b>A</b>	3	3
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille (en millions d'euros)	<b>B</b>	41	41
<b>Taux de vacance EPRA (*)</b>	<b>A/B</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,2%</b>

(\*) : hors vacance stratégique permettant les opérations d'extensions et de restructurations de certaines galeries

### 3.5. Situation financière

Au 31 décembre 2017, l'endettement financier brut s'élève à 150,9 millions d'euros, contre 147,7 millions d'euros fin 2016.

La dette financière porte quasi-intégralement échéance à plus de 5 ans.

Après prise en compte d'un montant de trésorerie et équivalents de 59,4 millions d'euros, la dette financière nette s'établit à 91,5 millions d'euros, soit une réduction de 20 millions par rapport au 31 décembre 2016. Cette baisse de la dette financière nette résulte des principales opérations suivantes :

- la génération de 23,2 millions d'euros de trésorerie au cours de l'exercice 2017 ;
- l'amortissement des contrats de crédit-bail à hauteur de 3,8 millions d'euros ; et
- un tirage de 6,3 millions d'euros sur la tranche Travaux du financement mis en place le 29 septembre 2016.

Galimmo bénéficie d'une capacité de tirage de 82 millions d'euros, lui permettant d'assurer un niveau de liquidité très satisfaisant.

Le ratio d'endettement net par rapport à la valeur hors droits du patrimoine (*Loan to Value*, LTV) s'établit à 15,2%.

Au plan de la documentation du financement bancaire en place, le ratio d'endettement (*Loan to Value*, LTV contractuel) s'établit à 27% et le ratio de couverture des intérêts (*Interests Coverage Ratio*, ICR contractuel) ressort à 5,9x.

### 3.6. Perspectives

Après avoir, depuis fin 2016, organisé ses opérations et renforcé son organisation de façon à maîtriser directement et efficacement l'intégralité de sa chaîne de valeur, Galimmo SCA est pleinement en ordre de marche. La Société poursuit le déploiement de sa politique d'*asset management* et de gestion dynamique de ses centres commerciaux visant à en renforcer l'attractivité ainsi qu'à sécuriser la croissance de ses revenus locatifs bruts et l'amélioration de ses revenus locatifs nets. Galimmo SCA se consacre par ailleurs au plan de développement et de gestion dynamique de ses actifs, tout en s'autorisant à saisir toute opportunité d'acquisition de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora et dont la propriété est détenue par des tiers en France. La Société peut s'appuyer sur une situation financière solide et des préfinancements disponibles lui permettant de continuer à déployer activement son plan d'investissement à l'horizon 2022. Ainsi, après les programmes d'extension/rénovation d'Evian-Publier et d'Essey-Lès-Nancy ouverts au public au 4ème trimestre 2017, Galimmo SCA va bénéficier fin 2018 de nouvelles réalisations, avec notamment l'achèvement de la transformation du centre commercial de Colmar-Houssen. La Société prépare également l'engagement en 2018 de deux nouveaux programmes majeurs. Galimmo SCA dispose ainsi des atouts nécessaires à la mise en œuvre de sa stratégie de croissance et à la consolidation de sa position d'acteur de référence de l'immobilier commercial en France.

### 3.7. Principaux marchés

L'immobilier commercial désigne l'ensemble des biens immobiliers détenus par des acteurs professionnels qui n'en sont pas les occupants. Il s'agit du parc immobilier détenu par des investisseurs privés ou institutionnels dans le but de percevoir un revenu à titre habituel.

Les actifs peuvent être regroupés en différentes catégories :

- les actifs immobiliers d'entreprise, avec notamment les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux d'activité logistique et l'immobilier de service (santé, loisirs, hôtellerie) ;
- les autres actifs non résidentiels (parkings ou restaurants) ; et
- les actifs résidentiels (non détenus par des bailleurs sociaux).

Le marché est sensible à la conjoncture macro-économique (qui influence les prix, la dynamique des transactions, les taux de vacance, l'évolution des loyers, etc.) et aux arbitrages avec d'autres classes d'actifs financiers.

Parmi les investisseurs détenteurs d'actifs d'immobilier commercial, on distingue :

- les institutionnels investissant en direct (assureurs, mutuelles, caisses de retraite etc.) ;
- les sociétés foncières (essentiellement des SIIC) ;
- les fonds dédiés aux institutionnels ;
- les fonds « *retail* » s'adressant aux investisseurs particuliers (SCPI ou OPCI généralement) ; et
- les fonds patrimoniaux (*family office*).

#### **LE MARCHE DES CENTRES COMMERCIAUX**

Source : Cushman & Wakefield | MarketBeat France Commerces Bilan 2017

#### **Evolution du parc**

Le pipeline de projets commerciaux était encore bien chargé à la fin du 3ème trimestre 2017. Les livraisons tant attendues sont arrivées en fin d'année, pour la majorité d'entre elles entre octobre et novembre, renforçant de manière significative l'offre commerciale existante. Quelle que soit la typologie des actifs, l'architecture est devenue un élément différenciant sur lequel se sont appuyés les développeurs des nouveaux programmes. Les surfaces inaugurées en 2017 marquent un recul de -8% par rapport à 2016 et totalisent environ 780 000 m<sup>2</sup> (tous types d'actifs confondus), dont plus de 63% concernent les retail parks. Les créations sont encore largement majoritaires, puisqu'elles représentent les trois quarts des livraisons de l'année, à nouveau essentiellement portées par les *retail parks*.

En ce qui concerne les centres commerciaux, 2017 aura été moins active que les précédentes. Malgré la flambée d'inaugurations réalisées entre octobre et novembre, le cumul annuel des livraisons s'élève à près de 280 000 m<sup>2</sup>, soit environ un quart de moins qu'en 2016. Sur l'année, les extensions et restructurations de sites, en hausse depuis 2016, l'ont à nouveau emporté sur les créations pures, signe d'un marché qui arrive à maturité. Ces dernières totalisent 46% des m<sup>2</sup> livrés en 2017 alors qu'elles dépassaient 80% en 2015. L'extension de deux centres supra-régionaux de la même génération aura marqué l'année : « Val d'Europe » au 2<sup>ème</sup> trimestre, et « Carré Sénart » en fin d'année. Ces deux réalisations ont contribué à augmenter la part de l'Île-de-France dans l'apport de surfaces nouvelles, passée de 16% en 2016 à 22% en 2017. Les créations pures ont été matérialisées par plusieurs opérations d'envergure dont l'ouverture de « Muse » en centre-ville de Metz mi-novembre, et celle du centre commercial « Atrium » à Sarrola-Carcopino en Corse quelques semaines plus tôt. L'ensemble des inaugurations réalisées en 2017 permettent d'afficher un taux de transformation de l'ordre de 79%, en-deçà des prévisions initiales et des réalisations constatées en 2016 (92%).

L'année 2018 devrait apporter près de 250 000 m<sup>2</sup> supplémentaires au parc existant, un peu moins qu'en 2017, avec un retour des créations de nouveaux projets.

### Indices à la hausse

En termes de fréquentation des centres commerciaux, l'année 2017 s'est terminée sur une note légèrement positive pour les chiffres d'affaires (+0,5% d'une année sur l'autre), avec un très léger recul de fréquentation (-0,6% entre 2016 et 2017).

### Résistance des valeurs locatives

Les tendances constatées ces derniers mois semblent confirmer une solide résistance des valeurs locatives dans les centres super régionaux, qui restent des valeurs refuge pour les principales enseignes du marché. La tendance est différente pour les pôles secondaires, pour lesquels les stratégies des enseignes se résument quasi exclusivement à la performance. Pour certaines catégories de commerces, les valeurs locatives se négocient à la baisse. Les moyennes surfaces montrent des signes de vulnérabilité, quelle que soit la catégorie de centre, le marché étant plus limité sur ce créneau de surfaces

### Investissements - un bilan en baisse

Bien que le volume total de 3,6 milliards d'euros investis en immobilier de commerce en 2017 se situe en deçà des trois années précédentes, il représente un volume qui reste supérieur à l'activité des années 2008/2013 et à la moyenne de la décennie (+2%). Ce ralentissement correspond à un ajustement du marché après des volumes exceptionnellement élevés enregistrés en 2014 et 2015. La convergence entre les attentes des vendeurs et des acheteurs est parfois difficile à obtenir à l'heure où les opportunités de type *Core* se font rares. En outre, le marché est désormais alimenté essentiellement par la rotation naturelle des actifs détenus par les fonds d'investissement et par les livraisons de nouveaux actifs développés par les promoteurs. Dans un secteur en mutation dont les performances sont contraintes par les aléas de la consommation, les transactions d'actifs secondaires sont plus complexes à formaliser, en raison d'un niveau de risque plus délicat à appréhender.

Le ralentissement du marché des commerces se confirme avec une part de marché de 14% de l'ensemble de l'activité transactionnelle en immobilier. Ce ratio tranche très nettement avec la moyenne de 22% relevée entre 2009 et 2016.

### Rendements à un niveau plancher

Les taux *prime* restent stables à un niveau historiquement bas pour toutes les catégories d'actifs de commerce. Un ajustement à la hausse peut s'observer sur certaines artères de centre-ville à Paris et en province.

### 3.8. Examen du résultat et de la situation financière – RFA

#### 3.8.1. Etats financiers consolidés

Il convient de rappeler que :

- Galimmo SCA est devenue une foncière le 29 septembre 2016, date de réalisation des opérations d'apport de galeries commerciales situées en France ; pour cette raison, le résultat net de l'ensemble consolidé ne reflétait que trois mois d'activité du patrimoine français en 2016 ;
- Les opérations d'acquisition de galeries commerciales situées en Belgique, à hauteur de 15%, ayant été réalisées le 29 septembre 2016, le résultat net de l'ensemble consolidé ne reflétait que trois mois d'activité du patrimoine belge en 2016 ; par ailleurs, il est rappelé que cette participation est mise en équivalence dans le Groupe.

Pour ces raisons, la comparaison des années 2017 et 2016 n'est pas pertinente.

#### Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017

- Résumé de l'état consolidé de la situation financière

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Actifs financiers non courants	700.536	645.362
<i>dont immeubles de placement</i>	605.929	546.469
<i>dont titres de sociétés mises en équivalence</i>	7.548	815
<i>dont prêts</i>	82.500	94.500
Actifs courants	86.755	64.482
<i>dont autres actifs courants</i>	12.000	17.032
<i>dont clients et autres créances</i>	15.366	11.236
<i>dont trésorerie et équivalents</i>	59.389	36.214
<b>Total Actif</b>	<b>787.291</b>	<b>709.843</b>
Capitaux propres	470.672	403.892
Total passifs non courants	290.109	286.727
<i>dont passifs financiers à LT</i>	149.833	144.623
<i>dont passifs d'impôts différés</i>	130.984	133.507
Total passifs courants	26.510	19.225
<i>dont passifs financiers à CT</i>	1.529	3.805
<i>dont dettes fournisseurs</i>	13.866	4.272
<i>dont dettes diverses</i>	7.607	9.238
<b>Total Passif</b>	<b>787.291</b>	<b>709.843</b>

L'état de la situation financière au 31 décembre 2016 n'est pas comparable à l'état de situation financière au 31 décembre 2017 compte-tenu des différentes opérations intervenues en 2016.

- **Résumé de l'état consolidé du résultat global de l'exercice**

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>34.890</b>	<b>8.536</b>
Charges locatives et immobilières nettes	-3.381	-434
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>31.509</b>	<b>8.102</b>
Autres produits	1.813	261
Autres charges	-8.019	-1.826
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	39.590	14.317
Part dans le résultat net des MEE	6.664	411
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>71.557</b>	<b>21.265</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>71.557</b>	<b>21.265</b>
Coût de l'endettement financier net	3.280	764
Autres produits et charges financiers	2.140	226
Impôts sur le résultat	-3.974	19.111
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>66.443</b>	<b>39.386</b>
<i>Part du groupe</i>	66.443	39.386
<i>Résultat net par action (en €) - part du groupe</i>	<i>€ 2,60</i>	<i>€ 6,40</i>
<i>Etat résumé des Autres éléments du résultat global</i>		
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>66.443</b>	<b>39.386</b>
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	687	491
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-211	-169
Sociétés MEE - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	68	63
<b>Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>	<b>545</b>	<b>385</b>
<b>Total du résultat global</b>	<b>66.988</b>	<b>39.771</b>
<i>dont part du Groupe</i>	66.988	39.771
<i>dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	-	-

L'état consolidé du résultat global pour l'exercice 2016 n'est pas comparable à l'état consolidé du résultat global pour l'exercice 2017 compte tenu des différentes opérations intervenues en 2016.

## Résumé des flux de trésorerie de l'exercice

## Flux de trésorerie de l'exercice

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
<b>Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation</b>	<b>17.665</b>	<b>17.368</b>
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-14.301</b>	<b>-11.386</b>
<b>Flux nets de trésorerie des opérations financières</b>	<b>19.746</b>	<b>29.597</b>
Incidence des variations du cours des devises		
Incidence des autres variations	64	-508
<b>Variation de la trésorerie nette</b>	<b>23.175</b>	<b>35.072</b>
Trésorerie et équivalents à l'ouverture de l'exercice	36.214	1.143
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	59.389	36.214

Les tableaux de flux pour les exercices 2016 et 2017 ne sont pas comparables compte tenu des différentes opérations intervenues en 2016.

### 3.8.2. Examen du résultat global

#### Revenus locatifs nets

Les **revenus locatifs bruts** (34,9 millions d'euros) sont constitués des loyers facturés par les sociétés du Groupe, majorés des droits d'entrée étalés sur la durée ferme du bail à hauteur de 0,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2017, ils incluent 1,3 millions d'euros relatifs aux revenus perçus de locataires de stands précaires. La contribution des 12 sites Shopping s'élève à 71% des revenus locatifs bruts.

Les **revenus locatifs nets** (31,5 millions d'euros) correspondent à la différence entre les revenus locatifs bruts et les charges sur les immeubles ; ces charges sont constituées des charges locatives non refacturées aux locataires, des impôts fonciers et des autres charges sur immeubles. Ces dernières incluent des honoraires supportés par le bailleur et des dépenses de marketing (0,5 million d'euros) et le coût de risque (dotations aux provisions nettes de reprises et passages en pertes, pour un total de 1,2 million d'euros).

#### Autres produits et charges

Les **autres produits** sont essentiellement constitués des honoraires de commercialisation, des prestations de direction de centre réalisées par les effectifs de Galimmo et des éventuelles refacturations de travaux.

Les **autres charges** sont composées des charges de personnel à hauteur de 3,3 millions d'euros, l'effectif de Galimmo SCA s'établissant à 37 personnes à fin 2017. Comme indiqué ci-dessus, une partie de ces charges fait l'objet d'une facturation d'honoraires (prestation de direction de centre) et une partie a été incorporée au coût de développement des projets immobiliers réalisés par Galimmo.

Les autres charges sont par ailleurs constituées des frais de fonctionnement de la structure tels que la rémunération du Gérant statutaire, Galimmo Services France, à hauteur de 3% des revenus des immeubles, les dépenses de communication institutionnelle et financière ainsi que les frais de déplacement et les honoraires divers (commissariat aux comptes, gestion de la paye, gestion informatique).

### Résultat opérationnel courant

La **variation de juste valeur** sur immeubles de placement correspond à l'augmentation de la valeur du patrimoine (59,5 millions d'euros), nette des dépenses d'investissement de l'année (19,9 millions d'euros).

La quote-part de **résultat net des entreprises associées** provient de la détention de 15% dans le capital de Galimmo Châtelaineau, consolidée par mise en équivalence (6,7 millions d'euros). Elle se décompose en 1,4 millions d'euros de quote-part dans l'EPRA Earnings de ce sous-groupe et de 5,3 millions d'euros de variation de juste valeur du patrimoine, des instruments financiers et de reprise d'impôts différés, à la suite de la loi de finance belge, qui prévoit un taux d'impôt sur les sociétés de 25% dès 2020.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 71,6 millions d'euros au 31 décembre 2017.

### Résultat financier

Le **coût de l'endettement financier**, tel que mis en place en 2016 et modifié au cours de l'année 2017, représente 2,7 millions d'intérêts bancaires. Quant aux contrats de crédit-bail, ils ont représenté 0,3 million d'intérêts en 2017.

Les **autres produits financiers** sont composés des intérêts perçus sur le prêt de 111 millions d'euros consenti à Galimmo Châtelaineau en 2016 (3,8 millions d'euros).

Les **autres charges financières** sont constituées des commissions de non-utilisation (0,7 millions d'euros) et de la perte de valeur temps des contrats de cap (0,8 millions d'euros).

Le résultat financier est négatif à hauteur de 1,1 millions d'euros.

### Impôts sur les résultats

L'année 2017 enregistre une charge d'impôt réduite à 4 millions d'euros, qui se ventile ainsi :

- Une charge d'impôts exigibles de 6,7 millions d'euros,
- Une reprise d'impôts différés de 2,7 millions d'euros, à la suite de la loi de finances votée fin 2017, qui va ramener progressivement le taux d'impôt sur les sociétés en France à 25,825%, d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Le **résultat net part du groupe** s'élève à 66,4 millions d'euros au titre de l'année 2017, soit un **Résultat EPRA** de 18,4 millions d'euros.

## 3.8.3. Examen de la structure financière

### Coût et structure de la dette

Au 31 décembre 2017, l'endettement financier s'élève à 150,9 millions d'euros, contre 147,7 millions d'euros fin 2016. En termes de dette financière nette, celle-ci s'établit à 91,5 millions d'euros, soit une réduction de 20 millions par rapport au 31 décembre 2016. Cette baisse de la dette financière nette résulte des principales opérations suivantes :

- la génération de 23,2 millions d'euros de trésorerie au cours de l'exercice 2017,
- l'amortissement des contrats de crédit-bail à hauteur de 3,8 millions d'euros,
- un tirage de 6,3 millions d'euros sur la tranche Travaux du financement mis en place le 29 septembre 2016. Il est indiqué que la levée d'option anticipée du contrat de crédit-bail de Saint-Avoid est sans effet sur la dette nette, celle-ci ayant été intégralement refinancée au moyen d'un tirage de 2,5 millions d'euros sur ce même financement.

La dette tirée à hauteur de 128,8 millions d'euros<sup>11</sup> sur le financement de 2016 est rémunérée au taux de Euribor 3 mois (avec condition de *floor* à 0%) majoré d'une marge de 235 bps.

---

<sup>11</sup> 120 millions d'euros ayant été tirés à la mise en place, en 2016

Compte tenu de la stratégie de couverture mise en place, la structure de la dette de Galimmo SCA au 31 décembre 2017 se compose de 15% de dette non couverte. Les couvertures sont essentiellement composées d'instruments de cap portant sur un notionnel de 120 millions, et 18 millions d'euros sont couverts au moyen de swaps de taux.

### **Maturité et liquidité**

Le financement de 2016 porte échéance en septembre 2023 et, dans la mesure où il est prévu qu'il permette le refinancement de l'intégralité des levées d'option des contrats de crédit-bail, la dette porte intégralement échéance à plus de 5 ans, à l'exception des amortissements sur les crédits baux dus en 2018 pour un montant inférieur à 2 millions d'euros.

La trésorerie comprend un gage-espèces de 39,7 millions d'euros à fin 2017, qui a été mis en place en 2016 conformément aux engagements pris dans le cadre du financement souscrit le 29 septembre 2016 ; la trésorerie disponible sur ce compte est affectée exclusivement au financement des travaux du pipe-line de développement, sur lesquels les fonds propres doivent représenter 40% des capitaux investis.

Au-delà, Galimmo bénéficie d'une capacité de tirage de 82 millions d'euros lui permettant d'assurer un niveau de liquidité très satisfaisant.

### **Covenants bancaires**

L'ensemble des covenants prévus dans la convention de crédit du 29 septembre 2016 est respecté. En effet, au 31 décembre 2017 :

- Le ratio d'endettement contractuel (*Loan to Value*, LTV) s'établissait à 27%, bien en dessous du montant fixé à 45% contractuellement ;
- Le ratio de couverture des intérêts (*Interests Coverage Ratio*, ICR) s'élevait à 5,9x, alors que le seuil limite est de 3,0x.

## **3.8.4. Examen de l'évolution du bilan**

### **Flux d'exploitation**

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation sont constitués (i) de la marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées d'un montant de 25.447 milliers d'euros, (ii) des impôts versés de l'exercice s'élevant à 4.575 milliers d'euros et (iii) de la variation du besoin en fonds de roulement de (3.207) milliers d'euros.

La marge brute d'autofinancement est générée par le résultat net des sociétés intégrées d'un montant de 59.780 milliers d'euros auquel est éliminé un montant de 34.333 milliers d'euros correspondant à un produit net sans incidence sur la trésorerie ou non lié à l'activité (dont la variation positive de la juste valeur du patrimoine et le produit d'impôt différé issu du re-calcul du stock d'impôt différé passif au taux de 25,825% au lieu de 28,92%).

### **Flux d'investissements**

Les flux de trésorerie négatifs liés aux opérations d'investissements de (14.301) milliers d'euros correspondent principalement aux travaux payés sur les opérations d'extension des galeries d'Evian-Publier, de Colmar-Houssen et d'Essey-Lès-Nancy. De plus, 6.343 milliers d'euros de travaux ont été engagés en 2017, non encore payés au 31 décembre 2017.

### **Flux de financement**

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement de 19.746 milliers d'euros correspondent pour l'essentiel à l'amortissement du prêt de 111.000 milliers d'euros accordé en 2016 à la société Galimmo Châtelaineau, laquelle est détenue à 15% par Galimmo et consolidée par la méthode de mise en équivalence ; ce prêt de 111.000 milliers d'euros n'est ainsi pas éliminé et considéré comme un prêt externe dans les comptes consolidés du groupe Galimmo. L'amortissement de 2017 s'est élevé à 16.500 milliers d'euros, et les intérêts à 3.825 milliers d'euros.

### **3.8.5. Capitaux propres consolidés**

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 470,7 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 403,9 millions d'euros au 31 décembre 2016. Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont le résultat de l'exercice 2017 (+66,4 millions d'euros, majoré des Autres éléments du résultat global pour +0,5 millions d'euros) et de la partie du dividende qui a été versée en numéraire (-0,2 millions d'euros sur un dividende total de 22,2 millions d'euros).

### **3.9. Facteurs internes importants influant sensiblement sur le résultat d'exploitation**

La réorientation des activités de la Société et sa transformation en foncière le 29 septembre 2016 expliquent l'évolution du résultat d'exploitation entre fin 2016 et fin 2017.

### **3.10. Changement important dans les états financiers**

Ces informations sont détaillées dans les notes annexes aux comptes consolidés, en section 4 du présent Document de Référence.

### **3.11. Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la Société**

Ces informations sont détaillées dans le Rapport de gestion présenté au point 3.12 du présent Document de référence.

### 3.12. Rapport de gestion – RFA

#### Rapport arrêté par le Gérant le 20 mars 2018 et relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017

Le présent rapport (le « **Rapport de Gestion** ») présente notamment l'activité de la société Galimmo SCA (la « **Société** ») au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les comptes annuels dudit exercice, la proposition d'affectation du résultat, les facteurs de risque ainsi que les perspectives.

#### 1. **Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

##### 1.1. Description de l'activité de la Société

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, l'activité de la Société a porté sur la détention d'actifs immobiliers à usage de commerce et la réalisation d'opérations de développement immobilier, suite (i) aux apports dont elle a bénéficié au cours de l'exercice précédent, portant sur un patrimoine de galeries commerciales situées en France, et (ii) à la participation minoritaire prise dans un groupe de sociétés propriétaires de galeries commerciales en Belgique et dont la société mère est Galimmo Real Estate.

Ainsi, la Société tire l'essentiel de ses ressources des revenus locatifs générés par son patrimoine, quand elle les tirait exclusivement du produit de ses placements jusqu'à septembre 2016. Les détentions de la Société dans diverses filiales lui assurent la perception de dividendes ou de produits d'intérêts financiers lorsque des financements ont été accordés à ces filiales.

La trésorerie de la Société est gérée avec prudence.

##### 1.2. Evénements marquants de l'exercice 2017

- **Assemblée générale mixte du 30 mai 2017 et paiement du dividende en actions**

Par décision du 10 juillet 2017, le gérant de Galimmo SCA, Galimmo Services France représentée par M. Maël Aoustin, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 1 159 059 nouvelles actions souscrites par les actionnaires de Galimmo SCA ayant choisi, en vertu de l'option qui leur a été proposée par l'Assemblée générale mixte du 30 mai 2017, de recevoir le paiement en actions du dividende de l'exercice 2016. Ces actions de 0,80 euro de valeur nominale ont été émises au prix de 18,99 euros. La différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrite sur un compte de prime d'émission.

Le capital social de Galimmo SCA a ainsi été porté de 20.016.927,20 euros à 20.944.174,40 euros. La date de jouissance de ces actions a été fixée au 1er janvier 2017. Elles ont entièrement été assimilées aux autres actions composant le capital social de la Société et ont été livrées aux intermédiaires financiers et admises sur Euronext Paris le 10 juillet 2017.

- **Projet d'Evian-Publier – signature d'un contrat de promotion immobilière et 1er tirage de la tranche Travaux**

Le 13 janvier 2017, Galimmo SCA a conclu un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) avec Cora ayant pour objet les travaux d'extension du centre commercial d'Evian-Publier (74) qui portent la surface de la galerie commerciale à 5 600 m<sup>2</sup> GLA. Le prix du contrat s'élève à 9.450 milliers d'euros hors taxes, payable selon un échéancier qui court jusqu'à l'expiration de l'année de parfait achèvement.

Dans ce contexte, Galimmo SCA a procédé à un tirage de 6.341 milliers d'euros sur la tranche Travaux du financement mis en place en septembre 2016.

- **Projet de Colmar-Houssen – Lancement des travaux**

Le Conseil de surveillance du 28 février 2017 a autorisé le lancement du projet d'extension-rénovation de la galerie attenante à l'hypermarché Cora situé à Houssen, au nord de la ville de Colmar.

Ce projet conduit à une restructuration complète de l'ensemble du centre commercial, lequel va être profondément transformé avec un doublement de la surface actuelle de la galerie, portée à 10 760 m<sup>2</sup>, et une refonte totale de son design intérieur comme de son architecture extérieure. Les travaux ont démarré en juin 2017.

En 2018, la galerie commerciale devrait accueillir ainsi un total d'environ 50 enseignes au sein d'un site totalisant 25 260 m<sup>2</sup> de surfaces GLA (hypermarché inclus).

- **Fongaly Immobilier – levée d'option anticipée du crédit-bail immobilier de Saint-Avoid**

Le 28 décembre 2017, la société Fongaly Immobilier, filiale à 100% de Galimmo SCA, a levé l'option de crédit-bail sur le site de Saint Avoid pour la valeur résiduelle de 2.385 milliers d'euros, majorée d'une indemnité contractuelle de sortie (2%) de 48 milliers d'euros.

Pour réaliser cette transaction, Fongaly Immobilier a procédé à un tirage de 2.528 milliers d'euros sur les 31.490 milliers d'euros de la tranche Levée d'Option Anticipée du financement mis en place en septembre 2016.

### 1.3. Description de l'activité des filiales contrôlées par la Société

#### **Filiales détenues à 100%**

- Fongaly Immobilier (société par actions simplifiée de droit français)

La société, dont les titres ont été apportés à Galimmo le 29 septembre 2016, exploite un ensemble de 6 galeries commerciales et des lots situés dans des galeries commerciales attenantes à des hypermarchés exploités sous l'enseigne Cora en France. La société est financée au moyen de 3 contrats de crédit-bail immobilier.

En 2017, elle a généré un résultat de 1.267 milliers euros et son total bilan s'élève à 11.523 milliers euros.

- SCI Muzymmo (société civile immobilière de droit français)

Cette société porte les coûts d'études et de travaux, ainsi que les autorisations administratives du projet immobilier développé par Galimmo SCA à Evian-Publier (total bilan de 1.081 milliers d'euros).

- SCI Comgaly (société civile immobilière de droit français)

Cette société est sans activité (total bilan de 1.149 milliers d'euros).

- SCI Comgaly RS (société civile immobilière de droit français)

Cette société porte les coûts d'études et éventuelles autorisations administratives d'un projet immobilier envisagé par Galimmo SCA à Rennes (total bilan de 92 milliers d'euros).

- SCI Comgaly CO (société civile immobilière de droit français)

Cette société porte les coûts d'études et autorisations administratives du projet immobilier lancé par Galimmo SCA à Colmar (total bilan de 1.026 milliers d'euros).

- SCI Comgaly VS (société civile immobilière de droit français)

Cette société porte les coûts d'études et éventuelles autorisations administratives d'un projet immobilier envisagé par Galimmo SCA à Villers Semeuse (total bilan de 38 milliers d'euros).

- Foncibel (société anonyme de droit belge)

La société a été acquise par Galimmo le 29 septembre 2016. Le 5 octobre 2016, Galimmo a souscrit à l'augmentation de capital de la société Foncibel pour un montant de 20 millions d'euros.

Cette société est une holding financière qui détient une participation dans la société Galimmo Châtelineau, qu'elle a acquise en juillet 2016. En septembre 2016, Galimmo SCA a accordé à Foncibel un prêt de 101 millions d'euros, rémunéré au taux de 3,20% et portant échéance à 7 ans. A la suite, Foncibel a accordé à Galimmo Châtelineau un prêt de 111 millions d'euros, rémunéré au taux de 3,58% et portant échéance à 7 ans.

En 2017, elle a généré un résultat de 453 milliers d'euros et son total bilan s'élève à 107 millions d'euros.

#### **Autres filiales détenues à moins de 50%**

- Massy Pyramides (société civile immobilière de droit français)

Les 27.442 parts sociales représentant 5% du capital social de cette SCI figuraient dans les actifs de la branche d'activité apportée par Cora à Galimmo le 29 septembre 2016.

Cette société détient des lots de copropriété dans une galerie commerciale située sur la commune de Massy Palaiseau en France.

En 2017, elle a généré un résultat de 20 milliers d'euros (en quote-part Galimmo SCA).

### 1.4. Progrès réalisés ou difficultés rencontrées

Du fait de sa transformation en foncière le 29 septembre 2016, l'activité de la Société au cours de l'exercice 2017 n'est pas comparable à celle de l'exercice 2016. A ce titre, la mesure des progrès réalisés n'est pas rendue possible.

### 1.5. Activité de recherche et de développement

Compte tenu de la nature de son activité, ni la Société ni aucune autre société du Groupe n'a engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

## 2. Résultats de l'activité du Groupe

Les comptes annuels de l'exercice 2017 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Le bilan et le compte de résultat figurent en section 4 du présent Document de Référence.

Le tableau des résultats prévus à l'article R.225-102 du Code de commerce est joint en annexe 1 du présent rapport.

## 3. Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice 2017 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Le bilan et le compte de résultat figurent en section 5 du présent Document de Référence.

La Société n'a pas eu de charge somptuaire (CGI art. 223 quater) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## 4. Affectation des résultats de l'exercice 2017

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires de la Société d'approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Ces comptes, qui laissent apparaître un bénéfice de 10.921.110 euros et un report à nouveau de 166.251 euros, font ressortir un bénéfice distribuable de 10.541.305,51 euros après dotation à la réserve légale de 546.055,50 euros.

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 15 mai 2018 d'approuver le versement d'un dividende pour l'exercice 2017 de 0,88 euro par action, soit 23.038.591,84 euros (hors paiement du dividende précipitaire de 200.000 euros versé à l'associé commandité conformément aux statuts). Ce dividende sera prélevé sur les primes à hauteur de 12.828.306,82 euros. La date de paiement proposée est le 19 juin 2018.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, la distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices est intervenue comme suit (hors dividende précipitaire):

- Montant distribués au titre de l'exercice 2017 : 23.038 milliers d'euros (soit 0,88 euro par action)
- Montant distribués au titre de l'exercice 2016 : 22.019 milliers d'euros (soit 0,88 euro par action)
- Montant distribués au titre de l'exercice 2015 : Néant

### 5. Impact social et environnemental de la Société

La politique de la Société en matière sociale, sociétale et environnementale est présentée en section 7 du présent Document de Référence.

### 6. Délais de paiement clients et fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, nous vous indiquons les conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2017. La décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes clients et fournisseurs par date d'échéance se présente comme suit :

### 3 – RAPPORT D'ACTIVITE

	Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	<i>0 jour (indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	<i>0 jour (indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>Nombre de factures concernées</b>						88						3 568
<b>Montant TTC des factures concernées</b>		316 383	32 738	10 079	35 453	394 653		640 779	406 474	1 407 059	5 102 710	7 557 022
<b>Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice</b>		0,94%	0,10%	0,03%	0,11%	1,17%						
<b>Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice</b>								1,59%	1,01%	3,49%	12,67%	18,77%

### 7. Mention des conventions conclues par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la Société

Il n'existe pas de nouvelles conventions conclues par la Société avec un dirigeant ou un actionnaire significatif de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### 8. Facteurs de risques

#### 8.1. Risques liés à l'activité de la Société

##### 8.1.1. Risques liés à l'environnement économique

L'activité de Galimmo SCA dépend de plusieurs facteurs, parmi lesquels :

- Les cycles immobiliers : la situation économique et financière nationale et mondiale influe sur les cycles et peut engendrer un retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement. Même si les politiques et la stratégie mises en œuvre visent à se prémunir contre ces risques, une dégradation prolongée ou une modification brutale de l'environnement économique pourraient affecter les résultats et la stratégie de développement et d'investissement de Galimmo.
- A l'exception des actifs *prime* pour lesquels l'appétit des investisseurs a conduit à une nouvelle réduction des taux en 2017, les taux des autres classes d'actifs immobiliers commerciaux sont restés stables.
- Aussi, pour tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché, Galimmo a réalisé des tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, dans une fourchette de (-25 bps ; +25bps). La variation de la valeur du patrimoine qui en résulterait serait comprise entre +30.8 millions d'euros (+4,8%) et -27.8 millions d'euros (-4,3%).
- La solidité des revenus locatifs à périmètre constant et la santé des locataires. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers peut affecter leur situation financière et, par voie de conséquence, être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de Galimmo SCA s'ils ne parviennent plus à honorer leurs loyers. La solvabilité des locataires, la qualité de leur signature, et leur potentiel d'attractivité figurent parmi les critères d'analyse étudiés par Galimmo SCA avant la conclusion de ses baux. Une détérioration de conjoncture économique pourrait impacter le niveau de la consommation et mettre en difficulté les locataires, jusqu'à ce qu'ils soient potentiellement en situation de défaut de paiement.
- L'accès aux financements bancaires. Le risque à prendre en compte concerne d'éventuelles difficultés d'accès aux refinancements qui peuvent contraindre une partie des acteurs du marché immobilier, et freiner les accords de crédit des banques envers des opérations jugées à risque. Galimmo SCA a mis en place un financement bancaire fin 2016, concomitamment à sa constitution en tant que foncière. Ce financement incorpore une tranche Travaux qui doit lui permettre de réaliser le plan d'investissement initialement défini.

##### 8.1.2. Risques liés à l'estimation de valeur des actifs

Conformément à ses engagements bancaires, et dans le respect des règles appliquées par les sociétés foncières, Galimmo SCA procède à une évaluation annuelle de son patrimoine, qu'elle confie à des experts indépendants. Cette évaluation est liée à de nombreux paramètres externes (évolution des taux d'intérêt, niveau d'activité du marché de l'investissement en actifs commerciaux, conjoncture économique) et internes tels que le taux d'occupation et la fréquentation des centres commerciaux.

En conséquence, la Société est directement exposée à l'évolution du marché de l'immobilier et la valorisation de son patrimoine impacte son résultat consolidé et son ANR.

La méthodologie d'expertise des immeubles est détaillée dans la note 4 - Immeubles de placement dans les états financiers consolidés. Cette note fournit aussi une analyse de sensibilité de la valeur du patrimoine.

A compter de 2018, la Société procédera à une évaluation semestrielle de son patrimoine.

##### 8.1.3. Risques locatifs

Les revenus de la Société sont principalement générés par la location de ses actifs immobiliers. Tout retard ou défaut dans le paiement des loyers par les locataires de ses actifs aurait donc un effet défavorable sur les résultats. Il est rappelé que la Société dispose, pour chacun de ses locataires, d'un dépôt de garantie ou d'une caution représentant trois mois de loyer.

Au 31 décembre 2017, le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires reste limité, les dix locataires les plus importants comptaient pour 21% environ des loyers totaux. Le portefeuille des locataires est réparti de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité.

La totalité des loyers sont soumis au principe de l'indexation, exposant ainsi la Société à l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) créé par la loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008, dite LME, ou de l'Indice du Coût de la Construction (ICC).

La capacité de la Société à collecter ses loyers dépend de la solvabilité et de la liquidité de ses locataires. Les locataires peuvent ne pas être capables de payer à temps ou peuvent être en défaut ou la Société peut être contrainte de réduire le montant des loyers qui leur sont facturés en accordant des abattements, afin d'assurer un meilleur paiement des loyers, au regard notamment de la situation financière des locataires.

#### 8.1.4. Risques liés aux opérations d'extension et de restructuration

Toute opération de développement immobilier fait encourir à la Société les principaux risques suivants :

- Risque de non obtention des autorisations administratives (exploitation commerciale et permis de construire) ou de contestation prenant la forme de recours ;
- Risque commercial lié à une mauvaise définition du positionnement commercial de l'objet à construire ;
- Risque de construction lié au décalage des travaux, à leur surcoût, à la défaillance d'entreprises ou aux contentieux avec ces dernières.

#### 8.1.5. Risques liés à la succursale implantée au Maroc

Historiquement les activités de la Société se développaient principalement au Maroc via une succursale installée à Casablanca. Au cours des trois derniers exercices, l'activité principale de la Société a consisté en la gestion de son portefeuille de valeurs mobilières.

Au Maroc, la présence de la Société est assurée par une succursale, gérée dans le respect des obligations légales et fiscales marocaines.

Au 31 décembre 2017, la trésorerie de la succursale marocaine s'établissait à 996 milliers d'euros.

La trésorerie de la succursale qui est librement utilisable au Maroc, ne bénéficie pas du régime de convertibilité. Ces fonds ne pourront être transférés au siège qu'après :

- fermeture définitive de la succursale marocaine,
- paiement de tous les impôts dus au Maroc,
- ouverture au Maroc d'un « compte convertible à terme ».

Les sommes placées sur « des comptes convertibles à terme » restent disponibles pour régler toute dépense en dirhams et pour effectuer au Maroc des placements et des opérations d'investissement.

Les sommes placées sur ces comptes sont transférables sur une période de quatre ans et ce, en quatre annuités égales de 25% chacune, le transfert de la première annuité ne pouvant intervenir qu'un an à compter de la date d'inscription des fonds en compte.

### 8.2. Risques financiers

#### 8.2.1. Risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations sont relatives aux contrats de couverture de taux et aux placements de trésorerie, qui exposent Galimmo SCA à l'éventuelle défaillance d'une contrepartie. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent la dette du Groupe.

Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. Galimmo considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est ainsi peu significatif.

#### 8.2.2. Risque de taux

##### Gestion des risques de marché et stratégie de couverture

Les décisions de gestion des risques de marché pour la Société sont prises au sein d'un comité qui se réunit périodiquement. Ce comité de gestion des risques est composé du directeur financier de Galimmo et d'un cabinet externe spécialisé dans la gestion des risques de taux et de change (Strafi). Ce cabinet émet des stratégies de couverture figurant dans un document de travail, produit un compte-rendu des propos échangés lors de ces réunions et un relevé de décisions dans lequel figurent les objectifs de couvertures de taux à mettre en place, tels que définis pendant le comité de gestion des risques. La mise en place et le suivi administratif de cette politique de couverture de taux sont effectués par la direction financière de Galimmo.

L'optimisation du coût de l'endettement net à long terme est gérée, pour la composante taux, au moyen d'instruments simples de taux d'intérêts.

Galimmo conclut ses transactions sur produits dérivés avec des banques commerciales de premier rang faisant partie de son *pool* bancaire et dont la notation ne crée pas un risque de contrepartie matériel. L'intervention sur les marchés dérivés n'est effectuée que dans un objectif strict de couverture et en aucun cas à des fins spéculatives.

##### Couverture de flux de trésorerie

Du fait d'un endettement à taux variable, Galimmo est exposée aux variations de taux d'intérêt. Galimmo définit et met ainsi en place une politique de couverture des taux d'intérêt prudente ayant pour principal objectif de limiter l'effet de la variation des taux d'intérêt courts sur le résultat financier du Groupe.

##### Caractéristique de la couverture suite au financement du 29 septembre 2016

Le financement bancaire mis en place fin 2016 a pour caractéristique une dette à taux variable avec une condition de floor à 0,00%. L'obligation de couverture se porte à 80% de l'encours de financements (montant tirés exclusivement). Ce devoir de couverture repose sous deux formes, un swap agrémenté d'un floor ou un cap à condition que le strike de celui-ci soit inférieur à 0,75%.

Afin de se protéger contre le risque de variation du taux d'intérêt sous-jacent au financement, le comité de gestion des risques de septembre 2016 a décidé la mise en place de deux couvertures sur l'ensemble des entités concernées par ce financement : un cap 0,75% et un cap dégressif 0,75% sur deux ans puis 0% sur les cinq années restantes, sur 80% de l'encours tiré à la mise en place (soit 96 millions d'euros).

Cette stratégie a été renforcée en février 2017 dans le contexte d'une anticipation de rehaussement des courbes de taux. La Société a ainsi souscrit un cap dégressif : un cap 0,75% et un cap dégressif 0,75% sur deux ans puis 0.25 ou 0.50% sur la maturité restante (soit 24 millions d'euros).

La note 9.4 de l'annexe aux comptes consolidés montre la sensibilité au risque de taux sur le portefeuille de dettes à taux variables et sur les instruments dérivés.

#### 8.2.3. Risque de change

La Société a une succursale installée à Casablanca. Au 31 décembre 2017, la situation nette de cette dernière s'élevait à 11.293.697,07 dirhams.

