

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2018



GALÍMMO | REAL LIFE, GREAT STORIES

00	PRÉSENTATION DU GROUPE	3
	Message du Gérant	4
	Profil	6
	Stratégie de Galimmo	7
	Le modèle de création de valeur	9
	Informations financières sélectionnées	13
	Historique	14
	Équipe dirigeante	15
	Risques	16
01	PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ	17
	1.1 Descriptif	18
	1.2 Évaluation du patrimoine	21
02	RAPPORT D'ACTIVITÉ	23
	2.1 Performances opérationnelles de l'exercice 2018 RFA	24
	2.2 Investissements	28
	2.3 Indicateurs EPRA	30
	2.4 Événements postérieurs à la date de clôture	32
	2.5 Perspectives	32
	2.6 Examen du résultat et de la situation financière - RFA	33
	2.7 Trésorerie et capitaux	37
	2.8 Rapport de gestion - RFA	38
03	COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES ANNUELS RFA	53
	3.1 Comptes consolidés	54
	3.2 Comptes annuels	85
04	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RFA	107
	4.1 Règles de gouvernance	108
	4.2 Organes de gouvernance et de direction	110
	4.3 Rémunérations et avantages du Gérant et des mandataires sociaux	125
	4.4 Contrats entre les mandataires sociaux, les actionnaires et la Société	131
	4.5 Salariés	131
	4.6 Capital social	132
	4.7 Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	133
	4.8 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique RFA	134
	4.9 Synthèse des délégations financières en cours de validité	135
05	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	137
	5.1 L'identité de Galimmo : Real life, great stories	138
	5.2 Méthodologie d'analyse des risques	144
	5.3 Conséquences sociales de l'activité	145
	5.4 Conséquences environnementales et sociétales de l'activité	149
	5.5 Gestion des fournisseurs et des prestataires	164
	5.6 Rapport des commissaires aux comptes	166
06	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL	169
	6.1 Informations concernant la Société	170
	6.2 Actes constitutifs et Statuts	173
	6.3 Principaux actionnaires	180
	6.4 Capital social RFA	183
07	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 MAI 2019	185
	7.1 Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019	186
	7.2 Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019	187
	7.3 Projet de résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019	188
	7.4 Rapport des Commissaires aux comptes RFA	194
08	INFORMATIONS GÉNÉRALES	199
	8.1 Organigramme au 31 décembre 2018	201
	8.2 Contrats importants	202
	8.3 Facteurs de risque RFA	203
	8.4 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclaration d'intérêt	209
	8.5 Documents accessibles au public	211
	8.6 Informations sur les participations	211
	8.7 Personnes responsables RFA	212
	8.8 Contrôleurs légaux des comptes	213
	8.9 Tableaux de concordance et informations incluses par référence	214

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

INCLUANT LE RAPPORT
FINANCIER ANNUEL

2018



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2019, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra 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) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

GALIMMO
S C A

PRÉAMBULE

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.

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 21.743.537,60€ 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.



PRÉSENTATION DU GROUPE

MESSAGE DU GÉRANT	4
PROFIL	6
STRATÉGIE DE GALIMMO	7
LE MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR	9
INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	13
HISTORIQUE	14
ÉQUIPE DIRIGEANTE	15
RISQUES	16

« Galimmo déploie sa stratégie de croissance en s'appuyant sur le fort ancrage territorial de ses centres commerciaux et sur sa démarche singulière de co-conception, deux atouts clés qui s'inscrivent parfaitement dans les tendances actuelles du commerce en pleine mutation. »



MAËL AUSTIN

**PRÉSIDENT DE GALIMMO SERVICES FRANCE
GÉRANT DE GALIMMO SCA**

Mesdames, Messieurs, chers Actionnaires

En 2018, Galimmo a continué de récolter les fruits de son ambitieuse stratégie de croissance et de développement de son portefeuille de centres commerciaux. Celle-ci repose sur deux axes forts : une gestion opérationnelle active de nos sites et un important plan d'investissement. Guidés par notre vision pragmatique et différenciée du commerce, nous la déployons en nous appuyant sur le fort ancrage territorial de nos centres et sur notre démarche singulière de co-conception, deux atouts clés qui s'inscrivent parfaitement dans les tendances actuelles du commerce en pleine mutation.