La Société est donc exposée à un risque de change à ce titre. L'exposition étant jugée faible, elle n'a pas mis en place de politique de couverture de change.

Chaque année, le bénéfice net d'impôts de la succursale est repris dans les comptes de la Société en France.

Au cours des trois derniers exercices pour 1 euro, le dirham a évolué comme suit :

- 31/12/2017: 11,2234 dirhams
- 31/12/2016: 10,6566 dirhams
- 31/12/2015: 10,7776 dirhams

	31/12/2017	31/12/2016	écart
Actifs	1.037 k€	1.101 k€	-64 k€
Passifs (avant fusion balance)	35 k€	26 k€	9 k€
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>1.002 k€</b>	<b>1.075 k€</b>	-73 k€
Position hors bilan	néant	néant	n/a
<b>Position nette après gestion</b>	<b>1.002 k€</b>	<b>1.075 k€</b>	-64k€

#### 8.2.4. Risque « actions »

Compte tenu de la nature de ses placements (exclusivement en supports monétaires), la Société estime ne pas être confrontée à ce type de risque.

#### 8.2.5. Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Compte tenu de sa trésorerie nette positive consolidée de 59.389 milliers d'euros au 31 décembre 2017, dont 39.676 euros exclusivement affectés au financement du plan de développement immobilier, la Société estime ne pas être confrontée, à ce jour, à un quelconque risque de liquidité.

A la date du présent Rapport de Gestion, la Société n'a mis en place, ni sollicité, aucune ligne de financement à court terme.

La convention de crédit conclue en 2016 prévoit des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou à la survenance d'événements clairement identifiés. Le non-respect de ces engagements et obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut soit un cas de défaut potentiel ayant pour principale conséquence le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. La note 9.3 des comptes consolidés du présent Document de référence expose la situation de trésorerie, l'échéancier de liquidité et les principaux covenants que Galimmo et ses filiales se sont engagées à respecter.

### 8.3. Risques juridiques

#### 8.3.1. Risques liés à la réglementation

Dans le cadre de son activité de propriétaire de centres commerciaux, la Société doit respecter un nombre important de réglementations notamment liées aux baux commerciaux, aux autorisations administratives de construction, aux autorisations d'exploitation, à l'environnement, à l'hygiène et la sécurité. Les évolutions du cadre réglementaire pourraient imposer à Galimmo d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certaines opérations d'investissement ou de commercialisation.

En France, la réglementation applicable aux baux commerciaux impose des conditions strictes aux bailleurs, limitant notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour corrélés leurs montants aux conditions de marché. A la date d'échéance du bail et à l'issue de ses périodes triennales, un locataire a le choix entre la libération des locaux ou la reconduction tacite de son bail. Par ailleurs, à l'échéance du bail, si le bailleur refuse son renouvellement, le locataire a droit à une indemnité d'éviction.

En cas de difficulté de commercialisation des surfaces vacantes, le manque à gagner locatif est alourdi par le poids des charges d'exploitation de ces surfaces.

#### 8.3.2. Risques environnementaux

L'application des réglementations en matière environnementale et de santé publique s'applique à la Société en tant que propriétaire et les réglementations prévoient souvent l'engagement de la responsabilité du propriétaire ou du promoteur, qu'il ait eu connaissance ou ait été responsable ou non de l'existence de substances dangereuses ou toxiques. Ces réglementations peuvent exiger la réduction ou l'élimination des matériaux contenant de l'amiante en cas de dommages, de démolition, de rénovation, de reconstruction ou d'extension d'un actif, et s'appliquent également à l'exposition et au rejet

d'amiante dans l'air. Certains de nos actifs contiennent ou contenaient à un moment donné des matériaux renfermant de l'amiante.

En cas de danger pour la santé publique ou d'atteinte à l'environnement, la responsabilité civile ou pénale de la Société pourrait être engagée. La Société ne peut garantir que tous ses locataires respectent strictement toutes les réglementations qui leurs sont applicables, en particulier en matière environnementale, d'hygiène, de santé publique et de sécurité.

### 8.3.3. Risques sociaux

La croissance rapide des effectifs de Galimmo l'expose à des risques sociaux. Chaque collaborateur doit s'adapter à la stratégie mise en œuvre et aux objectifs définis, et Galimmo doit à la fois savoir identifier les profils les plus adaptés à l'accompagnement de sa croissance et les fidéliser.

### 8.3.4. Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'évènement exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter substantiellement son activité, son patrimoine, ses résultats ou sa situation financière.

A la date de dépôt du présent Document de référence et comme l'indique la note 10 de l'annexe aux comptes consolidés, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2017 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée ou qui ont fait l'objet d'une contestation par Galimmo SCA.

## 8.4 Assurances

### 8.4.1. Principaux risques et leur transfert

Du fait de son activité de gestion et d'exploitation de centre commerciaux, ouverts au public, situés dans des zones densément peuplées et/ou commerciales attractives, Galimmo est exposée à un nombre important de risques. Ce patrimoine étant historiquement la propriété de Cora, le retour d'expérience et les statistiques de sinistres nourrissent une bibliothèque de risques dont la maîtrise, la conservation ou le transfert vers les assureurs trouvent toutes leurs justifications. Ces risques sont gérés en fonction des paramètres de fréquence et de gravité.

Chaque typologie de risque se doit d'être identifiée, quantifiée et une réponse en matière de prévention, maîtrise du sinistre en cas de réalisation et capacité de correction efficace mise en place. Ce dispositif est anticipé et évalué régulièrement dans le cadre de plans de continuité d'activité.

### 8.4.2. Responsabilité civile d'exploitation

Du fait de la fréquentation des sites et des nombreuses activités qui s'y déroulent sous la responsabilité directe ou indirecte de Galimmo, y compris dans les parties communes telles que les parkings, mails, esplanades, locaux de services et dispositifs d'accès, le risque d'accident est établi. Des processus d'identification de situations à risques et de leur correction sont mis en place. L'application des obligations réglementaires, le respect des normes et des procédures internes en place ne garantissent pas l'absence d'accidents. La couverture de ces risques est transférée à un assureur fronteur de premier plan qui couvre Galimmo à des valeurs supérieures à celles des sinistres constatés, mais qui exclut le risque de catastrophe.

Les risques spécifiques de responsabilité professionnelle de gestion et transaction immobilières sont assurés par des polices séparées conformément à la loi Hoguet en France.

### 8.4.3. Responsabilité environnementale

Le risque de pollution du sol, de l'air, des eaux, et le risque de pollution sonore existent de par l'exploitation ou de par la survenance d'accident. Ces risques sont partiellement couverts par la responsabilité civile d'exploitation mais certaines situations telles que la pollution graduelle et/ou pollution sans faute se doivent d'être traitées de manière spécifique : la couverture de ces risques est transférée à un assureur expert de ces situations et couvre Galimmo en complément de l'intervention de la responsabilité civile exploitation. L'évolution réglementaire, la nature des réclamations évoluant sans cesse, la survenance d'une situation exceptionnelle ne pourrait être couverte que de façon limitée.

#### 8.4.4. Risques d'attentat et de catastrophe naturelle

En France, les couvertures de ces risques font partie intégrante des obligations légales et sont strictement encadrées par le législateur. Des dispositifs d'interventions en différences de conditions et de limites peuvent intervenir par une couverture globale souscrite dans le cadre des polices de Responsabilité Civile et de Dommage sans toutefois garantir une indemnité complète en cas de sinistres multiples et majeurs.

#### 8.4.5. Dommage aux biens

Les actifs immobiliers de Galimmo sont exposés aux risques classiques tels que dégâts des eaux, tempêtes, incendie et séisme qui représentent les risques majeurs en termes de gravité. Le cadre réglementaire et des mesures de préventions internes complémentaires accompagnées par des audits de sécurités étendus de type APCSI<sup>12</sup> sont en place. La structure de l'entreprise permet une réaction rapide en cas de sinistre pour réduire les conséquences sociales et économiques, et ne pas porter atteinte à l'image de Galimmo. Les couvertures d'assurances sont accordées dans le cadre de contrats en Tous Risques Sauf en valeur à neuf, appuyés sur des expertises réalisées régulièrement par des cabinets d'experts certifiés. Dans le cadre des opérations d'apport réalisées en septembre 2016, l'intégralité des capitaux a été validée fin 2016. Les pertes d'exploitation sont couvertes et en particulier le risque de perte de loyers, activité centrale de Galimmo, sans toutefois, dans des circonstances administratives et/ou de reconstructions complexes, suffire pour compenser la totalité des pertes. L'assureur se réassure auprès d'assureurs majeurs du secteur pour garantir sa capacité d'intervention ; le risque de défaut d'un des acteurs n'est pas à exclure mais devrait être limité. En cas de copropriété et de volumétrie, Galimmo propose à ses partenaires de souscrire la totalité des risques de dommage auprès du même assureur afin de limiter tout recours entre eux.

#### 8.4.6. Construction DO, TRC et travaux en VEFA

Tous les projets de restructuration et d'extension réalisés sont assurés dans le cadre d'une police « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur » complétée par une police « tous risques chantier » et d'une police responsabilité civile maîtrise d'ouvrage en conformité avec la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta.

#### 8.4.7. Fraude et Tous risques informatiques

La forte évolution des risques connus en matière de fraudes externes et internes, de tentatives de *phishing*, d'intrusion dans les réseaux, de virus ou de vols de données ont conduit à transférer ces risques vers des assureurs qui, en dehors des couvertures mises en place, assistent les victimes dans la gestion des dommages matériels, financiers et de responsabilités. Cette couverture, large en termes de panel d'intervention, reste limitée en capital face aux conséquences qu'aurait une attaque de grande ampleur.

#### 8.4.8. Responsabilité civile mandataires sociaux

Une police couvre la responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait dans le cadre de recherches de responsabilité qui seraient engagées à leur rencontre.

#### 8.4.9. Politique générale de couverture des risques

Galimmo, contrôlée par Galimmo Real Estate, a hérité des dispositifs assuranciers communs mis en place chez Galimmo Real Estate et Louis Delhaize. Les couvertures données pour ces sociétés-mères sont en général largement supérieures aux besoins spécifiques de Galimmo, sans pour autant garantir la totalité des situations dites catastrophiques. Le Groupe Galimmo Real Estate, dans son ensemble, est auto-assuré pour les risques de fréquence et transfère les sinistres de forte ampleur vers les assureurs. Ce montage garantit une optimisation des coûts de transfert, la sécurité du dispositif et sa pérennité.

---

<sup>12</sup> Audit Prévention Conseil Sécurité Incendie.

#### 9. Information sur le capital de la Société

##### Evolution de l'actionnariat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A la connaissance de la Société, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la répartition du capital et des droits de vote de la Société a été la suivante :

	Au 31 décembre 2017 <sup>(1)</sup>		Au 31 décembre 2016	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
<i>GALIMMO REAL ESTATE</i>	5 119 528	19,56%	4 892 797	19,56%
<i>GALIMMO SERVICES France</i>	57 479	0,23%	56 931	0,23%
<i>DELPAREF</i>	18 856 308	72,02%	18 021 203	72,02%
Total Concert GALIMMO REAL ESTATE – DELPAREF <sup>(5)</sup>	24 035 312	91,81%	22 970 931	91,81%
<i>PRIMONIAL CAPIMMO</i>	2 133 723	8,15%	2 039 225	8,15%
Public	13 180	0,04%	11 003	0,04%
<b>Total</b>	<b>26 180 218</b>	<b>100%</b>	<b>25 021 159</b>	<b>100%</b>

(1) L'Assemblée générale mixte réunie le 30 mai 2017 a, notamment, décidé une option du paiement du dividende en actions avec délégation de pouvoir au Gérant pour constater l'augmentation de capital y relative. Par décision du 10 juillet 2017, le Gérant a ainsi acté ladite augmentation de capital d'une valeur de 927 247,20 euros correspondant à l'émission de 1 159 059 nouvelles actions de valeur nominale 0,80 euro au prix de 18,99 euros, prime d'émission comprise.

##### Répartition du capital social et des droits de vote de la Société

Au 15 mars 2018, et à la meilleure connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de Galimmo était la suivante :

	Au 15 mars 2018	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
<i>GALIMMO REAL ESTATE</i>	5 119 528	19,56%
<i>GALIMMO SERVICES France</i>	57 479	0,23%
<i>DELPAREF</i>	18 856 308	72,02%
Total Concert GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF	24 035 312	91,81%
<i>PRIMONIAL CAPIMMO</i>	2 133 723	8,15%
Public	11 183	0,04%
<b>Total</b>	<b>26 180 218</b>	<b>100%</b>

#### Déclarations de franchissements de seuils (article L. 233-7 du Code de commerce)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et à la date du présent Document de référence, Galimmo n'a enregistré aucun franchissement des seuils légaux de détention de son capital.

#### 10. Evénements post-clôture

Il n'y a pas d'événements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes.

#### 11. Perspectives 2018

Depuis la réorientation de l'activité<sup>13</sup> de la Société vers une activité de détention d'actifs immobiliers principalement à usage tertiaire et de commerce et la réalisation d'opérations de développement immobilier, la Société mène une politique de développement immobilier active. Un plan de développement a été défini et préfinancé par les banques de financement dans le cadre du prêt souscrit le 29 septembre 2016.

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets visant à renforcer l'attractivité commerciale et la valorisation de ses sites. La politique de gestion des projets est fondée sur des critères stricts de décision de lancement de la phase de conception, d'obtention d'autorisations administratives et de pré-commercialisation (projets maîtrisés) et d'engagement des investissements (projets engagés). Ce portefeuille comprend 12 projets d'extension qui représentent plus de 90% du montant total d'investissement de 156,9 millions d'euros et un potentiel de 57 200 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces d'ici 2022.

#### 12. Contrôle des Commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les rapports des Commissaires aux comptes sont tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la Société.

#### 13. Situation des mandats des Commissaires aux comptes

TITULAIRES					
FIGEREC		EXPONENS Conseil & Expertise (ancienne dénomination EXPONENS Audit)		PricewaterhouseCoopers Audit	
Date de nomination :	13/06/2012	Date de nomination :	11/06/2013	Date de nomination :	04/03/2016
Durée du mandat :	6 exercices	Durée du mandat :	6 exercices	Durée du mandat :	6 exercices
Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017	Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018	Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021
Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2017 :	51.000 euros	Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2017 :	51.000 euros	Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2017 :	162.000 euros
SUPPLEANTS					
M. Philippe KALVARISKY			M. Jean-Christophe GEORGHIU		
Date de nomination :	11/06/2013	Date de nomination :		Date de nomination :	04/03/2016
Durée du mandat :	6 exercices	Durée du mandat :		Durée du mandat :	6 exercices
Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018	Durée d'exercice :		Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021

<sup>13</sup> Intervenu le 29 septembre 2016

A titre d'information, il est indiqué que la Société ne renouvellera pas le mandat de Commissaire aux comptes de Figerec qui arrive à échéance le 15 mai 2018.

#### **14. Organisation générale et procédures de contrôle interne de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

Compte-tenu de la création récente de la Société, le processus d'élaboration des procédures de contrôle interne se poursuit. Au cours de l'exercice 2017, la Société a recruté une personne en charge du contrôle interne qui dépend du Secrétaire Général récemment nommé. Le Secrétaire Général supervise les filières financières, juridiques et comptables. Membre du comité exécutif, il agit sous le contrôle de la Direction Générale.

La Direction Générale rend compte de l'évolution de la mise en place des procédures de contrôle interne au Comité d'audit qui fait état de l'avancée de ses travaux au Conseil de surveillance.

#### **15. Elaboration de l'information financière et comptable de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

La comptabilité de la Société est tenue, en France, en interne sur le logiciel Sage.

La comptabilité de la succursale marocaine a été confiée localement à un cabinet d'expertise comptable.

Les comptes de la Société qui résultent de l'agrégation des comptes de la Société en France et de sa succursale marocaine, sont établis deux fois par an, en fin de semestre, par le Gérant.

#### **16. Liaisons avec les Commissaires aux comptes**

Les Commissaires aux comptes effectuent un audit sur les comptes annuels et un examen limité des comptes semestriels.

La Société met à la disposition des Commissaires aux comptes tous les éléments justifiant les données contenues dans les comptes.

#### **17. Evaluation et perspectives d'évolution du processus de contrôle interne et de gestion des risques**

Etant donné sa création récente, la Société n'a pas encore mis en place de procédure d'évaluation de son contrôle interne. Cependant, elle a débuté en 2017 le plan de définition de son environnement de contrôle interne, qui a eu pour effets :

- L'établissement d'une Charte de déontologie boursière, en conformité avec la Directive *Market Abuse Regulation* ;
- Le déploiement de procédures sur les activités de Développement Immobilier et de Commercialisation ;
- La définition d'une cartographie de l'ensemble des risques auxquels la Société est soumise ; outre les risques, cette cartographie devra se conforter au référentiel COSO et incorporer l'identification des procédures à mettre en place. Elle fera l'objet d'une revue annuelle afin d'être le plus adaptée à l'évolution de la stratégie de la Société. Trois objectifs doivent être couverts par le contrôle interne selon le référentiel COSO : un objectif d'efficacité des opérations, un objectif de fiabilité des informations financières et un objectif de conformité à la loi.

Dans la perspective de ces évolutions à mettre en place, et de la définition de procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la Société a recruté en 2017 les personnes suivantes :

- un contrôleur de gestion en charge notamment de l'environnement informatique ; et
- un juriste en charge de la conformité.

De plus, la Société se fait systématiquement assister d'un expert-comptable dans le cadre des clôtures comptables.

Galimmo s'attachera en 2018 à la mise en place d'un plan d'audit interne, afin de procéder à l'évaluation de l'environnement ainsi établi en 2017. Les cinq composants constitutifs du contrôle interne selon le référentiel COSO seront en place d'ici fin 2018 : un environnement de contrôle, une évaluation des risques, l'information et la communication, des activités de contrôle et un pilotage du contrôle.

---

Maël Aoustin, *Président de Galimmo Services France, Gérant de Galimmo SCA*

**Annexe 1**  
**Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices**

Nature des indications	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>					
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	1.120.000	1.120.000	1.120.000	20.016.927	20.944.174
Nombre d'actions ordinaires existantes	224.000	224.000	224.000	25.021.159	26.180.218
Nominal	5	5	5	0,80	0,80
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
. par exercice des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-
<b>II. Résultat global des opérations effectives</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	49.066	50.911	42.968	24.511.486	33.587.629
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	-37.548	1.751	5.247	14.011.965	19.061.436
Impôts sur les bénéfices	2.276	1.459	540	1.900.526	4.383.566
Résultat après impôts, amortissements et provisions	-55.005	-2.136	2.308	9.404.707	10.921.110
Montant des bénéfices distribués				8.957.406	10.410.285
Montant des dividendes				22.218.620	23.238.592
<b>III. Résultats des opérations réduit à une seule action</b>					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	- 0,18	0,00	0,02	0,48	0,56
Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 0,24	- 0,01	0,01	0,38	0,42
Dividende versé à chaque action	-	-	-	0,88	0,88
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	1	0	0	26	37
<i>Dont employés d'immeubles</i>	0	0	0	0	0
Masse salariale de l'exercice	16.800	0	0	1.086.922	2.198.346
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	7.791	0	0	478.091	934.576

## 3.13. Assemblée générale annuelle mixte du 15 mai 2018

### 3.13.1. Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale annuelle mixte du 15 mai 2018

Chers actionnaires,

Le présent rapport a pour objet de vous donner l'avis du Conseil de surveillance sur sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et sur les résolutions proposées par la Gérance à l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2018 (**Assemblée Générale**).

Au titre de l'exercice 2017, le Conseil de surveillance s'est réuni à cinq reprises afin notamment d'examiner l'activité de la Société ainsi que les comptes annuels et semestriels de la Société sur la base des documents qui lui ont été transmis par la Gérance. Lors de sa séance du 21 mars 2018, le Conseil de surveillance a examiné les projets de résolutions qui seront soumis au vote des actionnaires lors de l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2018 :

#### 1. PARTIE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSEMBLÉE GENERALE

Les résolutions à caractère extraordinaire portent, d'une part, sur une modification statutaire (article 3) visant à insérer la gestion pour compte de tiers et les dispositions de la loi Hoguet à l'objet social de la Société (*6<sup>ème</sup> résolution*) et, d'autre part, sur les autorisations à consentir à la Gérance – afin de lui octroyer des délégations de pouvoir et de signature relatives aux opérations sur les titres et le capital social (*résolutions 7 à 18*).

#### 2. PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLÉE GENERALE

Au nombre des résolutions ordinaires qui vous sont proposées par la Gérance, figurent celles relatives à l'approbation des comptes annuels et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (*1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> résolutions*), à l'affectation du bénéfice distribuable de l'exercice clos (ressortant à la somme de 10.541.305,51 euros et fixant le dividende à 0,88 euro par action) (*3<sup>ème</sup> résolution*), à l'option pour le paiement du dividende en actions (*4<sup>ème</sup> résolution*), au renouvellement du programme de rachat d'actions par la Société dans la limite de 10% du capital social (*5<sup>ème</sup> résolution*) ainsi qu'à la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée Générale (*19<sup>ème</sup> résolution*).

Aucune de ces résolutions n'a suscité de réserve de la part du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance, lors de sa réunion du 21 mars 2018, a réexaminé les conventions réglementées qui avaient déjà été autorisées et approuvées et dont les effets se sont étendus sur l'exercice.

Le Conseil de surveillance a approuvé, lors de sa séance du 21 mars 2018, le projet de rapport qui lui a été présenté par le Président du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

Sa mission remplie, le Conseil de surveillance vous informe qu'il n'a pas d'observations à formuler tant sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice écoulé que sur la gestion de la Société.

Telles sont les informations, opinions et précisions qu'il a paru utile au Conseil de surveillance de porter à votre connaissance dans le cadre de la présente assemblée, en vous recommandant l'adoption de l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

Le Conseil de surveillance

### 3.13.2. Projet de résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018

#### Ordre du jour

##### À titre ordinaire

- 1°) Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- 2°) Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- 3°) Affectation du résultat et détermination du dividende ;
- 4°) Option pour le paiement du dividende en actions ;
- 5°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans le cadre du dispositif prévu à l'article L.225-209 du Code de commerce ;

##### À titre extraordinaire

- 6°) Modification des statuts de la Société ;
- 7°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- 8°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, par offre au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- 9°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la Société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- 10°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- 11°) Autorisation à consentir à la Gérance en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de tous titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en vue de fixer, dans la limite de 10% du capital social de la Société, le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale ;
- 12°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société ;
- 13°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou assimilés ;
- 14°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des titres financiers donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société ;
- 15°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
- 16°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues de la Société ;
- 17°) Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité ;
- 18°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux ;
- 19°) Pouvoirs pour formalités.

#### DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

**Première résolution** (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**Deuxième résolution** (*Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**Troisième résolution** (*Affectation du résultat et détermination du dividende*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que l'exercice clos le 31 décembre 2017 se solde par un bénéfice de 10.921.110 euros.

L'Assemblée générale décide d'affecter à la dotation de la réserve légale cinq pour cent (5%) du bénéfice de l'exercice, soit 546.055,50 euros.

L'Assemblée générale, après avoir constaté que le bénéfice distribuable ressort, conformément aux dispositions de l'article L.232-11 du Code de commerce, à 10.541.305,51 euros décide, sur proposition du Gérant, de procéder à la distribution d'un dividende de 0,88 euros par action, soit un montant global de 23.038.591,84 euros, après paiement du dividende préciputaire dû à l'Associé Commandité et s'élevant à 200.000 euros, conformément aux dispositions de l'article 26.6 des statuts de la Société, le dividende total ressortant ainsi à 23.238.591,84 euros prélevé comme suit :

i. Dividende préciputaire de l'Associé Commandité

- sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de .....200.000 euros.

ii. Distribution aux actionnaires

- sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de ..... 10.210.285,02 euros.

- sur le compte « Primes d'émission » à hauteur de ..... 12.828.306,82 euros.

Le compte « Report à nouveau » présentera, en conséquence, un solde positif s'élevant à 131.020,49 euros.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au titre de l'exercice 2017, s'élevant à 26.180.218 actions, et sera ajusté par la Gérance en fonction du nombre d'actions ayant droit à dividende à la date de son versement effectif. La distribution du dividende de 0,88 euros par action sera ainsi faite à hauteur de 0,39 euros par action par distribution du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et à hauteur de 0,49 euros par action par distribution de primes d'émission.

Le dividende sera détaché le 22 mai 2018 et mis en paiement à partir du 19 juin 2018. Il est précisé qu'au cas où, lors du détachement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux sommes non versées au titre de ces actions seraient affectées au report à nouveau pour leur quote-part prélevée sur le bénéfice distribuable et demeureront affectées au compte prime pour le solde.

Le paiement interviendra en numéraire et, sous réserve de l'adoption de la quatrième résolution par l'Assemblée Générale, les actionnaires bénéficieront d'une option pour un paiement du dividende en actions.

Régime fiscal des dividendes prélevés sur le bénéfice distribuable :

Le bénéfice distribuable distribué aux actionnaires s'élève à 10.210.285,02 euros. Celui-ci est prélevé à hauteur de 166.251,01 euros sur le poste « Report à nouveau » et à hauteur de 10.044.034,01 euros sur le bénéfice comptable de l'exercice 2017.

La quote-part du bénéfice distribuable prélevée sur le poste « Report à nouveau » d'un montant de 166.251,01 euros a déjà fait l'objet d'une imposition lors des distributions de l'année 2017 en application de l'article 112, 1° du Code général des

impôts. En conséquence, celle-ci est assimilée à un remboursement d'apport non imposable entre les mains des actionnaires.

Pour la fraction du bénéfice distribuable prélevée sur le bénéfice comptable de l'exercice de 10.044.034,01 euros, le montant du dividende constitue un revenu distribué imposable dans les conditions de droit commun.

Pour les actionnaires personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France, le dividende sera soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30% institué par la loi de finances pour 2018. Ce prélèvement se décompose en deux prélèvements : l'un de 17,2% au titre des prélèvements sociaux, l'autre de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu. Sur option expresse et irrévocable exercée lors du dépôt de leur déclaration de revenus, les contribuables peuvent opter pour l'imposition de l'ensemble de leurs revenus de capitaux mobiliers en ce compris les dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place de l'imposition forfaitaire au taux de 12,8%. Dans un tel cas, les dividendes bénéficient d'un abattement de 40%.

Pour les actionnaires personnes morales ayant leur résidence fiscale en France, ce dividende est en principe imposable à l'impôt sur les sociétés (IS) dans les conditions de droit commun. Sous réserve du respect de certaines conditions, les actionnaires détenant au moins cinq pour cent (5%) du capital sont susceptibles d'être exonérés d'IS à l'exception d'une quote-part de frais et charges fixée forfaitairement à cinq pour cent (5%) du montant des revenus distribués en application du régime « mère-fille ».

Distribution prélevée sur le poste de « Primes d'émission » :

En application des dispositions de l'article 112, 1° du Code général des impôts, les distributions prélevées sur les primes d'émission présentent pour les actionnaires le caractère d'un remboursement d'apport à la condition que tous les bénéfices et autres réserves distribuables aient été préalablement répartis. À ce titre, la distribution de la prime d'émission d'un montant de 12.828.306,82 euros sera qualifiée de revenus distribués à hauteur de 131.020,49 euros et de remboursement d'apport à hauteur de 12.697.286,33 euros.

La quote-part de la distribution de la prime d'émission qualifiée de revenus distribués sera soumise à un régime fiscal identique à celui applicable à la distribution prélevée sur le bénéfice distribuable.

La quote-part de la distribution de la prime d'émission qualifiée de remboursement d'apport ne sera pas imposable entre les mains des actionnaires.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale constate que les produits suivants ont été distribués au cours des trois exercices précédents :

Exercice clos le	Distributions totales	Dont éligibles à l'abattement de 40%	Dont remboursement d'apport
31/12/2016	22.218.619,92 €	9.898.481,07 €	12.320.138,85 €
31/12/2015	-	-	-
31/12/2014	-	-	-

**Quatrième résolution** (*Option pour le paiement du dividende en actions*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, constatant que le capital est entièrement libéré, et sous réserve de l'adoption de la troisième résolution, décide d'offrir à chaque actionnaire, dans le respect des dispositions des articles L.232-18 et suivants du Code de commerce, la possibilité d'opter pour le paiement en actions de la Société du dividende faisant l'objet de la troisième résolution. L'option pour le paiement du dividende en actions à émettre par la Société, si elle est exercée, portera obligatoirement sur l'intégralité du dividende dû à l'actionnaire concerné.

Les actions nouvelles, en cas d'exercice de la présente option, seront émises à un prix égal à 90% de la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédent le jour de la présente Assemblée Générale diminuée du montant net du dividende faisant l'objet de la troisième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur. Les actions ainsi émises porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et seront entièrement assimilées aux autres actions composant le capital de la Société.

Les actionnaires pourront opter entre le paiement de l'intégralité du dividende en espèces et le paiement de l'intégralité du dividende en actions nouvelles entre le 22 mai 2018 et le 8 juin 2018 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende, ou, pour les actionnaires inscrits dans les comptes nominatifs purs tenus par la

Société, à son mandataire (BNP Securities Services). Pour les actionnaires qui n'auront pas exercé leur option d'ici le 8 juin 2018 (inclus), le dividende sera intégralement payé en numéraire.

Pour les actionnaires qui n'auront pas opté pour le versement du dividende en actions, le dividende sera payé à compter du 19 juin 2018 après l'expiration de la période d'option. Pour les actionnaires ayant opté pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter de la même date.

Si le montant des dividendes pour lesquels est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété par une soulte en espèce versée par la Société et correspondant à la différence entre le montant des dividendes pour lesquels l'option est exercée et le prix de souscription du nombre d'actions immédiatement inférieur.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet d'assurer la mise en œuvre du paiement du dividende en actions, en préciser les modalités d'application et d'exécution, constater le nombre d'actions nouvelles émises en application de la présente résolution et apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et, plus généralement, faire tout ce qui serait utile ou nécessaire.

**Cinquième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans le cadre du dispositif prévu à l'article L.225-209 du Code de commerce*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, autorise la Gérance, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce et avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, à opérer sur les actions de la Société, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, dans le respect des conditions légales et réglementaires applicables.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers (AMF),
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, dans les limites fixées par la réglementation applicable,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux de la Société et des sociétés de son groupe, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et au titre d'un Plan d'Épargne d'Entreprise dans les conditions prévues par la loi et les autorités de marché et aux époques que la Gérance ou la personne agissant sur la délégation de la Gérance appréciera,
- de permettre (i) la remise d'actions de la Société lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société et (ii) la réalisation de toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que la Gérance ou la personne agissant sur la délégation de la Gérance appréciera,
- ou de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social.

La présente autorisation permettra également à la Société d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens selon la réglementation en vigueur, en une ou plusieurs fois, par intervention sur le marché ou de gré à gré, notamment par transactions de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme) ou l'utilisation de tous instruments financiers optionnels ou dérivés, négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré et notamment par toutes options d'achat, et ce aux époques que la Gérance appréciera, sauf en période d'offre publique sur les actions de la Société, le tout dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achètera pendant la durée du programme de rachat n'excèdera pas 10% du nombre total des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage

s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), étant précisé que conformément aux dispositions de l'article L.225-209, alinéa 2 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'AMF, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% correspondra au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation, et

- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépassera pas 10% du nombre total des actions composant le capital de la Société.

Les actions nouvelles, en cas d'exercice du droit d'option, seront émises au prix de quatre-vingt-dix pour cent (90%) de la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé Euronext Paris lors des vingt (20) séances de bourse précédant le jour de la présente Assemblée générale diminué du montant net du dividende faisant l'objet de la troisième résolution et arrondi au cents d'euros supérieur. La Gérance pourra toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution gratuite d'actions, ainsi qu'en cas de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement d'actions, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités et établir le descriptif du programme, avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme de rachat, et notamment, passer tous ordres en bourse ou hors marché, affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'AMF et de tout autre organisme, et effectuer toutes autres formalités et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire. La Gérance informera l'Assemblée Générale des opérations réalisées en application de la présente autorisation.

Cette autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale et prive d'effet, à compter de cette date, toute délégation antérieure ayant le même objet.

### DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

**Sixième résolution** (*Modification des statuts de la Société*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, décide de modifier l'article 3 des statuts de la Société, qui sera rédigé comme suit :

#### « 3. OBJET

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même, en participation avec des tiers ou pour le compte de tiers :

##### 3.1 A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement,
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail,
- directement ou indirectement, la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés,

3.2 la prise à bail, directement ou indirectement de tous biens immobiliers y compris par voie de crédit-bail ou de location financière,

3.3 l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société,

3.4 l'administration, l'exploitation, la gestion commerciale et technique de tous immeubles et ensembles immobiliers commerciaux et de bureaux, l'animation de galeries marchandes et de centres commerciaux,

3.5 l'exercice des fonctions de syndic et de gérant immobilier et la gestion de toutes sociétés et associations syndicales et autres.

3.6 Et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société. »

**Septième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- délègue à la Gérance, en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 5.000.000 (cinq millions) d'euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu de la huitième résolution, de la neuvième résolution, de la douzième résolution, de la quatorzième résolution et de la dix-huitième résolution de la présente Assemblée ne pourra excéder le montant visé au présent paragraphe ;
- décide qu'à ces montants s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 100.000.000 (cent millions) d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal maximum global des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu de la huitième résolution et de la neuvième résolution de la présente Assemblée ne pourra excéder le montant visé au présent paragraphe ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société ;
- décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, la Gérance aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de titres financiers supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ; si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de titres financiers telles que définies ci-dessus, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :
- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

- constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ; et
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les émissions de titres qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ;
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Huitième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, par offre au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- délègue à la Gérance, en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135 et L.228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, par voie d'offre au public, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 2.500.000 (deux millions cinq

cent mille) euros montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la septième résolution de la présente Assemblée ;

- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 50.000.000 (cinquante millions) d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatifs de créances fixé par la huitième résolution de la présente Assemblée ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres financiers à émettre, étant entendu que la Gérance pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'elle fixera conformément aux dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ;
- décide, conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce et sous réserve de la onzième résolution, que :
- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Galimmo sur le marché réglementé Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de cinq pour cent (5%) ; et
- le prix d'émission des titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces titres financiers, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
- déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
- fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Neuvième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la Société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- délègue, à la Gérance, en application des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, sur le marché français, les marchés étrangers ou le marché international, au moyen d'une offre réalisée par voie de placement privé visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelle que nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra pas excéder vingt pour cent (20%) du capital social au cours d'une même période annuelle ni être supérieur au montant du plafond d'augmentation de capital fixé par la huitième résolution, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles, et s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par la huitième résolution de la présente Assemblée ;
- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 50.000.000 (cinquante millions) d'euros ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond applicable aux titres financiers représentatifs de créances fixé par la huitième résolution de la présente Assemblée ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et titres financiers donnant accès au capital qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ;

- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ;
- décide, conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce et sous réserve de la huitième résolution, que :
- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Galimmo sur le marché réglementé Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de cinq pour cent ( 5%) ; et
- le prix d'émission des titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces titres financiers, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
- déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
- fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et

- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Dixième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- délègue à la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L.225-135 I du Code de commerce, avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription décidée en application de la septième résolution, de la huitième résolution et de la neuvième résolution de la présente Assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;
- décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés par la septième résolution de la présente Assemblée, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ;
- décide que la présente autorisation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Onzième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de tous titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en vue de fixer, dans la limite de 10% du capital social de la Société, le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de l'article L.225-136 du Code de commerce :

- autorise la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sous réserve (i) de l'adoption de la huitième résolution et de la neuvième résolution soumises à la présente Assemblée et (ii) du respect du ou des plafonds prévus dans la résolution en vertu de laquelle l'émission est décidée, pour chacune des émissions décidées sur le fondement de la huitième résolution et de la neuvième résolution, et par dérogation aux conditions de fixation du prix d'émission qu'elles prévoient, à fixer le prix d'émission selon les modalités arrêtées ci-après, dans la limite de 10 pour cent (10%) du capital social de la Société par an, en ce inclus les émissions réalisées en vertu de la huitième résolution de la présente Assemblée (ce pourcentage de 10% s'appliquant à un capital ajusté au résultat des opérations sur le capital éventuellement effectuées postérieurement à la présente Assemblée) :
- le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée du cours de l'action sur Euronext Paris au cours des trois séances de bourse précédant la décision de fixation du prix éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%) ;
- le prix d'émission des titres financiers donnant accès au capital autres que des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces titres financiers, au moins égale au montant visé au paragraphe ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;

- décide que la présente autorisation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

**Douzième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément notamment à l'article L.225-147 alinéa 6 du Code de commerce :

- délègue à la Gérance l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de décider, sur rapport des Commissaires aux Apports mentionné aux 1er et 2ème alinéas de l'article L.225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions ou d'autres titres de capital de la Société, ou de titres de capital donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société, lorsque l'article L.225-148 du Code de commerce n'est pas applicable ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptible d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à dix pour cent (10%) du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par la Gérance de la présente délégation), étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé par la septième résolution de la présente Assemblée. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres financiers à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de titres financiers ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société ;
- décide que la présente délégation est valable pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres de capital qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit ;
- confère tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment :
- de statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux Apports ;
- de fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- de constater le transfert des biens ou actifs apportés ;
- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des titres de capital donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la

Société, demander l'admission sur le marché réglementé Euronext Paris de tous titres financiers émis en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et

- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Treizième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou assimilés*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance :

- délègue à la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou assimilés dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 1.000.000 (un million) d'euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation consentie par la présente Assemblée et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital fixé par la présente Assemblée ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ;
- décide que la Gérance, avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
- déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres financiers à émettre ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ; fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

**Quatorzième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des titres financiers donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- délègue à la Gérance, conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-148 et L.228-92 du Code de Commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, d'actions ou titres donnant accès au capital de la Société en rémunération des actions ou titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la Société sur les actions ou titres d'une autre société dont les actions sont admises aux négociations de l'un des marchés réglementés visés par l'article L 225-148 du Code de Commerce ou (ii) toute autre opération ayant le même effet qu'une offre publique telle que décrite au (i) ci avant initiée par la Société sur les actions titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger ;
- décide que le montant nominal maximum des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 2.500.000 (deux millions cinq cent mille) euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la septième résolution de la présente Assemblée ;
- prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et titres financiers ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquelles les titres financiers qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit ;
- constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
- constater le nombre de titres apportés à l'échange,
- fixer les dates et modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance, des actions, autres titres de capital et titres financiers de la Société remis à l'échange,
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions et leur valeur nominale,
- constater la réalisation de la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée en application de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la Société,
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'AMF, et
- plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords nécessaires à la bonne fin des émissions réalisées en application de la présente délégation ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

**Quinzième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- délègue à la Gérance, conformément aux articles L.225-129 et suivants, L.225-138 et suivants du Code de commerce et L.3331-1 et suivants du Code du travail, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de

procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, d'un montant nominal maximal de 100.000 (cent mille) euros par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société réservés aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et qui en remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par la Gérance ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente Assemblée et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;

- décide de supprimer, en faveur des bénéficiaires susvisés, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres financiers donnant accès au capital de la Société émis en application de la présente délégation;
- décide que la décote offerte ne pourra excéder vingt pour cent (20%) de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix (10) ans ;
- décide que, dans les limites fixées ci-dessus, la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
- arrêter, dans les limites fixées ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres financiers ;
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise ou la modification de plans existants ;
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire ;
- décide que la présente délégation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Seizième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto détenues de la Société*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- autorise la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, par annulation de tout ou partie des actions de la Société détenues par celle-ci au résultat de la mise en œuvre d'un programme de

rachat d'actions, dans la limite de dix pour cent (10%) du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, et à réduire corrélativement le capital social, étant précisé que la limite de 10% s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations sur le capital éventuellement effectuées postérieurement à la présente assemblée ;

- décide que la présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente résolution et notamment :
- arrêter le montant définitif de la réduction de capital ;
- fixer les modalités de la réduction de capital et la réaliser ;
- imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles ;
- constater la réalisation de la réduction de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- accomplir toutes formalités, toutes démarches et d'une manière générale faire tout ce qui est nécessaire pour rendre effective la réduction de capital ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

**Dix-septième résolution** (*Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance :

- autorise la Gérance, conformément à l'article L.233-33 du Code de Commerce, si les titres de la Société devaient être visés par une offre publique, à mettre en œuvre, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, les délégations et/ou autorisations qui lui ont été consenties par la présente Assemblée aux termes des résolutions qui précèdent,
- décide de fixer à dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente Assemblée, la durée de la présente autorisation,
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, la présente autorisation ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour toute autorisation antérieure ayant le même objet.

**Dix-huitième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes :

- autorise, conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, la Gérance à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution ;
- décide que les bénéficiaires desdites actions seront les membres du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens des articles L.225-197-1 et L.225-197-2 du Code de commerce) ou certaines catégories d'entre eux ;
- prend acte de ce qu'en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, la présente autorisation emportera, à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et renonciation corrélative des actionnaires au profit des attributaires à leur droit préférentiel de souscription sur lesdites actions et à la partie des réserves, bénéfiques et primes ainsi incorporées, opération pour laquelle la Gérance bénéficie d'une délégation de compétence conformément à l'article L.225-129-2 du Code de commerce et délègue en conséquence à la Gérance l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital de la Société (par incorporation au

capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible) résultant des attributions d'actions gratuites nouvelles à émettre par la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution ;

- décide que cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que les actions ordinaires susceptibles d'être attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourront représenter plus de 1% du capital de la Société au jour de la décision de la Gérance, sous réserve des ajustements réglementaires nécessaires à la sauvegarde des droits des bénéficiaires, étant précisé que ce plafond s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la septième résolution de la présente Assemblée ; en outre, aucune action gratuite ne pourra être attribuée aux salariés ou aux mandataires sociaux détenant plus de dix pour cent (10%) du capital de la Société ; enfin une attribution d'actions gratuites ne pourra pas avoir pour effet de conférer à un quelconque salarié ou mandataire social, du fait de cette attribution, une participation supérieure à 10% du capital de la Société ;
- fixe à un (1) an la durée minimale de la période d'acquisition des actions ; à l'issue de cette période, l'attribution des actions deviendra définitive ;
- décide que la Gérance soumettra l'acquisition définitive des actions attribuées aux mandataires sociaux à des critères de performance individuels et/ou collectifs et/ou de la Société ;
- décide que la Gérance pourra soumettre l'acquisition définitive des actions attribuées aux bénéficiaires autres que les mandataires sociaux à des critères de performance individuels et/ou collectifs et/ou de la Société ;
- fixe à un (1) an la durée minimale de la période d'obligation de conservation des actions ; cette période courra à compter de l'attribution définitive des actions ;
- décide, par dérogation à ce qui précède, que, pour les bénéficiaires non-résidents français à la date d'attribution, l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition minimale d'un (1) an, les bénéficiaires n'étant alors astreints à aucune période de conservation ;
- décide que les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit en application de l'article L.225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la cinquième résolution de la présente Assemblée conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions de la Société applicable précédemment ou postérieurement ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :
- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- déterminer (a) l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, et (b) les modalités d'attribution desdites actions et en particulier, déterminer, dans les limites définies par la présente résolution, la période d'acquisition et la période d'obligation de conservation des actions gratuites ainsi attribuées ;
- décider de procéder ou non à tous ajustements afin (a) de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et déterminer, le cas échéant, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté et (b) de prendre toutes mesures nécessaires à la préservation à tout moment des droits des attributaires d'actions gratuites pour tenir compte de l'incidence de toute opération portant sur les capitaux propres dans les conditions visées à l'article L.228-99 du Code de commerce ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans les limites susvisées et déterminer les conditions de cette réalisation ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; et
- conclure tous accords, établir tous documents, constater la réalisation des augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier, le cas échéant, les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et plus généralement, tout ce qui sera nécessaire.

La Gérance rendra compte à l'Assemblée Générale ordinaire suivante de l'utilisation faite de la présente autorisation conformément aux dispositions légales et réglementaires.

La présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Dix-neuvième résolution** (*Pouvoirs pour formalités*) - L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal constatant ses délibérations à l'effet de remplir toutes les formalités légales.

### 3.14. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats – RFA

#### 3.14.1. Date des dernières informations financières

Date des derniers comptes annuels certifiés : 31 décembre 2017

#### 3.14.2. Distributions de dividendes

Il sera proposé à l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2018 d'approuver le versement d'un dividende de 0,88 euro par action, soit 23.038.591,84 euros (hors paiement du dividende précipitaire versé à l'associé commandité à hauteur de 200 milliers d'euros) au titre de l'exercice 2017. Ce dividende sera prélevé sur les primes à hauteur de 12.828.306,82 euros.

La date de versement proposée est le 19 juin 2018.

Au cours des trois derniers exercices, la Société a versé des dividendes, à savoir :

- Montant distribués au titre de l'exercice 2017 : 23.038 milliers d'euros (soit 0,88 euro par action)
- Montant distribués au titre de l'exercice 2016 : 22.019 milliers d'euros (soit 0,88 euro par action)
- Montant distribués au titre de l'exercice 2015 : Néant

#### 3.14.3. Procédures judiciaires et d'arbitrage

A la date du présent Document de Référence, il n'existe pas, tant en France qu'au Maroc, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, de contrôles fiscaux, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

#### 3.14.4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

La constitution de la Société en tant que société foncière est intervenue le 29 septembre 2016.

A la date du présent Document de référence, il n'est pas identifié de changement significatif de la situation financière ou commerciale de Galimmo.

#### 3.14.5. Opérations avec des apparentés et rapport des Commissaires aux comptes

##### 3.14.5.1. Conventions conclues avec des apparentés

Les parties liées à Galimmo SCA au sens de la norme IAS 24 sont les suivantes :

- Galimmo Services France qui est Gérant de Galimmo SCA ;
- Galimmo Real Estate qui contrôle Galimmo Services France, et qui elle-même est contrôlée par la société N.M.K.W (société non cotée de droit néerlandais dont le capital n'est pas contrôlé) ;
- les filiales de Galimmo Real Estate ;
- sa société-sœur Louis Delhaize, contrôlée par N.M.K.W., et ses filiales (en particulier Cora et Delparef) ;
- ses principaux dirigeants.

Au cours de la période couverte par les informations financières historiques et jusqu'à la date du présent Document de référence, les transactions entre la Société et les parties liées au sens de la norme IAS 24 ont été les suivantes :

- le paiement par Cora à Galimmo SCA de loyers et/ou charges sur les surfaces commerciales prises à bail par Cora, soit environ 1,05 millions d'euros par an (montant hors charges). Ces paiements concernent les contrats suivants :
  - Des baux commerciaux (Galimmo SCA bailleur) d'une durée de 10 ans à compter du 29 septembre 2016 portant 2 mois de franchise de loyers résiliables à chaque période triennale par Cora ;
  - Des baux de courte durée (36 mois) (Galimmo SCA bailleur) à compter du 29 septembre 2016 portant 4 mois de préavis, résiliables par Cora 8 mois après le 29 septembre 2016 et à tout moment par Galimmo SCA ;
  - Des conventions d'occupation précaire (Galimmo SCA bailleur) d'une durée indéterminée portant 4 mois de préavis, résiliables par Cora 8 mois après le 29 septembre 2016 et à tout moment par Galimmo SCA ;
- le paiement d'un loyer dans le cadre du bail dérogatoire (Galimmo SCA preneur) d'une durée de 36 mois pour des locaux à usage de bureaux situés à Croissy Beaubourg ; ce contrat a pris fin le 6 octobre 2017 ;
- la rémunération versée à la gérance, Galimmo Services France, fixée dans les statuts de Galimmo SCA à 3% des loyers bruts ;
- la rémunération du prêt accordé par Foncibel à Galimmo Châtelineau pour un montant total de 111 millions d'euros à l'origine ; et
- le versement de dividendes.

Aucune nouvelle convention réglementée n'ayant été autorisée au cours de l'exercice, le Conseil de surveillance de la Société a, lors de sa réunion du 21 mars 2018, réexaminé les conventions réglementées autorisées et approuvées au cours d'exercices précédents et dont les effets se sont prolongés au cours dudit exercice.

#### 1- Convention de Crédits

Objet : convention de crédits conclue en date du 29 septembre 2016.

Entités concernées :

- 1- Galimmo Real Estate
  - a. **Actionnaire** détenant directement 18 021 203 actions de Galimmo (à la date de la signature de la convention), représentant 78,41% du capital et des droits de vote de Galimmo à l'issue de la réalisation de l'apport partiel d'actifs en date du 29 septembre 2016, et désormais 5 119 528 actions représentant 19,56 %;
  - b. **Mandataires sociaux communs** : M. Adriano Segantini (fondateur de Galimmo Real Estate à l'époque de la signature de la convention et désormais Président du Conseil d'administration de Galimmo Real Estate et membre du Conseil de surveillance de Galimmo) et M. Emilius Veldboer (administrateur-délégué de Galimmo Real Estate et Président du Conseil de surveillance de Galimmo).
- 2- Galimmo Châtelineau
  - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
  - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelineau et membre du Conseil de surveillance de Galimmo.
- 3- Galimmo Rocourt
  - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
  - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelineau et membre du Conseil de surveillance de Galimmo.

#### 4- Galimmo La Louvière

a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate

b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelaineau et membre du Conseil de surveillance de Galimmo.

Durée : 7 ans à partir du 29 septembre 2016.

- Une convention de crédit en date du 29 septembre 2016 garantie par Galimmo, Galimmo Châtelaineau et Galimmo Real Estate ;

Modalités financières de l'opération : au 31 décembre 2017, le solde du prêt s'élevait :

- à 126 millions d'euros tirés par Galimmo,
  - à 2,5 millions d'euros tirés par Fongaly Immobilier,
  - à 41,5 millions d'euros tirés par Galimmo Châtelaineau,
  - à 72,5 millions d'euros tirés par Galimmo Rocourt, et
  - à 41,2 millions d'euros tirés par Galimmo La Louvière.
- Un gage actions de droit belge en date du 29 septembre 2016 portant sur les actions détenues par Galimmo ;
    - ✓ Modalités financières de l'opération : les actions détenues par Galimmo au 31 décembre 2016 s'élevaient à 20.882 milliers d'euros.
  - Une convention de subordination en date du 29 septembre 2016 ;
  - Une convention de dette parallèle en date du 29 septembre 2016.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société : recours au financement bancaire pour favoriser la réorientation de l'activité de la Société vers la détention et l'exploitation de galeries commerciales (activité de foncière cotée) et assurer le financement d'un plan de développement au soutien de cette nouvelle activité dédiée.

#### 2- Protocole d'Accord

Entité concernée : Cora (actionnaire détenant, à la date de signature dudit protocole, directement 18.021.203 actions de la société Galimmo représentant 78,41% du capital social et des droits de vote de la Société à l'issue de la réalisation de l'apport partiel d'actifs en date du 29 septembre 2016). Désormais, Cora n'a plus de détention dans le capital de Galimmo mais Cora et Galimmo ont un actionnaire commun, la société Delparef.

Durée : le Protocole d'Accord a été conclu le 29 septembre 2016 et demeurera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2026.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : cette convention vise à assurer une exploitation concertée des centres commerciaux, ayant notamment pour objet :

- de rappeler le principe d'autonomie entre les parties ;
- d'assurer une coordination entre les parties concernant l'usage par elles de leurs droits de propriété intellectuelle ;
- de préciser les conditions dans lesquelles Cora pourra être amenée à occuper certaines surfaces des galeries commerciales ;
- de préciser l'organisation de la gouvernance des centres commerciaux ; et
- de préciser certaines règles appelées à régir la coexistence au sein des centres commerciaux des activités de Cora comme propriétaire et exploitant des hypermarchés et de la Société comme propriétaire et exploitant des galeries commerciales.

### 3.14.5.2. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

#### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

#### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société

**GALIMMO**

37, rue de la Victoire

75009 PARIS

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclu au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

#### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

##### *Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs*

##### *a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé*

En application de l'article, R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. Octroi de garanties par Galimmo

Entités concernées :

##### **1- Galimmo Real Estate (ex R.L.C.), société anonyme de droit belge**

- a. **Actionnaire** détenant 4.892.797 actions de Galimmo, représentant 19,56% du capital et des droits de vote de Galimmo;
- b. **Mandataires sociaux communs** : M. Adriano Segantini (fondé de pouvoir de Galimmo Real Estate et membre du Conseil de surveillance de Galimmo) et M. Emilius Veldboer (administrateur délégué de

Galimmo Real Estate et Président du Conseil de surveillance de Galimmo).

- 2- **Galimmo Châtelineau (ex GC Châtelineau), société anonyme de droit belge**
  - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
  - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelineau et membre du Conseil de surveillance de Galimmo.
  
- 3- **Galimmo Rocourt (ex GC Rocourt), société anonyme de droit belge**
  - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
  - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelineau et membre du Conseil de surveillance de Galimmo.
  
- 4- **Galimmo La Louvière (ex GC La Louvière), société anonyme de droit belge**
  - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
  - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelineau et membre du Conseil de surveillance de Galimmo.

Le conseil de surveillance de Galimmo a autorisé en date du 29 septembre 2016 l'octroi de garanties liées à la convention de crédit signée le 29 septembre 2016. Au 31 décembre 2017, le solde des encours s'élevait à :

- à 126 millions d'euros tirés par Galimmo,
- à 2.5 millions d'euros par Fongaly Immobilier,
- à 41,5 millions d'euros tirés par Galimmo Châtelineau,
- à 72,5 millions d'euros tirés par Galimmo Rocourt, et
- à 41,2 millions d'euros tirés par Galimmo La Louvière.

#### Nature et objet :

Dans le cadre de cette convention de crédit, Galimmo a, pour son compte et celui des entités concernées ci-dessus, consenti au pool bancaire les garanties suivantes :

- La conclusion d'un acte de droit belge en date du 29 septembre 2016 aux termes duquel un gage a été consenti portant sur les actions détenues par Galimmo :
  - ✓ les actions détenues par Galimmo au 31 décembre 2016 s'élevaient à 20.882 milliers d'euros.
- La conclusion de la convention de subordination en date du 29 septembre 2016
- La conclusion de la convention de dette parallèle en date du 29 septembre 2016

#### Modalités :

- Durée : 7 ans à partir du 29 septembre 2016.
- Au titre de cet octroi de garanties, aucune rémunération n'a eu lieu sur l'exercice 2017.

#### Motifs justifiant de leur intérêt pour la Société :

Assurer la souscription d'un financement bancaire en apportant les garanties exigées par les prêteurs.

## **2 . Protocole d'Accord avec Cora sur l'exploitation des galeries commerciales**

#### Entité concernée :

Cora (actionnaire détenant, à la date de signature dudit protocole, directement 18.021.203 actions de la société Galimmo représentant 78,41% du capital social et des droits de vote de la Société à l'issue de la réalisation de l'apport partiel d'actifs en date du 29 septembre 2016). Désormais, Cora n'a plus de détention dans le capital de Galimmo cependant Cora et Galimmo ont un actionnaire commun, la société DELPAREF (actionnaire détenant 18.856.308 actions de la société Galimmo représentant 72.02% du capital social et des droits de vote de la Société).

Nature et objet :

Le protocole d'accord a pour but de :

- rappeler le principe d'autonomie entre les parties ;
- assurer une coordination entre les parties concernant l'usage par elles de leurs droits de propriété intellectuelle ;
- préciser les conditions dans lesquelles Cora pourra être amenée à occuper certaines surfaces des galeries commerciales ;
- préciser l'organisation de la gouvernance des centres commerciaux ; et
- préciser certaines règles appelées à régir la coexistence au sein des centres commerciaux des activités de Cora comme propriétaire et exploitant des hypermarchés et de la Société comme propriétaire et exploitant des galeries commerciales.

Modalités :

- Durée : le Protocole d'Accord a été conclu le 29 septembre 2016 et demeurera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2026.
- Au titre de cet octroi de garanties, aucune rémunération n'a eu lieu sur l'exercice 2017.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société :

Cette convention vise à assurer la bonne coexistence des parties au sein des centres commerciaux.

Fait à Neuilly-sur-Seine, Paris et Levallois-Perret, le 21 mars 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

EXPONENS

FIGEREC

Lionel Lepetit

Yvan Corbic

Olivier Bossard

# COMPTES CONSOLIDES

4



## 4. COMPTES CONSOLIDES

## 4.1. Comptes consolidés

## 4.1.1. Etat consolidé de la situation financière

en milliers d'euros	notes	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations incorporelles		128	24
Immobilisations corporelles		720	182
Immeubles de placement	4	605.929	546.469
Actifs financiers non courants	9	86.211	97.871
Titres mis en équivalence	5	7.548	815
<b>Actifs non courants</b>		<b>700.536</b>	<b>645.362</b>
Clients et autres créances	6	15.366	11.236
Actifs financiers courants	9	12.000	16.500
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	59.389	36.214
Actifs d'impôts courants		-	532
<b>Actifs courants</b>		<b>86.755</b>	<b>64.482</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>787.291</b>	<b>709.843</b>
Capital social		20.944	20.017
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		383.285	344.489
Résultat net - Part du Groupe		66.443	39.386
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>		<b>470.672</b>	<b>403.892</b>
<b>Capitaux propres</b>	8	<b>470.672</b>	<b>403.892</b>
Emprunts et dettes financières non courants	9	149.395	143.940
Passifs financiers non courants	9	438	683
Provisions	10	1.705	1.329
Passif d'impôts différés	15	130.984	133.507
Autres passifs non courants		7.587	7.267
<b>Passifs non courants</b>		<b>290.109</b>	<b>286.727</b>
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	9	1.529	3.805
Dettes fournisseurs		13.866	4.272
Passifs d'impôts courants		3.508	1.910
Autres passifs courants	7	7.607	9.238
<b>Passifs courants</b>		<b>26.510</b>	<b>19.225</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		<b>787.291</b>	<b>709.843</b>

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Compte tenu des différentes opérations financières intervenues en 2016, les états de situation financière au 31/12/2017 et 31/12/2016 ne sont pas totalement comparables (voir Note 1 Principes comptables et base de préparation des comptes).

## 4.1.2. Etat consolidé du résultat global

en milliers d'euros	notes	2017	2016
<b>Revenus locatifs bruts</b>	11	<b>34.890</b>	8.536
Charges locatives supportées	11	-11.364	-2.539
Charges locatives refacturées	11	7.982	2.105
<b>Revenus locatifs nets</b>	11	<b>31.509</b>	<b>8.102</b>
Honoraires perçus		1.033	19
Autres produits d'exploitation		836	193
Frais de personnel	12	-3.258	-584
Autres frais généraux	12	-4.629	-1.222
Amortissements		-132	-21
Autres produits et charges opérationnels courants	13	-55	49
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	4	39.590	14.317
Part dans le résultat net des MEE	5	6.664	411
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>71.557</b>	<b>21.265</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants		-	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>71.557</b>	<b>21.265</b>
Coût de l'endettement financier net	14	-3.280	-764
Autres produits financiers	14	3.826	970
Autres charges financières	14	-1.686	-1.196
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>70.417</b>	<b>20.275</b>
Impôts sur le résultat	15	-3.974	19.111
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>66.443</b>	<b>39.386</b>
<i>dont</i>			
Part du groupe		66.443	39.386
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-0
Nombre d'actions pondérés	8	25.573.697	6.157.449
<b>Résultat net par action **</b>	8	<b>€ 2,60</b>	<b>€ 6,40</b>

Résultat net par action \*\*: le résultat net par action de 2017 n'est pas comparable à celui de 2016 compte tenu des opérations intervenues en 2016 (voir Note 1 Principes comptables et base de préparation des comptes et Note 3 Recours à des jugements et à des estimations)

## Autres éléments du résultat global

en milliers d'euros	2017	2016
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>66.443</b>	<b>39.386</b>
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	687	491
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-211	-169
Sociétés MEE - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	68	63
<b>Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>	<b>545</b>	<b>385</b>
<b>Total des éléments du résultat global</b>	<b>66.988</b>	<b>39.771</b>
dont part du Groupe	66.988	39.771
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Compte tenu des différentes opérations financières intervenues en 2016, les comptes de résultat au 31/12/2017 et 31/12/2016 ne sont pas comparables (voir Note 1 Principes comptables et base de préparation des comptes et Note 3 Recours à des jugements et à des estimations)

## 4.1.3. Variation des capitaux propres consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	<u>Capital social</u>	<u>Primes liées au capital et autres réserves</u>	<u>Résultat net part de groupe</u>	<u>Capitaux propres part du groupe</u>	<u>Participations ne donnant pas le contrôle</u>	<u>Total capitaux propres</u>
<b>Capitaux propres au 1er Janvier 2016</b>	<b>1.120</b>	<b>1.074</b>	<b>2</b>	<b>2.196</b>	<b>-</b>	<b>2.196</b>
Résultat net de l'exercice			39.386	39.386	-	39.386
Autres éléments du résultat global		385		385		385
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>385</b>	<b>39.386</b>	<b>39.771</b>	<b>-</b>	<b>39.771</b>
Affectation du résultat		2	-2	-		-
Augmentation / réduction de capital / apports	18.897	127.831		146.728		146.728
Dividendes				-		-
Autres mouvements *		215.197		215.197		215.197
<b>Capitaux propres au 31 Décembre 2016</b>	<b>20.017</b>	<b>344.489</b>	<b>39.386</b>	<b>403.892</b>	<b>-</b>	<b>403.892</b>
<b>Capitaux propres au 1er Janvier 2017</b>	<b>20.017</b>	<b>344.489</b>	<b>39.386</b>	<b>403.892</b>	<b>-</b>	<b>403.892</b>
Résultat net de l'exercice			66.444	66.444	-	66.444
Autres éléments du résultat global		547		547		547
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>547</b>	<b>66.444</b>	<b>66.990</b>	<b>-</b>	<b>66.990</b>
Affectation du résultat		39.386	-39.386	-		-
Augmentation / réduction de capital / apports	927	21.092		22.019		22.019
Dividendes		-22.219		-22.219		-22.219
Autres mouvements		-8		-8		-8
<b>Capitaux propres au 31 Décembre 2017</b>	<b>20.944</b>	<b>383.285</b>	<b>66.444</b>	<b>470.672</b>	<b>-</b>	<b>470.672</b>

Autres mouvements \* intervenus au cours de l'exercice clos au 31/12/2016 pour un montant de 215.197 milliers d'euros liés au changement de méthode comptable (voir Note 1. Principes comptables et base de préparation des comptes).

## 4.1.4. Tableau de flux de trésorerie consolidés

en milliers d'euros	notes	2017	2016
<b>Flux de trésorerie liés à l'exploitation</b>			
Résultat net des sociétés intégrées		59.780	38.975
Résultat net consolidé	66.444		39.386
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	-6.664		-411
Elimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie		-38.331	-2.300
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations	495		-20
Gains et pertes liés aux instruments financiers	764		439
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	note 4 -39.590		-14.317
Autres charges et produits sans effets sur la trésorerie *	-		11.599
Résultat sur cessions		-	98
Plus / moins value de cession	-		98
Charges d'impôts y compris impôts différés		3.974	-17.816
Autres éléments du résultat financier		24	1.524
Intérêts financiers (payés)	3.713		956
Produits financiers (perçus)	-3.825		-
Dividendes perçus	-20		-
Autres frais financiers	156		568
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>25.447</b>	<b>20.481</b>
<b>Variation nette du besoin en fonds de roulement</b>		<b>-3.207</b>	<b>840</b>
Créances clients et comptes rattachés	-1.461		-3.156
Variation des autres créances et dettes d'exploitation	-5.893		4.639
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.251		904
Dettes fiscales et sociales	896		-1.547
<b>Flux de trésorerie liés à l'exploitation</b>		<b>22.240</b>	<b>21.321</b>
Impôts sur le résultat payés		-4.575	-3.953
<b>Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation</b>		<b>17.665</b>	<b>17.368</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux investissements</b>			
<b>Acquisitions</b>		<b>-14.301</b>	<b>-11.495</b>
Immobilisations corporelles et incorporelles	-14.301		-735
Titres de participation nets de la trésorerie acquise	-		-9.879
Autres immobilisations financières	-		-882
<b>Cessions</b>		<b>0</b>	<b>109</b>
Immobilisations corporelles et incorporelles	0		109
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>		<b>-14.301</b>	<b>-11.386</b>
<b>Flux de trésorerie des opérations financières</b>			
Opérations de capital		-	27.499
Intérêts et dividendes versés		-3.913	-956
Intérêts versés	-3.713		-956
Dividendes versés	4.1.5 -200		-
Intérêts et dividendes perçus		3.845	-
Dividendes perçus	20		-
Produits financiers perçus	3.825		-
Autres frais financiers		-156	-568
Endettement financier		3.179	113.004
Augmentation des dettes moyen / long terme	9.356		116.710
Variation des dettes court terme	-6.177		-3.706
Autres variations		16.791	-109.382
Variation des créances financières	16.500		-111.000
Variation des cautions données et reçues	186		157
Variations comptes courants	105		1.461
<b>Flux nets de trésorerie des opérations financières</b>		<b>19.746</b>	<b>29.597</b>
Incidence des variations du cours des devises		-	-
Incidence des autres variations		64	-508
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>23.175</b>	<b>35.072</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		<b>36.214</b>	<b>1.143</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>		<b>59.389</b>	<b>36.214</b>

Autres charges et produits sans effets sur la trésorerie \* : l'opération d'apports d'actifs ayant été réalisée au 29 septembre 2016, le compte de résultat 2016 de Galimmo ne reflétait que 3 mois d'activité (4<sup>ème</sup> trimestre 2016). Conformément au traité d'apport, Galimmo a reçu le paiement des loyers à partir du 1<sup>er</sup> avril 2016. Le retraitement du résultat des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2016 (directement comptabilisé en capitaux propres) impactant pour 11,6 millions d'euros le tableau des flux de trésorerie, sa neutralisation figurait en 2016 en « autres charges et produits sans effets sur la trésorerie ».

Compte tenu des différentes opérations financières intervenues en 2016, les comptes de résultat au 31/12/2017 et 31/12/2016 ne sont pas comparables (voir Note 1 Principes comptables et base de préparation des comptes et Note 3 Recours à des jugements et à des estimations)

#### 4.1.5. Notes annexes aux états financiers consolidés

##### Faits marquants 2017

- **Assemblée générale mixte du 30 mai 2017 et paiement du dividende en actions**

Conformément à la décision des principaux actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 10 juillet 2017, l'augmentation du capital social par l'émission de 1.159.059 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 18,99 euros, portant le nombre total d'actions à 26.180.218 actions. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du (i) capital social de la Société d'un montant de 927.247,20 euros pour le porter de 20.016.927,20 euros à 20.944.174,40 euros (ii) et de la prime d'émission intitulé « Prime d'émission – PDA 2017 » pour un montant de 21.083.283,21 euros.

- **Projet d'Evian-Publier – signature d'un contrat de promotion immobilière et 1er tirage de la tranche Travaux**

Le 13 janvier 2017, Galimmo SCA a acquis au moyen d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) signé avec Cora les travaux d'extension du centre commercial d'Evian-Publier (74) qui portent la surface de la galerie commerciale à 5 600 m<sup>2</sup> GLA. Le prix du contrat s'élève à 9.450.151,11 euros hors taxes, payable selon un échéancier qui court jusqu'à l'expiration de l'année de parfait achèvement.

Dans ce contexte, Galimmo SCA a procédé à un tirage de 6.341 milliers d'euros sur la tranche Travaux du financement mis en place en septembre 2016.

- **Projet de Colmar-Houssen – Lancement des travaux**

Le Conseil de surveillance du 28 février 2017 a autorisé le lancement du projet d'extension-rénovation de la galerie attenante à l'hypermarché Cora situé à Houssen, au nord de la ville de Colmar.

Ce projet conduit à une restructuration complète de l'ensemble du centre commercial, lequel va être profondément transformé avec un doublement de la surface actuelle de la galerie, portée à 10 760 m<sup>2</sup>, et une refonte totale de son design intérieur comme de son architecture extérieure. Les travaux ont démarré en juin 2017.

En 2018, la galerie commerciale devrait accueillir ainsi un total d'environ 50 enseignes au sein d'un site totalisant 25 260 m<sup>2</sup> de surfaces GLA (hypermarché inclus).

- **Fongaly Immobilier – levée d'option anticipée du crédit-bail immobilier de Saint-Avoid**

Le 28 décembre 2017, la société Fongaly Immobilier (filiale à 100% de Galimmo SCA) a levé l'option de crédit-bail sur le site de Saint AVOID pour la valeur résiduelle de 2.385 milliers d'euros, majorée d'une indemnité contractuelle de sortie (2%) de 48 milliers d'euros.

Pour réaliser cette transaction, Fongaly Immobilier a procédé à un tirage de 2.528 milliers d'euros sur les 31.490 milliers d'euros de la tranche Levée d'Option Anticipée du financement mis en place en septembre 2016.

##### Description de Galimmo

Galimmo est une société en commandite par actions de droit français cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris.

Galimmo est une foncière dédiée à la détention, la gestion et le développement de galeries commerciales. Au 31 décembre 2017, Galimmo exploite 51 galeries commerciales en France et détient une participation minoritaire dans un groupe de 7 galeries commerciales en Belgique.

Galimmo est contrôlée par Galimmo Services France, filiale à 100% de la société Galimmo Real Estate, société anonyme non cotée de droit belge, elle-même contrôlée par NMKW, société non cotée de droit néerlandais et dont le capital n'est pas contrôlé.

- **Note 1 – Principes comptables et base de préparation des comptes**

### 1. Déclaration de conformité

En application du règlement européen n° 1606 / 2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés sont établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standards) ainsi que leurs interprétations et telles que publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et approuvées par l'Union Européenne<sup>14</sup>.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Gérant le 20 mars 2018.  
Ils sont présentés en milliers d'euro, monnaie fonctionnelle de Galimmo.

### 2. Base de préparation des comptes et Référentiel IFRS

#### a. Apports en date du 29 septembre 2016 et changement d'option IAS 40

Il est rappelé que Galimmo a reçu le 29 septembre 2016 des immeubles de Cora (immeubles de placement) et l'ensemble des titres Fongaly Immobilier (détenant elle aussi des immeubles de placement) de la part de Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.). Toutes ces entités étant contrôlées directement ou indirectement par la société NMKW, société de droit néerlandais, le groupe a conclu que l'opération correspondait à un regroupement d'entreprises placées sous contrôle commun. En l'absence de disposition prévue par les normes IFRS pour les regroupements d'entreprises placées sous contrôle commun, il a été choisi d'appliquer la méthode du coût historique à ce regroupement. Ceci a conduit d'une part à l'entrée des immeubles à leur valeur historique au jour de l'assemblée générale approuvant les apports, soit le 29 septembre 2016, et d'autre part à l'absence de reconnaissance de goodwill et d'impôts différés. Concernant la valorisation des immeubles de placement, la norme applicable au jour de l'acquisition est la norme IAS 40 option méthode du coût.

Un changement de méthode vers la méthode de la juste valeur est intervenu à la date de l'apport des immeubles de placement soit le 29 septembre 2016. L'impact de ce changement de méthode correspondant à la différence entre la valeur comptable au coût et la juste valeur ainsi que la fiscalité différée correspondante sont comptabilisés en contrepartie des capitaux propres consolidés.

Les états financiers au 31 décembre 2017 et les états financiers au 31 décembre 2016 ne sont pas comparables compte tenu des différentes opérations intervenues en 2016. En ce qui concerne l'exercice 2016, l'opération d'apport ayant été réalisée au 29 septembre 2016, le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

Le périmètre de consolidation décrit en note 19 n'a pas connu d'évolution depuis le dernier exercice clôturé au 31 décembre 2016.

#### b. Référentiel IFRS

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés au 31 décembre 2017 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos au 31 décembre 2016, à l'exception des nouvelles normes applicables en 2017 :

- Amendement IAS 12 - Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes : entrée en vigueur au 1er janvier 2017.
- Amendement IAS 7 - « État des flux de trésorerie - Initiative concernant les informations à fournir » : entrée en vigueur au 1er janvier 2017. L'amendement est destiné à clarifier la présentation et les informations dans les états financiers. Il est posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers de faire le lien entre les flux de trésorerie provenant des activités de financement et les variations de dette au bilan.

---

<sup>14</sup>Référentiel disponible sur le site internet de la Commission européenne : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les nouvelles normes et amendements publiés et obligatoires pour les exercices comptables après 2017 sont repris ci-après :

(i) Nouvelles normes et amendements adoptés par l'Union européenne :

- IFRS 9 - Instruments financiers, date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2018. La norme redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues et le traitement de la comptabilité de couverture. L'analyse des incidences pour le Groupe est en cours. Aucun impact significatif n'a été identifié pour le moment.
- IFRS 15 et Clarification d'IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2018.  
Cette norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. Les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent quasi exclusivement d'IAS 17 et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15 ; les autres revenus représentent une part marginale des revenus locatifs, pour lesquels l'analyse de l'impact de la norme IFRS 15 est en cours.
- Amendement IFRS 4 - Application d'IFRS 9 Instruments Financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance : entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- IFRS 16 - Contrats de Location : entrée en vigueur au 1er janvier 2019. La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement donc la norme est sans impact significatif pour Galimmo.

(ii) Nouvelles normes et amendements non encore adoptés par l'Union européenne :

- Amendement IFRS 2 - Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions : entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- IFRIC 22 - Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipé : entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- Amendement IAS 40 - Transferts d'immeubles de placement : entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2014 - 2016 : entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- Amendement IFRS 9 : Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative : entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- Amendement IAS 28 : Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises : entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux : entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2015- 2017 : entrée en vigueur au 1er janvier 2019.
- IFRS 17- Contrats d'assurance : entrée en vigueur au 1er janvier 2021.

### 3. Choix de présentation

La majorité des montants est exprimée en milliers d'euros dans les tableaux ; le jeu des arrondis peut dans certains cas entraîner un écart non significatif au niveau des totaux.

- **Note 2 - Information sectorielle IFRS 8**

La norme IFRS 8 - Information sectorielle prévoit la présentation d'un certain nombre d'informations sur les secteurs opérationnels, les secteurs géographiques et les principaux clients. La norme définit un secteur opérationnel comme « une composante d'une entité » dont les résultats d'exploitation sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions sur les ressources à affecter au secteur et d'évaluer la performance de celui-ci.

La direction de Galimmo ne gère qu'un seul secteur opérationnel au vu de la définition d'un secteur opérationnel selon IFRS 8. En effet l'activité « galeries commerciales » est analysée globalement aussi bien au niveau sectoriel que géographique.

- **Note 3 - Recours à des jugements et des estimations**

L'établissement des états financiers selon des normes IFRS nécessite d'effectuer des jugements et des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement (voir Note 4 - Immeubles de placement)

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au vu des circonstances et des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Pour ces raisons, les valeurs réelles pourraient être différentes des valeurs estimées.

- Crédit d'impôt compétitivité emploi et cotisation sur la valeur ajoutée

Les crédits d'impôt compétitivité emploi ou CICE et crédits d'impôts apprentissage sont traités en diminution des frais de personnel.

La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises est l'une des deux composantes de la contribution économique territoriale 'CET'. Elle est assise sur la valeur ajoutée en remplacement de la taxe professionnelle qui a été supprimée. Cette valeur ajoutée produite tient compte des charges et produits relatifs à des activités imposables. Selon l'analyse du Groupe, la CVAE répond à la définition d'un impôt sur le résultat tel qu'énoncé par la norme IAS 12.

- Compte de résultat 2016

L'opération d'apports d'actifs ayant été réalisée au 29 septembre, le compte de résultat 2016 de Galimmo ne reflète que 3 mois d'activité des immeubles de placement apportés. Conformément au traité d'apport, Galimmo avait reçu le paiement des loyers à partir du 1er avril. Ces loyers diminués des charges avaient été comptabilisés directement en capitaux propres pour la partie correspondant aux loyers avant le 29 septembre 2016 (date de comptabilisation de l'apport). A partir du 29 septembre, les loyers et charges correspondantes ont été comptabilisés dans le compte de résultat. La répartition entre les éléments comptabilisés en capitaux propres et les éléments comptabilisés en résultat avait fait l'objet d'une estimation en l'absence de « cut off » précis de certains éléments.

L'opération d'apports de titres Fongaly Immobilier ainsi que l'acquisition des titres Foncibel ayant été réalisées au 29 septembre, les comptes de résultat 2016 de ces deux sociétés ne reflétaient que 3 mois d'activité pour l'exercice 2016.

Les nouvelles normes et amendements publiés et obligatoires pour les exercices comptables après 2017 sont repris ci-après :

(i) Nouvelles normes et amendements adoptés par l'Union européenne :

- IFRS 9 - Instruments financiers, date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2018. La norme redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues et le traitement de la comptabilité de couverture. L'analyse des incidences pour le Groupe est en cours. Aucun impact significatif n'a été identifié pour le moment
- IFRS 15 et Clarification d'IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2018.  
Cette norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. Les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent quasi exclusivement d'IAS 17 et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15 ; les autres revenus représentent une part marginale des revenus locatifs, pour lesquels l'analyse de l'impact de la norme IFRS 15 est en cours.
- Amendement IFRS 4 - Application d'IFRS 9 Instruments Financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance : entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- IFRS 16 - Contrats de Location : entrée en vigueur au 1er janvier 2019. La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement donc la norme est sans impact significatif pour Galimmo.

(ii) Nouvelles normes et amendements non encore adoptés par l'Union européenne :

- Amendement IFRS 2 - Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions : entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- IFRIC 22 - Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipé : entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- Amendement IAS 40 - Transferts d'immeubles de placement : entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2014 - 2016 : entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- Amendement IFRS 9 : Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative : entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- Amendement IAS 28 : Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises : entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux : entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2015- 2017 : entrée en vigueur au 1er janvier 2019.
- IFRS 17- Contrats d'assurance : entrée en vigueur au 1er janvier 2021.

- **Note 4 – Immeubles de placement**

### 1. Immeubles de Placement

Un immeuble de placement (selon IAS 40) est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, et pour valoriser son capital, ou les deux.

Selon IAS 17, un contrat de location est qualifié de location-financement quand il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Les contrats qualifiés de location-financement sont capitalisés et comptabilisés en tant qu'immeubles de placement selon IAS 40.

Galimmo a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste, conformément à l'option offerte par IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement initialement à leur coût puis à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont ni amortis ni dépréciés. La méthode de la juste valeur est appliquée aux immeubles de placement et aux immeubles de placement en développement.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes, pour leurs montants hors droits, dont la méthode est décrite ci-dessous.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – (Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice).

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des actifs et passifs figurant dans le bilan dans le calcul des justes valeurs afin d'éviter une double comptabilisation.

### 2. Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2017 par deux experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield et Galtier. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « *The Royal Institution of Chartered Surveyors* ».

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC).

En fonction des situations locatives transmises par le Groupe Galimmo, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. Les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13 sont prises en compte.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une deuxième approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de

cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (en France, forfaitisés à 6,9% ou 7,5% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA et également hors droits de mutation et frais d'acquisition).

### 3. Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur. Galimmo n'a pas identifié d'utilisation optimale de ses immeubles de placement qui soit différente de leur utilisation actuelle.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte-tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Les immeubles de placement sont constitués d'un ensemble de galeries marchandes situées en France et sont comptabilisés à la juste valeur, conformément à l'option ouverte par IAS 40.

Le tableau ci-dessous présente le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement :

	Valeurs HD au 31/12/2017 en millions d'€	Paramètres	Fourchette <sup>1</sup>		Moyenne Pondérée <sup>2</sup>
Shopping <sup>3</sup>	454,1	VLM	161€/m <sup>2</sup>	577 €/m <sup>2</sup>	475 €/m <sup>2</sup>
		Taux d'actualisation	5,90%	7,50%	6,48%
		Taux de fin de cash-flow	4,80%	6,80%	5,36%
Proximité <sup>4</sup>	152,1	VLM	133 €/m <sup>2</sup>	464 €/m <sup>2</sup>	272 €/m <sup>2</sup>
		Taux d'actualisation	6,70%	9,00%	7,75%
		Taux de fin de cash-flow	5,50%	8,50%	6,87%
<b>Total</b>	<b>606,2</b>				

<sup>1</sup> Valeurs minimales et maximales par typologie issues de l'expertise du 31/12/2017.

<sup>2</sup> Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 31/12/2017.

<sup>3</sup> Galeries de taille importante constituant des lieux de destination pour leurs clients.

<sup>4</sup> Galeries qui se positionnent comme des galeries de services.

- Variation des immeubles de placement

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Ouverture	546.469	-
Entrée de périmètre au coût		93.861
Option pour la juste valeur *		436.983
Variation de juste valeur	39.590	14.317
Acquisitions	19.870	946
Cessions	-0	-400
Reclassement et variation de périmètre		762
<b>Clôture **</b>	<b>605.929</b>	<b>546.469</b>

\*Option pour la juste valeur en 2016\* : 436.983 milliers d'euros dont 346.431 milliers d'euros afférents à Galimmo SCA et 90.548 milliers d'euros afférents à Fongaly immobilier (valorisation au 29/09/2016) comptabilisé en tant que changement d'option comptable directement en capitaux propres (minoré des impôts différés de 150.406k€ soit un montant de 286.577k€)

Clôture\*\* : 605.929 milliers d'euros dont 101.687 milliers d'euros sont détenus en location-financement.

Les acquisitions de l'année sont relatives aux projets d'Evian Publier, de Colmar-Houssen et d'Essey-Lès-Nancy.

Les immeubles de placement détenus en pleine propriété par Galimmo et Fongaly immobilier ont été donnés en garantie (engagement de 128 millions d'euros) aux banques qui ont souscrit l'emprunt hypothécaire de 366 millions d'euros le 29 septembre 2016 (voir Note Endettement Financier 9.1).

- Passage de la valeur du patrimoine à la valeur des immeubles de placement

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Valeur hors droits du patrimoine	606.167	546.469
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-238	
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>605.929</b>	<b>546.469</b>

- Analyse de sensibilité

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+25 points de base) entraînerait une diminution des valeurs d'expertise de 27,8 millions d'euros, une baisse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (-25 points de base) entraînerait une augmentation des valeurs d'expertise de 30,8 millions d'euros.

- **Note 5 – Participations mises en équivalence**

Galimmo détient une participation de 15% dans un ensemble de sept galeries commerciales situées en Belgique, qui est mise en équivalence dans la mesure où le représentant du Gérant de Galimmo siège aux conseils d'administration de ces sociétés.

La tête de ce sous-groupe est Galimmo Châtelaineau dont le siège social se situe à Jumet en Belgique (Zoning Industriel, Quatrième Rue, B-6040 Jumet).

Actif			Passif		
	2017	2016		2017	2016
Immobilisations corporelles	172	172	Capitaux propres	50.318	5.437
Immeubles de placement	397.455	394.060	Emprunts et dettes financières non courants	152.886	152.423
Actifs financiers non courants	2.742	2.956	Passifs d'impôts différés	95.612	128.563
			Autres passifs non courants	82.674	94.649
Clients et autres créances	1.296	1.826	Dettes fournisseurs	5.248	3.441
Trésorerie	6.219	14.801	Passifs d'impôts courants	7.093	10.039
			Autres passifs courants	14.054	19.264
<b>Total actif</b>	<b>407.884</b>	<b>413.815</b>	<b>Total passif</b>	<b>407.884</b>	<b>413.815</b>

Les actions détenues dans Galimmo Châtelineau ont été nanties au profit des établissements ayant consenti le financement bancaire signé le 29 septembre 2016.