Nous avons ainsi enregistré, pour la deuxième année consécutive, une bonne performance opérationnelle et financière. L'activité locative, restée soutenue, a contribué à enrichir et élargir le mix commercial de nos sites tout en dégagant une importante réversion positive. Le travail entrepris sur les actifs s'est traduit par une augmentation significative de la valeur du patrimoine, reflétant à la fois la hausse des revenus locatifs des sites existants et nos nouvelles avancées en matière de développement.

Après Shop'in Publier (Evian) et la galerie d'Essey-Lès-Nancy en 2017, nous avons livré en 2018 l'extension du centre Shop'in Houssen (Colmar). Le succès de son ouverture reflète notre capacité à affirmer de nouvelles enseignes attractives dans nos

« Galimmo dispose d'atouts solides pour poursuivre sa stratégie de croissance profitable et consolider sa position d'acteur de référence de l'immobilier commercial en France. »

centres et à répondre aux attentes de nos clients, en les accueillant dans des lieux de commerce et de vie, alliant proximité et modernité.

Nous nous préparons maintenant à engager de nouveaux projets majeurs d'extension de nos centres commerciaux.

Les extensions, à l'occasion desquelles nous rénovons l'intégralité des sites concernés, visent à conforter le leadership de nos centres commerciaux de Shopping convivial et renforcer leur rayonnement au sein de leur zone de chalandise. Au total, le plan d'investissement mis en œuvre depuis fin 2016 concerne 15 de nos centres.

Parallèlement, nous déployons un programme de rénovation de nos galeries de Proximité renouvelée dont l'offre, essentiellement tournée vers les services, est complémentaire à celle des hypermarchés. En deux ans, nous avons déjà réalisé 8 programmes de rénovation.

Nous avons par ailleurs complété notre patrimoine d'actifs à fort potentiel avec l'acquisition du centre commercial appartenant à l'hypermarché Cora situé dans la puissante zone de Creil Saint-Maximin.

Nous engageons un premier programme de rénovation/restructuration de ce site et un projet d'extension a également été identifié et inscrit dans notre pipeline de projet. Ce nouveau projet

porte à 13 le nombre de nos centres commerciaux concernés par le plan d'investissement que nous mettons en œuvre depuis 2016.

Enfin, pour affirmer ce qui fait notre force et sous-tend les relations de proximité entretenues avec nos différents publics, Galimmo a adopté début 2019 la signature de marque Real Life, Great Stories. Celle-ci exprime la place que tiennent nos centres commerciaux dans leur territoire : lieux de convivialité et de vitalité économique, nos centres créent des emplois, dynamisent le commerce, favorisent les échanges et offrent à nos clients des expériences de shopping à la fois singulières et ancrées dans leur quotidien.

Notre feuille de route est donc clairement définie et nos équipes d'experts, aux savoir-faire complémentaires, sont les acteurs clés de notre succès. En outre, notre solide situation financière nous permet de poursuivre activement le déploiement de l'ensemble de nos plans. Nous disposons donc d'atouts solides pour poursuivre notre stratégie de croissance profitable et consolider notre position d'acteur de référence de l'immobilier commercial en France.

Nous vous remercions de votre confiance.

PROFIL

Description des activités et du patrimoine

Depuis fin 2016, Galimmo est une foncière dont l'activité est dédiée à la détention et la gestion d'actifs immobiliers principalement à usage de commerce (centres commerciaux) dans le but d'en assurer le financement et d'en améliorer la gestion et la rentabilité ainsi qu'à la réalisation d'opérations de développement immobilier en France. Galimmo gère, développe et rénove son portefeuille de centres commerciaux afin d'en renforcer l'attractivité pour les enseignes et les clients ainsi que de valoriser son patrimoine.

Suite aux opérations d'apport réalisées le 29 septembre 2016, Galimmo détient un patrimoine composé de 51 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés exploités par l'enseigne Cora et leaders sur leur zone de chalandise en France. Ces actifs commerciaux sont situés dans des zones

urbaines ou péri-urbaines pour l'essentiel dans une grande moitié nord de la France. Ils bénéficient d'une excellente accessibilité routière et de la présence de parcs d'activités commerciales à proximité, ce qui en fait de véritables zones de destination, souvent accessibles en moins de 15 minutes en voiture. Les 51 galeries de Galimmo SCA représentent une surface GLA de 128 617 m², intégrées au sein d'un total de 605 239 m² de surfaces commerciales en incluant les surfaces des hypermarchés.