La quote-part de résultat mis en équivalence est déterminée à partir du résultat consolidé de Galimmo Châtelineau et de ses filiales :

	31/12/2017	31/12/2016*
	12 mois	3 mois
Revenus locatifs bruts	27.576	7.120
Charges locatives et immobilières	-1.494	-351
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>25.157</b>	<b>6.769</b>
Frais généraux	-1.428	-396
Variation de valeur des immeubles	2.287	261
Résultat opérationnel	26.016	6.611
Résultat financier	-8.159	-2.030
Résultat avant impôt	17.857	4.581
Impôts sur le résultat	26.569	-1.843
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>44.426</b>	<b>2.738</b>

31/12/2016 \* : Galimmo ayant acquis 15% dans Galimmo Châtelineau le 29 septembre 2016, la quote-part de résultat mis en équivalence (411 milliers d'euros) a été calculée sur la base du compte de résultat sur 3 mois.

Le 30 septembre 2016, Foncibel (filiale de Galimmo) a octroyé un prêt à Galimmo Châtelineau d'un montant de 111 millions d'euros, rémunéré à un taux de 3.58% et portant échéance en septembre 2024 (Note 9.1).

Etat de passage de 2016 à 2017 des titres mis en équivalence :

	Valeur des titres 2016	Résultat de la période	Autres	Valeur des titres 2017
Galimmo Chatelineau	815	6.664	68	7.548
<b>Total</b>	<b>815</b>	<b>6.664</b>	<b>68</b>	<b>7.548</b>

## • Note 6 – Clients et autres créances

Les créances clients comprennent principalement des loyers à encaisser des locataires et sont valorisées à leur valeur nominale dans la mesure où cela correspond à une estimation raisonnable de leur valeur de marché étant donné leur caractère court terme. Elles font l'objet d'un examen systématique.

Le risque lié au non-paiement des loyers par les locataires des galeries commerciales est limité grâce à un suivi régulier des en-cours et par les garanties locatives reçues des locataires.

En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients et comptes rattachés	11.042	9.267
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	-3.475	-3.160
<b>Total créances clients</b>	<b>7.567</b>	<b>6.106</b>
Autres créances et comptes courants	6.691	4.502
<i>dont actifs financiers courants</i>	<i>5.450</i>	<i>3.418</i>
Dépréciations des autres créances et comptes courants	-13	-13
Comptes de régularisation	1.120	641
<i>dont charges constatées d'avance</i>	<i>1.120</i>	<i>641</i>
<b>Total autres créances</b>	<b>7.799</b>	<b>5.130</b>
<b>Total créances clients et autres créances</b>	<b>15.366</b>	<b>11.236</b>

Les garanties reçues sont de 7.587 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants (voir Etat de Situation Financière au 31/12/2017) et 715 milliers d'euros de cautions bancaires reçues qui correspondent à des engagements hors bilan.

La balance âgée des créances clients échues mais non dépréciées est la suivante :

En milliers d'euros	Créances non dépréciées échues à la date de clôture			Total	(i)	(ii)	(iii)	(i) + (ii) + (iii)
	0-2 mois	2-4 mois	au-delà de 4 mois					
31.12.2017	4.736	927	61	5.724	5.310		9	<b>11.042</b>

Créances dépréciées \* : créances partiellement dépréciées à hauteur de 3.475 milliers d'euros au 31/12/2017

- Note 7 – Autres passifs courants**

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Comptes courants des sociétés non consolidées	1	1
Dettes diverses	5.608	7.266
Produits constatés d'avance	1.994	1.969
Comptes de régularisation	3	3
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>7.607</b>	<b>9.238</b>

Les dettes diverses de 2016 incluaient un compte-courant non rémunéré avec Cora d'un montant de 4.474 milliers d'euros apuré au cours de l'exercice 2017.

Les dettes diverses incluent des dettes fiscales pour 3.336 milliers d'euros (1.053 milliers d'euros en 2016) et de dettes sociales et salariales pour un montant de 763 milliers d'euros (507 milliers d'euros au 31/12/2016). L'augmentation des dettes fiscale est liée à l'évolution de l'activité.

Les produits constatés d'avance sont constitués des droits d'entrée perçus, enregistrés en chiffre d'affaires sur la durée des baux (voir Note 11.1).

- **Note 8 – Capitaux propres**

Le nombre d'actions émises par Galimmo s'élève à 26.180.218 actions de quatre-vingt centimes de valeur nominale chacune. Le capital social est libéré à 100%.

Suite à la distribution du dividende en actions en 2017 (voir Rapport de Gestion - Faits marquants), au 31 décembre 2017, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	2017		2016	
	Actions / Droits de vote	%	Actions / Droits de vote	%
Galimmo Real Estate	5.119.528	19,55%	4.892.797	19,56%
Galimmo Services France	58.940	0,23%	57.061	0,23%
Delparef	18.856.308	72,03%	18.021.203	72,02%
Primonial Capimmo	2.133.723	8,15%	2.039.225	8,15%
Public	11.719	0,04%	10.873	0,04%
<b>Total</b>	<b>26.180.218</b>	<b>100%</b>	<b>25.021.159</b>	<b>100%</b>

La société Galimmo Services France a confié à Exane BNP Paribas à compter du 13 octobre 2016 et pour une période s'achevant le 31 décembre 2016 renouvelable par tacite reconduction par périodes d'une année, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur les actions de Galimmo. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la somme de 50.000 euros ainsi que 2.500 actions Galimmo ont été affectées par Galimmo Services France au compte de liquidité.

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice. Il n'y a pas d'instrument dilutif.

**Évolution du nombre d'actions composant le capital social**

	Nombre total d'action
<b>Au 01/01/2017</b>	<b>25.021.159</b>
10/07/2017 Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	1.159.059
<b>Au 31/12/2017</b>	<b>26.180.218</b>

**Calcul du nombre d'action moyen pondéré**

	Capital Social	nombre de jour	nb action moyen pondéré
1/01/2017	25.021.159	191	13.093.264
10/07/2017	26.180.218	174	12.480.433
31/12/2017	26.180.218	365	25.573.697

- **Note 9 – Instruments Financiers et Risques financiers**

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Actifs financiers non courants	86.211	97.871
<i>Titres de participation</i>	35	35
<i>Prêts à plus d'un an</i>	82.500	94.500
<i>Dérivés cash flow hedge actifs non courants</i>	2.555	2.283
<i>Autres actifs financiers non courants</i>	1.121	1.052
Actifs financiers courants	12.000	16.500
Trésorerie et équivalents de trésorerie	59.389	36.214
<b>en milliers d'euros</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Emprunts et dettes financières non courants	149.395	143.940
Passifs financiers non courants	438	683
Passifs financiers courants	0	0
Emprunts et dettes financières courants	1.529	3.805

Le 30 septembre 2016, Foncibel (filiale de Galimmo) a octroyé un prêt à Galimmo Châtelineau d'un montant de 111 millions d'euros, rémunéré à un taux de 3.58% et portant échéance en septembre 2024 (voir Note 5).

Au 31 décembre 2017, ce prêt se décompose en 82,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants et en 12 millions d'euros en actifs financiers courants qui doivent être remboursés le 20 décembre 2018 au plus tard. Le montant de 16,5 millions d'euros classé en courant au 31/12/2016 a été remboursé le 9 octobre 2017.

Les autres actifs financiers non courants incluent des actifs financiers au Maroc pour un montant de 987 milliers d'euros.

Les emprunts et dettes financières de 149 millions d'euros incluent un montant de 126 millions d'euros d'emprunt bancaire souscrit par Galimmo et Fongaly immobilier et un montant de 23,3 millions d'euros relatif à la dette de location-financement (partie non courante) de Fongaly immobilier, auquel s'ajoute une part courante de 1,5 millions.

#### Note 9.1 – Endettement Financier

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

L'endettement financier brut est constitué des emprunts et dettes financières courants et non courants, en ce compris la juste valeur des dérivés actifs et passifs pour la couverture de juste valeur ainsi que des intérêts courus afférents. Conformément à la norme IAS 7, la trésorerie nette dont la variation est présentée dans le tableau des flux de trésorerie, est constituée des disponibilités, des valeurs mobilières de placements, aisément convertibles en un montant connu de liquidités et non soumis à des risques significatifs de variation de valeur.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette et de l'endettement financier brut sont intégrés à l'endettement financier net.

en milliers d'euros	Ouverture	Variation ayant un effet sur la trésorerie	Autres variations sans effet sur la trésorerie	Clôture
Emprunts obligataires	-	-	-	-
Autres emprunts	116.710	9.356	-	126.067
Emprunts de location financement	27.230	-	-3.901	23.329
<b>Emprunts et dettes financières - non courant</b>	<b>143.940</b>	<b>9.356</b>	<b>-3.901</b>	<b>149.395</b>
Emprunts obligataires	-	-	-	-
Autres emprunts	-	-	-	-
Emprunts de location financement	3.803	-6.184	3.901	1.520
Concours bancaires courants	2	8	-	10
<b>Emprunts et dettes financières - courant</b>	<b>3.805</b>	<b>-6.177</b>	<b>3.901</b>	<b>1.529</b>
<b>Endettement financier (A)</b>	<b>147.745</b>	<b>3.179</b>	<b>-</b>	<b>150.925</b>
Valeurs mobilières de placement	-	-	1	1
Disponibilités	36.214	23.110	64	59.389
<b>Trésorerie et équivalents trésorerie (B)</b>	<b>36.214</b>	<b>23.110</b>	<b>65</b>	<b>59.389</b>
<b>Endettement financier net (A) - (B)</b>	<b>111.531</b>	<b>-19.931</b>	<b>-65</b>	<b>91.535</b>

Les Emprunts sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti, sur la base du taux d'intérêt effectif, au sens de la norme IAS 39, Instruments financiers : comptabilisation et évaluation. Au 31 décembre 2017, un montant de 2.801 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 128.869 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2017, le poste « Disponibilités » comprend un gage-espèces de 39.676 milliers d'euros ; ce compte gage-espèces a été mis en place dans le cadre de la convention de crédit du 29 septembre 2016. Conformément à la convention de crédit, la trésorerie disponible sur ce compte gage-espèces sera affectée exclusivement au financement des travaux envisagés.

#### Note 9.2. – Risque de taux et couverture

Du fait d'un endettement à taux variable, Galimmo SCA est exposée aux variations de taux d'intérêt. Dans ce contexte, elle a défini et mis en place une politique de couverture des taux d'intérêt prudente ayant pour principal objectif de limiter l'effet de la variation des taux d'intérêt courts sur son résultat financier. Lorsque les conditions de forme prévues par la norme IAS 39 sont établies, les instruments dérivés sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et leur variation de valeur est enregistrée directement dans un compte spécifique en autres éléments du résultat global, à l'exclusion de la part inefficace de la couverture, qui est comptabilisée en résultat. Lorsque les flux couverts se matérialisent, les montants accumulés en autres éléments du résultat global sont repris en résultat symétriquement aux flux de l'élément couvert.

Le financement mis en place en 2016 par Galimmo, sa filiale Fongaly Immobilier et Galimmo Châtelineau ainsi que deux de ses filiales a pour caractéristique une dette à taux variable avec une condition de floor à 0,00%. Il existe une obligation de couverture qui porte sur 80% de l'encours tiré et peut prendre la forme d'un swap agrémenté d'un floor ou d'un cap à condition que le strike de celui-ci soit inférieur à 0,75%. Afin de prémunir du risque de variation du taux d'intérêt sous-jacent au financement, il a été décidé de mettre en place les couvertures suivantes sur l'ensemble des entités concernées par ce financement :

- un cap 0,75%
- un cap dégressif 0,75% sur deux ans puis 0% sur l'ensemble de la maturité restante
- un cap dégressif 0,75% sur deux ans puis 0,25% sur l'ensemble de la maturité restante

S'agissant des contrats de location-financement de Fongaly Immobilier, ils sont couverts au moyen de swaps de taux.

## Détail des emprunts par nature de taux

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
<b>Avant couverture</b>		
Dette à taux fixe	0	0
Dette à taux variable	150.925	147.745
<b>Couvertures d'intérêts mises en place</b>		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	0	0
Pour limiter les dettes à taux variable	138.059	116.577
<b>Après couverture</b>		
Dette à taux fixe	138.059	116.577
Dette à taux variable	12.865	31.168
<b>TOTAL</b>	<b>150.925</b>	<b>147.745</b>

## Principaux emprunts

Société emprunteuse	Taux nominal	durée à l'origine	échéance	valeur comptable
Galimmo	Taux EUR3M_FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	126.341
Fongaly Immobilier St Avoird	Taux EUR3M_FLOOR + spread	6 ans	29/09/2023	2.528
Fongaly Immobilier Luneville	Taux EUR3M + spread	11 ans	29/12/2021	1.148
Fongaly Immobilier Cambrai	Taux EUR3M + spread	12 ans	19/12/2023	4.859
Fongaly Immobilier Strasbourg	Taux EUR3M + spread	12 ans	1/07/2026	18.764

## Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

en milliers d'euros	2017			2016
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable	
<b>Instruments dérivés actifs</b>				
couverture de flux futurs	120.000	2.555	2.555	2.283
couverture de juste valeur	0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>120.000</b>	<b>2.555</b>	<b>2.555</b>	<b>2.283</b>
		dont non courant	2.555	2.283
		dont courant	0	0
<b>Instruments dérivés passifs</b>				
couverture de flux futurs	18.059	-438	-438	683
couverture de juste valeur	0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>18.059</b>	<b>-438</b>	<b>-438</b>	<b>683</b>
		dont non courant	-438	683
		dont courant	0	0

## Impacts comptables détaillés par nature et qualifications

en milliers d'euros	Flux nets des dérivés sur l'exercice écoulé	Impact résultat (hors part inefficace CFH)	Impact résultat (part inefficace CFH)	Résultat de la période	Impact Cash Flow Réserves
Dérivés de taux - CFH	-254	-764	0	-1.017	687
Dérivés de change - CFH	0	0	0	0	0
Dérivés de taux - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés de change - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés - autres instruments	0	0	0	0	0
<b>Résultat total</b>	<b>-254</b>	<b>-764</b>	<b>0</b>	<b>-1.017</b>	<b>687</b>

L'impact résultat (charge de 764 milliers d'euros) des dérivés de couverture de taux correspond à la valeur temps sur les caps (voir Note 15).

### Note 9.3. – Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que Galimmo rencontre des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche de la Société pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'elle disposera toujours des liquidités nécessaires afin d'assurer le financement de ses actifs, de ses besoins de trésorerie et de son développement et ce, à moindre coût. La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère, à ce jour, être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

#### Echéancier des emprunts et dettes financières

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
inférieur à 1 an	1.529	3.805
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	14.195	14.915
supérieur à 5 ans	135.201	129.025
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>150.925</b>	<b>147.745</b>

#### Echéancier (non actualisé) des instruments financiers :

en milliers d'euros	Valeur comptable au 31/12/2017	Flux de trésorerie < 1 an		Flux de trésorerie entre 1 an et 5 ans		Flux de trésorerie > 5 ans
		Flux intérêts	Remboursements	Flux intérêts	Remboursements	Remboursements
Emprunts et dettes financières	150.925	2.841	1.529	14.968	14.195	135.201
Instruments dérivés	2.117	219		-688		
<b>Total</b>	<b>153.041</b>	<b>3.060</b>	<b>1.529</b>	<b>14.279</b>	<b>14.195</b>	<b>135.201</b>

Dans le cadre du financement bancaire mis en place le 29 septembre 2016, Galimmo doit respecter les covenants financiers suivants :

	<u>France</u> <u>Galimmo et sa filiale Fongaly Immobilier</u>	<u>Belgique</u> <u>Galimmo Châtelineau et filiales</u>
<u>LTV<sup>15</sup> consolidé</u>	Inférieur à 45%	Inférieur à 55%
<u>LTV individuel</u>	n/a	Inférieur à une fourchette comprise entre 65% et 70%
<u>ICR<sup>16</sup> consolidé</u>	Supérieur à 300%	Supérieur à 300%
<u>ICR individuel</u>	n/a	Supérieur à une fourchette comprise entre 250% et 300%

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2017.

#### Lignes de crédit à long terme accordées et confirmées par les banques mais non utilisées

Les montants de lignes de crédits accordées, confirmées et non utilisées sont les suivants :

- Galimmo : 52.829 milliers d'euros
- Fongaly Immobilier : 28.962 milliers d'euros

Soit un total de 81.792 milliers d'euros pour le Groupe.

<sup>15</sup> LTV ou « Loan To Value » : ratio de dette sur valeur des actifs immobiliers (hors droits)

<sup>16</sup> ICR ou « Interests Coverage Ratio » : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE) / frais financiers bancaires

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
inférieur à 1 an	0	0
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	0	0
supérieur à 5 ans	81.792	90.660
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>81.792</b>	<b>90.660</b>

#### Note 9.4. – Récapitulatif des actifs et passifs financiers classés par méthodes de valorisation

en milliers d'euros	Valorisation comptable par catégorie d'instruments				31/12/2017	
	Rubriques au bilan	Actifs disponibles à la vente	Dettes au coût amorti	Dérivés par résultat	Dérivés qualifiés de couverture	Valeur comptable au bilan
Actifs financiers non courants		0		0	2.555	86.276
Actifs financiers courants						16.500
Equivalent trésorerie						
Emprunts et dettes financières non courants			-149.395			-149.395
Passifs financiers non courants					-438	-438
Passifs financiers courants						0
<b>Total net</b>		<b>0</b>	<b>-150.915</b>	<b>0</b>	<b>2.117</b>	<b>-48.576</b>

en milliers d'euros	Juste valeur de niveaux 2			31/12/2017
	Rubriques au bilan	Cours coté	Modèle utilisant des paramètres observables	Juste valeur à la clôture
Actifs financiers non courants			86.142	86.142
Actifs financiers courants			16.500	16.500
Equivalent trésorerie				0
Emprunts et dettes financières non courants			-149.395	-149.395
Passifs financiers non courants			-438	-438
Passifs financiers courants				0
Emprunts et dettes financières courants			-1.520	-1.520
<b>Total net</b>	<b>0</b>		<b>-48.710</b>	<b>-48.710</b>

#### Typologies et caractéristiques des instruments financiers dérivés

Sensibilité portefeuille d'inst. Financiers / taux	baisse des taux de 1%	hausse des taux de 1%
sensibilité des instruments dérivés (IAS 32-39)	<b>-2.216</b>	<b>4.193</b>
dont impact capitaux propres	-1.780	4.824
dont impact compte de résultat	-435	-633

**Note 9.5 – autres risques****Risque de contrepartie**

Pour les financements, Galimmo SCA travaille uniquement avec des banques de premier rang. Le risque de contrepartie est non significatif.

**Risque de change**

L'activité de Galimmo SCA est localisée en Europe dans la zone Euro. En conséquence, Galimmo SCA n'est pas exposée au risque de change à l'exception du risque sur les actifs financiers au Maroc, lequel risque est considéré comme non significatif.

- **Note 10 – Provisions**

Des provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, une obligation existe à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie attendue au moins équivalente.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Conformément à la norme IAS 19 Révisée - Avantages du personnel - l'ensemble des avantages accordés au personnel est recensé et enregistré. Ainsi, Galimmo ou ses filiales participent selon les lois et usages à la constitution des retraites de son personnel.

Le calcul des engagements de retraite a été effectué conformément à IAS 19. Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :

- Taux d'actualisation : 1,4%
- Taux d'inflation : Prévision long terme de la Banque Centrale Européenne
- Taux de progression des salaires : 2,5%
- Taux annuel de mobilité : 4,1 départs par an

Au 31 décembre 2017, les provisions des engagements de retraite ressortent à 72 milliers d'euros dont des indemnités de départ en retraite pour 53 milliers d'euros et des gratifications d'ancienneté pour 19 milliers d'euros.

Les provisions pour risques s'élèvent à 1.633 milliers d'euros et concernent essentiellement la provision « amiante » chez Galimmo SCA.

- **Note 11 – Revenus locatifs**

En tant que bailleur, les contrats signés par Galimmo SCA sont des locations simples qui sont sans impact sur la comptabilisation des immeubles de placement.

**Note 11.1 – Revenus locatifs bruts**

La principale activité de Galimmo SCA est la location de commerces. Les revenus locatifs bruts générés par les actifs regroupent les loyers facturés aux preneurs détenteurs de baux de longue durée (> 1 an), les loyers facturés aux locataires de stands précaires (baux < 1 an) et les droits d'entrée étalés sur la durée ferme du bail.

Conformément à la norme IAS 17, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

en milliers d'euros	2017	2016
Loyers facturés aux locataires	33.206	8.181
Droits d'entrée	409	118
Loyers précaires	1.275	237
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>34.890</b>	<b>8.536</b>

L'opération d'apports des galeries commerciales étant réalisée au 29 septembre 2016, le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

Au 31 décembre 2017, le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

en milliers d'euros	Total	< 1 an	≥ 1 an et < 5 ans	≥ 5 ans
Loyers	57.473	28.707	28.469	298

#### Note 11.2 – Charges locatives

Les charges locatives supportées se composent essentiellement des charges de copropriété, taxes immobilières, primes d'assurance, honoraires de gestion et charges d'animation. Elles incluent également les charges de nature « irrécupérables » qui incombent au propriétaire telles que les honoraires à la charge du bailleur, les frais engagés sur les procédures contentieuses et les dépréciations des créances douteuses.

Le tableau ci-dessous présente les charges supportées en brut, c'est-à-dire avant refacturations aux locataires.

en milliers d'euros	2017	2016
Charges locatives de copropriété	-5.759	-1.288
Charges de fonctionnement du foncier	-9	-1
Impôts et taxes du foncier	-2.525	-517
Assurance du foncier	-83	-3
Charges d'animation	-895	-265
Honoraires et prestations du bailleur	-546	-178
Charges et maintenance du bailleur	-29	-1
Pertes sur créances irrécouvrables	-911	-11
Dotations aux provisions nettes sur créances	-315	-273
Dot./Prov. Expl et litiges commerciaux	-294	-
<b>Charges locatives supportées</b>	<b>-11.364</b>	<b>-2.539</b>

L'opération d'apports des galeries commerciales étant réalisée au 29 septembre 2016, le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

Les charges refacturées correspondent aux charges locatives supportées par le bailleur et qui sont refacturées aux locataires conformément aux baux. Elles sont présentées dans le tableau suivant :

en milliers d'euros	2017	2016
Charges refacturées	5.595	1.306
Autres impôts & taxes refacturés	1.439	574
Charges d'animation refacturées	948	225
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>7.982</b>	<b>2.105</b>

- **Note 12 – Frais généraux**

Les frais généraux se composent des frais de personnel et des frais de fonctionnement du Groupe (loyers du siège, honoraires des sociétés, frais de déplacement, fournitures diverses, impôts et taxes non liés aux actifs).

en milliers d'euros	2017	2016
Salaires & traitements	-2.141	-377
Charges sociales	-968	-167
Personnel intérimaire ou mis à disposition	-117	-23
Avantages au personnel	-10	0
Autres charges de personnel	-22	-18
<b>Frais de personnel</b>	<b>-3.258</b>	<b>-584</b>
en milliers d'euros	2017	2016
Location et autres charges locatives diverses	-483	-17
Autres impôts & taxes	-47	-7
Frais de publicité	-570	-91
Entretien, énergie & fournitures div.	-151	-83
Honoraires et rétribution de tiers	-2.236	-815
Autres frais généraux nets	-1.142	-207
<b>Autres frais généraux</b>	<b>-4.629</b>	<b>-1.221</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>-7.888</b>	<b>-1.805</b>

L'opération d'apports des galeries commerciales étant réalisée au 29 septembre 2016, le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

Les charges sociales sont présentées nettes du droit à CICE (Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi) ; les autres charges de personnel sont constituées des impôts et taxes sur rémunération et des litiges liés au personnel.

#### Effectifs

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Cadres	30	20
Agents de maîtrise et techniciens	7	4
Employés	0	2
Ouvriers	0	0
<b>Total des effectifs</b>	<b>37</b>	<b>26</b>

- **Note 13 – Autres produits et charges opérationnels courants**

en milliers d'euros	2017	2016
Dotations nettes aux provisions pour risques	-38	-39
Autres produits et charges courants	-17	10
<b>Total autres produits et charges opérationnels courants</b>	<b>-55</b>	<b>49</b>

- **Note 14 – Résultat financier**

Il est rappelé que le financement a été mis en place le 29 septembre 2016.

Le coût de l'endettement financier net comprend :

- les charges d'intérêts sur la dette brute et,
- les produits sur les placements de trésorerie.

Les charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture comprennent les intérêts sur emprunts et autres dettes. Les autres charges financières incluent la valeur temps des instruments dérivés de couverture.

en milliers d'euros	2017	2016
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	-2.980	-678
Charges d'intérêts sur location financement	-300	-83
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1	-3
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-3.280</b>	<b>-764</b>
en milliers d'euros	2017	2016
Autres produits financiers	3.826	970
<i>dont revenus des créances en comptes courants</i>	3.825	958
<i>dont gains de change</i>		12
<i>dont autres produits financiers</i>	1	-
Autres charges financières	-1.686	-1.196
<i>dont part inefficace (valeur temps) des dérivés de couverture</i>	-764	-439
<i>dont services bancaires &amp; assimilés</i>	-156	-563
<i>dont charges financières diverses</i>	-733	-194
<i>dont perte de change</i>	-33	
<b>Total autres produits et charges financiers</b>	<b>2.141</b>	<b>-226</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-1.140</b>	<b>-990</b>

- **Note 15 – Impôts sur les résultats**

La charge d'impôt de l'exercice comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. Des impôts différés sont comptabilisés afin de constater l'impôt sur l'ensemble des différences temporaires entre la base fiscale des actifs et des passifs et leur valeur comptable. Les impôts différés actifs et passifs sont compensés lorsqu'un droit juridique exécutoire de compensation existe et lorsqu'ils relèvent de la même autorité fiscale. Les déficits fiscaux ne donnent lieu à la constatation d'un impôt différé actif que lorsque leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable ou lorsqu'une imputation sur des impôts différés passifs est possible.

en milliers d'euros	2017	2016
Charges d'impôts exigibles	-6.403	-693
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	-301	-60
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	1	5
<b>Total impôts exigibles</b>	<b>-6.703</b>	<b>-749</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>2.730</b>	<b>19.860</b>
<b>Total impôts sur le résultat</b>	<b>-3.974</b>	<b>19.111</b>

A la suite du vote de la loi de finances fin 2017, le taux d'impôt sur les sociétés en France va être progressivement ramené à 25,825 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 (dans le cas de Galimmo). Etant donné le plan de reversement des impôts différés, le stock d'impôt différé à la clôture du 31 décembre 2017 a été recalculé au taux de 25,825%, ceci a conduit à constater un produit d'impôt différé de 18.131 milliers d'euros. Au 31 décembre 2016, Galimmo avait comptabilisé un produit d'impôt différé de 25.651 milliers d'euros pour acter la baisse du taux à 28,92%.

Preuve d'impôt

en milliers d'euros	2017	2016
Résultat avant impôts et mise en équivalence	70.417	20.275
Taux d'impôt théorique moyen	34,43%	34,43%
Charge d'impôts théorique moyenne	-24.245	-6.981
Effet des différences permanentes	-71	-611
Différence de taux (majoration / minoration)	18.181	26.753
Impact reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée	-197	-181
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	2.265	140
Autres	93	-9
<b>Charge d'impôts effective</b>	<b>-3.974</b>	<b>19.111</b>

NB :

- Le taux d'impôt théorique moyen est le taux des filiales ayant la plus grande contribution aux revenus de Galimmo, à savoir, le taux français de 34,43 %
- La charge d'impôts théorique moyenne correspond au produit du résultat avant impôts et du taux d'impôt théorique moyen

Tableau de passage des impôts différés et ventilation par base

en milliers d'euros	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Immeubles de placement			129.216	131.700
Immobilisations			2.803	2.518
Retraites			-18	-14
Instruments financiers			81	-172
Autres			-1.097	-525
<b>Total impôts différés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130.984</b>	<b>133.507</b>

Les impôts différés générés au cours de l'exercice 2017 ont été calculés au taux de 25,825% (voir ci-dessus).

- **Note 16 – Engagements hors bilan**

Type de sûreté	Obligations garanties	Montant en milliers d'euros
<b><u>Suretés consenties par Galimmo</u></b>		
Hypothèques sur actifs Galimmo	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo	
Cautionnement des Emprunteurs Belges	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges	Crédit Galimmo SCA pour 126.3 M€
Nantissement Comptes Emprunteurs	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo Châtelineau pour 41.5 M€
Nantissement de créances de Couverture	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises (à l'exception des Banques de Couverture) et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo La Louvière pour 41.2 M€
Nantissement Dette Subordonnée	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo Rocourt pour 72.5 M€
<b><u>Sureté consentie par Fongaly Immobilier</u></b>		

Hypothèques sur cellules Fongaly	Obligations de Fongaly envers les Parties Financières Françaises au titre du Crédit Fongaly	Crédit Fongaly Immobilier SAS pour 2.5 M€
<b>Sureté consentie par Foncibel</b>		
Nantissement titres de Galimmo Châtelineau	Obligations de Châtelineau envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Châtelineau, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Rocourt et de La Louvière et (iii) en sa qualité de garant des obligations de Galimmo	Limité à un montant de 101 M€

- Note 17 – transactions avec les parties liées**

IAS 24, Information relative aux parties liées exige la présentation d'informations au sujet des transactions et des soldes entre une entité et les parties qui lui sont liées.

Les parties liées à Galimmo sont :

- Galimmo Services France, qui contrôle Galimmo SCA,
- Galimmo Real Estate qui contrôle Galimmo Services France, et qui elle-même est contrôlée par la société N.M.K.W (société non cotée de droit néerlandais dont le capital n'est pas contrôlé),
- les filiales de Galimmo Real Estate,
- sa société sœur Louis Delhaize, contrôlée par N.M.K.W., et ses filiales (en particulier Cora et Delparef),
- ses principaux dirigeants.

La répartition du capital de Galimmo est présentée à la note 8.

Les transactions récurrentes entre les parties liées sont :

- le paiement des loyers sur les surfaces commerciales louées par Galimmo SCA à Cora, soit environ 1.051 milliers d'euros par an (montant hors charges),
- le versement éventuel de dividendes,
- la rémunération versée à la gérance, Galimmo Services France (anciennement R.L.C. Services), fixée dans les statuts de Galimmo à 3% des loyers bruts,
- le prêt de 111 millions d'euros accordé par Foncibel à Galimmo Châtelineau rémunéré au taux de 3,58%.

- Note 18 – Relations financières avec les commissaires aux comptes et les personnes avec lesquelles ils sont liés**

montants en milliers d'euros	PWC				EXPONENS				FIGEREC			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>	<b>162</b>	<b>162</b>	<b>93%</b>	<b>20%</b>	<b>51</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>	<b>79%</b>	<b>51</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>	<b>78%</b>
- Emetteur (société mère)	134	134	77%	16%	51	40	100%	79%	51	40	100%	78%
- Filiales intégrées globalement	28	28	16%	3%			0%	0%			0%	0%
<b>Services autres que la certification des comptes (SACC)</b>	<b>12</b>	<b>660</b>	<b>7%</b>	<b>80%</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0%</b>	<b>21%</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0%</b>	<b>22%</b>
- Emetteur (société mère)	12	660	7%	80%		10	0%	21%		11	0%	22%
- Filiales intégrées globalement												
<b>TOTAL</b>	<b>174</b>	<b>821</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>51</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- **Note 19 – périmètre de consolidation**

Nom	Forme juridique	2017			2016
		% de détention directe	% d'intérêt	méthode de consolidation	% d'intérêt
Galimmo	SCA	100%	100%	intégration globale	100%
Fongaly Immobilier	SAS	100%	100%	intégration globale	100%
Foncibel	SA	100%	100%	intégration globale	100%
Galimmo Chatelneau	SA	15%	15%	mise en équivalence	15%

La société Galimmo Châtelineau, détenue à 15% via la filiale Foncibel, est mise en équivalence dans la mesure où le représentant du Gérant de Galimmo siège au conseil d'administration de cette société.

### 4.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

#### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale

#### **GALIMMO**

37, rue de la Victoire

75009 PARIS

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

#### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 1.2.a des Notes annexes aux états financiers consolidés concernant la non comparabilité des comptes de l'exercice 2017 avec ceux de l'exercice 2016.

#### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

### Evaluation des immeubles de placement

#### Risque identifié

Le Groupe GALIMMO exploite des galeries commerciales comptabilisées à l'actif du bilan en immeubles de placement. En application de la norme IFRS applicable aux immeubles de placement, la norme IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente. Ainsi, le Groupe comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur, dont la variation impacte directement le résultat et sur laquelle sont notamment basés des indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du groupe comme l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ».

Au 31 décembre 2017, la juste valeur des immeubles de placement représente 77% de l'actif du Groupe, soit 605 millions d'euros ; la variation de juste valeur représente un produit net de 39 millions d'euros sur l'exercice.

Certaines des galeries commerciales détenues, telles que celles d'Amphion et de Colmar font l'objet de rénovations et/ou extensions destinées à en accroître la valeur de manière significative. Des investissements sont réalisés après obtention des autorisations administratives nécessaires et l'atteinte d'un certain stade de pré-commercialisation des surfaces à créer/rénover, le projet générant ainsi une création de valeur.

La note 4 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier est soumis à des procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements

importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux d'actualisation et de rendement, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser ou le stade d'avancement des projets de rénovation/extension à partir duquel est actée la valeur créée par ces derniers.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu par rapport aux états financiers et du degré de jugement important de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.

#### Notre approche d'audit

Nos travaux ont consisté à :

- Obtenir les lettres de mission signées avec les experts immobiliers, prendre connaissance de la nature et de l'étendue de leurs diligences et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertises établies par ces derniers ;
- Nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière, mener un examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment les critères pris en compte pour les projets de rénovation/extension pour extérioriser la valeur créée par ces derniers) ;
- Réaliser des tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux, situations locatives,...) ;
- Rapprocher les valeurs définitives des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes ;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

### Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du gérant.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

#### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société GALIMMO par l'Assemblée Générale du 20 juin 2006 pour le cabinet Figerec, l'Assemblée Générale du 8 juin 2007 pour le cabinet Exponens et par l'assemblée générale du 4 novembre 2016 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Figerec était dans la 12ème année de sa mission sans interruption, le cabinet Exponens dans la 11ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la seconde année de sa mission.

### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le gérant.

### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

#### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant

d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine, Paris et Levallois-Perret le 21 mars 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

EXPONENS

FIGEREC

Lionel Lepetit

Yvan Corbic

Olivier Bossard

# COMPTES ANNUELS

5



## 5. COMPTES ANNUELS

## 5.1. Comptes annuels

## 5.1.1 Bilan Actif

RUBRIQUES	Bruts	Dépréciations	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	38 305	5 352	32 952	
Fonds commercial	908 865	318 103	590 762	772 535
Autres immobilisations incorporelles	226 769	131 353	95 415	21 770
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>1 173 938</b>	<b>454 808</b>	<b>719 130</b>	<b>794 305</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	13 527 583		13 527 583	13 527 583
Constructions	97 557 954	54 508 230	43 049 724	32 104 567
Installations techniques, matériel et outillage industriel	3 978 474	3 201 038	777 436	856 321
Autres immobilisations corporelles	902 897	278 263	624 634	162 606
Immobilisations en cours	6 186 873		6 186 873	1 018 986
Avances et acomptes	39 533		39 533	45 644
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>122 193 313</b>	<b>57 987 531</b>	<b>64 205 782</b>	<b>47 715 707</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	106 548 064		106 548 064	106 548 064
Créances rattachées à des participations	84 500 000		84 500 000	101 000 000
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	39 810 298		39 810 298	30 119 403
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>230 858 362</b>	<b>-</b>	<b>230 858 362</b>	<b>237 667 467</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>354 225 613</b>	<b>58 442 339</b>	<b>295 783 274</b>	<b>286 177 479</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
<b>CRÉANCES</b>				
Avances, acomptes versés sur commandes	5 062		5 062	
Créances clients et comptes rattachés	18 582 236	2 940 460	15 641 775	5 170 413
Autres créances	6 910 271	12 785	6 897 487	4 326 820
<b>TOTAL créances :</b>	<b>25 497 568</b>	<b>2 953 245</b>	<b>22 544 324</b>	<b>9 497 234</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	987 877		987 877	1 052 277
Disponibilités	17 303 938		17 303 938	3 469 425
Charges constatées d'avance	72 533		72 533	13 845
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>18 364 348</b>	<b>-</b>	<b>18 364 348</b>	<b>4 535 547</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>43 861 916</b>	<b>2 953 245</b>	<b>40 908 671</b>	<b>14 032 781</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	2 438 523		2 438 523	2 926 227
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>400 526 052</b>	<b>61 395 584</b>	<b>339 130 468</b>	<b>303 136 487</b>

## 5.1.2 Bilan Passif

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé	20 944 174	20 016 927
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	135 661 160	127 830 718
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence dont écart d'équivalence		
Réserve légale	582 235	112 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 956 856	1 956 856
Report à nouveau	166 251	189 186
<b>Résultat de l'exercice</b>	10 921 110	9 404 706
<b>Total situation nette :</b>	<b>170 231 787</b>	<b>159 510 393</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	5 785 025	6 137 863
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>176 016 812</b>	<b>165 648 256</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisions pour risques	1 595 491	1 280 138
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 595 491</b>	<b>1 280 138</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	126 340 800	120 000 000
Emprunts et dettes financières divers	5 919 184	5 588 458
<b>Total dettes financières :</b>	<b>132 259 984</b>	<b>125 588 458</b>
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES EN COURS	125 611	
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 815 111	2 224 496
Dettes fiscales et sociales	7 591 823	3 274 233
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 557 787	122 339
Autres dettes	1 326 215	4 552 719
<b>Total dettes diverses :</b>	<b>21 290 936</b>	<b>10 173 786</b>
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	7 841 634	445 849
<b>DETTES</b>	<b>161 518 164</b>	<b>136 208 093</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>339 130 468</b>	<b>303 136 487</b>

## 5.1.3 Compte de résultat (première partie)

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	33 587 629		33 587 629	24 511 486
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>33 587 629</b>		<b>33 587 629</b>	<b>24 511 486</b>
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			1 000 936 314 1 663	5 711 863 28 686
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>34 526 605</b>	<b>30 252 036</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			10 118 567	10 636 049
<b>Total charges externes :</b>			<b>10 118 567</b>	<b>10 636 049</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			2 297 930	1 474 529
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements Charges sociales			2 198 346 934 576	1 086 922 478 091
<b>Total charges de personnel :</b>			<b>3 132 922</b>	<b>1 565 013</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			3 593 501 1 137 057 315 353	2 565 996 2 739 717 43 000
<b>Total dotations d'exploitations :</b>			<b>5 045 912</b>	<b>5 348 713</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			889 779	235 921
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>21 485 110</b>	<b>19 260 225</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>13 041 496</b>	<b>10 991 811</b>

## 5.1.4 Compte de résultat (seconde partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>13 041 496</b>	<b>10 991 811</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Production vendue de services		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	2 719 860	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif imm		
Autres intérêts et produits assimilés	3 100 382	800 779
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	620	
	<b>5 820 862</b>	<b>800 779</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	3 715 639	857 225
Différences négatives de change		638
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de		
	<b>3 715 639</b>	<b>857 864</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2 105 223</b>	<b>(57 085)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>15 146 719</b>	<b>10 934 726</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 632	2 596
Produits exceptionnels sur opérations en capital		30 066
Reprises sur provisions et transferts de charges	440 894	441 169
	<b>442 526</b>	<b>473 831</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 791	4
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	194 721	6 199
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	88 056	97 120
	<b>284 568</b>	<b>103 323</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>157 957</b>	<b>370 508</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	4 383 566	1 900 527
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>40 789 992</b>	<b>31 526 646</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>29 868 883</b>	<b>22 121 939</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>10 921 110</b>	<b>9 404 707</b>

### 5.1.5 Annexe aux comptes sociaux

#### 5.1.5.1 Principes et méthodes comptables

##### a. Présentation des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au règlement n°2014-03 relatif au Plan comptable général.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Pour l'établissement des comptes, les conventions générales suivantes ont notamment été respectées :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe du coût historique,
- non compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat.

Compte-tenu des différentes opérations financières réalisées le 29 septembre 2016, et notamment de l'apport d'actifs immobiliers ayant pris effet au 1er avril 2016, les comptes de résultat au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016 ne sont pas comparables.

##### b. Changements de méthode comptable

La société applique pour la première fois le règlement ANC n° 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture. Cette modification constitue un changement de méthode comptable devant être comptabilisé selon les dispositions de l'article 122-2 du PCG. Toutefois, conformément à la possibilité offerte par le règlement ANC n° 2015-05, la société a décidé de limiter les modifications rétrospectives aux seules opérations existantes en date de première application (le 1er janvier 2017).

L'adoption des nouvelles règles n'a d'impact ni sur les capitaux propres d'ouverture ni sur les comptes annuels au 31 décembre 2017.

##### c. Opérations en devises

Les dettes, créances et disponibilités libellées en devises sont converties en fin d'exercice à leur cours de clôture. Les différences de conversion résultant de la réévaluation des créances et dettes en devises au cours de clôture sont portées au compte de résultat pour les disponibilités, et inscrites au bilan en « écart de conversion actif » lorsqu'il s'agit d'une perte latente et en « écart de conversion passif » lorsqu'il s'agit d'un gain latent. Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision à concurrence du risque non couvert.

##### d. Immobilisations incorporelles

L'apport de la branche d'activité réalisé le 29/09/2016 comprenait un actif incorporel de 909 milliers d'euros. Cet actif incorporel est un mali technique relatif au savoir-faire du personnel de la branche d'activité. A la suite des modifications apportées par le règlement ANC 2015-06, à compter du 1er janvier 2016, les malis techniques de fusion ne peuvent plus être inscrits en actifs incorporels mais doivent être affectés aux actifs concernés et suivre leur règle d'amortissement.

En conséquence, cet actif est amorti sur une durée de 5 ans.

### e. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (valeurs d'apport ou prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

#### ▪ Traitement des frais d'acquisition

Aucun projet n'a été lancé qui nécessite le traitement de frais d'acquisition sur l'exercice clos au 31 décembre 2017.

#### ▪ Composants

En application de la méthode par composants, l'entreprise utilise des durées d'amortissement différenciées pour chacun des composants significatifs d'un même actif immobilisé dès lors que l'un de ces composants a une durée d'utilisation différente de l'immobilisation principale à laquelle il se rapporte.

#### ▪ Amortissements

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif. A ce titre, le mode linéaire est généralement retenu sur les durées suivantes :

- ✓ Constructions : 20 à 40 ans
- ✓ Agencements : 10 ans
- ✓ Installations techniques, matériel et outillage industriel : 5 à 10 ans
- ✓ Installations générales et aménagements : 4 à 7 ans
- ✓ Matériel de transport et de bureau, mobilier : 3 à 7 ans

En complément, un amortissement dérogatoire, classé au passif du bilan en tant que provision réglementée, est constaté dès lors que la valeur comptable est différente de la valeur fiscale.

#### ▪ Dépréciation

Galimmo procède à une évaluation annuelle de son patrimoine afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture. Une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché d'un l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable.

Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2017 par les experts indépendants qui n'a pas conduit à comptabiliser des pertes de valeurs, le patrimoine ayant été expertisé à 457.147 milliers d'euros (hors droit).

### f. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur valeur d'apport ou leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée. Les titres de participation sont constitués des investissements durables qui permettent d'assurer le contrôle de la société émettrice ou d'y exercer une influence notable, ou qui permettent d'établir avec la société émettrice des relations d'affaires. La valeur d'inventaire des titres de participation est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

### g. Frais sur augmentation de capital

Les frais sur augmentation de capital ont été imputés sur les primes d'émission conformément à la règle comptable applicable et déduites fiscalement.

### h. Disponibilités et Valeur Mobilières de Placement

Les disponibilités comprennent les espèces ou valeurs assimilables en banque ainsi que les bons qui sont, dès leur souscription, remboursables à tout moment. Les disponibilités sont évaluées à leur valeur nominale.

Les valeurs mobilières de placement entrent en comptabilité pour le coût historique d'acquisition, hors frais accessoires d'achat. Leur évaluation à la clôture de l'exercice est effectuée en comparant ce coût historique à :

- La valeur boursière résultant du cours moyen constaté le dernier mois de l'exercice pour les titres cotés ;
- Le cours de clôture pour les OPCVM ;
- La valeur probable de négociation pour les titres non cotés.

Si la valeur d'inventaire est inférieure au coût historique, une provision pour dépréciation est constituée.

La trésorerie de la succursale marocaine de Galimmo, d'un montant de 996 milliers d'euros au 31 décembre 2017 est librement utilisable au Maroc mais ne bénéficie pas du régime de convertibilité. Ces fonds ne pourront être transférés en France au siège de la Société qu'après :

- la fermeture définitive de la succursale marocaine,
- le paiement de tous les impôts dus au Maroc,
- l'ouverture au Maroc d'un « compte convertible à terme ».

Les sommes placées sur des comptes convertibles à terme restent disponibles pour régler toute dépense en dirhams et pour effectuer au Maroc des placements et des opérations d'investissement. Leur solde au 31 décembre 2017 s'élève à un montant de 987 milliers d'euros. Les sommes placées sur ces comptes sont transférables sur une période de quatre ans et ce, en quatre annuités égales de 25 % chacune. Le transfert de la première annuité ne pouvant intervenir qu'un an à partir de la date d'inscription des fonds sur les comptes convertibles à terme.

La Société a recours à des opérations de caps, destinées à la couverture contre les fluctuations à la hausse des taux des emprunts contractés à des taux variables. Les primes constitutives du prix d'achat des caps sont étalées sur la durée du cap. Les produits éventuels ne sont enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif.

Le montant des primes de CAP inclus dans la rubrique Trésorerie ressort à 2 395 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

### i. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est essentiellement composé des revenus locatifs bruts générés par les actifs. Ces revenus regroupent les loyers facturés aux preneurs détenteurs de baux de longues durées (> 1an), les loyers facturés aux locataires de stands et les éventuels droits d'entrée.

### j. Créances clients

Les créances clients comprennent principalement des loyers à encaisser des locataires et sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'un examen systématique en comité d'impayés.

En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

### k. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour remise en état de site, pour coûts de restructuration et pour actions en justice sont comptabilisées lorsque:

- L'entreprise est tenue par une obligation juridique ou implicite découlant d'évènements passés;
- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation;
- Et le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

### **5.1.5.2 Faits marquants**

#### **a. Projet d'Evian-Publier – signature d'un contrat de promotion immobilière et 1er tirage de la tranche Travaux**

Le 13 janvier 2017, Galimmo SCA a acquis au moyen d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) signé avec Cora les travaux d'extension du centre commercial d'Evian-Publier (74) qui portent la surface de la galerie commerciale à 5 600 m<sup>2</sup> GLA. Le prix du contrat s'élève à 9.450.151,11 euros hors taxes, payable selon un échéancier qui court jusqu'à l'expiration de l'année de parfait achèvement.

Dans ce contexte, Galimmo SCA a procédé à un tirage de 6.341 milliers d'euros sur la tranche Travaux du financement mis en place en septembre 2016.

#### **b. Projet de Colmar-Houssen – Lancement des travaux**

Le Conseil de surveillance du 28 février 2017 a autorisé le lancement du projet d'extension-rénovation de la galerie attenante à l'hypermarché Cora situé à Houssen, au nord de la ville de Colmar.

Ce projet conduit à une restructuration complète de l'ensemble du centre commercial, lequel va être profondément transformé avec un doublement de la surface actuelle de la galerie, portée à 10 760 m<sup>2</sup>, et une refonte totale de son design intérieur comme de son architecture extérieure. Les travaux ont démarré en juin 2017.

En 2018, la galerie commerciale accueillera ainsi un total d'environ 50 enseignes au sein d'un site totalisant 25 260 m<sup>2</sup> de surfaces GLA (hypermarché inclus).

#### **c. Souscription de CAPS**

La Société a eu recours à de nouvelles opérations de caps en mars 2017, destinées à la couverture contre les fluctuations à la hausse des taux des emprunts contractés à des taux variables. Les primes constitutives du prix d'achat des caps seront étalées sur la durée du cap. Les produits éventuels ne seront enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif.

#### **d. Assemblée générale mixte du 30 mai 2017 et paiement du dividende en actions**

Conformément à la décision des principaux actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 10 juillet 2017, l'augmentation du capital social par l'émission de 1.159.059 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 18,99 euros, portant le nombre total d'actions à 26.180.218 actions. Par la suite, le capital social de la Société a été augmenté le 10 juillet 2017 d'un montant de 927.247,20 euros pour le porter de 20.016.927,20 euros à 20.944.174,40 euros. Par ailleurs, un montant de 21.083.283,21 euros, correspondant à la différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrit sur un compte de prime d'émission intitulé « Prime d'émission – PDA 2017 ».

### **5.1.5.3 Evènements postérieurs à la clôture**

Néant

5.1.5.4 Notes sur les états financiers

## • Immobilisations

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Fonds commercial	908 865		
Autres immobilisations incorporelles	124 050		141 023
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>1 032 915</b>	<b>-</b>	<b>141 023</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains	13 527 583		
Constructions sur sol propre	43 191 994		7 158 739
Constructions sur sol d'autrui	1 902 456		
Constructions installations générales	41 306 716		6 539 164
Installations techniques et outillage industriel	3 963 501		111 268
Installations générales, agencements et divers	125 436		172 701
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	224 335	- 241	380 666
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	1 018 986		5 671 450
Avances et acomptes	45 644		39 533
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>105 306 651</b>	<b>- 241</b>	<b>20 073 521</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	106 548 064		
Créances rattachées à des participations	101 000 000		
Autres immobilisations financières	30 119 403		18 867 070
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>237 667 467</b>	<b>-</b>	<b>18 867 070</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>344 007 033</b>	<b>- 241</b>	<b>39 081 614</b>

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors services	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial			908 865	
Autres immobilisations incorporelles			265 073	
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 173 938</b>	<b>-</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains			13 527 583	
Constructions sur sol propre		2 003 653	48 347 080	
Constructions sur sol d'autrui			1 902 456	
Constructions installations générales		537 462	47 308 419	
Installations techniques et outillage industriel		96 295	3 978 474	
Installations générales, agencements et divers			298 137	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier			604 760	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	503 513	51	6 186 873	
Avances et acomptes		45 644	39 533	
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>503 513</b>	<b>2 683 105</b>	<b>122 193 313</b>	<b>-</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mises en équivalence				
Autres participations			106 548 064	
Créances rattachées à des participations		16 500 000	84 500 000	
Autres immobilisations financières		9 176 175	39 810 298	
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>-</b>	<b>25 676 175</b>	<b>230 858 362</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-</b>	<b>28 359 280</b>	<b>354 225 613</b>	<b>-</b>

- L'augmentation des immobilisations corporelles est notamment du :

- A l'activation de l'extension d'Evian-Publier pour 10 341 milliers d'euros ;
- A l'avancée du projet de Colmar-Houssen pour 2 860 milliers d'euros ;
- A l'avancée du projet d'Essey-Lès-Nancy pour 1 558 milliers d'euros ;
- Les mises au rebut des immobilisations corporelles concernent essentiellement le site d'Evian-Publier pour 2 637 milliers d'euros.
- Le poste « Autres immobilisations financières » se compose d'un Gage-espèce qui a été mis en place dans le cadre de la convention de crédit du 29 septembre 2016. Conformément à la convention de crédit, la trésorerie disponible sur ce compte gage-espèce sera affectée exclusivement au financement des travaux envisagés.
- La Société détient des titres de placement et de participation de sociétés exerçant une activité similaire ou connexe à la sienne.
- Au cours de l'exercice 2016 un prêt avait été accordé à la société Foncibel pour un montant de 101 millions d'euros. Ce prêt accordé par Galimmo est rémunéré au taux de 3,20 % et porte échéance à 8 ans. Foncibel a procédé à un 1<sup>er</sup> remboursement en octobre 2017 pour la somme de 16,5 millions d'euros.

- Amortissements

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial	136 330	181 773		318 103
Autres immobilisations incorporelles	102 280	34 425		136 705
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>238 610</b>	<b>216 198</b>	-	<b>454 808</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui	20 720 139	1 016 843	1 878 403	19 858 579
Constructions installations générales	1 572 097	58 874		1 630 971
Installations techniques et outillage industriel	32 004 363	1 537 295	522 979	33 018 679
Installations générales, agencements et divers	3 107 180	185 248	91 390	3 201 038
Matériel de transport	81 711	19 196		100 907
Matériel de bureau, informatique et mobilier	105 454	71 903		177 356
Emballages récupérables et divers				-
Immobilisations corporelles en cours				-
Avances et acomptes				-
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>57 590 944</b>	<b>2 889 359</b>	<b>2 492 771</b>	<b>57 987 531</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>57 829 554</b>	<b>3 105 557</b>	<b>2 492 771</b>	<b>58 442 338</b>

- Provisions inscrites au bilan

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont Majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	6 137 863	88 056	440 894	5 785 025
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>6 137 863</b>	<b>88 056</b>	<b>440 894</b>	<b>5 785 025</b>
Provisions pour litiges Prov. Pour garant. Données aux clients Prov. Pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. Pour pensions et obligat. Simil. Provisions pour impôts Prov. Pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. Pour risques et charges	43 000           1 237 138	315 353		358 353           1 237 138
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 280 138</b>	<b>315 353</b>	<b>-</b>	<b>1 595 491</b>
Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	      2 739 717 13 463	      1 137 057	      936 314 678	      2 940 460 12 785
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>2 753 180</b>	<b>1 137 057</b>	<b>936 992</b>	<b>2 953 245</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 171 181</b>	<b>1 540 466</b>	<b>1 377 886</b>	<b>10 333 762</b>

Au 31 décembre 2017, les autres provisions réglementées comprennent un stock d'amortissements dérogatoires de 5 785 milliers d'euros en provenance de l'apport partiel d'actifs par Cora. Ce stock se décompose comme suit :

- Un stock correspondant à des différences de durée et rattaché à des immeubles de placement au sens de l'article 39, 1°, 5 du Code général des impôts. Il est repris sur la durée d'amortissement économique des immobilisations conformément à la position de l'administration fiscale (BOI-BIC-AMT-10-40-10-20131216 n°190).
- Un stock correspondant à des différences de base et rattaché à des levées d'options sur des contrats de crédit-bail immobilier. Son plan d'amortissement se poursuit sur des durées identiques.

## • Etat des échéances des créances et dettes

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations	84 500 000	12 000 000	72 500 000
Prêts			
Autres immobilisations financières	39 810 298		39 810 298
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>124 310 298</b>	<b>12 000 000</b>	<b>112 310 298</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux	4 425 345	4 425 345	
Autres créances clients	14 156 891	14 156 891	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	11	11	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	2 987 152	2 987 152	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	2 907 626	2 907 626	(1)
Débiteurs divers	1 015 482	1 015 482	
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>25 492 507</b>	<b>25 492 507</b>	-
<b>CHARGES CONSTATES D'AVANCE</b>	72 533	71 670	863
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>149 875 338</b>	<b>37 564 177</b>	<b>112 311 160</b>

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	126 340 800			126 340 800
Emprunts et dettes financières divers	5 919 184	1 137	5 918 047	(2)
Fournisseurs et comptes rattachés	3 815 111	3 815 111		
Personnel et comptes rattachés	380 641	380 641		
Sécurité sociale et autres organismes	383 135	383 135		
Impôts sur les bénéfices	2 445 160	2 445 160		
Taxe sur la valeur ajoutée	2 645 857	2 645 857		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 737 030	1 737 030		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	8 557 787	8 557 787		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 326 215	1 326 215		
Dette représentant. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	7 841 634	7 442 400	327 714	71 520
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>161 392 554</b>	<b>28 734 473</b>	<b>6 245 761</b>	<b>126 412 320</b>

(1) Financement en compte-courant des SCI et intérêt courus sur le prêt accordé à Foncibel

(2) Dépôts et cautionnements reçus des locataires

- **Emprunts**

Suite à la mise en place d'un financement bancaire en septembre 2016, les ratios financiers (« covenants ») suivants sont d'application contractuelle sur la durée du prêt :

Ratio	Galimmo et sa filiale Fongaly Immobilier
LTV (1) consolidé	Inférieur à 45%
ICR (2) consolidé	Supérieur à 300%

(1) LTV ou « Loan To Value » : ratio de dette sur valeur des actifs immobiliers

(2) ICR ou « Interests Coverage Ratio » : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE) / frais financiers bancaires

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2017.

- **Charges à payer**

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 402 767
Dettes fiscales et sociales	2 247 883
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 679 409
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	331 728
<b>Total</b>	<b>9 661 787</b>

- **Produits à recevoir**

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
<b>Immobilisations financières</b>	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
<b>Créances</b>	
Créances clients et comptes rattachés	1 804 636
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	46 142
<b>Valeurs Mobilières de Placement</b>	
<b>Disponibilités</b>	
<b>Total</b>	<b>1 850 778</b>

- Charges et produits constatés d'avance

Charges et produits constatés d'avance	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	72 533	7 841 634
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>Total</b>	<b>72 533</b>	<b>7 841 634</b>

- Charges à répartir sur plusieurs exercices

RUBRIQUES	Montant
Charges différées	
Frais d'acquisition des immobilisations	
Frais d'émission des emprunts	2 438 523
Charges à étaler	
<b>Total</b>	<b>2 438 523</b>

- Résultat financier

RESULTAT FINANCIER	31/12/2017	31/12/2016
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Produits nets sur cession de VMP et de participations	2 719 860	-
Intérêts et produits assimilés	3 101 002	800 779
<b>Total des produits financiers</b>	<b>5 820 862</b>	<b>800 779</b>
Différence négative de changes		638
Intérêts et charges assimilées	3 715 639	857 225
Autres charges financières		
<b>Total charges financières</b>	<b>3 715 639</b>	<b>857 864</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>2 105 223</b>	<b>(57 085)</b>

- **Résultat exceptionnel**

<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 632	2 596
Produits des cessions d'éléments d'actif		30 066
Reprises amortissements dérogatoires	440 894	441 169
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>442 526</b>	<b>473 831</b>
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 178	4
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	190 334	6 199
Dotation aux amortissements dérogatoires	88 056	97 120
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>284 568</b>	<b>103 323</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>157 957</b>	<b>370 508</b>

- **Entreprises liées**

<b>MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Bilan</b>	
Immobilisations financières	106 548 064
Créances rattachées à des participations	84 500 000
Comptes courant	2 907 626
Dettes rattachées à des participations	1 136
Autres prêts	
Créances clients rattachés	452 464
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	603 608
Autres dettes	
<b>Résultat</b>	
Chiffre d'affaires	498 862
Autres produits	
Transferts de charges	
Autres achats et charges externes	1 006 933
Impôts, taxes et versements assimilés	
Honoraires de gérance et de gestion locative	
Produits financiers des créances rattachées à des participations	
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	3 098 915
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	

- Filiales et participations

Tableau des filiales et participations (Montants exprimés en K €)										
Sociétés	Capital	CP autres que le capital avant affectation des résultats	QP du capital détenue (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
<b>Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société</b>										
<b>Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)</b>										
Muzymmo	2		100%	2	2	-	-	-	-	-
Comgaly	2		100%	2	2	-	-	-	-	-
Comgaly CO	2		100%	2	2	-	-	-	-	-
Comgaly RS	2		100%	2	2	-	-	-	-	-
Comgaly VS	2		100%	2	2	-	-	-	-	-
Foncibel	20 200	1 259.0	100%	20 882	20 882	84 500	-	-	-	-
Fongaly Immobilier	200	1 962.0	100%	85 631	85 631	-	-	11 252	2 700	-
<b>Participations (5% à 50% du capital détenu par la société)</b>										
SCI Massy Pyramides	27		5%	27	27	-	-	-	-	-

- Variation des capitaux propres

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	
<b>Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation</b>	<b>165 648 256</b>
<b>Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes :</b>	
Dividendes prélevés sur le poste "Primes d'émission"	(13 261 214)
Reprise report à nouveau créditeur	(189 186)
Report à nouveau créditeur	166 251
Réserve légale	470 235
Affectation du résultat	(9 404 706)
<b>Distribution au cours de l'exercice</b>	<b>- 22 218 620</b>
<b>Variations en cours d'exercice :</b>	
Augmentations de capital	927 247
Prime d'émission PDA 2017	21 083 283
Frais sur augmentation de capital	8 374
Variation des provisions réglementées	(352 838)
Résultat de l'exercice	10 921 110
<b>Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N</b>	<b>176 016 812</b>
<b>Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>10 368 556</b>

Au 31 décembre 2017, le capital social de la société est composé de 26 180 218 actions de valeur nominale 0,80 €.

- **Informations diverses**

- ✓ Les comptes de Galimmo SCA sont consolidés par la société Galimmo Real Estate SA, société de droit belge non cotée. Son siège social est situé Rue de Ligne, 13, B-1000 Bruxelles, Belgique.
- ✓ La Société n'est membre d'aucun groupe d'intégration fiscale.
- ✓ La succursale installée à Casablanca est un établissement stable fiscalement indépendant dont les bénéfices imposés au Maroc sont rapatriés en France, sous déduction d'une taxe de 15%. Suivant la convention franco-marocaine ces bénéfices ne sont pas soumis à l'impôt en France ce qui permet d'éviter une double imposition.
- ✓ Le Conseil de surveillance du 22 décembre 2016 a adopté un Règlement Intérieur qui a pour objet de formaliser les modalités de fonctionnement et d'organisation ainsi que les méthodes de travail du Conseil de Surveillance de Galimmo, en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur.

Ce règlement prévoit notamment la constitution d'un Comité d'Audit et d'un Comité d'Investissement.

- Le Comité d'Audit a un rôle consultatif et il est chargé de l'examen des méthodes comptables et des modalités d'évaluation des actifs, des projets de comptes sociaux et consolidés avant leur présentation au Conseil de Surveillance et des propositions de nomination des commissaires aux comptes. Par ailleurs, il a défini la procédure d'approbation des prestations de services pouvant être confiées aux Commissaires aux comptes et à leurs réseaux.

Les autres attributions du Comité d'audit sont les suivantes : l'examen des conventions conclues entre Galimmo et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans Galimmo, la préparation des décisions du Conseil de Surveillance en matière de suivi de l'audit interne, le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché et l'examen des niveaux de risque et les procédures pour s'en prémunir.

- Le Comité d'Investissement a un rôle consultatif sur tous les projets d'acquisition, d'investissement ou de désinvestissement dont le montant unitaire excède dix millions d'euros.

- ✓ Effectifs

Tableau des effectifs salariés	31/12/2017	31/12/2016
Cadres	30	20
Agents de maîtrise	7	4
Employé	-	2
<b>Total des effectifs salariés</b>	<b>37</b>	<b>26</b>

- ✓ Rémunération des dirigeants

Au titre de la gérance, il a été versé à Galimmo Services France, les rémunérations suivantes :

- 200.000 euros au titre du dividende précipitaire ;
- 991 613 euros au titre de la rémunération statutaire du gérant, correspondant à 3% des loyers hors taxes facturés par Galimmo SCA et Fongaly Immobilier SAS, sa filiale.

- ✓ Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Libellé en €	Résultat avant impôt	Impôt 33 1/3 % avant contribution	Contribution de 3,3 % Sécurité sociale
Résultat courant	15 146 719	4 214 988	115 653
Résultat exceptionnel	157 957	52 652	
Résultat comptable	15 304 676	4 267 640	115 653

- ✓ Honoraires des Commissaires aux comptes

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	31/12/2017	
	Audit légal	RSE
PWC	133 950	13 400
EXPONENS	50 525	
FIGEREC	50 525	
<b>Total des honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>235 000</b>	<b>13 400</b>

- ✓ Frais d'émission et transfert de charges

La Société a souscrit un emprunt bancaire sur l'exercice 2016. Les frais d'émission d'emprunt ont été portés en « charges à répartir » à l'actif, et étalés linéairement sur la durée de vie des emprunts concernés. .

L'amortissement sur la durée du crédit est enregistré en compte 681200 « Dotations amortissements des charges d'exploitation à répartir » et s'élève à 488 milliers d'euros.

### 5.1.5.5 Engagements hors-bilan

#### a. Engagements de retraite

Le calcul des engagements de retraite a été effectué dans le respect des principes comptables internationaux (norme IAS 19 sur les avantages au personnel). Les valeurs des engagements de la société Galimmo au 31 décembre 2017 sont les suivantes :

- Indemnité de départ en retraite : 52 795 euros
- Gratifications d'ancienneté : 18 869 euros

Soit une dette globale de 71 664 euros.

Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :

	31/12/2017	31/12/2016
Taux d'actualisation :	1.75%	1.75%
Taux d'inflation :	Prévision long terme de la Banque Centrale européenne	
Taux de progression des salaires :	2.50%	2.50%
Taux annuel de mobilité : "en départs par an"	4.1	2.6

### b. Engagements de travaux

Le 13 janvier 2017, Galimmo a signé un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) avec Cora. Le prix du contrat s'élève à 9.450 milliers d'euros hors taxes, payable selon un échéancier qui court jusqu'à l'expiration de l'année de parfait achèvement.

Le solde dû au 31 décembre 2017 sur ce contrat s'élève à 378 milliers d'euros hors taxes.

### c. Engagements donnés dans le cadre du financement bancaire

Type de sûreté	Engagements donnés en K€	Obligations garanties
Hypothèques sur actifs Galimmo	126 341	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Cautionnement des Emprunteurs Belges [i]	155 200	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges
Cautionnement de Fongaly Immobilier	31 490	Obligations de Fongaly Immobilier envers les Parties Financières Françaises au titre du Crédit Fongaly Immobilier
Nantissement des titres Foncibel	20 882	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement des titres Fongaly Immobilier	85 631	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement Comptes Emprunteurs	/	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement de créances de Couverture	2 197	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises (à l'exception des Banques de Couverture) et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement Dette Subordonnée	/	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Cession Dailly (assurance, travaux, bail, Prêt Intragroupe Foncibel)	/	Obligations de Galimmo envers les Prêteurs Français en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Gage-espèces	39 676	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges

[i] Galimmo Chatelineau, Galimmo Rocourt, Galimmo La Louvière, SA de droit belge détenues indirectement par Galimmo SCA à hauteur de 15%

## RENSEIGNEMENTS A CARACTERE GENERAL

## MARCHÉ DES TITRES

Evolution des cours sur 18 mois.

Période	Haut	Bas	Moyenne	Nombre de titres échangés	Capitaux échangés (€)	Nombre de séances de cotation
2016-09	24,30	24,30	24,30	80	1 944	3
2016-10	18,31	18,30	18,31	63	1 153	13
2016-11	22,92	17,80	20,24	927	18 155	22
2016-12	22,92	22,18	22,41	150	3 361	21
2017-01	22,32	22,18	22,21	33	734	22
2017-02	22,32	21,80	22,09	70	1 532	20
2017-03	21,80	21,80	21,80	23	501	23
2017-04	21,91	21,80	21,83	38	830	18
2017-05	22,01	21,91	21,97	27	593	22
2017-06	22,01	21,01	21,28	158	3 336	22
2017-07	22,67	21,01	22,21	409	9 023	21
2017-08	22,95	22,60	22,90	73	1 674	23
2017-09	23,47	22,95	23,31	170	3 951	20
2017-10	24,00	23,48	23,96	131	3 138	22
2017-11	24,21	24,00	24,07	80	1 928	22
2017-12	24,21	24,21	24,21	178	4 309	19
2018-01	24,60	24,40	24,58	31	762	21
2018-02	24,60	24,00	24,35	445	10 839	19
2018-03	24,20	24,00	24,16	21	508	11
<b>Total général</b>				<b>3 107</b>	<b>68 273</b>	<b>364</b>

Source : <https://www.euronext.com/fr/products/equities/FR0000030611-XPAR>

Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices

Nature des indications	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>					
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	1.120.000	1.120.000	1.120.000	20.016.927	20.944.174
Nombre d'actions ordinaires existantes	224.000	224.000	224.000	25.021.159	26.180.218
Nominal	5	5	5	0,80	0,80
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
. par exercice des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-
<b>II. Résultat global des opérations effectives</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	49.066	50.911	42.968	24.511.486	33.587.629
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	-37.548	1.751	5.247	14.011.965	19.061.436
Impôts sur les bénéfices	2.276	1.459	540	1.900.526	4.383.566
Résultat après impôts, amortissements et provisions	-55.005	-2.136	2.308	9.404.707	10.921.110
Montant des bénéfices distribués				8.957.406	10.410.285
Montant de la distribution exceptionnelle				22.218.620	23.238.592
<b>III. Résultats des opérations réduit à une seule action</b>					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	- 0,18	0,00	0,02	0,48	0,56
Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 0,24	- 0,01	0,01	0,38	0,42
Dividende versé à chaque action	-	-	-	0,88	0,88
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	1	0	0	26	37
Dont employés d'immeubles	0	0	0	0	0
Masse salariale de l'exercice	16.800	0	0	1.086.922	2.198.346
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	7.791	0	0	478.091	934.576

### 5.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

#### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée générale

#### **GALIMMO**

37, rue de la Victoire

75009 PARIS

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

#### **Fondement de l'opinion**

##### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'absence de comparabilité des comptes par rapport à l'exercice précédent exposée dans la note 5.1.5.1.a de l'annexe des comptes annuels et sur le point exposé dans la note 5.1.5.1 b de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable introduit par la première application du règlement ANC 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

##### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Evaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement**

#### **(Note 5.1.5.1.e de l'annexe des comptes annuels)**

##### Risque identifié

Le Groupe GALIMMO exploite des galeries commerciales comptabilisées à l'actif du bilan. Ces immeubles représentent au 31 décembre 2017 une valeur nette de 63 M€ (terrains, constructions et travaux en cours) par rapport à un total de bilan de 339 M€.

Ces immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées en comparant la valeur nette comptable des immeubles à leur juste valeur, utilisée par ailleurs pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tels que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ».

La note 5.1.5.1.e de l'annexe aux comptes annuels précise que le patrimoine immobilier est soumis à des procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux d'actualisation et de rendement, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser ou le stade d'avancement des projets de rénovation/extension à partir duquel est actée la valeur créée par ces derniers.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu par rapport aux états financiers et du degré de jugement important de la direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.

##### Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Obtenir les lettres de mission signées avec les experts immobiliers, prendre connaissance de la nature et de l'étendue de leurs diligences et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertises établies par ces derniers ;
- Nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière, mener un examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment les critères pris en compte pour les projets de rénovation/extension pour extérioriser la valeur créée par ces derniers) ;
- Réaliser des tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux, situations locatives,...) ;
- Vérifier que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs nettes comptables retenues dans les comptes ;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

#### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société GALIMMO par l'Assemblée Générale du 20 juin 2006 pour le cabinet Figerec, l'Assemblée Générale du 8 juin 2007 pour le cabinet Exponens et par l'Assemblée Générale du 4 novembre 2016 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Figerec était dans la 12<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption, le cabinet Exponens dans la 11<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la seconde année de sa mission.

#### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

#### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

#### *Rapport au comité d'audit*

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine, Paris et Levallois-Perret le 21 mars 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

EXPONENS

FIGEREC

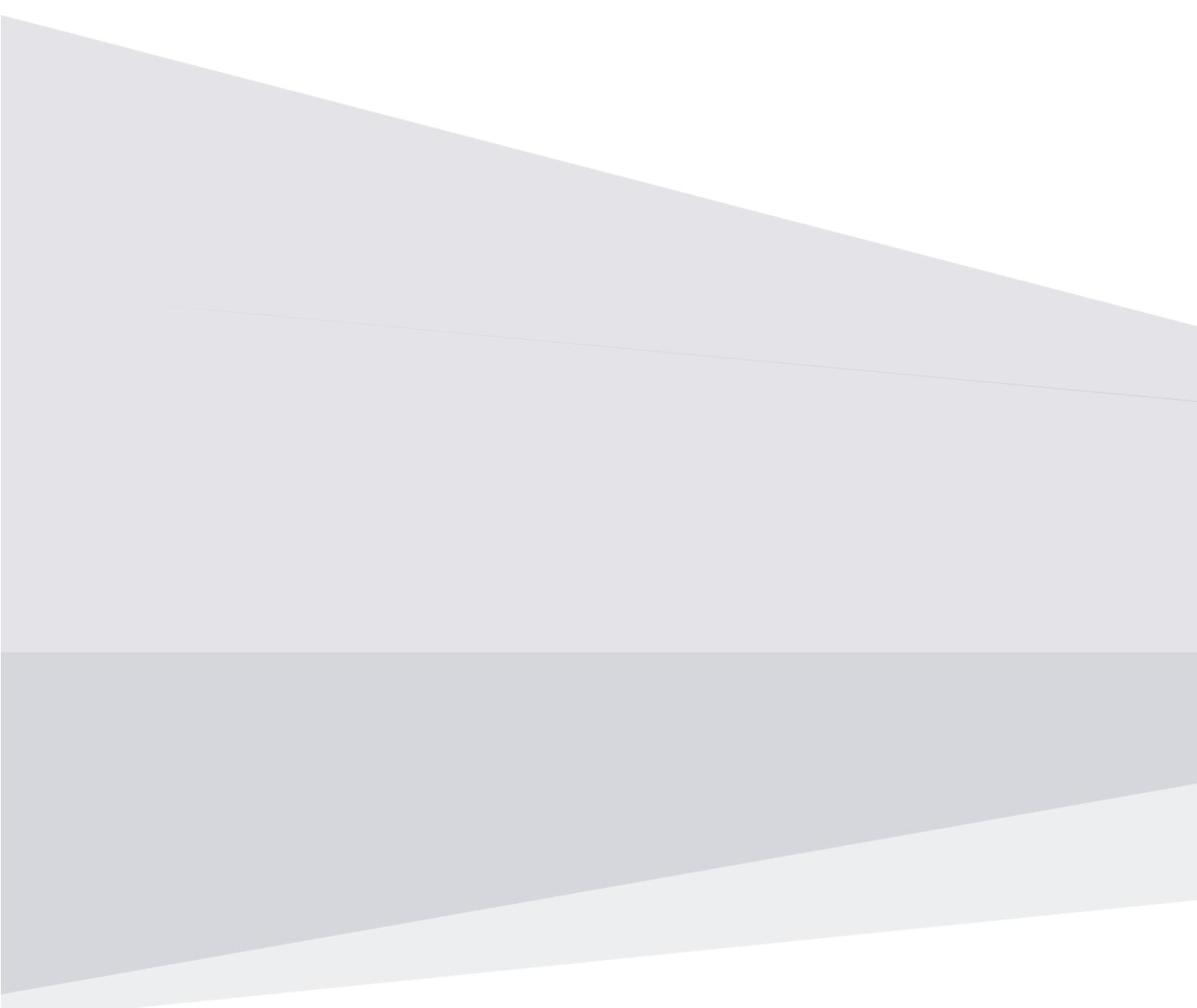
Lionel Lepetit

Yvan Corbic

Olivier Bossard

# GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6



**GALIMMO**  
S C A

## 6. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE – RFA

Le présent Rapport sur le gouvernement d'entreprise est relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017. Il a été arrêté par le Conseil de surveillance le 21 mars 2018.

### 6.1. Règles de gouvernance

#### 6.1.1. Code de gouvernement d'entreprise Afef-Medef

Galimmo se réfère au code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP et le MEDEF (« Code AFEP-MEDEF »). La Société en applique les recommandations pour autant que celles-ci soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions.

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, sont indiquées dans le tableau ci-dessous les recommandations du Code AFEP-MEDEF qui sont écartées à ce jour et les raisons pour lesquelles elles l'ont été, conformément au principe « appliquer ou expliquer ».

Recommandation écartée ou appliquée partiellement <sup>17</sup>	Pratique de Galimmo et justification
<i>La représentation des salariés (7)</i>	Compte-tenu des dispositions de l'article L. 226-5-1 du Code de commerce (applicable aux sociétés en commandite par actions et renvoyant à l'article L. 225-79-2 du même code), la Société ne réunissant pas le nombre de salariés permanents nécessaires à l'application du dispositif de représentation obligatoire des salariés au sein de son Conseil de surveillance, cette recommandation a été écartée.
<i>Indépendance des membres du Conseil (8)</i>  <i>Proportion de membres indépendants dans le Comité d'audit (15.1)</i>	La Société possède un actionnariat de contrôle et un flottant réduit. Aussi, la présence d'un seul membre indépendant <sup>18</sup> - au sens des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF - au sein de son Conseil apparaît acceptable compte tenu de la constitution récente de la Société et du souci de conserver un Conseil d'une taille raisonnable et représentatif de l'actionnariat.  Il en résulte que seul un membre du Comité d'audit est indépendant.  À l'avenir, le Conseil de la Société continuera, au fur et à mesure de l'arrivée à échéance des mandats en cours, à faire évoluer sa composition afin de renforcer la proportion des membres indépendants et assurer une gouvernance adaptée à la Société.
<i>Le comité en charge des nominations (16) et des rémunérations (17)</i>	Compte-tenu de sa constitution récente et des particularités attachées à sa structure de gouvernance, le conseil de surveillance de Galimmo ne s'est, pour l'heure, pas doté d'un comité des nominations et des rémunérations et étudie, pour l'avenir, l'opportunité de sa mise en place.

<sup>17</sup> Référence faite au numéro d'article du code Afep-Medef

<sup>18</sup> Membre représentant un actionnaire qui détient moins de 10% du capital

<p><i>Consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle du Gérant (26)</i></p>	<p>La rémunération du Gérant est fixée par les statuts de Galimmo sous la forme d'un pourcentage des loyers des immeubles détenus par Galimmo et ses filiales. L'attribution d'un tel pourcentage des loyers est une forme simple de corrélation à l'activité et la performance. Cette rémunération a été approuvée par l'assemblée générale mixte des actionnaires lors de sa réunion du 4 mars 2016. Dans la mesure où l'assemblée générale a elle-même fixée la rémunération du Gérant et que toute modification de celle-ci requerrait une nouvelle approbation de sa part, il ne semble pas opportun que l'assemblée générale émette un avis sur ses propres décisions.</p>
---	--

### **6.1.2. Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de surveillance a adopté le 22 décembre 2016 un règlement intérieur qui peut être consulté dans son intégralité sur le site internet de Galimmo ([www.galimmo-sca.com](http://www.galimmo-sca.com)). Le Règlement Intérieur a pour objet de définir et préciser les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de surveillance de la Société et de ses comités, en complément des dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que des dispositions statutaires. Il vise à contribuer à la qualité du travail du Conseil en favorisant l'application de bonnes pratiques de gouvernance d'entreprise.

Ce règlement intérieur précise notamment :

- Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de surveillance et de ses comités ; et
- Les devoirs et les missions des membres du Conseil ainsi que les dispositions relatives à la prévention des conflits d'intérêt.

## **6.2. Organes de gouvernance et de direction**

La Société a été transformée en société en commandite par actions le 4 mars 2016 par décision de l'assemblée générale extraordinaire. Ainsi, conformément aux statuts, elle est gérée et administrée par le Gérant et le Conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la Société.

### **6.2.1. Le Conseil de surveillance**

L'article 13 des statuts de la Société prévoit que « La Société est pourvue d'un conseil de surveillance de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant.

13.2 Les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandités ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

13.3 La durée de leurs fonctions est de six années au plus. Elle prend fin à l'issue de l'assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles. »

En application de l'article 14.3 des statuts de la Société, le Conseil se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins quatre (4) fois par an, sur convocation de son Président, de la moitié de ses membres au moins, ou par un des gérants ou associés commandités de la Société.

En application de l'article 15.3 des statuts de la Société, le Conseil sera consulté pour avis par le gérant préalablement à la mise en œuvre des opérations suivantes :

- (i) souscription de dette financière (emprunts bancaires, émission obligataire, etc.),
- (ii) achat d'immeubles, de fonds de commerce ou de titres de participations,

- (iii) désinvestissements, ou
- (iv) octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté,

dès lors que leur montant dépassera 10.000.000 d'euros (dix millions d'euros).

En outre, l'autorisation préalable du Conseil sera requise pour la mise en œuvre par le gérant (i) de toute opération d'acquisition, d'investissement ou de désinvestissement, dès lors que le montant unitaire d'une des opérations susvisées dépassera 15.000.000 d'euros (quinze millions d'euros) et (ii) de toute délégation financière consentie par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

Le Conseil de surveillance est composé de cinq membres :

- Monsieur Emilius Veldboer, Président ;
- Monsieur Adriano Segantini ;
- Madame Françoise de Geuser ;
- Madame Béatrice Davourie ; et
- Monsieur Laurent Fléchet.

L'équilibre de représentation entre hommes et femme est respecté.

Le Conseil de surveillance s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017 et seules quatre absences, tous membres confondus, ont été constatées sur les cinq réunions. Le Conseil au cours de l'exercice 2017 a notamment abordé les sujets suivants :

- examen du budget annuel consolidé, des prévisions annuelles de trésorerie de Galimmo ainsi que de la trésorerie consolidée de Galimmo et ses filiales ;
- activité de la Société ;
- approbation d'un projet de développement ;
- analyse des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- rapports des travaux du Comité d'audit ;
- examen du Document de Référence 2016 ;
- préparation du rapport à l'Assemblée Générale ;
- examens des projets de communiqué de presse relatifs à l'information réglementée et la communication financière ;
- examen des conventions réglementées.

### **6.2.2. Les comités**

#### **6.2.2.1. Le Comité d'audit**

Conformément à l'article 1.1 (par renvoi) du Règlement Intérieur du Conseil de surveillance, le Comité d'audit se réunit quatre fois par an.

Le Comité d'audit, conformément à l'article 2.3 du Règlement Intérieur du Conseil de surveillance, a pour mission :

- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs de la Société ;
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés de la Société avant leur présentation au Conseil ;
- d'examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la Société ;
- de définir la procédure d'approbation des prestations de services pouvant être confiées aux Commissaires aux comptes et à leurs réseaux ;
- d'examiner les conventions conclues entre la Société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la Société ;
- de préparer les décisions du Conseil de Surveillance en matière de suivi de l'audit interne ;
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché ; et

- d'examiner les niveaux de risque et les procédures pour s'en prémunir.

Le Comité d'audit rend compte au Conseil de surveillance de ses travaux, exprime tous avis ou toutes suggestions qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil de surveillance.

Le Comité d'Audit est composé comme suit :

- Monsieur Adriano Segantini, Président ;
- Madame Béatrice Davourie ; et
- Monsieur Laurent Fléchet.

Le Comité s'est réuni trois fois au cours de l'exercice, a enregistré trois absences tous membres confondus et a abordé, notamment, les sujets suivants :

- examen des projets de comptes sociaux et consolidés ;
- examen des conventions réglementées ;
- suivi de la définition de l'environnement de contrôle interne ;
- analyse de l'information financière ;
- expertises au 31 décembre 2017 ;
- réforme de l'audit.

### **6.2.2.2. Le Comité d'investissement**

Le Comité d'investissement, conformément à l'article 3.3 du Règlement Intérieur du Conseil de surveillance, est chargé d'examiner tous les projets d'acquisition, d'investissement ou de désinvestissement dont le montant unitaire excède dix millions d'euros et rend compte au Conseil de surveillance de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil de surveillance.

Le Comité d'investissement est composé comme suit :

- Madame Françoise de Geuser, Président ;
- Monsieur Emil Veldboer ; et
- Monsieur Laurent Fléchet.

Le Comité d'investissement a été consulté une fois au cours de l'année 2017, notamment sur le projet de développement du site de Colmar-Houssen.

### **6.2.3. La Gérance**

La Société est dirigée par son Gérant, la société Galimmo Services France, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 100.000 euros dont le siège social est 37 rue de la Victoire, 75009 Paris, enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 818 092 058, et qui est également l'unique associé commandité de la Société.