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

Deux typologies d'actifs : Shopping et Proximité

Le patrimoine de Galimmo est composé de deux types d'actifs : d'une part, des centres commerciaux constituant des lieux de destination de shopping et, d'autre part, des galeries de taille plus réduite dont l'offre est essentiellement tournée vers les services.

Pour les sites de destination, l'ambition de Galimmo SCA est d'en faire des centres commerciaux à part entière, grands espaces de shopping offrant un vaste choix d'enseignes indépendantes, nationales et internationales ainsi que de nombreux services, tout en restant à taille humaine. Galimmo déploie pour ces lieux de consommation et de détente son concept marchand de **Shopping convivial**.

Pour les galeries de proximité, où des commerçants locaux, des cafés et quelques enseignes nationales se

sont installés devant l'hypermarché, Galimmo déroule son concept marchand de **Proximité renouvelée** qui consiste essentiellement à renforcer l'offre de services conçue en complémentarité de celle de l'hypermarché et permet de concilier commerce et efficacité.

Qu'il s'agisse des grands espaces de shopping ou des sites commerciaux de proximité, Galimmo s'attache à conjuguer une offre commerciale et de services avec des espaces de détente et de rencontre. L'objectif est de créer des lieux de commerce et de vie, au format et au mix enseignes adaptés à leur positionnement pour faire rayonner les sites au sein de leur territoire, faciliter la vie des consommateurs et permettre aux enseignes de développer leur activité.

Indicateurs clés 2018

Données 2018 (évolutions par rapport au 31 décembre 2017) :

- valeur du patrimoine (hors droits) : 631,9 millions d'euros, +4,2%, +2,5% à périmètre comparable ;
- nombre de baux : 830 ;
- nombre d'enseignes : 402 ;
- répartition de la valeur du patrimoine par typologie d'actifs : 75% Shopping convivial/25% Proximité renouvelée
Surface GLA des galeries : 128 617 m² ;

- revenus locatifs bruts : 37,2 millions d'euros, +6,6% ;
- ratio de LTV net : 14,9% ;
- résultat EPRA : 18,4 millions d'euros ;
- ANR EPRA Triple Net : 18,12 euros/action, +0,8% ;
- dividende proposé : 0,88 euros/action au titre de l'exercice 2018 ;
- pipeline de projets : 172,5 millions d'euros, 91% consacrés à des projets d'extension, soit +57 600 m².

STRATÉGIE DE GALIMMO

L'ambition de Galimmo est de conforter sa position parmi les dix acteurs incontournables de l'immobilier commercial en France. Pour ce faire, la stratégie repose sur le renforcement de l'attractivité de ses centres commerciaux, une politique d'investissement maîtrisée et une gestion financière rigoureuse.

■ Une stratégie de croissance et de création de valeur

Galimmo dispose de deux leviers de croissance interne : la gestion dynamique de ses actifs et son plan d'investissement de rénovation et d'extension.

L'activité commerciale vise à renforcer l'état locatif du portefeuille tout en renouvelant et élargissant le mix enseignes. La commercialisation de nouveaux sites et le renouvellement des enseignes au sein des surfaces existantes sont dictés par le double souhait de répondre en permanence aux besoins des consommateurs et de soutenir la croissance des revenus locatifs et de la valorisation des centres.

Le *Specialty Leasing* (commerce éphémère) contribue à la dynamique des centres commerciaux et à l'enrichissement du parcours client. Il fait partie intégrante de la stratégie commerciale de la société constituant une source de revenus locatifs supplémentaire.

Galimmo dispose d'un portefeuille de projets ⁽¹⁾ d'un montant total de 172,5 millions d'euros, qui représente un

potentiel d'accroissement des surfaces commerciales de 57 600 m², soit une augmentation de 43% de la superficie 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. Les programmes d'extension compris dans le portefeuille de projets concernent 13 sites aux positions déjà établies.

Galimmo a déjà livré trois des programmes d'extension/rénovation qui étaient inscrits dans son plan de développement au moment de sa constitution en tant que foncière fin 2016 (centres commerciaux, Shop'in Publier, Shop'in Houssen d'Essey-les-Nancy) et dix galeries ont été rénovées.

Par ailleurs, Galimmo étudie toute opportunité d'acquisition de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora détenues par des tiers en France, dès lors que ces actifs présentent un profil adapté à sa stratégie de valorisation. En décembre 2018, Galimmo SCA a ainsi signé une promesse de vente avec Klépierre en vue de l'acquisition du Centre commercial de Saint-Maximin, site à fort potentiel localisé à proximité de Creil (la signature définitive a eu lieu le 08 mars 2019).