L'article 11.2 des statuts prévoit que le Gérant « est nommé pour une durée maximum de dix (10) ans expirant à l'issue de la réunion du Conseil de surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société tenue dans l'année au cours de laquelle expirera son mandat. Le mandat du gérant est renouvelable de plein droit pour de nouvelles périodes maximales de dix (10) ans sauf décision contraire du ou des commandités. »

Conformément à l'article 11.4 des statuts, le Gérant « est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les Statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance. Dans le cadre de son mandat, le gérant assurera notamment les fonctions de direction de la Société, d'établissement et de mise en œuvre des budgets et des plans d'affaires, de gestion administrative, comptable, juridique et financière, de reporting aux actionnaires et commandités et de recherche d'acquisitions de nouveaux investissements. »

Le Gérant de la Société est représenté par son Président, Monsieur Maël Aoustin.

L'Assemblée générale de la Société a octroyé à la Gérance, des délégations de compétence et de pouvoir. Ces délégations financières relatives aux augmentations de capital et les autres autorisations accordées par l'Assemblée Générale le 29 septembre 2016 et le 30 mai 2017 à la Gérance sont reprises dans le tableau ci-dessous :

Nature de la délégation	Date AG d'autorisation	Délai (en mois)	Montant maximal	Montant utilisé
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	29/09/2016	26	<b>5.000.000 €</b> en nominal pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital.  <b>100.000.000 €</b> en nominal pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital.	0
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription	29/09/2016	26	<b>2.500.000 €</b> en nominal pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital.  <b>50.000.000 €</b> en nominal pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital.	0
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre du placement privé	29/09/2016	26	<b>20%</b> du capital de la Société.  <b>2.500.000 €</b> en nominal pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital.  <b>50.000.000 €</b> en nominal pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital.	0
Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires	29/09/2016	26	Autorisation valable pour les délégations 1, 2 et 3.	0
Autorisation en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en vue de fixer le prix d'émission	29/09/2016	26	<b>10%</b> du capital de la Société.	0
Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres	29/09/2016	26	<b>10%</b> du capital de la Société.	0
Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	29/09/2016	26	<b>1.000.000 €</b>	0
Délégation de compétence à	29/09/2016	26	<b>2.500.000 €</b> en nominal pour les actions	0

l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société			ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital. <b>100.000.000 €</b> en nominal pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital.	
Autorisation à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérents d'un PEE	29/09/2016	26	<b>100.000 €</b> en nominal.	0
Autorisation de racheter des actions propres	29/09/2016	18	Prix maximum d'achat : <b>25 €</b> <b>10%</b> du capital de la Société.	0
Autorisation d'annuler des actions rachetées	29/09/2016	18	<b>10%</b> du capital de la Société.	0
Autorisation d'utiliser les autorisations et/ou les délégations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	29/09/2016	18		0
Autorisation d'attribuer gratuitement des actions	29/09/2016	38	<b>1%</b> du capital au jour de la décision de la Gérance.	0
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues de la Société	30/05/2017	18	<b>10%</b> du capital social social	0
Autorisation de racheter des actions propres	30/05/2017	18	Prix maximum d'achat : <b>25 €</b> <b>10%</b> du capital de la Société.	0

## 6.2.4. Mandats et fonctions des mandataires sociaux

Gérant, Président et membres du Conseil de surveillance actuellement en fonction	Mandats et fonctions exercés	Autres mandats sociaux exercés et échus au cours des 5 derniers exercices
<p>Gérant, Galimmo Services France représenté par <b>Monsieur Maël Aoustin</b>, Président</p> <p>Nombre d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Galimmo Services France : 57.479</li> <li>. Maël Aoustin : 0</li> </ul> <p>Nommé le : 24/10/2016</p> <p>Durée du mandat : 10 ans</p> <p>Adresse professionnelle : 37 rue de la Victoire, 75009 Paris</p>	<p><b>Autres mandats de Monsieur Maël Aoustin :</b></p> <p>Galimmo Services France SAS, Président*</p> <p>Galimmo Real Estate SA, Administrateur délégué*</p> <p>Galimmo Services Belux SA, Administrateur*</p> <p>Galimmo Châtelineau SA, Administrateur*</p> <p>Galimmo Rocourt SA, Administrateur*</p> <p>Galimmo La Louvière SA, Administrateur*</p> <p>Galimmo Hornu SA, Administrateur*</p> <p>Galimmo Messancy SA, Administrateur*</p> <p>Galimmo Anderlecht SA, Administrateur*</p> <p>Galimmo Woluwé SA, Administrateur*</p> <p>Foncibel SA, Administrateur*</p> <p>Immobilière Match, Administrateur délégué*</p> <p>Fongaly Immobilier, Président (jusqu'au 3 janvier 2018)*</p>	
<p><b>Monsieur Emilius Veldboer</b></p> <p>Président du Conseil de surveillance</p> <p>Nombre d'actions : 1</p> <p>Nommé le : 04/03/2016</p> <p>Première nomination : 04/03/2016</p> <p>Fin de mandat : Approbation de l'exercice clos le 31/12/2018</p> <p>Adresse professionnelle : Spoorhaven 88, 2651 AV Berkel en Rodenrijs, Pays-Bas</p>	<p>Atom N.V., administrateur</p> <p>Delparbul B.V., administrateur</p> <p>Delparro B.V., administrateur</p> <p>Delphined BV, administrateur</p> <p>Delparned BV, administrateur</p> <p>Erjea Beheer B.V., administrateur</p> <p>Galericom Management S.R.L., administrateur*</p> <p>Hastebo Management B.V., administrateur</p> <p>LXBC S.a.r.l., <i>managing director</i></p> <p>Melfort B.V., administrateur</p> <p>N.M.K.W. N.V., administrateur</p> <p>Galimmo Real Estate. S.A., administrateur*</p> <p>Salamar B.V., administrateur</p> <p>Représentant de Sanne Group B.V., administrateur de Piz Signal S.A</p> <p>Spinet Investments B.V., administrateur</p> <p>Stonehill B.V., administrateur</p> <p>Taragona B.V., administrateur</p>	<p>E-Business Consulting S.A., administrateur</p> <p>Coöperatie Illyrian Land Fund U.A., administrateur</p> <p>Coöperatie Illyrian Land Fund III U.A., administrateur</p> <p>Coöperatie Illyrian Land Fund X U.A., administrateur</p> <p>Coöperatie Illyrian Land Fund XIV U.A., administrateur</p> <p>Coöperatie Illyrian Land Fund XV U.A., administrateur</p> <p>Coöperatie Duba Stonska U.A., administrateur</p> <p>MKCEF Holland Holdings B.V., administrateur</p> <p>Servisonal B.V., administrateur</p>
<p><b>Monsieur Adriano Segantini</b></p> <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <p>Président du Comité d'audit</p> <p>Nombre d'actions : 1</p> <p>Nommé le : 04/03/2016</p> <p>Première nomination : 04/03/2016</p> <p>Fin de mandat : Assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018</p> <p>Adresse professionnelle : 37 rue de la Victoire, 75009 - Paris</p>	<p>Foncimag SAS, président et directeur général*</p> <p>Animalis SAS, président (jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2017)</p> <p>Delparef SA, président et directeur général</p> <p>Mille Amis SAS, président (jusqu'au 3 juillet 2017)</p> <p>SIP SAS, président</p> <p>Banque Revillon SA, représentant de l'administrateur société SIP (jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2017)</p> <p>Banque Revillon SA, représentant de l'administrateur société CORA (depuis 1<sup>er</sup> juillet 2017)</p> <p>Foncibel SA, administrateur-délégué*</p> <p>Galimmo Real Estate SA, président (depuis le 24 avril 2017)*</p> <p>Associated Retail SA, administrateur</p> <p>Galimmo Services Belux SA, administrateur*</p> <p>Cora Belgique SA, administrateur</p> <p>Wink Market SA, président</p> <p>Delfood SA, administrateur</p> <p>Delitrateur SA, administrateur</p> <p>Delfipar SA, administrateur délégué</p> <p>Galimmo Anderlecht SA, administrateur*</p> <p>Galimmo Châtelineau SA, administrateur*</p> <p>Galimmo Hornu SA, administrateur*</p> <p>Galimmo La Louvière SA, administrateur*</p> <p>Galimmo Messancy SA, administrateur*</p>	<p>Eurodel SA, délégué spécial</p> <p>Provera SAS, représentant du président société LDIP</p> <p>Fongaly Immobilier SAS, président</p> <p>LDIP SA (société absorbée), administrateur-délégué</p> <p>Restaurants le Chesnoy SA (société liquidée), président et administrateur-délégué</p> <p>Socodis SA (société absorbée), administrateur</p> <p>Moyennes Surfaces Spécialisées SA, administrateur</p> <p>Delassur SA, administrateur</p> <p>Romania Hypermarche, administrateur</p>

	<p>Galimmo Rocourt SA, administrateur* Galimmo Woluwe SA, administrateur* R.L.C. Gestion SAS, président* Immobilière Match SA, Président et Administrateur-délégué Match SA, administrateur Profi SA, administrateur Provera Belux SA, administrateur Cora Luxembourg SA, administrateur Courthéoux SA, administrateur-délégué Delfilux SA, administrateur-délégué Match Centre SA, administrateur Match Est SARL, Gérant Profilux SA, administrateur Weisen SA, administrateur Delparbul BV, directeur Delparned BV, directeur Delphined BV, directeur Delparro BV, directeur Hastebo Management BV, directeur Melfort BV, directeur Spinnet BV, directeur</p>	
<p><b>Madame Françoise de Geuser</b> Membre du Conseil de surveillance Président du Comité d'investissement Nombre d'actions : 1 Nommée le : 04/03/2016 Première nomination : 04/03/2016 Fin de mandat : Assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018 Adresse professionnelle : 37 rue de la Victoire, 75009 - Paris</p>	<p>Banque Révillon SA, Directrice Générale</p>	<p>Natixis Immo Développement, Directrice Générale Exoliance Capital, Présidente</p>
<p><b>Madame Béatrice Davourie</b> Membre du Conseil de surveillance Membre du Comité d'audit Nombre d'actions : 1 Nommée le : 22/12/2016 Première nomination : 22/12/2016 Fin de mandat : Assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018 Adresse professionnelle : 37 rue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, 75008 - Paris</p>	<p>Wink Market SA, administrateur Banque Revillon SA, représentant de l'administrateur DELPAREF Louis Delhaize, Directeur juridique</p>	<p>Eurodel SA (société absorbée), Administrateur Restaurants le Chesnoy SA (société liquidée), Administrateur</p>
<p><b>Monsieur Laurent Fléchet</b> Membre du Conseil de surveillance Membre du Comité d'audit Membre du Comité d'investissement Nombre d'actions : 1 Nommé le : 22/12/2016 Première nomination : 22/12/2016 Fin de mandat : Assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018 Adresse professionnelle : 93-95, avenue Marceau, 75116 - Paris</p>	<p>PRIMONIAL REIM S.A, membre et Président du Directoire NEW PRIMONIAL HOLDING SAS, Directeur Général Délégué NEW PRIMONIAL MANAGEMENT 1 (SAS), Directeur Général NEW PRIMONIAL MANAGEMENT 2 (SAS), Directeur Général PRIMONIAL LUXEMBOURG FUND SERVICES (S.à.r.l.), Gérant SEFAL PROPERTY SA, Administrateur et Président du Conseil d'Administration OIKO GESTION SA, Administrateur et Président du Conseil d'Administration LGF PRO (SAS), Président LGF PRO 2 S.A., Administrateur Délégué LGF PRO 3 (SC), Gérant UPSTONE SAS, membre du Comité de Surveillance CODABEL MANAGEMENT SA, Administrateur SPORTINVEST SAS, membre du Comité d'Administration MATA CAPITAL SAS, membre et Président du Comité de Surveillance FONCIERE SISCARE (SA), membre du Comité de Surveillance CARMILA, Administrateur** SCI PRIMONIAL CAPIMMO, représentant légal</p>	<p>PRIMONIAL HOLDING SAS, Directeur Général Délégué LGF PRO 2 (SC), Gérant PREIM DEFENSE SPPICAV (SA), Administrateur et Président du Conseil d'Administration PREIM DEFENSE 2 SPPICAV (SAS), Président du Comité de Surveillance PREIM MASSENA SPPICAV (SAS), Président du Comité de Surveillance PRIMONIAL LUXEMBOURG FUND SERVICES (SA), Administrateur AIBO (SA), Représentant permanent de PREIM : Administrateur OIP (SAS), Représentant légal de PREIM : Président SCI DE CONSTRUCTION RESIDENCE LES LIONS, Représentant légal de PREIM : Gérant SCI DE LA RUE DE LA LIBERATION A RUEIL, Représentant légal de PREIM : Gérant S.C.I DU 78 AVENUE DU GENERAL LECLERC, Représentant légal de PREIM : Gérant PRIMONIAL INVESTMENT MANAGERS SAS, Président STAMINA ASSET MANAGEMENT SAS, Président et Membre du Comité de Surveillance</p>

	<p>de PREIM : Gérant  SCI GRAND VAL, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI GRAND SEINE, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI VESTA REAL ESTATE 1, représentant légal de PREIM : Gérant  TESFRAN SASU, représentant légal de PREIM : Président  PATRIMMO CROISSANCE SCPI, représentant légal de PREIM : Société de gestion  PATRIMMO COMMERCE SCPI, représentant légal de PREIM : Société de gestion  PATRIMMO HABITATION 1 SCPI, représentant légal de PREIM : Société de gestion  UFIFRANCE IMMOBILIER SCPI, représentant légal de PREIM : Société de gestion  PRIMOPIERRE SCPI, représentant légal de PREIM : Société de gestion  PRIMOVIE SCPI, représentant légal de PREIM : Société de gestion  SCI PATRIMONIA SAINT DENIS, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI ENERGIE +, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI BAUME IMMOBILIER, représentant légal de PREIM : Gérant  CHARLES DE GAULLE NEUILLY (SAS), représentant légal de PREIM : Président  SCI PR2, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI NODA, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI ARDEKO, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI NANTERRE IMMO, représentant légal de PREIM : Gérant  SAS GAMA, représentant légal de PREIM : Président  SCI BASILIX, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI GENERAL FOY, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI PASTEUR 123, représentant légal de PREIM : Gérant  CLAMART VIE (SCI), représentant légal de PREIM : Gérant  MOZART CLICHY SAS, représentant légal de PREIM : Président  IMMOCARE SAS, représentant légal de PREIM : Président  SAS LE VITALYS, représentant légal de PREIM : Président  SAS MOZART HOLDING, représentant légal de PREIM : Président  SAS PANACEA, représentant légal de PREIM : Président  SAS PREIM HEALTHCARE, représentant légal de PREIM : Président  PRIMOSANTE SCI, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI DU 8 RUE CHEVREUL-SURESNES, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI BORDEAUX K1, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI CLAIRVAL, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI CLOS SAINT JEAN, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI DES ALOUETTES 64, représentant légal de PREIM : Gérant  SCI EAUBONNE K1, représentant légal de PREIM : Gérant</p>	<p>VOLTAIRE CAPITAL SAS, Président et Membre du Comité de Surveillance  PRIMONIAL COURTAGE SAS, Président  GROUPE PRIMONIAL SAS, Administrateur  PREIM EUROS SAS, Président du Conseil d'Administration  SCI PETRA, Représentant légal de PREIM : Gérant  SCI FAUBOURG DE France, Représentant légal de PREIM : Gérant</p>
--	---	--

	<p>SCI HOPITAL PRIVE D'ANNEMASSE, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI LE VITALYS IMMO, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>MIROIRS A&amp;B SCI, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI LYON K1, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI POLYCLINIQUE BAYONNE ADOUR, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI PR3, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI PREIM SANTE, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI RHONE-ORANGE, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCIMAR, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI SURESNES K1, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI TIERS TEMPS AIX LES BAINS, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI DU TIERS TEMPS LYON, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>MEDIPREIM SAS, représentant légal de PREIM : Président</p> <p>AIBO SCI, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI BAGNEUX 2 BRIAND, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI BAGNOLET MARCEL LEMIERE, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI 5 RUE BERNIER, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI RETAIL BELGIUM, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI CRETEIL ENESCO, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI CLOVERHOME, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI REGNAULT KADENCE, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI ISSY CAMILLE DESMOULINS, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>PRIMOFAMILY SCPI, représentant légal de PREIM : Société de gestion</p> <p>PRIMONIAL DOUBLE IMMO SCI, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI BOULOGNE LE GALLO, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI MARSEILLE CITY, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SCI LE VINCI HOLDING, représentant légal de PREIM : Gérant</p> <p>SAS BRICKS OUTLETS, représentant légal de PREIM : Président</p> <p>SCI LE VINCI, représentant légal de PREIM : Gérant</p>	
--	--	--

Il n'existe aucun lien familial entre les personnes listées ci-dessus.

\* mandats intra-groupe

\*\*sociétés cotées

### 6.3. Rémunérations et avantages

#### 6.3.1. Informations relatives au Gérant de la Société

La société Galimmo Services France, société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros, dont le siège social est situé 37 rue de la Victoire, à Paris (75009), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 818 092 058, est l'unique associé commandité et le Gérant statutaire de la Société.

Il est rappelé, à toutes fins utiles, que l'article 12.1 des statuts de la Société prévoit que le ou les Gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 3% (HT) des loyers (HT et hors charges) des immeubles propriété de la Société ou des sociétés contrôlées directement ou indirectement, au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, par la Société. La rémunération annuelle du Gérant ne pourra en tout état de cause pas être inférieure à une somme de 50.000 euros (cinquante mille euros), ce montant étant révisé annuellement de plein droit et sans aucune formalité ni demande en fonction des variations de l'indice Syntec selon la formule suivante :  $P1 = P0 \times (S1/S0)$ , où :

P1 = prix révisé,

P0 = prix d'origine,

S0 = indice Syntec publié à la date de la précédente révision ou indice d'origine,

S1 = dernier indice Syntec publié à la date de révision.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé annuellement en fonction du dernier indice publié au 1er janvier de chaque année. Dans le cas où l'indice viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire.

La rémunération versée par Galimmo à son Gérant, Galimmo Services France, au titre de l'exercice 2017 s'est élevée à 991.613 euros hors taxes.

#### 6.3.2. Rémunérations dues ou attribuées aux mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Les tableaux et informations figurant au présent chapitre ont été établis conformément :

- à la Position-Recommandation AMF n°2009-16 du 10 décembre 2009, telle que modifiée le 13 avril 2015, intitulée « Guide d'élaboration des Documents de Référence, relative notamment à l'information à donner sur les rémunérations des mandataires sociaux » ;
- à la Position-recommandation AMF n°2014-14 du 2 décembre 2014, telle que modifiée le 13 avril 2015, intitulée « Guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes » ; et
- au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées établi par l'AFEP MEDEF dans sa version révisée au 24 novembre 2016.

**Galimmo, société en commandite par actions**

Mandataire social exécutif		
Gérant	Galimmo Services France	Monsieur Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France
Mandataires sociaux non exécutifs		
Dirigeants mandataires sociaux non exécutifs	Président du Conseil de surveillance	Monsieur Emilius VELDBOER
Membres du Conseil de surveillance		
		Monsieur Adriano SEGANTINI
		Madame Françoise de GEUSER
		Madame Béatrice DAVOURIE
		Monsieur Laurent FLECHET

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, aucune rémunération n'a été versée aux mandataires sociaux non exécutifs.

Au titre de l'exercice 2017, les éléments de la rémunération due ou attribuée au mandataire social exécutif sont les suivantes :

Tableau portant sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2017 au mandataire social exécutif				
<b>Nom</b>	<b>Monsieur Maïl Aoustin</b>			
<b>Fonction</b>	Président du Gérant, Galimmo Services France			
<b>Date de début de mandat</b>	24 octobre 2016			
<b>Durée du mandat</b>	Indéterminée			
	2017		2016	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	240.000	idem	45 537,61	idem
Rémunération Variable	274.800	Néant	Néant	
Rémunération Exceptionnelle	Néant		Néant	
Avantage en nature	13.249,63 (2)	idem	850,51 (1)	idem
Jetons de présence (3)	60.000		10.020	
Régime de retraite complémentaire	Néant		Néant	
Valorisation des options et actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant		Néant	
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	Néant		Néant	
Contrat de travail	Néant		Non	
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement des fonctions	Néant		Néant	
Indemnités relatives à une clause de non concurrence	40% du dernier salaire fixe brut mensuel pendant 12 mois		40% du dernier salaire fixe brut mensuel pendant 12 mois	

- (1) Avantages en nature correspondant à un véhicule de fonction.
- (2) Avantages en nature correspondant à un véhicule de fonction et à une garantie sociale de chef d'entreprise.
- (3) Jetons de présence versés par certaines filiales de la Société au titre des mandats exercés.

Il n'existe aucun plan d'attribution d'actions, d'options de souscription et/ou d'achat d'actions en vigueur au sein de la Société.

### 6.3.3. Les membres du Conseil de surveillance

Néant.

### **6.3.4. Les membres des comités**

#### **6.3.4.1. Les membres du comité d'audit**

Néant.

#### **6.3.4.2. Les membres du comité d'investissement**

Néant.

### **6.3.5. Sommes provisionnées par la Société aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages**

La Société n'a pas provisionné de sommes aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages au profit des membres du Conseil de surveillance et dirigeants.

Aucune prime de départ ou d'arrivée n'a été accordée à ce jour à l'un ou l'autre des membres du Conseil de Surveillance ou dirigeants de la Société.

## **6.4. Déclarations concernant les mandataires sociaux et dirigeants de la Société**

Il est rappelé que conformément à l'article 1.5 des statuts, les membres du Conseil de surveillance sont soumis à des obligations de déontologie et qu'avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la Société ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil.

Chaque membre du Conseil s'engage, par ailleurs, à respecter les règles contenues dans la Charte « Politique de communication financière et prévention des risques d'initiés » de la Société.

### **6.4.1. Déclaration relative aux condamnations, faillites, incriminations et interdictions**

A la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années :

- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre de l'un des mandataires sociaux et dirigeants de la Société ;
- aucun mandataire social et dirigeant de la Société n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que Directeur général ;
- aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre de l'un des mandataires sociaux et dirigeants de la Société, par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels) ; et
- aucun des mandataires sociaux et dirigeants de la Société n'a fait l'objet d'une interdiction ou d'un empêchement par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

### **6.4.2. Déclaration relative aux conflits d'intérêts**

A la connaissance de la Société et à la date du présent Document de référence :

- il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les mandataires sociaux et dirigeants de la Société à l'égard de cette dernière ;
- il n'existe aucun contrat ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres en vertu duquel un des mandataires sociaux et dirigeants de la Société a été nommé en cette qualité ;

- les règles concernant les restrictions ou interdictions des mandataires sociaux et dirigeants de la Société sur les titres de la Société, pour lesquelles ils disposent d'informations non encore rendues publiques, sont celles prévues par la loi.

L'article 1.7 du Règlement intérieur du Conseil de surveillance précise les dispositions applicables afin de lutter contre les conflits d'intérêts.

### 6.5. Contrats entre les mandataires sociaux, les actionnaires et la Société

Il n'existe aucun contrat entre les mandataires sociaux, les actionnaires et la Société tel que visé par l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce. De plus, la Société n'a conclu aucun accord dans les conditions visées à l'article L. 225-37-5 9° du Code de commerce.

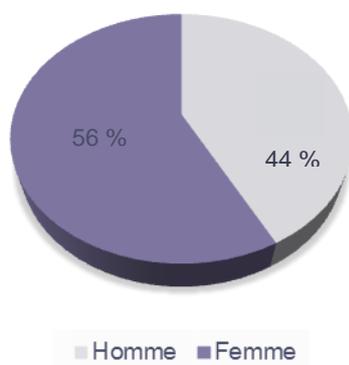
### 6.6. Salariés

La Société comptait 37 salariés au 31 décembre 2017.

Il n'existe aucun plan d'attribution d'actions, d'options de souscription et/ou d'achat d'actions en vigueur au sein de la Société ni d'accord prévoyant des indemnités de départ ou suite à une offre publique d'achat ou d'échange telles que visées par l'article L.225-37-5 10° du Code de commerce.

Les informations relatives aux salariés et à la politique salariale de la Société sont développées dans le rapport de l'entreprise repris au 7 « Responsabilité Sociale et Environnementale » du présent Document de Référence.

#### Répartition Homme/Femme



## 6.7. Capital social

### 6.7.1. Structure capitalistique de la Société

	Au 31 décembre 2017	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
<i>GALIMMO REAL ESTATE</i>	5 119 528	19,56%
<i>GALIMMO SERVICES France</i>	57 479	0,23%
<i>DELPAREF</i>	18 856 308	72,02%
Total Concert GALIMMO REAL ESTATE – DELPAREF <sup>(5)</sup>	24 033 315	91,81%
<i>PRIMONIAL CAPIMMO</i>	2 133 723	8,15%
Public	13 180	0,04%
<b>Total</b>	<b>26 180 218</b>	<b>100%</b>

### 6.7.2. Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société

Il n'existe aucun plan d'attribution d'actions, d'options de souscription et/ou d'achat d'actions en vigueur au sein de la Société.

### 6.7.3. Participations des membres du Conseil dans le capital de la Société

A titre préliminaire, il est rappelé que la Société n'a émis aucune valeur mobilière donnant accès au capital.

A la connaissance de la Société, chacun des membres du Conseil de surveillance dispose d'une action de la Société depuis sa nomination conformément aux dispositions des statuts.

A la date du présent rapport, la société Galimmo Services France, Gérant statutaire de la Société, détient individuellement 57.479 actions de la Société représentant autant de droits de vote et 0,23% du capital et des droits de vote de la Société.

## 6.8. Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale

Conformément aux articles 19 et suivants des statuts de la Société, « 19.1 Les assemblées générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le Conseil de surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des Statuts.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont effectuées dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

19.2 L'ordre du jour des assemblées générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et selon les délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

19.3 Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la gérance et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

19.4 Chaque actionnaire aura un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, tel qu'arrêté dans les conditions légales et réglementaires applicables.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les assemblées ordinaires et par le nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

19.5 A chaque assemblée générale, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues par la loi. Cette feuille de présence, dûment émarginée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par les membres du bureau.

19.6 Les assemblées générales sont présidées par le gérant ou par l'un des gérants, s'ils sont plusieurs, sauf si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, auquel cas elle est présidée par le Président de ce conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. En cas de convocation par une autre personne spécialement habilitée par la loi, l'assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'assemblée, celle-ci élit son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

19.7 Les délibérations de chaque assemblée générale seront consignées dans des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau. Les procès-verbaux, ainsi préparés et conservés, sont considérés comme étant les transcriptions authentiques des assemblées. Toute copie ou extrait d'un procès-verbal devra être certifié par l'un des gérants ou par le Président du conseil de surveillance.

## 20. ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

20.1 Les assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une assemblée générale ordinaire annuelle devra être convoquée une fois par an au moins dans les six (6) mois de la clôture de chaque exercice social.

20.2 L'assemblée générale ordinaire annuelle examinera le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, discutera et approuvera les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les Statuts et par la loi. En outre, l'assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre assemblée générale ordinaire pourra nommer et démettre les membres du conseil de surveillance, nommer les commissaires aux comptes et se prononcer sur toutes questions de sa compétence incluses dans l'ordre du jour de l'assemblée, à l'exception de celles définies à l'Article 21 comme relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

20.3 L'assemblée générale ordinaire réunit, dans les conditions fixées par la loi, tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

20.4 A l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite assemblée générale ordinaire.

20.5 Ces délibérations sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette assemblée.

### 21. ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

21.1 L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications des Statuts dont l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

21.2 Une assemblée générale extraordinaire réunit, dans les conditions fixées par la loi, tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

21.3 Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

L'accord du ou des commandités devra être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de l'assemblée générale extraordinaire concernée.

21.4 Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers (2/3) des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'assemblée.

### 22. INFORMATIONS DES ACTIONNAIRES

Chaque actionnaire est le droit d'avoir accès ou, le cas échéant, de recevoir les documents relatifs à la Société dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi et les règlements. »

## 6.9. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Il n'existe aucun des éléments visés à l'article L. 225-37-5 du Code de commerce susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Toutefois, la Société étant une société en commandite par actions, un actionnaire qui obtiendrait la majorité de son capital et de ses droits de vote ne pourrait contrôler la Société sans avoir recueilli, en application des dispositions de statuts de la Société, l'accord de l'associé commandité qui serait nécessaire pour prendre les décisions suivantes :

- nomination de nouveaux Gérants ;
- modification des statuts ; et
- nomination de nouveaux associés commandités.

# RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

7



## **7. RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **Message de Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France, Gérant de Galimmo SCA**

*« Notre ambition est d'écrire l'histoire d'une foncière pure retail qui rassemble des lieux de commerce référents dans leur zone de chalandise. Ces lieux, de par leur positionnement serviront aux enseignes de plateforme d'expansion sur des territoires où les plus grands centres commerciaux régionaux sont généralement absents. C'est pourquoi nous nous sommes engagés dans une démarche RSE en 2016 afin de nous positionner comme acteur de référence sur nos territoires d'implantation.*

*Notre démarche, qui s'articule autour de trois axes - un projet d'entreprise, un acteur territorial impliqué et des pratiques environnementales engagées - montre nos ambitions en matière de développement durable. En tant que foncière, nous sommes autant conscients de notre responsabilité environnementale que de nos responsabilités sociale et sociétale. C'est la raison pour laquelle nous nous efforçons de répondre aux différentes attentes et besoins de nos parties prenantes internes et externes.*

*Nous avons également la volonté de cultiver l'identité individuelle de chaque centre commercial, son ancrage local, sa convivialité, ses valeurs humaines et sa vision différenciée du commerce. Chaque galerie, lieu de vie créateur de liens, est unique, en résonance avec la personnalité de ses clients spécifiques. Nous avons de ce fait poursuivi la démarche de la « co-conception », qui consiste à intégrer, lors d'ateliers de réflexion, toutes les parties prenantes dans la conception de nos nouveaux espaces commerciaux. Nous avons également continué à solliciter des prestataires locaux. En effet, nous mettons un point d'honneur à intégrer nos projets de développement au paysage environnant, c'est-à-dire délivrer des projets en accord avec l'identité régionale. Cela se traduit par une architecture soigneusement étudiée et l'utilisation de matériaux de construction locaux.*

*L'aspect environnemental de notre patrimoine immobilier fait également partie de nos enjeux prioritaires. En plus de suivre l'empreinte environnementale de nos bâtiments, nous avons continué à mener des réflexions sur la question de l'amélioration de la performance environnementale de nos sites. Nous avons lancé les premiers travaux sur le déploiement d'un guide de bonnes pratiques ; un guide qui sera par la suite diffusé à l'ensemble des directeurs de centre. Son objectif est de diffuser les principes de gestion responsable et, sur le long terme, d'améliorer la performance environnementale de nos sites. Nous prévoyons également de mettre en place une démarche de certification environnementale des sites en restructuration.*

*L'implication quotidienne de nos équipes est le socle du succès de notre démarche RSE. Galimmo est en effet avant tout un projet humain basé sur un management participatif et de proximité ainsi que sur le professionnalisme et la transmission du savoir. »*

### **7.1. Stratégie RSE de Galimmo et gouvernance**

Engagée dans les problématiques de développement durable depuis plus d'un an déjà, Galimmo a défini et structuré une stratégie de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) ambitieuse, répondant aux attentes de ses parties prenantes internes et externes. Galimmo a en effet évalué fin 2016 la matérialité de ses enjeux RSE en se basant sur les résultats d'une consultation de ses parties prenantes.

Un questionnaire diffusé auprès de ses parties prenantes a permis d'établir une première analyse de la matérialité des enjeux propres à ses activités. En interne, Galimmo a sollicité en 2016 un responsable de chaque métier de l'organisation de Galimmo. Ces métiers sont : Développement & Promotion, Asset Management, Gestion locative, Commercialisation, Marketing & communication, Direction de Centre, Technique, Juridique immobilier, Comptabilité et RH / Office management. En externe, Galimmo a sollicité sa principale partie prenante: l'enseigne Cora.



Ces échanges ont permis de mettre en évidence l'intérêt pour les enjeux suivants, largement partagés par l'ensemble des acteurs :

- La maîtrise et l'amélioration de l'empreinte environnementale au sens large des activités de Galimmo est une préoccupation essentielle pour les parties prenantes, notamment en termes de gestion des déchets, de minimisation des consommations d'énergie, des rejets de gaz à effet de serre et de l'utilisation des ressources naturelles ; il existe aussi une attente en termes de certifications environnementales des constructions ;
- Les conditions de travail et l'accessibilité aux personnes handicapées requièrent une attention particulière, tant au niveau des locaux de l'entreprise qu'au sein des galeries commerciales ;
- Enfin, l'adhésion et la mobilisation des collaborateurs et de leurs compétences sont un élément clé de la définition du projet d'entreprise de Galimmo.

C'est ainsi que Galimmo a structuré une politique RSE reposant sur 3 axes :



Afin de suivre ses objectifs de gestion responsable, Galimmo s'est dotée d'une solide gouvernance structurant sa démarche. Les enjeux RSE sont ainsi traités par un collaborateur rattaché au Directeur Général Adjoint. Il a été nommé référent RSE en complément de sa fonction de Responsable Technique du patrimoine.

### Gestion des conflits

Afin de prévenir la survenance de conflit d'intérêts à l'occasion d'une réunion du Conseil de surveillance ou, le cas échéant, d'un Comité d'investissement, il est institué un processus de prévention des Conflits d'Intérêts dans le cadre de la présentation des projets d'investissement ou de désinvestissement soumis au Conseil et/ou aux Comités.

Les convocations du Conseil et des Comités indiquent l'ordre du jour de la réunion et précisent le nom et l'objet des projets présentés. À réception de la convocation, chaque membre du Conseil devra, après avoir fait ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un Conflit d'Intérêts, indiquer au Président du Conseil et, le cas échéant, au président du Comité concerné, s'il est en situation de Conflit d'Intérêts en ce qui concerne tout ou partie des Projets présentés. Lorsqu'un Projet est présenté au Conseil ou à un Comité, la convocation précise qu'il appartient aux membres du Conseil ou du Comité de confirmer l'absence de Conflit d'Intérêts, qu'elle qu'en soit la cause.

En cas de déclaration par un membre du Conseil ou du Comité concerné de l'existence d'une situation de Conflit d'Intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des Projets en cause et ne pourra participer à la séance du Conseil ou du Comité concerné lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour. En cas de survenance d'une situation de Conflit d'Intérêts au cours de l'examen du dossier d'un Projet, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, immédiatement en avvertir le Président du Conseil et, le cas échéant, le président du Comité concerné, restituer les pièces en sa possession et ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité concerné.

consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce Projet. Dans l'hypothèse où une situation de Conflit d'Intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité concerné pourra à nouveau prendre part aux délibérations du Conseil ou du Comité, sous réserve d'en avertir formellement le Président du Conseil et, le cas échéant, le président du Comité concerné.

### 7.2. Le projet d'entreprise

Galimmo a un devoir d'exemplarité vis-à-vis de ses parties prenantes internes. Elle est convaincue que la responsabilité sociale constitue un levier supplémentaire de performance sur le long terme. Galimmo est ainsi signataire de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier du 9 septembre 1988. La présente convention garantit aux salariés un statut collectif leur assurant :

- Une réglementation des conditions de travail ;
- L'amélioration de celles-ci sur un certain nombre de points ;
- La fixation d'une grille des qualifications professionnelles et des rémunérations ;
- Une prévoyance et une complémentaire santé ;
- Une sécurité dans la vieillesse grâce à un régime complémentaire de retraite.

De par son contenu, cette convention contribue à créer un esprit de coopération et d'innovation entre employeurs et salariés. Elle favorise aussi les conditions permettant aux cadres, agents de maîtrise, employés et ouvriers qualifiés ou spécialisés de la profession :

- De développer leur valeur technique ;
- De favoriser leur promotion ;
- D'assurer la stabilité de leur emploi et des conditions d'existence convenables.

Galimmo place ses collaborateurs au cœur de ses préoccupations en s'assurant du respect des engagements signés.

#### 7.2.1. Les données sociales

L'effectif de Galimmo est composé de personnes disposant des compétences utiles au fonctionnement de l'entreprise et au développement de ses activités dans le secteur de l'immobilier de commerce.

Au 31 décembre 2017, l'effectif de Galimmo compte 1 personne en situation de handicap.

Galimmo emploie ses salariés au 37 rue de la Victoire à Paris, son siège social, et sur certaines de ses galeries commerciales s'agissant de ses directeurs de centre (six personnes au 31 décembre 2017) :

Effectifs	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Effectif salarié (Equivalent Temps Plein)	33	26
Hors mandataires sociaux	33	26
Dont hommes	15	11
Dont femmes	18	15
Age moyen des salariés	35	38

Le projet d'entreprise est articulé autour de 4 axes



<b>Mouvement de Personnel</b>		
<i>Recrutement externes (CDI et CDD)</i>	24	6
<i>Départs</i>	12	1
<i>Taux d'absentéisme</i>	2,29 %	5,27 %
<i>Accident du travail</i>	0	0
<b>Rémunérations</b>		
<i>Rémunération brute annuelle moyenne</i>	61 534	54 922 <sup>19</sup>
<b>Formation</b>		
<i>Nombre total d'heures de formation</i>	146,5	14
<i>Pourcentage de salariés formés</i>	48,5 %	19 %

### **7.2.2. Favoriser le bien-être au travail**

Galimmo respecte le Code du Travail français dans l'organisation de l'activité de ses collaborateurs.

Afin de leur garantir une stabilité de l'emploi, les collaborateurs de Galimmo sont en grande majorité employés sous Contrat à Durée Indéterminée, et à temps-plein.

<b>Statut des salariés</b>	<b>Effectif en 2017</b>	<b>Effectif en 2016</b>
<i>Effectif cadre</i>	27	21
<i>Effectif maîtrise</i>	6	4
<i>Effectif apprenti</i>	0	1

<b>Temps de travail des salariés</b>	<b>Effectif en 2017</b>	<b>Effectif en 2016</b>
<i>Effectif temps plein</i>	32	25
<i>Effectif temps partiel</i>	1	1

### **7.2.3. Santé et sécurité au travail**

Galimmo ne présente pas d'activité jugée à risque pour la sécurité et la santé de ses collaborateurs. Depuis sa constitution en tant que foncière le 29 septembre 2016, aucun accident du travail n'a été relevé.

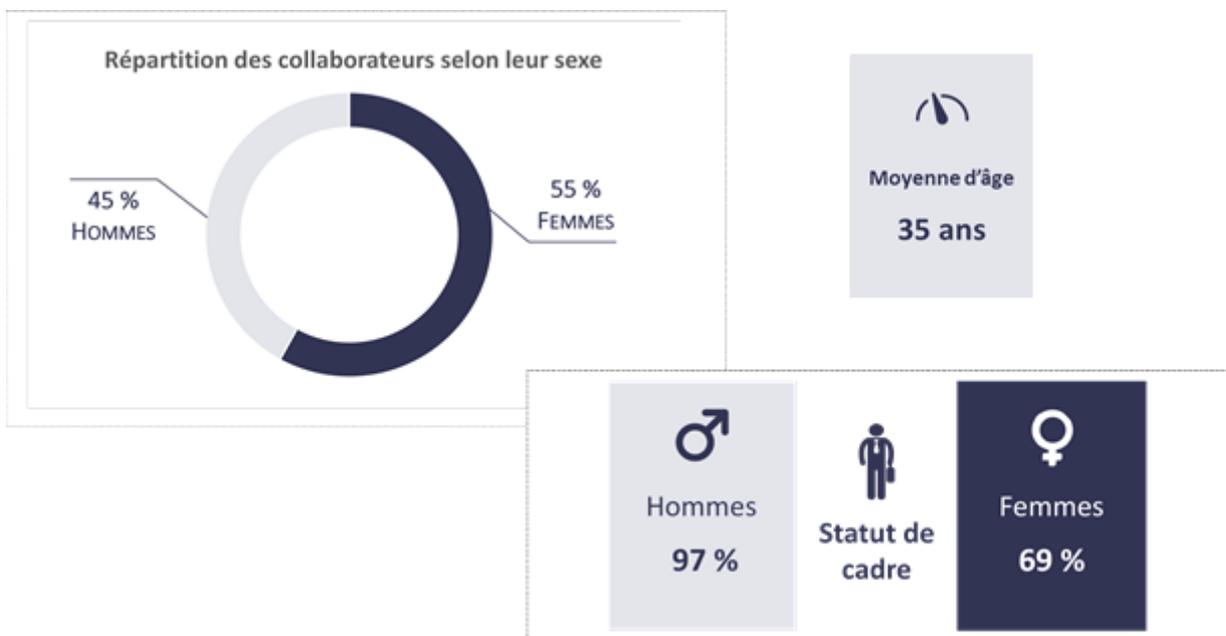
<sup>19</sup> Valeur extrapolée : Pour la période du 01/10/2016 au 31/12/2016 le salaire brut versé a été de 356.992 euros

### 7.2.4. Faire grandir les talents

Avoir des collaborateurs accompagnés, formés et bénéficiant de réelles perspectives d'évolution est primordial. Galimmo souhaite en effet accompagner ses collaborateurs dans leur progression professionnelle en leur donnant accès à des dispositifs de formation. Les collaborateurs sont ainsi plus efficaces et plus épanouis au sein de l'entreprise. En 2017, 48 % de son effectif a reçu une formation visant l'amélioration des compétences.

### 7.2.5. Favoriser la diversité

Galimmo est convaincue que le respect de la diversité et de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes favorise l'épanouissement et l'évolution des collaborateurs tout en contribuant au développement de la Société. Galimmo lutte contre toutes formes de discrimination (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promeut la diversité et l'égalité professionnelles.



### 7.2.6. L'organisation du dialogue social

L'article 7 de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier prévoit les conditions de dialogue et de la représentation des salariés. Galimmo veille au respect de ce cadre, l'organisation du dialogue social étant essentiel à l'épanouissement de ses collaborateurs.

De plus, des élections de délégués du personnel se sont tenues en 2017, Galimmo employant plus de 11 salariés pendant 12 mois consécutifs. Ces derniers auront pour mission de représenter le personnel auprès de l'employeur et lui faire part de toute réclamation individuelle ou collective en matière d'application de la réglementation du travail (Code du travail, convention collective, salaires, durée du travail, hygiène et sécurité...). Les salariés permanents mais aussi extérieurs à l'entreprise ou intérimaires peuvent saisir les délégués du personnel de leurs réclamations. Les délégués du personnel peuvent également faire des suggestions sur l'organisation générale de l'entreprise. Au cours de l'année 2017, les sujets de la santé et de la sécurité des employés de Galimmo ont été abordés. Les délégués sont les interlocuteurs de l'inspecteur du travail, qu'ils peuvent saisir pour tout problème d'application du droit du travail et accompagner, s'ils le désirent, lors des visites d'inspection.

### **7.2.7. Les droits de l'Homme**

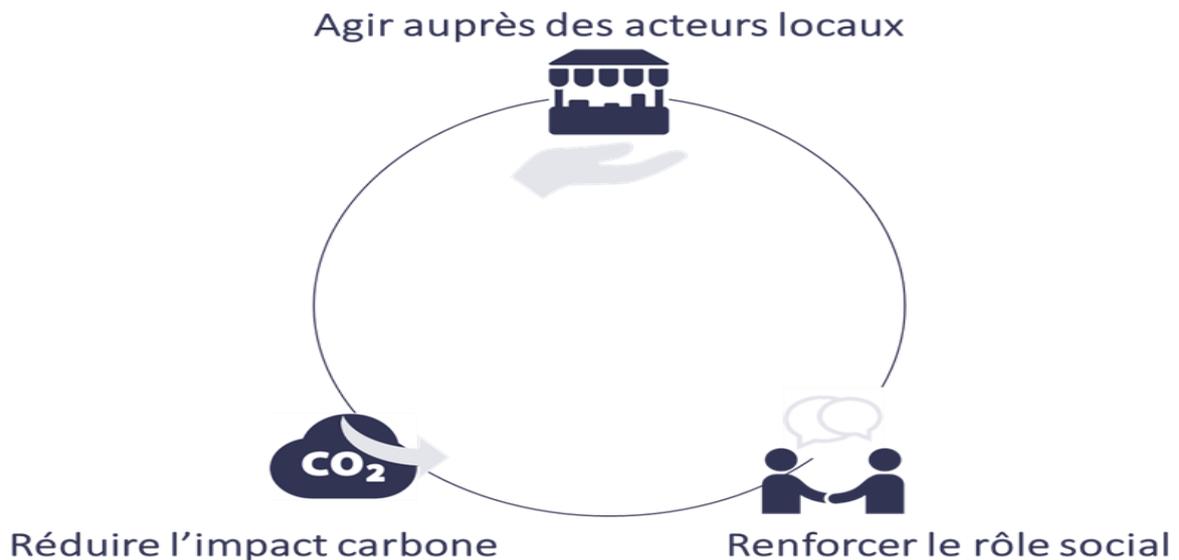
Galimmo s'accorde aux valeurs du Droit du Travail français en intégrant les grandes thématiques des 8 conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).



### **7.3. L'implication territoriale**

#### **7.3.1. Partager et mettre en place les meilleures pratiques**

Dans le cadre de la gestion de leurs patrimoines, et conformément au protocole d'accord signé le 29 septembre 2016 entre Galimmo et Cora, ces dernières animent un dialogue avec les parties prenantes externes au travers de comités périodiques. Y participent les équipes dirigeantes et opérationnelles des hypermarchés Cora attenants aux galeries commerciales, ainsi que les dirigeants et collaborateurs de Galimmo. L'objectif de ces rencontres est de définir un plan d'actions immobilier concerté visant, notamment, à réduire l'empreinte environnementale de l'activité des sites.



Cette collaboration avec les équipes de Cora est essentielle à la mise en place effective des principes RSE de Galimmo dans la gestion et l'exploitation de son patrimoine.

Galimmo compte deux types de clients dans son activité : d'une part, les locataires de ses sites commerciaux, dont la grande majorité est constituée de grandes enseignes et, d'autre part, les visiteurs des galeries commerciales.



## Locataires

Création d'une dynamique vertueuse favorable à une diminution de l'impact environnemental.



Equiper les galeries d'appareils de comptage indépendants pour suivre les consommations d'eau et d'énergie



Déployer un guide environnemental à l'attention des locataires et des directeurs de centres (voir focus 1)



## Visiteurs

Les visiteurs des galeries sont également au cœur des réflexions de Galimmo.



Délivrer des sites commerciaux adaptés aux besoins des clients tout en respectant les grands principes RSE



Impliquer les visiteurs dans les projets de développement



### Inscrire la politique RSE dans une démarche de progrès

Galimmo a pour objectif d'élaborer une politique RSE globale, c'est-à-dire une politique applicable à tous ses projets et sites. C'est ainsi que fin 2017 Galimmo a débuté avec l'aide d'un bureau d'étude environnemental la définition et la rédaction de plusieurs documents types permettant de valoriser les profils et prérequis de certification BREEAM®, les attentes des CDAC (notamment en termes d'études à mener) et la politique RSE.

Les livrables seront ludiques et simples pour l'ensemble des parties prenantes de Galimmo (locataires, collaborateurs, gestionnaires externes, etc.). Ils serviront à cadrer les projets liés à l'environnement et fixeront un cadre pour les 10 prochaines années. L'objectif de Galimmo est de prendre en compte les enjeux de ses territoires d'implantation, de les préserver et de les valoriser. Via ce projet, Galimmo va pouvoir pleinement intégrer les enjeux territoriaux dans ses projets.

#### Un Guide CDAC - BREEAM - BREEAM In Use

Ce guide permettra de planifier, cadrer et faciliter la mise en place des réponses aux exigences réglementaires, aux exigences de la CDAC et aux bonnes pratiques des référentiels BREEAM (pour la construction et la rénovation) et BREEAM In Use (pour l'exploitation) à l'échelle des différents centres commerciaux.



La méthode BREEAM est une approche multicritères. Elle évalue la qualité du bâtiment selon plusieurs thématiques énergie, eau, confort, biodiversité, qui prennent en compte l'impact environnemental d'une manière globale.

Selon l'article L752-1 du code de commerce, tout projet de création ou d'extension d'un commerce de détail d'une surface de vente de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale. Cette autorisation est délivrée en même temps que le permis de construire s'il y est soumis, après avis favorable de la commission départementale d'aménagement commerciale (CDAC). Lorsque le projet n'est pas soumis à permis de construire, le porteur du projet doit saisir la CDAC, en vue de l'obtention d'une autorisation préalable.



#### 2 Chartes

- Une charte d'exploitation, maintenance et de gestion technique des centres
- Une charte chantier à destination des opérations de rénovation/extension, dont la version locataire sera annexée aux baux



La charte d'exploitation, maintenance et de gestion technique des centres va permettre de réduire l'impact de l'aménagement sur l'environnement tout au long de son cycle de vie, en offrant aux usagers un confort d'utilisation accru et à l'exploitant une gestion économe de son bâtiment.



La phase travaux génère d'innombrables impacts sur l'environnement. C'est pourquoi le respect d'une charte chantier est essentiel. Cette charte fixe les moyens à mettre en oeuvre et les critères à respecter pour limiter au mieux l'impact environnemental du chantier, ainsi que les nuisances vis-à-vis des riverains et intervenants sur le site des travaux.

### **7.3.2. Les sous-traitants et fournisseurs**

La Direction Technique & RSE se mobilise depuis le lancement de la démarche pour élaborer des documents cadres visant à organiser les relations avec les sous-traitants et prestataires. Ainsi, il est prévu que soit mis en place sur le moyen terme :

- Une charte environnementale destinée aux locataires et à leurs prestataires, dans le cadre de leurs travaux (cf. Focus #1) ;
- Une politique de maintenance des sites ;
- Un cahier des charges technique et environnemental pour les marchés de travaux visant à prendre en compte les enjeux sociaux et environnementaux dans le processus d'achat et à mobiliser les fournisseurs et les sous-traitants (cf. Focus #1).

### **7.3.3. L'animation de la vie locale**

Galimmo a pleinement conscience du rôle social de ses galeries commerciales, fortement ancrées sur leur territoire d'implantation, raison de son fort engagement auprès des acteurs locaux. Elle a la volonté de participer à l'animation de la vie locale en favorisant les rencontres et les échanges, facteurs essentiels du lien social.

A titre d'exemple, elle met gratuitement à disposition des espaces d'exposition au sein des galeries, afin d'offrir une plus grande visibilité aux acteurs territoriaux.

Ces opérations bienveillantes à l'égard de ces structures (ci-dessous quelques exemples) seront renouvelées durant l'année 2018 dans le but de les aider à promouvoir et étendre leurs actions.





### La co-conception : Une démarche participative innovante

Dans le cadre de l'extension de ses galeries commerciales, Galimmo a souhaité rompre avec le cheminement classique de conception qui consiste à impliquer un nombre restreint de professionnels. Cette volonté s'est traduite, dans les faits, par la mise en place de la co-conception. L'objectif est de confronter les points de vue des différents acteurs locaux afin de dessiner les contours du nouveau projet.



A travers des ateliers de travail, des clients, des salariés, des commerçants et des élus locaux sont réunis et encadrés par un cabinet d'architectes afin de recueillir leur vision sur le projet.

#### « La co-conception, une valeur de marque de Galimmo »

Cet échange permet d'identifier les besoins des utilisateurs en amont afin de les intégrer rapidement au projet et ainsi offrir un site commercial qui réponde aux attentes et aux besoins des utilisateurs.

Lors des différents ateliers, les participants émettent régulièrement le souhait de voir leur nouvelle galerie commerciale habillée par des matériaux rappelant l'architecture locale. Une demande à laquelle Galimmo est sensible, car elle souhaite intégrer ses bâtiments dans leur espace de vie en prenant en considération l'histoire et le patrimoine de la région d'implantation.

La co-conception est une démarche répondant au principe d'implication territoriale grâce à l'élaboration de projets dessinés par des acteurs locaux impliqués très en amont.

## 7.4. L'engagement environnemental

### 7.4.1. La mesure de notre empreinte sur l'année 2017

En fin d'année 2016, Galimmo a équipé ses galeries commerciales d'un système de comptage individualisé afin de disposer d'une vision plus précise des consommations relevant de son contrôle opérationnel. La structuration fin 2016 des opérations de gestion immobilière des galeries a permis de disposer dès à présent de 12 mois de mesures sur l'ensemble des centres. Ce comptage individualisé permet de suivre les consommations des émissions les plus directes (émissions de gaz à effet de serre sur site) aux plus indirectes (émissions indirectes, impacts des déplacements dans la zone de chalandise,...).

INDICATEURS EPRA	Référence EPRA / GRI G4 (CRESSD)	Unité	Périmètre Galimmo (Galeries Marchandes, hors hypermarchés)
<b>ENERGIES</b>			
Consommation d'énergie totale	ENERGY ABS / G4 EN 3	MWh <sub>EF</sub>	64 711
Dont fossile	Fuels ABS / G4 EN 3	MWh <sub>EF</sub>	22 700
Dont électricité	Elec ABS / G4 EN 3	MWh <sub>EF</sub>	42 011
Dont réseau urbain	DH&C ABS / G4 EN 3	MWh <sub>EF</sub>	0
... Par m <sup>2</sup>	ENERGY INT / CRE 1	kwh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	230
	ENERGY INT / CRE 1	kwh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	466
Périmètre couvert		milliers m <sup>2</sup> GLA	281
<b>GAZ A EFFET DE SERRE</b>			
Emissions totales	GHG ABS / EN 15&16	T CO <sub>2</sub> e	8 841
Dont directes	GHG DIR / G4 EN 15	T CO <sub>2</sub> e	5 312
Dont indirectes	GHG INDIR / G4 EN 16	T CO <sub>2</sub> e	3 529
... Par m <sup>2</sup>	GHG INT / CRE 3	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup>	31
Périmètre couvert		milliers m <sup>2</sup> GLA	281
<b>PERIMETRE</b>			
Périmètre reporting RSE année 2017		milliers m <sup>2</sup> GLA	281

**7.4.1.1. Suivi Énergétique**

Galimmo suit la performance énergétique de ses centres commerciaux sur les parties communes qu'elle gère. La performance des galeries marchandes au regard des surfaces totales des centres s'étale de la façon suivante :

**RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES GALERIES MARCHANDES**

**Surface (m²) Répartition en surface des étiquettes énergies (kWh<sup>EP</sup>/m².an)**



**1 343 048 Total périmètre analysé**

Cette performance énergétique s'entend sur le périmètre bailleur uniquement, c'est-à-dire qu'elle est issue des consommations des galeries marchandes. Les consommations des hypermarchés Cora et des preneurs ne sont pas comptabilisées.

**7.4.1.2. La consommation d'eau**

L'activité de Galimmo ne présente pas un enjeu matériel sur cette thématique. Cependant, Galimmo travaille à l'optimisation des systèmes de distribution d'eau dans les galeries.

**7.4.1.3. La politique de gestion des risques du patrimoine**

<p><b>Risques liés aux matériaux</b> Amiante Plomb</p>	<p><b>Risques sanitaires</b> Légionnelle Amiante</p>	<p><b>Risques technologiques</b></p>
<p><b>Risques naturels</b> Inondation Incendie</p>	<p><b>Pollution des sols</b></p>	<p><b>Pollution sonore</b></p>

Galimmo a la volonté de mettre en place une politique de prévention et de gestion des risques sur ses sites à travers l'évaluation de six critères.

Concernant le traitement de l'amiante, Galimmo a décidé de provisionner dans ses budgets de charges des montants suffisants pour traiter ses sites, si nécessaire. Par exemple, le site de Soissons bénéficiera dès 2018 de 2000 euros (quote-part Galimmo) pour une étude d'amiante.

Le respect de ces mesures par les équipes de Galimmo dans leurs activités quotidiennes sur site est une condition essentielle pour assurer la sécurité des utilisateurs des galeries commerciales.

**7.4.1.4. La préservation de la biodiversité**

Galimmo a formalisé une démarche « Chantier propre » prenant en considération la biodiversité en veillant à limiter les nuisances écologiques sur la faune et la flore. L'ensemble des intervenants sur le chantier est soumis au respect d'un certain nombre de mesures visant à protéger les éléments écologiques sensibles.

Par ailleurs, Galimmo souhaite valoriser davantage la biodiversité dans ses projets de rénovation et d'extension. Par exemple, à Rennes Pacé, Galimmo a missionné un écologue fin 2017, dès la phase Conception, afin d'orienter les choix

d'aménagement extérieur. Le but est de préserver et valoriser la biodiversité du site. Cela se traduira dès 2018 par la préservation de la biodiversité dès la phase Chantier et un plan de gestion écologique sur 5 ans.

**7.4.1.5. Les déchets**

Les enjeux autour des déchets sont importants pour Galimmo. C'est la raison pour laquelle Galimmo mène une politique de suivi des déchets. Par exemple, 2175 tonnes de DEEE<sup>20</sup> ont été collectées sur les centres commerciaux en 2017 (par rapport à 2422 tonnes en 2016, soit une baisse de 11%), dont la majeure partie est issue d'écrans de télévision. En effet, avec la fin de la TNT (Télévision Numérique Terrestre) en 2016, 239 tonnes de télévisions ont été collectées depuis 2016.

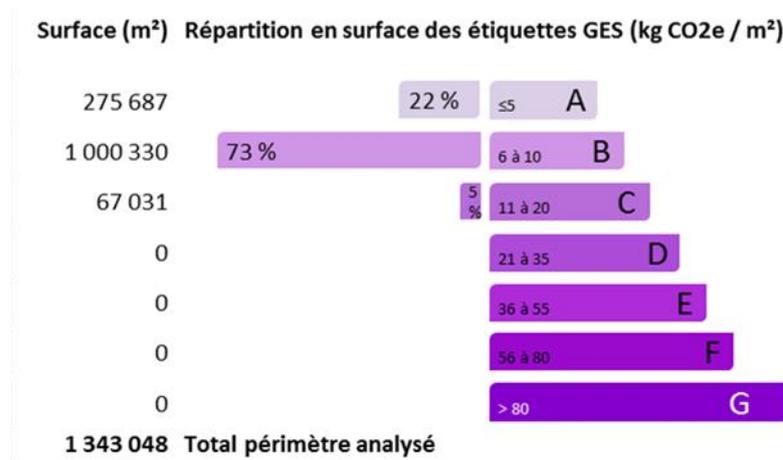
**7.4.2. Gestion des risques liés au changement climatique**

La dynamique autour de l'enjeu climatique connaît une forte accélération depuis la COP21 et la signature de l'Accord de Paris en décembre 2015. En particulier sur le secteur immobilier, premier émetteur de gaz à effet de serre, qui a un rôle majeur à jouer dans la transition vers une économie bas carbone. La pression exercée sur le secteur est bénigne à ce stade, mais tend à augmenter pour que les investisseurs se préparent au risque « climat » et fassent évoluer en conséquence leurs stratégies ainsi que leur reporting.

Pour limiter son impact sur le changement climatique, Galimmo a introduit un reporting carbone sur l'ensemble de ses actifs, et améliore constamment son empreinte sur l'environnement à travers ses programmes de rénovation. A ce titre, un guide est en cours de structuration pour cadrer et généraliser les démarches de certification (voir Focus #1).

Afin de traduire l'efficacité de la politique menée par Galimmo, les émissions de gaz à effet de serre ont été comptabilisées sur l'année 2016, avec comme objectif une diminution de ces dernières. Ci-après se trouve le bilan de la cartographie carbone sur le périmètre de gestion environnementale du bailleur :

**REPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES GALERIES MARCHANDES**



Périmètre analysé : surface intérieure des centres commerciaux

Cette performance s'entend sur le périmètre bailleur uniquement, c'est-à-dire les émissions issues des galeries marchandes. Les émissions des hypermarchés Cora et des preneurs ne sont pas comptabilisées.

**7.4.3. Des opérations de rénovation / extension respectueuses de l'environnement**

Galimmo travaille à la valorisation de ses galeries commerciales pour faire face à l'évolution des besoins et des usages des utilisateurs - locataires et visiteurs. De nombreux projets d'agrandissement sont à l'étude ou ont été lancés depuis le

<sup>20</sup> Les déchets d'équipements électriques et électroniques

lancement de la démarche RSE dans le but d'apporter une réponse adaptée à ses ambitions d'adaptation et de dynamisation de son patrimoine.

L'extension des galeries commerciales constitue un véritable défi environnemental pour lequel Galimmo souhaite promouvoir une utilisation responsable des ressources, tant en phase Travaux qu'en phase Exploitation.

Galimmo se fixe comme objectif de mettre en place une démarche exemplaire, en ligne avec les exigences de labels et de certifications environnementales. La co-conception permet d'améliorer l'empreinte environnementale : le transport de marchandises étant l'un des facteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre, l'acheminement de matériaux produits à proximité des sites en restructuration est un avantage évident. D'autre part, la sollicitation de fournisseurs locaux permet de favoriser l'économie locale et de conforter l'engagement de Galimmo en faveur des territoires sur lesquels ses galeries sont implantées.



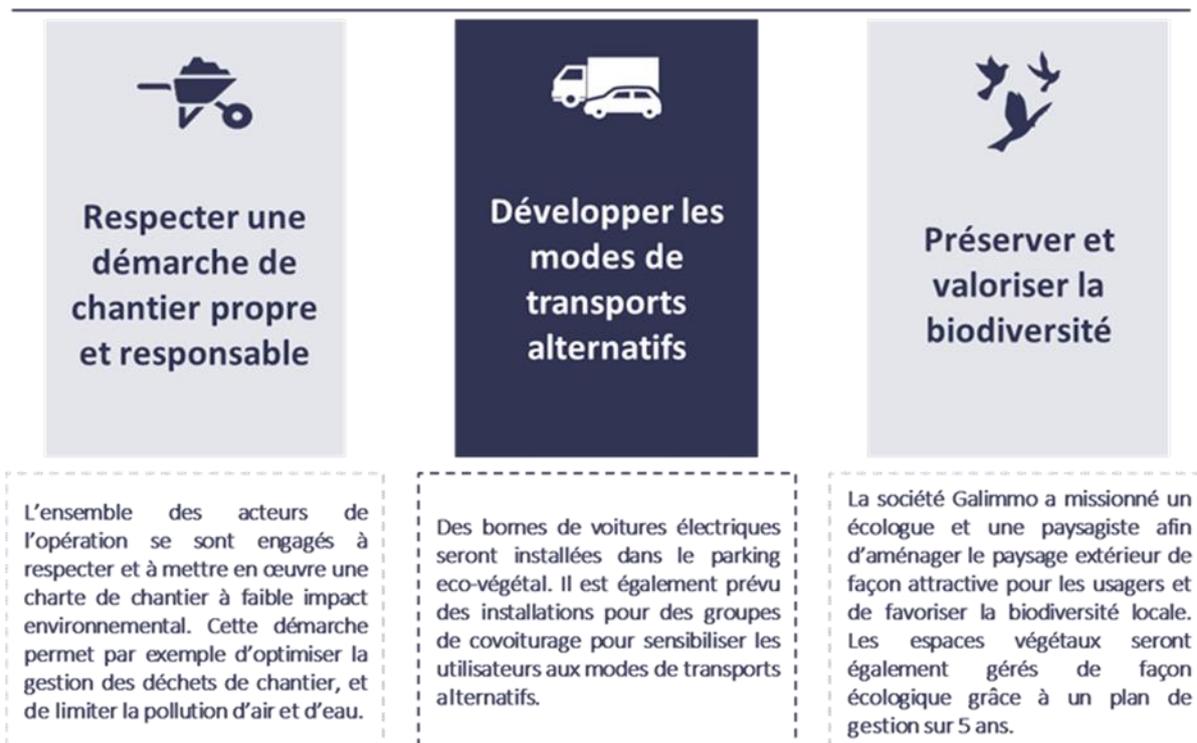
### Le pilotage et le progrès de la performance

Galimmo a inscrit dans ses objectifs RSE le lancement d'une démarche de certification environnementale de ses sites en phase de restructuration.

#### Exemple : Projet d'extension du centre commercial Rennes-Pacé

Le centre commercial Rennes Pacé a entrepris d'agrandir la superficie de sa galerie et de moderniser celle-ci, pour développer l'attractivité de son site et améliorer la satisfaction de ses clients et usagers. C'est ainsi que Galimmo a décidé de viser une Certification BREEAM® selon le référentiel International Refurbishment and Fit Out 2015. A minima, Galimmo vise un BREEAM® Very Good.

### Les points forts du projet



La restructuration et extension du centre commercial, en plus de ces trois points forts, s'inscrit en adéquation avec le patrimoine breton. En effet, l'ensemble du projet s'inspire fortement du patrimoine maritime de la région. Par exemple, l'architecture de la façade extérieure et intérieure imitera les voiliers présents en Bretagne. Les entrées seront en forme de proues de bateau, et l'espace enfant sera imaginé tel un bateau échoué sur une plage.

Enfin, deux ateliers de co-conception ont été menés dès le début du projet. Ils ont permis de recueillir l'avis des clients et usagers du centre commercial pour s'assurer de la robustesse du projet au regard des attentes de ses principaux utilisateurs.

Ce projet montre que Galimmo a une sincère volonté de construire des espaces de vie autour et au sein de ses galeries en phase avec la vie des territoires, et d'être un acteur engagé dans l'amélioration de la performance environnementale de son patrimoine.

### 7.5. Rapport du commissaire aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

37, rue de la Victoire  
75009 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société GALIMMO désigné organisme tiers indépendant et accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1060 (portée disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

#### Responsabilité de la société

Il appartient au représentant gérant d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au protocole (Méthodologie et protocoles de reporting) utilisé par la société (ci-après le « Référentiel ») et disponible sur demande au siège de la société.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant, en particulier celles prévues par l'article L. 225-102-4 du code de commerce (plan de vigilance) et par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Sapin II (lutte contre la corruption).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes<sup>21</sup> et se sont déroulés entre les mois de février et mars 2018 sur une durée totale d'intervention d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale

des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 (Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information).

### 1. Attestation de présence des Informations RSE

#### *Nature et étendue des travaux*

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

#### *Conclusion*

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

### 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

#### *Nature et étendue des travaux*

Nous avons mené deux entretiens avec trois personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes et dont la liste est présentée en annexe :

- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives, vérifié les calculs sur la base de sondages et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux représentent 100 % des effectifs considérés comme grandeur caractéristique du volet social, et 100 % des données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques du volet environnemental.

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

***Conclusion***

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2018

**L'un des Commissaires aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit**

Lionel Lepetit  
Associé

Pascal Baranger  
Directeur au sein du Département Développement Durable

# INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET SON CAPITAL

8

The logo for Galimmo SCA features the word "GALIMMO" in a bold, dark blue, sans-serif font. A small red curved line is positioned above the letter "I". Below "GALIMMO", the letters "S C A" are written in a smaller, dark blue, sans-serif font, with spaces between them. The entire logo is centered on the page.  
GALIMMO  
S C A

## **8. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET SON CAPITAL**

### **8.1. Informations concernant la Société**

#### **8.1.1. Dénomination sociale**

La Société a pour dénomination sociale « Galimmo ».

#### **8.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la Société**

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 784 364 150.

#### **8.1.3. Date de constitution et durée**

La Société a été constituée sous la forme de société anonyme, le 24 juin 1902. Initialement constituée pour une durée de 50 ans, celle-ci a été prorogée, par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 1941, jusqu'au 30 avril 2051, sauf dérogation ou dissolution anticipée.

#### **8.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable**

La Société est une société en commandite par actions régie par le droit français et notamment soumise pour son fonctionnement aux articles L.226-1 et suivants du Code de commerce.

Le siège social de la Société est situé au 37, rue de la Victoire – 75009 Paris.

Le numéro de téléphone du siège social de la Société est le +33 (0)1 53 20 58 61.

#### **8.1.5. Evénements marquants dans le développement de la Société**

Galimmo SCA était initialement la société des Etablissements Gautsch, société anonyme de droit français créée en 1902 et établie au Maroc<sup>22</sup>. Elle a été constituée sous l'impulsion d'industriels français pour développer des activités commerciales, industrielles et agricoles au Maroc.

A partir de 1912, la Société a développé ses activités dans de nombreux domaines : acquisition de propriétés rurales et mise en place d'exploitations agricoles et viticoles, importation de matériaux de construction, commercialisation de machines agricoles. Les actions de la Société ont été admises en 1920 à la Cote Officielle de la Bourse de Paris. En 1965, ses propriétés agricoles ont été nationalisées par l'Etat marocain.

A partir de 1974, la Société devient progressivement une société holding gestionnaire de ses participations et de son portefeuille de valeurs mobilières qu'elle cède à compter de 2001.

En 2007, les actifs de la Société sont réduits à un appartement de 95 m<sup>2</sup> à Casablanca qui abrite le siège de la succursale et un portefeuille de valeurs mobilières composé essentiellement de SICAV monétaires. Compte tenu de l'importance de la trésorerie de la Société, d'un défaut d'opportunités réelles d'investissement et des risques liés à la crise financière survenue en 2008, l'Assemblée générale a décidé de procéder en 2008, puis en 2009, sur propositions du Conseil d'administration, à la distribution de dividendes exceptionnels. Après ces distributions, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 2.527.604 euros au 31 décembre 2009 (contre 18.464.491 euros au 31 décembre 2007).

De 2010 à 2014, aucun événement particulier n'est venu marquer la vie de la Société.

Les 2 et 3 décembre 2015, la société Galimmo Real Estate (anciennement dénommée R.L.C.) acquiert le contrôle de la Société (70,38% du capital et des droits de vote) et déclare avoir l'intention de réorienter l'activité de la Société vers la

---

<sup>22</sup> Elle a, par la suite, pris le nom de Compagnie Marocaine en 1903, puis de C&Co lors de l'assemblée générale du 4 mars 2016 et, enfin, de Galimmo lors de l'assemblée générale mixte du 29 septembre 2016.

détention d'actifs immobiliers principalement à usage tertiaire et de commerce et la réalisation d'opérations de développement immobilier.

Le 25 janvier 2016, Galimmo Real Estate lance une offre publique d'achat simplifiée visant la totalité des actions de Galimmo SCA. A l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée, le 5 février 2016, Galimmo Real Estate détient 93,41% du capital et des droits de vote de Galimmo SCA.

L'Assemblée générale mixte du 4 mars 2016 décide la transformation de la Société en société en commandite par actions, la réorientation de son activité vers la détention d'actifs immobiliers principalement à usage tertiaire et de commerce et la réalisation d'opérations de développement immobilier, ainsi que le changement de sa dénomination sociale pour C&Co. La transformation de la Société en société en commandite par actions a donné lieu à une réorganisation de sa gouvernance. La Société est aujourd'hui dirigée par la société Galimmo Services France (anciennement dénommée R.L.C. Services) qui en est l'unique associé commandité et l'unique Gérant. Le Conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la Société.

A la suite de la décision de l'Assemblée générale mixte du 4 mars 2016, Galimmo réalise le 7 mars 2016 une augmentation du capital réservée avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de Galimmo Services France d'un montant total (prime d'émission incluse) de 1.051.078,80 € et procède ensuite à une réduction du capital social de 1.182.031,20 euros. A l'issue de ces opérations, le capital social de la Société s'élève à 225.148,80 €, la valeur nominale unitaire des actions composant le capital de la Société s'élevant à 0,80 € et la somme de 1.182.031,20 € susvisée a été intégralement affectée au compte « autres réserves ».

L'Assemblée générale mixte des actionnaires de C&Co a notamment approuvé le 29 septembre 2016 le changement de dénomination sociale de la Société en « Galimmo » et la réalisation d'opérations d'apport en nature comprenant :

- L'apport partiel d'actifs par Cora de l'intégralité des éléments d'actifs et de passifs afférents à la branche complète et autonome d'activité relative à l'acquisition, le développement, la construction, la détention et l'exploitation de galeries commerciales attenantes à ses hypermarchés, laquelle comprend notamment 45 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés exploités sous l'enseigne Cora. Cet apport a été réalisé conformément aux modalités prévues dans le projet de traité d'Apport Partiel d'Actifs signé le 21 juin 2016<sup>23</sup>.
- L'apport par Galimmo Real Estate de l'intégralité des actions composant le capital social de la société Fongaly Immobilier, laquelle détient 6 galeries commerciales et des lots situés dans des galeries commerciales également attenantes à des hypermarchés exploités sous l'enseigne Cora. Cet apport a été réalisé conformément aux modalités prévues dans le projet de Traité d'Apport de Titres signé le 20 juin 2016.

La Société a ensuite acquis le 29 septembre 2016 auprès de Galimmo Real Estate 99,99% du capital de la société anonyme de droit belge Foncibel, laquelle détient 15% du capital de la société anonyme de droit belge Galimmo Châtelaineau (anciennement dénommée Galerie Commerciale Châtelaineau). Galimmo Châtelaineau détient, directement et indirectement, 7 galeries commerciales situées en Belgique. Les 85% du capital de Galimmo Châtelaineau sont détenus par Galimmo Real Estate

Le 29 septembre 2016, la Société, sa filiale Fongaly Immobilier et trois sociétés anonymes de droit belge dans lesquelles la Société détient une participation indirecte de 15%<sup>24</sup>, ont souscrit auprès de Crédit Agricole CIB, BNP Paribas et ING Bank B.V., un emprunt bancaire hypothécaire d'un montant global de 366 millions d'euros dont 120 millions ont été tirés par Galimmo SCA au 31 décembre 2016. Cet emprunt avait également été tiré en 2016, à hauteur de 155 millions d'euros, par trois sociétés foncières belges dans lesquelles Galimmo SCA détient une participation indirecte de 15%. A la suite des tirages réalisés en 2017, Galimmo et Fongaly Immobilier bénéficient d'une capacité de tirages complémentaires pour un montant total de 81,8 millions d'euros en vue du financement partiel de leur pipeline de projets et du refinancement des levées d'option des contrats de crédit-bail.

A la suite de ces opérations, la Société bénéficiait d'un patrimoine immobilier lui permettant de devenir un acteur significatif sur le marché des foncières cotées en détenant un patrimoine exclusivement constitué d'actifs de commerce (pure player) et de créer une dynamique propre à ses galeries commerciales. La Société est dorénavant en mesure non seulement d'accroître l'attractivité commerciale et la valeur des sites dont elle est propriétaire mais également de poursuivre une politique de développement de nouveaux sites.

---

<sup>23</sup> Cora a ensuite procédé à une distribution sous forme de dividendes au profit de son associé unique (la société Delparef) de la totalité des actions nouvelles de la Société reçues en rémunération de l'apport partiel d'actifs.

<sup>24</sup> Galimmo Châtelaineau, Galimmo Rocourt et Galimmo La Louvière.

Le 9 novembre 2016, Galimmo SCA a signé un protocole d'investissement prévoyant la souscription par Primonial Capimmo, gérée par Primonial REIM, à une augmentation de capital réservée. Lors de l'Assemblée générale mixte du 22 décembre 2016, le projet d'augmentation de capital réservée à Primonial Capimmo pour un montant d'environ 30.120.000 euros a été approuvé par les actionnaires. A la suite de la réalisation de cette prise de participation, Primonial Capimmo détenait 8,15% du capital de Galimmo SCA, aux côtés de Delparef, actionnaire à hauteur de 72,02% du capital et des droits de vote, et de Galimmo Real Estate qui détenait, directement et indirectement via sa filiale Galimmo Services France, une participation de 19,78% capital et des droits de vote.

### 8.2. Actes constitutifs et statuts

L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire), réunie le 4 mars 2016, a approuvé la transformation de la Société en société en commandite par actions et a adopté de nouveaux statuts.

Les statuts ont ensuite été modifiés par les Assemblées générales mixtes des 29 septembre 2016, 22 décembre 2016 et du 30 mai 2017. Pour information, les projets de résolutions à l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018 visent un nouveau changement des statuts (cf. 3.13.3).

#### 8.2.1. Objet social

L'article 3 des statuts de la Société tels qu'adoptés par l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 4 mars 2016 prévoyait que :

« La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

3.1 A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement,
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail,
- directement ou indirectement, la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés,

3.2 la prise à bail, directement ou indirectement de tous biens immobiliers y compris par voie de crédit-bail ou de location financière,

3.3 L'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société,

3.4 Et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société. »

Il est proposé à l'assemblée générale mixte du 15 mai 2018 de modifier l'objet social comme suit :

« 1. OBJET

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même, en participation avec des tiers ou pour le compte de tiers :

1.1 A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement,
  - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
  - l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail,
  - directement ou indirectement, la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés,
- 1.2 la prise à bail, directement ou indirectement de tous biens immobiliers y compris par voie de crédit-bail ou de location financière,
- 1.3 l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société,
- 1.4 l'administration, l'exploitation, la gestion commerciale et technique de tous immeubles et ensembles immobiliers commerciaux et de bureaux, l'animation de galeries marchandes et de centres commerciaux,
- 1.5 l'exercice des fonctions de syndic et de gérant immobilier et la gestion de toutes sociétés et associations syndicales et autres.
- 1.6 Et plus généralement :
- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
  - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société. »

### **8.2.2. Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes de direction et de surveillance de la Société**

#### **1. Associé commandité (articles 18 et 26.6 des statuts de la Société)**

L'unique associé commandité est la société Galimmo Services France (anciennement R.L.C. Services).

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée à l'unanimité des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique, la Société ne serait pas dissoute. Il en serait de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale. Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

A titre de rémunération, l'associé commandité a droit au versement d'un dividende annuel précipitaire et cumulatif égal à 200.000 € qui est prélevé sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, avant toute distribution aux actionnaires quelle qu'elle soit.

Si le bénéfice distribuable d'un exercice ne permet pas de verser intégralement à l'associé commandité ledit dividende précipitaire, la somme restant à verser à l'associé commandité sur ce dividende précipitaire est prélevée par priorité sur le bénéfice distribuable des exercices suivants et ce, sans limitation. Les commanditaires ne peuvent bénéficier d'aucun dividende au titre d'un exercice donné tant que le dividende précipitaire de cet exercice et les dividendes précipitaires des exercices précédents, alloués à l'associé commandité, n'ont pas été intégralement versés à ce dernier.

#### **2. Gérance (articles 11 et 12 des statuts de la Société)**

##### **a. Nomination et pouvoirs de la gérance**

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants, personne physique ou morale, ayant ou non la qualité de commandité.

Le Gérant est nommé pour une durée maximum de dix (10) ans expirant à l'issue de la réunion du Conseil de surveillance chargé d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Le mandat du Gérant est renouvelable de plein droit pour de nouvelles périodes maximales de dix (10) ans sauf décision contraire du ou des commandités.

Le premier Gérant de la Société, nommé pour une durée de dix (10) ans, est la société Galimmo Services France (anciennement R.L.C. Services).

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau Gérant est désigné à l'unanimité des associés commandités, après consultation pour avis du Conseil de surveillance.

Chaque Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les Statuts aux assemblés d'actionnaires et au Conseil de surveillance. Dans le cadre de son mandat, le Gérant assure notamment les fonctions de direction de la Société, d'établissement et de mise en œuvre des budgets et des plans d'affaires, de gestion administrative, comptable, juridique et financière, de reporting aux actionnaires et commandités et de recherche d'acquisitions de nouveaux investissements.

Chacun des Gérants peut déléguer tout ou partie des pouvoirs lui appartenant à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affecte en rien les devoirs et responsabilités du Gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Lorsque les fonctions d'un Gérant prendraient fin, la gérance est exercée par le ou les Gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau Gérant en remplacement ou de renouveler le Gérant sortant, dans les conditions prévues par les statuts.

Chaque Gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités. Chaque Gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

En cas de cessation des fonctions d'un Gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants ou au renouvellement du Gérant unique, dans les conditions prévues par les statuts. Toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par l'associé commandité qui peut alors déléguer à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à nomination du ou des nouveaux Gérants.

### **b. Rémunération de la gérance**

A compter du 1er janvier 2016, les Gérants ont droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 3% (HT) des loyers (HT et hors charges) des immeubles propriété de la Société ou des sociétés contrôlées directement ou indirectement, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, par la Société.

La rémunération annuelle du Gérant ne peut en tout état de cause pas être inférieure à une somme de 50.000 € (cinquante mille euros), ce montant étant révisé annuellement de plein droit et sans aucune formalité ni demande en fonction des variations de l'indice Syntec selon la formule suivante :  $P1 = P0 \times (S1/S0)$ , où :

P1 = prix révisé,

P0 = prix d'origine,

S0 = indice Syntec publié à la date de la précédente révision ou indice d'origine,

S1 = dernier indice Syntec publié à la date de révision.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé annuellement en fonction du dernier indice publié au 1er janvier de chaque année. Dans le cas où l'indice viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux Gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les Gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

### **3. Conseil de surveillance (articles 13 à 16 des statuts de la Société)**

#### **a. Constitution du Conseil de surveillance**

La Société dispose d'un Conseil de surveillance de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de Gérant.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandités ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes. La durée de leurs fonctions est de six années au plus. Elle prend fin à l'issue de l'assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le conseil peut, avec l'accord préalable de la gérance, coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement. Il est tenu de le faire dans les quinze (15) jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres devient inférieur à trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine Assemblée générale des actionnaires. Le membre remplaçant ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 4 mars 2016 a nommé au Conseil de surveillance de la Société Monsieur Emilius Veldboer, Monsieur Adriano Segantini et Madame Françoise de Geuser pour une durée de trois (3) ans qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 22 décembre 2016 a nommé au Conseil de surveillance de la Société Monsieur Laurent Fléchet et Madame Béatrice Davourie pour une durée de trois (3) ans qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### **b. Réunion du Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance nomme un Président parmi ses membres. Ainsi, lors de sa réunion du 4 mars 2016, le Conseil de surveillance de la Société a nommé Monsieur Emilius Veldboer en qualité de Président du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance se réunit au siège social, ou en tout autre lieu spécifié dans la convocation, aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société. Sauf cas d'urgence (où la réunion serait convoquée sans délai), la convocation des membres du Conseil de surveillance doit intervenir trois (3) jours ouvrés au moins avant la date de tenue du Conseil de surveillance.

Les réunions pourront être convoquées par le Président du Conseil de surveillance, ainsi que par la moitié de ses membres au moins, ou par chacun des Gérants et commandités de la Société. Sauf décision contraire du Conseil de surveillance, le ou les Gérants sont convoqués aux réunions du Conseil de surveillance auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

Pour la validité des délibérations du Conseil de surveillance, la moitié au moins de ses membres doit être présente ou représentée. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Tout membre du Conseil de surveillance peut se faire représenter par un autre membre du Conseil de surveillance sur présentation d'un pouvoir exprès étant précisé qu'un membre du Conseil de surveillance pourrait représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

#### **c. Pouvoirs du Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société tel qu'il est prévu par la loi.

Conformément à la loi, le Conseil de surveillance établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société. Le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le Conseil de surveillance établit également un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

Le Conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les Gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation. Le conseil de surveillance est consulté pour avis par le Gérant préalablement à la mise en œuvre des opérations suivantes :

- souscription de dette financière (emprunts bancaires, émission obligataire, etc.),
- achat d'immeubles, de fonds de commerce ou de titres de participations,
- désinvestissements, ou
- octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté,

dès lors que leur montant dépasserait 10.000.000 € (dix millions d'euros).

En outre, l'autorisation préalable du Conseil de surveillance sera requise pour la mise en œuvre par le Gérant :

- de toute opération d'acquisition, d'investissement ou de désinvestissement, dès lors que le montant unitaire d'une des opérations susvisées dépassera 15.000.000 € (quinze millions d'euros), et
- de toute délégation financière consentie par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

#### d. Rémunération du Conseil de surveillance

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

### 8.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société

Les articles 8 et 9 des statuts de la Société tels qu'adoptés par l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 4 mars 2016, inchangés lors des modifications statutaires des 29 septembre 2016 et 22 décembre 2016, prévoient que :

#### « 8. FORME ET TRANSMISSION DES ACTIONS

8.1 Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

8.2 Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions de la Société au moins égal au vingtième du capital social (un Actionnaire Concerné) devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

8.3 La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L.228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

8.4 Les actions sont librement cessibles et transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; notamment, la cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte.

### 9. DROITS ET OBLIGATIONS ATTRIBUES AUX ACTIONS

9.1 Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation revenant aux actionnaires en application des Statuts, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur des actions qu'ils possèdent.

9.2 Chaque action donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les Statuts.

9.3 Le droit de vote attaché aux actions de capital est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent à égalité de valeur nominale. Chaque action donne droit à une (1) voix, étant précisé que ce rapport d'une (1) voix par action prévaudra nonobstant toute disposition législative ou réglementaire contraire non-impérative, ainsi qu'en cas d'octroi automatique de droits de vote double dans certaines situations.

9.4 Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les Statuts et par toutes les décisions prises par les assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la Société.

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société ; en conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux.

Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette ; il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu. »

#### **8.2.4. Modalités de modification des droits des actionnaires**

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par une décision de l'Assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires de la Société prise avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités.

#### **8.2.5. Assemblées générales d'actionnaires**

Le Titre V intitulé « ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES » des statuts de la Société tels qu'adoptés par l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 4 mars 2016, inchangé lors des modifications statutaires des 29 septembre 2016 et 22 décembre 2016, prévoient que :

##### « 19. ASSEMBLEES GENERALES

19.1 Les assemblées générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le Conseil de surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des Statuts.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont effectuées dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

19.2 L'ordre du jour des assemblées générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et selon les délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

19.3 Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la gérance et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

19.4 Chaque actionnaire aura un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, tel qu'arrêté dans les conditions légales et réglementaires applicables.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les assemblées ordinaires et par le nu-proprétaire dans les assemblées extraordinaires.

19.5 A chaque Assemblée générale, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par les membres du bureau.

19.6 Les assemblées générales sont présidées par le Gérant ou par l'un des Gérants, s'ils sont plusieurs, sauf si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, auquel cas elle est présidée par le Président de ce conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. En cas de convocation par une autre personne spécialement habilitée par la loi, l'assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'assemblée, celle-ci élit son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

19.7 Les délibérations de chaque Assemblée générale seront consignées dans des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau. Les procès-verbaux, ainsi préparés et conservés, sont considérés comme étant les transcriptions authentiques des assemblées. Toute copie ou extrait d'un procès-verbal devra être certifié par l'un des Gérants ou par le Président du Conseil de surveillance.

### 20. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

20.1 Les assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une Assemblée générale ordinaire annuelle devra être convoquée une fois par an au moins dans les six (6) mois de la clôture de chaque exercice social.

20.2 L'Assemblée générale ordinaire annuelle examinera le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, discutera et approuvera les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les Statuts et par la loi. En outre, l'Assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre Assemblée générale ordinaire pourra nommer et démettre les membres du Conseil de surveillance, nommer les Commissaires aux comptes et se prononcer sur toutes questions de sa compétence incluses dans l'ordre du jour de l'assemblée, à l'exception de celles définies à l'Article 21 comme relevant de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire.

20.3 L'Assemblée générale ordinaire réunit, dans les conditions fixées par la loi, tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

20.4 A l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et

préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite Assemblée générale ordinaire.

20.5 Ces délibérations sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette assemblée.

### 21. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

21.1 L'Assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications des Statuts dont l'approbation par l'Assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

21.2 Une Assemblée générale extraordinaire réunit, dans les conditions fixées par la loi, tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

21.3 Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

L'accord du ou des commandités devra être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de l'Assemblée générale extraordinaire concernée.

21.4 Les délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers (2/3) des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'assemblée. »

### **8.2.6. Dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle**

La Société étant une société en commandite par actions, un actionnaire qui obtiendrait la majorité du capital et des droits de vote de la Société ne pourrait contrôler la Société sans avoir recueilli, en application des dispositions de statuts de la Société, l'accord de l'associé commandité qui serait nécessaire pour prendre les décisions suivantes :

- nomination de nouveaux Gérants ;
- modification des statuts ; et
- nomination de nouveaux associés commandités.

### **8.2.7. Franchissement de seuils statutaires**

L'article 10 des statuts de la Société prévoit que :

#### « 10. DECLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS

10.1 Sans préjudice des dispositions de l'article L.233-7 du Code de Commerce, toute personne qui vient à détenir, directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L.233-7, au moins 0,5% des droits de vote de la Société est tenue, dans les quatre (4) jours de négociation de l'inscription en compte des actions lui permettant d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social, le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède.

10.2 Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 0,5% sera franchi.

10.3 A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant. »

### 8.2.8. Dispositions particulières régissant les modifications de capital

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital. Toutefois, il convient de préciser que s'agissant d'une société en commandite par actions, la modification du capital social de la Société requiert, outre une décision des associés commanditaires prise en assemblée générale extraordinaire, l'accord de l'associé commandité.

## 8.3. Principaux actionnaires

### 8.3.1. Répartition du capital et des droits de vote

#### 8.3.1.1. Répartition du capital et des droits de vote de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de la Société était la suivante à la date du 31 décembre 2017 :

	Au 31 décembre 2017	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
<i>GALIMMO REAL ESTATE</i>	5 119 528	19,56%
<i>GALIMMO SERVICES France</i>	57 479	0,23%
<i>DELPAREF</i>	18 856 308	72,02%
Total Concert GALIMMO REAL ESTATE – DELPAREF <sup>(5)</sup>	24 033 315	91,81%
<i>PRIMONIAL CAPIMMO</i>	2 133 723	8,15%
Public	13 180	0,04%
<b>Total</b>	<b>26 180 218</b>	<b>100%</b>

8.3.1.2. Répartition du capital et des droits de vote de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016

	Au 31 décembre 2016		Au 22 décembre 2016 <sup>(1)</sup>		Au 29 septembre 2016 <sup>(2)</sup>		Au 7 mars 2016 <sup>(3)</sup>		Au 5 février 2016 <sup>(4)</sup>		Au 31 décembre 2015	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
GALIMMO REAL ESTATE	4.892.797	19,56%	4.892.797	19,56%	4.892.797	21,29%	209.354	74,39%	209.235	93,41%	157.651	70,38%
GALIMMO SERVICES France	56.931	0,23%	56.931	0,23%	56.931	0,25%	57.436	20,41%	-	-	-	-
DELPAREF	18.021.203	72,02%	18.021.203	72,02%	18.021.203	78,41%	-	-	-	-	-	-
Total Concert GALIMMO REAL ESTATE. – DELPAREF <sup>(5)</sup>	22.970.931	91,81%	22.970.931	91,81%	22.970.931	99,95%	266.790	94,80%	-	-	-	-
PRIMONIAL CAPIMMO	2.039.225	8,15%	2.039.225	8,15%	-	-	-	-	-	-	-	-
Public	11.003	0,04%	11.003	0,04%	11.003	0,05%	14.646	5,20%	14.765	6,59%	66.349	29,62%
<b>Total</b>	<b>25.021.159</b>	<b>100%</b>	<b>25.021.159</b>	<b>100%</b>	<b>22.981.934</b>	<b>100%</b>	<b>281.436</b>	<b>100%</b>	<b>224.000</b>	<b>100%</b>	<b>224.000</b>	<b>100%</b>

(1) L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 22 décembre 2016 a, notamment, approuvé l'augmentation de capital réservée avec suppression du droit préférentiel de souscription d'un montant total (prime d'émission incluse) de 30.119.353,20 € intégralement souscrite par Primonial Capimmo

(2) L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 29 septembre 2016 a, notamment, approuvé :

- une augmentation de capital d'un montant total (prime d'émission incluse) de 41.261.326 € au profit de Cora, en rémunération de l'apport de branche d'activité autorisée lors de cette même Assemblée ;

- une augmentation de capital d'un montant total (prime d'émission incluse) de 85.631.116,71 € au profit de Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.), en rémunération de l'apport de titres autorisés lors de cette même Assemblée

(3) L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 4 mars 2016 a, notamment, approuvé une augmentation de capital réservée avec suppression du droit préférentiel de souscription d'un montant total (prime d'émission incluse) de 1.051.078,80 € intégralement souscrite par Galimmo Services France (anciennement R.L.C. Services)

(4) Le 21 décembre 2015, la société Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) a déposé un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant la totalité des actions de la Société déclaré conforme par l'Autorité des marchés financiers le 19 janvier 2016

(5) La société Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) détient 100% du capital et des droits de vote de la société Galimmo Services France (anciennement R.L.C. Services). La société Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) et la société Delparef sont placées sous contrôle commun.

**8.3.1.3. Répartition du capital et des droits de vote de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015**

	Au 31 décembre 2015 <sup>(1)</sup>		Au 30 mars 2015 <sup>(2)</sup>		Au 31 décembre 2014	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Jacques Vitalis	-	-	508	0,23%	508	0,23%
Copages	-	-	73.968	33,02%	73.968	33,02%
<b>Total Concert Jacques Vitalis</b>	-	-	<b>74.476</b>	<b>33,25%</b>	<b>74.476</b>	<b>33,25%</b>
Monsieur et Madame Henri Daru	-	-	30.212	13,49%	30.212	13,49%
Candel & Partners	-	-	22.581	10,08%	14.757	6,59%
Madame Hedwige de Roffignac	-	-	9.617	4,29%	9.617	4,29%
R.L.C.	157.651	70,38%	-	-	-	-
Public	66.349	29,62%	87.114	38,89%	94.938	42,38%
<b>Total</b>	<b>224.000</b>	<b>100%</b>	<b>224.000</b>	<b>100%</b>	<b>224.000</b>	<b>100%</b>

1) Le 3 décembre 2015, la société R.L.C. a informé la Société de l'acquisition d'un total de 157.651 actions de la Société représentant environ 70,38% du capital et des droits de vote de la Société au prix de 18,30 € par action auprès de différents actionnaires n'agissant pas de concert entre eux, à savoir les sociétés Copages et Candel & Partners, ainsi que Monsieur et Madame Henri Daru, Monsieur Jacques Vitalis, Madame Edwige de Roffignac et Monsieur Philippe Moussot (voir Chapitre 5 du Rapport de Gestion inséré au paragraphe 9.3 du présent Document de Référence).

(2) Le 30 mars 2015, la société Candel & Partners (4 avenue Hoche, 75008 Paris), contrôlée par Monsieur Allan Green, a déclaré détenir 22.581 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 10,08% du capital et des droits de vote de la Société, à l'issue d'une acquisition d'actions de la Société sur le marché

**8.3.2. Droits de vote des principaux actionnaires**

Les quotes-parts de droits de vote des actionnaires sont identiques à leurs quotes-parts de capital.

L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 9 juin 2015 a décidé d'écarter expressément dans les statuts de la Société l'institution du droit de vote double prévu par l'article 7 de la loi n°1014-384 du 29 mars 2014.

Le principe selon lequel chaque action donne droit à une voix a été repris à l'article 9.3 des statuts de la Société adoptés par l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 4 mars 2016. Aucun changement n'a été apporté depuis lors.

**8.3.3. Contrôle de la Société**

La société Galimmo Real Estate détient directement 5.119.528 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 19,56% du capital et des droits de vote de la Société.

La société Galimmo Real Estate détient également 100% du capital et des droits de la société Galimmo Services France qui elle-même détient 57.479 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 0,23% du capital et des droits de vote de la Société.

En conséquence, la société Galimmo Real Estate détient, directement et indirectement, 5.119.528 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 19,79% du capital et des droits de vote de la Société.

Il est rappelé que Galimmo Services France a été désignée, le 4 mars 2016, unique associé commandité et unique gérant de Galimmo SCA. L'étendue des pouvoirs confiés au gérant d'une société en commandite par actions permet de conclure que Galimmo Real Estate qui contrôle Galimmo Services France, exerce aussi le contrôle de Galimmo SCA.

### **8.3.4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle**

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

### **8.3.5. Etats des nantissements d'actions et d'actifs**

Dans le cadre de la signature d'un contrat de financement bancaire le 29 septembre 2016, les nantissements suivants ont été accordés :

- Nantissement de l'intégralité des actions de Galimmo détenues par l'associé commanditaire Galimmo Real Estate (hors 50.000 actions détenues par Galimmo Real Estate) ;
- Nantissement de l'intégralité des parts de commandités de Galimmo détenues par l'associé commandité (Galimmo Services France) ;
- Sûretés hypothécaires de 1er rang et sans concours sur les biens immobiliers de Galimmo SCA ;
- Sûretés hypothécaires de 1er rang et sans concours sur les biens immobiliers de Fongaly Immobilier ;
- Nantissement des titres détenus dans la société Foncibel ;
- Nantissement des parts détenues dans Fongaly Immobilier ;
- Nantissement des prêts intra-groupe détenus sur Fongaly Immobilier ;
- Nantissement des comptes bancaires ouverts au nom de Galimmo et Fongaly Immobilier dans les livres de l'agent CA-CIB.

Galimmo SCA est par ailleurs caution solidaire de Fongaly, Galimmo Châtelineau, Galimmo Rocourt et Galimmo La Louvière.

Au fur et à mesure des tirages de la Tranche Travaux du financement accordé à Galimmo SCA, des sûretés hypothécaires de 1er rang et sans concours sur les biens immobiliers développés par Galimmo SCA sont inscrites aux dates de tirages de la Tranche.

Il en est de même pour la Tranche Travaux du financement accordé à Fongaly Immobilier, et pour la Tranche Levée d'Option Anticipée accordée à Fongaly Immobilier.

## **8.4. Capital social – RFA**

### **8.4.1. Historique du capital social**

La Société a été constituée le 16 juin 1902 avec un capital initial de 15 000 FRF composé de 150 actions de 100 FRF. Après plusieurs augmentations de capital, le capital social de la Société a été porté par l'Assemblée générale du 27 octobre 1950, à 5 600 000 FRF composé de 224 000 actions de 25 FRF de valeur nominale chacune.

Le 21 juin 2001, l'Assemblée générale de la Société a décidé la conversion en euros du capital social de la Société ainsi qu'une augmentation de capital d'un montant de 1.746.718 FRF. Le capital social de la Société était ainsi porté à 1.120.000 euros composé de 224.000 actions de 5 euros de valeur nominale chacune.

Aucune modification du capital social n'a eu lieu entre le 21 juin 2001 et le 4 mars 2016.

Le 4 mars 2016, l'Assemblée générale de la Société a notamment décidé :

- (i) une augmentation du capital social de la Société d'un montant nominal de 287.180 euros, pour le porter de 1.120.000 euros à 1.407.180 euros, par l'émission de 57.436 actions nouvelles, émises au prix unitaire de 18,30

euros, prime d'émission incluse (soit 6 euros de valeur nominale et 13,30 euros de prime d'émission), avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice de R.L.C. Services ; et

- (ii) une réduction du capital social de la Société non motivée par des pertes d'un montant de 1.182.031,20 euros pour le ramener de 1.407.180 euros à 225.148,80 euros par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital de la Société qui sera ainsi réduite de 5 euros à 0,80 euros.

Le 7 mars 2016, le Gérant, connaissance prise du bulletin de souscription remis par Galimmo Services France et du certificat du dépositaire remis par la Banque Revillon, a constaté que les 57.436 actions nouvelles ont été souscrites et intégralement libérées et que, par suite, l'augmentation de capital se trouvait définitivement réalisée. Le montant du capital social de la Société était ainsi porté de 1.120.000 euros à 1.407.180 euros. Le 4 avril 2016, le Gérant, connaissance prise du certificat de non opposition des créanciers de la Société émis par le greffe du Tribunal de commerce de Paris, a constaté la réalisation de la réduction de capital d'un montant de 1.182.031,20 euros par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital de la Société et l'affectation de la somme de 1.182.031,20 euros au compte « Autres réserves ». Le montant du capital social de la Société était ainsi réduit à 225.148,80 euros divisé en 281.436 actions de 0,80 euros de nominal chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

Le 29 septembre 2016, l'Assemblée générale de la Société a notamment décidé :

- (i) une augmentation de capital de la Société au profit de Cora d'un montant nominal de 14.416.962,40 euros, par émission de 18.021.203 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,80 euro chacune, en rémunération de l'apport partiel d'actifs par la société Cora de la totalité de ses biens, droits et obligations et autres éléments d'actif et de passif relatifs à sa branche complète et autonome d'activité de détention et d'exploitation, principalement par voie de location, de galeries commerciales ;
- (ii) une augmentation de capital de la Société au profit de Galimmo Real Estate d'un montant nominal de 3.743.436 euros par émission de 4 679 295 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,80 euros chacune, en rémunération de l'apport en nature des titres Fongaly Immobilier ;

Le 22 décembre 2016, l'Assemblée générale de la Société a notamment décidé une augmentation de capital d'un montant nominal de 1.631.380 euros, par émission de 2.039.225 actions nouvelles émises au prix de 14,77 euros, soit avec une prime d'émission de 13,97 euros par action, à libérer en espèces, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Primonial Capimmo.

Le 30 mai 2017, l'Assemblée générale de la Société en formation mixte a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité du paiement de leur dividende en actions et a consenti à la Gérance le pouvoir de constater ladite option et l'augmentation de capital y relative. Ainsi, par décision du 10 juillet 2017, le gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 1.159.059 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 18,99 euros. La différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrite sur un compte de prime d'émission.

Le capital social de Galimmo SCA a ainsi été porté de 20.016.927,20 euros à 20.944.174,40 euros.

### **8.4.2. Montant du capital social**

A la date de publication du présent Document de référence, le capital social de la Société s'élève à 20.944.174,40 euros divisé en 26.180.218 actions de 0,80 euro de nominal chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

### **8.4.3. Titres non représentatifs du capital**

Néant.

**8.4.4. Acquisition par la Société de ses propres actions**

Néant.

**8.4.5. Valeurs mobilières ouvrant droit à une quote-part de capital**

Néant.

**8.4.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe  
faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou  
inconditionnel prévoyant de le placer sous option**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'option d'achat ou de vente ou d'autres engagements au profit des actionnaires de la Société ou consentis par ces derniers portant sur des actions de la Société.

**8.4.7. Place de cotation**

Les actions de la Société sont actuellement inscrites sur le marché réglementé d'Euronext Paris, compartiment B, sous le code ISIN FR0000030611, code mnémonique GALIM. Aucune demande d'admission n'est en cours sur un autre marché ou auprès d'une autre place financière.

# TRESORERIE ET CAPITAUX

9



## 9. TRESORERIE ET CAPITAUX

### 9.1. Capitaux de l'émetteur

Les capitaux propres sociaux de la Société s'établissent à 176.017 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 165.648 milliers d'euros au 31 décembre 2016. Cette augmentation des capitaux propres résulte du résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Les capitaux propres consolidés de la Société s'établissent à 470.672 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 403.892 milliers d'euros au 31 décembre 2016. Cette augmentation des capitaux propres résulte du résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### 9.2. Flux de trésorerie consolidés

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation sont constitués (i) de la marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées d'un montant de 25.447 milliers d'euros, (ii) des impôts versés de l'exercice s'élevant à 4.575 milliers d'euros et (iii) de la variation du besoin en fonds de roulement de (3.207) milliers d'euros.

La marge brute d'autofinancement est générée par le résultat net des sociétés intégrées d'un montant de 59.780 milliers d'euros auquel est éliminé un montant de 34.333 milliers d'euros correspondant à un produit net sans incidence sur la trésorerie ou non lié à l'activité (dont la variation positive de la juste valeur du patrimoine et le produit d'impôt différé issu du re-calcul du stock d'impôt différé passif au taux de 25,825% au lieu de 28,92%).

Les flux de trésorerie négatifs liés aux opérations d'investissements de (14.301) milliers d'euros correspondent principalement aux travaux payés sur les opérations d'extension des galeries d'Evian-Publier, de Colmar-Houssen et d'Essey-Lès-Nancy. De plus, 6.343 milliers d'euros ont été engagés en 2017, et non encore payés au 31 décembre 2017.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement de 19.746 milliers d'euros correspondent pour l'essentiel à l'amortissement du prêt de 111.000 milliers d'euros accordé en 2016 à la société Galimmo Châtelaineau, laquelle est indirectement détenue à 15% par Galimmo SCA et consolidée par la méthode de mise en équivalence ; ce prêt de 111.000 milliers d'euros n'est ainsi pas éliminé et considéré comme un prêt externe dans les comptes consolidés du groupe Galimmo. L'amortissement de 2017 s'est élevé à 16.500 milliers d'euros, et les intérêts à 3.825 milliers d'euros.

#### Flux de trésorerie de l'exercice au 31/12/2017 et au 31/12/2016

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	17.665	17.368
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-14.301	-11.386
Flux nets de trésorerie des opérations financières	19.746	29.597
Incidence des autres variations	64	-508
<b>Variation de la trésorerie nette</b>	<b>23.175</b>	<b>35.072</b>
<b>Trésorerie et équivalents à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>36.214</b>	<b>1.143</b>
<b>Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice</b>	<b>59.389</b>	<b>36.214</b>

### 9.3. Conditions d'emprunt et structure de financement

Il est rappelé que le 29 septembre 2016, la Société, sa filiale Fongaly Immobilier, Galimmo Châtelineau et deux de ses filiales de droit belge, dans lesquelles Galimmo détient une participation indirecte de 15%, ont conclu un contrat de financement bancaire hypothécaire d'un montant global de 366 millions d'euros auprès de Crédit Agricole CIB, BNP Paribas et ING Bank B.V. ; cet emprunt portait échéance à sept ans.

Sur ce total, Galimmo a tiré 120 millions d'euros en 2016 et 6.341 milliers d'euros en 2017 ; des tirages complémentaires sont prévus pour un montant total de 52,9 millions d'euros pour les années à venir.

La filiale Fongaly Immobilier, partie à ce contrat, a procédé à un 1er tirage de 2.528 milliers d'euros en 2017 ; elle bénéficie d'une capacité de tirage de 29 millions d'euros pour les années à venir.

Les trois sociétés belges avaient tiré l'intégralité de leurs autorisations en 2016, pour un total de 155,2 millions d'euros.

Préalablement aux opérations d'apport intervenues le 29 septembre 2016, la filiale Fongaly Immobilier était partie à quatre contrats de crédit-bail immobilier. A la suite de la levée d'option anticipée réalisée sur l'un de ces contrats, les capitaux restants dus sur ces contrats s'élèvent à 24,8 millions d'euros au 31 décembre 2017.

### 9.4. Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux

En France, la trésorerie de la Société se compose notamment d'un gage-espèces de 39,7 millions d'euros au 31 décembre 2017. Celui-ci a été mis en place conformément aux engagements du contrat de financement bancaire mentionné au 9.3. ; la trésorerie disponible sur ce gage-espèces est affectée exclusivement au financement des travaux envisagés.

Il n'existe aucune restriction au Maroc portant sur l'utilisation de ses capitaux propres par la Société, étant précisé que la trésorerie de la succursale est librement utilisable au Maroc mais ne bénéficie pas du régime de convertibilité.

Ces fonds ne pourront être transférés en France au siège de la Société qu'après :

- la fermeture définitive de la succursale marocaine,
- le paiement de tous les impôts dus au Maroc,
- l'ouverture au Maroc d'un « compte convertible à terme ».

Les sommes placées sur « des comptes convertibles à terme » restent disponibles pour régler toute dépense en dirhams et pour effectuer au Maroc des placements et des opérations d'investissement.

Les sommes placées sur ces comptes sont transférables sur une période de quatre ans et ce, en quatre annuités égales de 25 % chacune. Le transfert de la première annuité ne pouvant intervenir qu'un an à partir de la date d'inscription des fonds sur les comptes convertibles à terme.

### 9.5. Sources de financements attendues, nécessaires pour honorer les engagements

En raison de sa trésorerie actuelle et de ses capitaux propres, la Société n'a besoin, à ce jour, d'aucune source de financement externe pour honorer les engagements qu'elle a souscrits.

# INFORMATIONS GENERALES

10

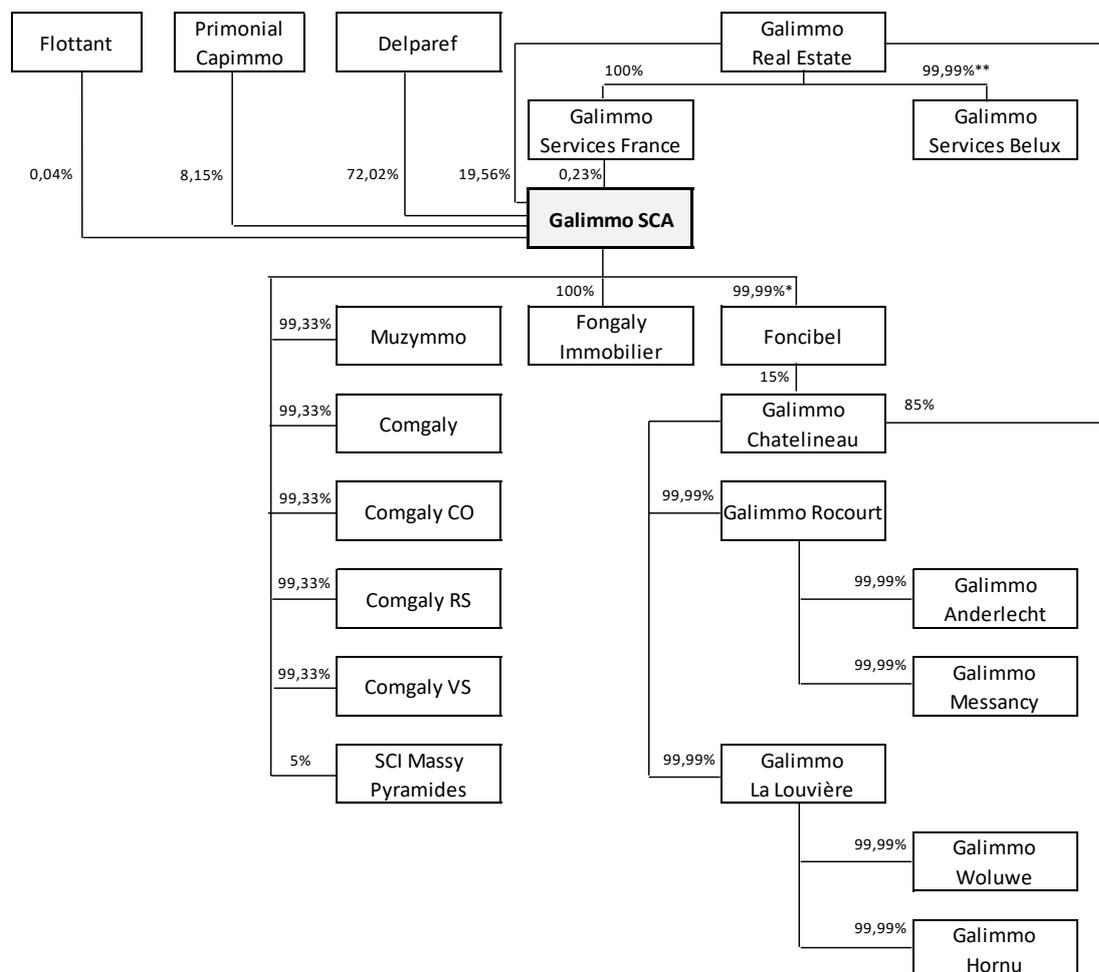


## 10. INFORMATIONS GENERALES

### 10.1. Organigramme

Les principales filiales de Galimmo SCA sont présentées dans la Section 3.12 « Rapport de gestion » (point 1.3.).

Le tableau reprenant la liste des filiales et participations est repris dans les annexes des comptes sociaux (section 5).



(\*) une action détenue par Galimmo Real Estate

(\*\*) une action détenue par Foncibel

### 10.2. Contrats importants

A l'exception des contrats ayant été signés par la Société dans le cadre de sa constitution en tant que foncière le 29 septembre 2016, la Société n'a conclu aucun autre contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) au cours des deux années précédant la date de publication du présent Document de référence.

### 10.3. Facteurs de risque

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant au Rapport de Gestion de la Gérance inséré au point 3.12 (8) du présent Document de Référence préalablement à leur décision d'acquiescer ou de souscrire des actions de la Société.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et son développement (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs que ceux présentés au Rapport de Gestion de la Gérance inséré au point 3.12. (8) du présent Document de Référence.

La Société ne peut exclure, toutefois, que d'autres risques puissent se matérialiser à l'avenir et avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont précisées dans le Rapport de Gestion dont le texte figure au point 3.12. (14 et 17) du présent Document de Référence.

### 10.4. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclaration d'intérêt

#### Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de GALIMMO

##### Contexte et instructions

En accord avec les instructions de la société Galimmo (« la Société »), venue au droit des sociétés Cora et Fongaly Immobilier, reprises dans les contrats d'évaluation signés entre la société et les Évaluateurs, nous avons évalué les actifs situés en France en reflétant leur mode de détention (pleine propriété, bail à construction, etc.). Les actifs ont été évalués à 100% et sans tenir compte du mode de financement (crédit-bail, ...). Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société. Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise. Afin de déterminer une valeur de marché pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau national. Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, la méthode par le rendement ou encore la méthode par comparaison qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2017.

##### Référentiels et principes généraux

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de l'édition de juin 2017 (effective à compter du 1er juillet 2017) du RICS Valuation – Global Standards 2017 (le "Red Book"). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000. Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes indépendants, tels que définis dans les standards du Red Book publié par la RICS.

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les principes de la norme IFRS 13 : nous avons évalué la valeur en utilisation optimale du bien « highest and best use » pour chacun des actifs.

La valeur vénale de marché « Market Value » définie ci-après coïncide généralement avec la juste valeur « Fair Value » définie par les normes IFRS et en particulier la norme IFRS 13.

##### Valeur recherchée

Nos évaluations correspondent à des valeurs vénales (« Market Value ») et sont reportées à la Société en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

### Conditions de réalisation

#### Informations

Nous avons demandé au management de la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les créances douteuses, les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mis à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

#### Surfaces des actifs

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.

#### Analyses environnementales et conditions des sols

Il ne nous a pas été demandé de mener ni une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte par leur utilisation actuelle ou future.

#### Urbanisme

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

#### Titres de propriété et états locatifs

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des « business plans » qui nous ont été fournis. Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leurs vente, et qu'ils sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

#### État des actifs

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

#### Taxation

Nos évaluations ont été menées sans prendre en compte les éventuels frais ou taxes devant être engagés dans le cas d'une cession. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

### Confidentialité et publication

Enfin et en accord avec notre pratique habituelle nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce Rapport Condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

*Fait à Paris, le 8 mars 2018*

Valérie Parmentier MRICS Registered Valuer

Cushman & Wakefield Valuation France

Partner

Coralie Couvret, Recognised European Valuer (REV) by TEGoVA

Galtier Valuation

Directeur du Pôle Immobilier

### 10.5. Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent Document sont disponibles au siège social de la Société ainsi qu'en version électronique sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur celui de la Société ([www.galimmo-sca.com](http://www.galimmo-sca.com)).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

Par ailleurs, dans le cadre de la convocation de l'Assemblée générale mixte des actionnaires et conformément à la loi, les documents destinés à être présentés à cette assemblée au regard des dispositions légales, figureront sur le site internet de Galimmo SCA pendant une période commençant au plus tard le 21<sup>ème</sup> jour précédant l'assemblée.

### 10.6. Informations sur les participations

Les participations de la Société sont présentées dans le tableau des filiales et participations présenté dans les notes annexes aux comptes annuels, en section 5 du présent Document de référence.

### 10.7. Personnes responsables - RFA

#### 10.7.1. Responsable du Document de Référence

La société Galimmo Services France (anciennement R.L.C. Services), société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros, dont le siège social est situé 37 rue de la Victoire, Paris (75009), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 818 092 058 (« Galimmo Services France »), en qualité de Gérant de la Société.

#### 10.7.2. Attestation de la personne responsable

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.*

*J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport de gestion figurant en section 3 au point 3.12. présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence. »*

Fait à Paris, le 23 mars 2018

Galimmo Services France, Gérant

Représentée par Monsieur Maël Aoustin, Président

### 10.7.3. Responsable de l'information

Madame Angélique CRISTOFARI

Téléphone : + 33 1 53 20 58 61

Email : [acristofari@galimmo.com](mailto:acristofari@galimmo.com)

Site : [www.galimmo-sca.com](http://www.galimmo-sca.com)

## 10.8. Contrôleurs légaux des comptes

### 10.8.1. Commissaires aux comptes titulaires

Cabinet FIGEREC représenté par M. Olivier Bossard

69, rue Carnot, 92300 – Levallois Perret

Nommé par l'Assemblée générale du 13 juin 2012 pour une durée de 6 exercices expirant à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

FIGEREC est membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

EXPONENS Conseil & Expertise représenté par M. Yvan CORBIC

20, rue Brunel, 75017 – Paris

Nommé par l'Assemblée générale du 11 juin 2013 pour une durée de 6 exercices expirant à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

EXPONENS est membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris.

PricewaterhouseCoopers Audit représenté par M. Lionel LEPETIT

63, rue de Villiers, 92208 – Neuilly-sur-Seine

Nommé par l'Assemblée générale du 4 mars 2016 pour une durée de 6 exercices expirant à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

PricewaterhouseCoopers Audit est membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

### 10.8.2. Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Philippe Kalvarisky

15 Place de la Nation, 75011 - Paris.

Renouvelé par l'Assemblée générale du 11 juin 2013 pour une durée de 6 exercices expirant à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Monsieur Jean-Christophe Georghiou

63, rue de Villiers, 92208 – Neuilly-sur-Seine

Nommé par l'Assemblée générale du 4 mars 2016 pour une durée de 6 exercices expirant à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## 10.9. Tableaux de concordance et informations incluses par référence

### 10.9.1. Tableau de concordance du Document de Référence

Conformément à l'annexe 1 du Règlement européen n° 809/2004 pris en application de la directive dite « Prospectus »

RUBRIQUES DE L'ANNEXE I DU REGLEMENT EUROPEEN n°809/2014		N° de section
1.	Personnes responsables	10.7.
2.	Contrôleurs légaux des comptes	10.8.
3.	Informations financières sélectionnées	1.3.
4.	Facteurs de risques	10.3.
5.	Informations concernant l'émetteur	8.
5.1.	Histoire et évolution de la société	1.4/8.4.1.
5.2.	Investissements	3.2.
6.	Aperçu des activités	1.4.2./8.4.1.
6.1.	Principales activités	1.4.2./3.1.2.
6.2.	Principaux marchés	3.7
6.3.	Evénements exceptionnels	N/A
6.4.	Dépendance éventuelle	N/A
6.5.	Eléments fondateurs de toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	N/A
7.	Organigramme	10.1
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements	N/A
8.1.	Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	2./3.2.2.
8.2.	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	7.
9.	Examen de la situation financière et du résultat	3.8.
9.1.	Situation financière	3.5.
9.2.	Résultat d'exploitation	3.8.
10.	Trésorerie et capitaux	9.

10.1	Capitaux de l'émetteur	9.1.
10.2	Source et montant des flux de trésorerie	9.2.
10.3	Conditions d'emprunt et structure financière	9.3.
10.4	Information concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	9.
10.5	Sources de financement nécessaires	9.5.
11.	Recherche et développement, brevets et licences	N/A
12.	Information sur les tendances	N/A
13.	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
14.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale	6.2.
14.1	Organes d'administration et de direction	6.2.
14.2	Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction	6.4.2.
15.	Rémunération et avantages	6.3.
15.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	6.3.1./6.3.2.
15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions de retraites ou autres avantages	6.3.5.
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	6.2.
16.1	Date d'expiration des mandats actuels	6.2.4.
16.2	Contrats de service liant les membres des organes de direction	N/A
16.3	Informations sur le Comité d'audit et le Comité des rémunérations	6.2.2.
16.4	Gouvernement d'entreprise en vigueur dans le pays d'origine de l'émetteur	6.1.
17.	Salariés	6.6.
17.1	Nombre de salariés	6.6.
17.2	Participation en stock-options	N/A
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	6.7.2.
18.	Principaux actionnaires	8.3.
18.1	Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	8.3.
18.2	Existence de droits de vote différents	8.2.3.
18.3	Contrôle de l'émetteur	6.7.1.
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date	8.2.6.

	ultérieure entraîner un changement de son contrôle	
19.	Opérations avec des apparentés	3.14.5.
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	3.14.
20.1	Informations financières historiques	3.14.
20.2	Informations financières pro forma	N/A
20.3	Etats financiers	5.1.
20.4	Vérification des contrôleurs	3.12.(13)/3.14.5./4.2./5.2./6.10.
20.5	Date des dernières Informations financières	3.14.1.
20.6	Information financière intermédiaire et autre	N/A
20.7	Politique de distribution des dividendes	3.12./3.13./3.14.2.
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.14.3.
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	3.14.4.
21.	Informations complémentaires	10.
21.1	Capital social	8.4.
21.2	Actes constitutifs et statuts	8.2.
22.	Contrats importants	N/A
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	10.4.
24.	Documents accessibles au public	10.5.
25.	Informations sur les participations	3.12. (1.3)

## 10.9.2. Tableau de concordance « Grenelle II »

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Partie du rapport	Commentaires
Informations sociales	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe et par zone géographique	§7.2.1 Les données sociales	Effectif moyen en 2017 : 32 salariés à plein temps et 1 à temps partiel.
		Les embauches et les licenciements	§7.2.1 Les données sociales	Il y a eu 12 départs et 24 embauches (CDI +CDD) au cours de l'exercice 2017.
		Les rémunérations et leur évolution	§7.2.1 Les données sociales	La rémunération brute annuelle moyenne des salariés en 2017 s'élève à 61 534 €.
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	§7.2.1 Les données sociales	97 % des salariés disposent d'un contrat de travail à temps plein, hors contrats de professionnalisation ; L'ensemble des cadres sont autonomes et disposent d'un contrat forfaitaire de 218j/an ; Les agents de maîtrise et les employés travaillent 37h/semaine et bénéficient d'un jour de récupération par mois.
		L'absentéisme	§7.2.1 Les données sociales	2,29% d'absentéisme a été observé sur l'année et aucun accident de travail n'a été déclaré.
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	§7.2.6 L'organisation du dialogue social	Galimmo est signataire de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier et veille au respect de l'article 7. Une élection de délégués du personnel a eu lieu au cours de l'année 2017.
		Le bilan des accords collectifs	-	Aucun accord collectif signé en 2017.
	Santé et sécurité	Les conditions d'hygiène et de sécurité au travail	§7.2.3 Santé et sécurité au travail	Galimmo ne présente pas d'activité jugée à risque pour la sécurité et la santé de ses collaborateurs.
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de	§7.2.6 L'organisation du dialogue social	Après les élections des délégués du personnel, les questions de la santé et de la sécurité des employés ont été abordées.

		sécurité au travail		
		Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	§7.2.1 Les données sociales	Il n'y a eu aucun accident du travail déclaré en 2017.
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	§7.2.4 Faire grandir les talents	La Société respecte ses obligations d'engagements au titre de la loi sur la formation professionnelle. La part des salariés formés est de 48,5 % sur l'année 2017.
		Le nombre total d'heures de formation	§7.2.1 Les données sociales	146,5 heures de formation ont été suivies en 2017.
	Egalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	§7.2.5 Favoriser la diversité	La Société refuse toute discrimination à l'embauche. Les femmes représentent un pourcentage de 55 % du total des effectifs.
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	§7.2.5 Favoriser la diversité	La Société refuse toute discrimination à l'embauche. Galimmo compte une personne en situation de handicap dans son effectif.
		La politique de lutte contre les discriminations	§7.2.5 Favoriser la diversité	L'abolition effective du travail forcé des enfants est une des thématiques de l'OIT que Galimmo SCA s'est engagée de respecter.
	Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives	Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	§7.2.7 Les droits de l'Homme	La liberté d'association et du droit de négociation collective est une des thématiques de l'OIT que Galimmo SCA s'est engagée de respecter.
		A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	§7.2.7 Les droits de l'Homme	L'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession est une des thématiques de l'OIT que Galimmo SCA s'est engagée de respecter.
		A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	§7.2.7 Les droits de l'Homme	L'élimination du travail forcé ou obligatoire est une des thématiques de l'OIT que Galimmo SCA s'est engagée de respecter.
A l'abolition effective du travail forcé des enfants		§7.2.7 Les droits de l'Homme	L'abolition effective du travail forcé des enfants est une des thématiques de l'OIT que Galimmo SCA s'est engagée de respecter.	

**10.9.3. Tableau de concordance du Rapport Financier Annuel**

	Sections du Document de référence
Comptes sociaux	5.
Comptes consolidés	4.
Rapport de gestion	3.12.
Analyse de l'évolution du chiffre d'affaire	3.8.2.
Principaux risques et incertitudes	3.12.(8)
Structure du capital et éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	6.7./6.9.
Rachat par la société de ses propres actions	6.2.3.
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	6.
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	5 .2.
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	4.2.
Honoraire des contrôleurs légaux des comptes	3.12. (13)
Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier annuel	10.7.1.

**10.9.4. Informations incluses par référence**

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le Document de Référence :

- les comptes sociaux et consolidés de la Société relatifs à l'exercice 2016 établis respectivement selon les normes comptables françaises et IFRS figurent en page 148 à 152 et 173 à 179, ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes correspondants, qui figurent respectivement aux chapitres 20.4.1. et 20.4.2. du Document de Référence 2016 déposé auprès de l'AMF le 15 juin 2017 sous le numéro D.17-0626.
- les comptes sociaux de la Société relatifs à l'exercice 2015 établis selon les normes comptables françaises, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes correspondant, qui figurent respectivement aux pages 47 à 54 et aux pages 55 et 56 du document de référence 2015 déposé auprès de l'AMF le 29 avril 2016 sous le numéro D.16-0446.

GALIMMO  
S C A