En conséquence Galimmo a intégré dans son pipeline de projets un programme de rénovation/restructuration engagé dès finalisation de l'acquisition ainsi qu'un projet d'extension déjà identifié au moment de la signature de la promesse.

⁽¹⁾ Portefeuille de projets au 31 décembre 2018, complété des projets relatifs au centre commercial de Creil Saint-Maximin dont l'acquisition a été signée le 8 mars 2019

■ Une approche différenciée selon les actifs

La stratégie immobilière et commerciale diffère en fonction des spécificités des actifs et de leur territoire. Les deux concepts marchands de Galimmo se traduisent par la mise en œuvre de plan d'actions et d'investissement distincts.

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 se traduit par :

- la mise en œuvre d'un programme d'investissement consacré à l'extension et la rénovation de l'existant ;
- un travail en partenariat avec des enseignes nationales et internationales pour les conseiller dans leur implantation ;
- 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, ainsi que l'envie donnée aux visiteurs de rester plus longtemps.

La Proximité renouvelée, dont la vocation est de répondre aux besoins de consommation courants, capitalise sur la complémentarité de l'activité de la galerie, concentrée sur les commerces de première nécessité et les services, avec celle de l'hypermarché. Selon la galerie, le renforcement de l'attractivité passe par :

- un programme de travaux de rénovation des espaces intérieurs et extérieurs visant à améliorer l'ambiance du site et à renforcer la qualité perçue par les clients, tout en maintenant un parcours client court ;
- le renouvellement et la diversification de l'offre de services et de restauration, avec des commerçants indépendants locaux, franchisés ou d'enseignes nationales.

■ 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 d'authenticité 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 de la région et l'accueil d'enseignes locales – elles occupent 1/4 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.

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 et en organisant des animations en lien avec l'actualité et le patrimoine du territoire. Ceci contribue à renforcer le positionnement de proximité tout en créant du trafic et de l'animation dans ses centres commerciaux.

Acteur local impliqué, Galimmo travaille avec les villes, leurs élus et leurs services administratifs, tant pour ses projets que pour la gestion et l'animation de ses centres au quotidien. Galimmo participe également aux organes d'animation du commerce des agglomérations dans lesquels ses centres commerciaux sont implantés.

■ 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 singulière de co-conception, Galimmo imagine des espaces de commerce chaleureux, pensés pour séduire et répondre aux attentes de leurs publics spécifiques. Cette approche fédératrice donne lieu à des ateliers de travail encadrés par un cabinet d'architecte qui réunissent clients, collaborateurs, commerçants, élus locaux, représentants associatifs... 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. Les collectivités associées aux projets sont ensuite régulièrement informées et conviées pour suivre l'avancée des projets.

La démarche a déjà été engagée sur plusieurs sites, notamment les centres commerciaux Shop'in Publier (Évian) et Shop'in Houssen (Colmar) dont les programmes d'extension/rénovation pensés avec leurs public ont été inaugurés en 2018.

Real Life, Great Stories

Deux ans après sa création, Galimmo adopte la signature de marque Real Life, Great Stories.

Avec cette signature, Galimmo met en avant tant l’ancrage de ses centres commerciaux au sein de leur territoire et leur rôle de point de repère local que sa volonté de créer des lieux de commerce et de vie pensés avec leurs publics, des lieux qui rassemblent, sont propices aux rencontres et qui contribuent à la vitalité économique de leur territoire. Cette signature est fidèle à ses valeurs de co-conception, d’authenticité, d’excellence et de pragmatisme ainsi qu’à son positionnement de partenaire de confiance pour ses parties prenantes. Galimmo exprime ainsi sa volonté d’être au service du commerce tout en s’engageant

au-delà : employeur responsable, créateur de lieux de lien social, acteur économique local engagé et concepteur/ gestionnaire de sites respectueux de l’environnement.

Une gestion financière rigoureuse

La situation financière de Galimmo SCA est solide avec un ratio d’endettement modéré et une échéance de sa dette bancaire à 2023. Le plan d’investissement dans le patrimoine existant est intégralement pré-financé. De plus, le modèle de la Société a déjà prouvé, au cours de ses deux premières années d’existence, sa performance opérationnelle et sa capacité à générer de la trésorerie.

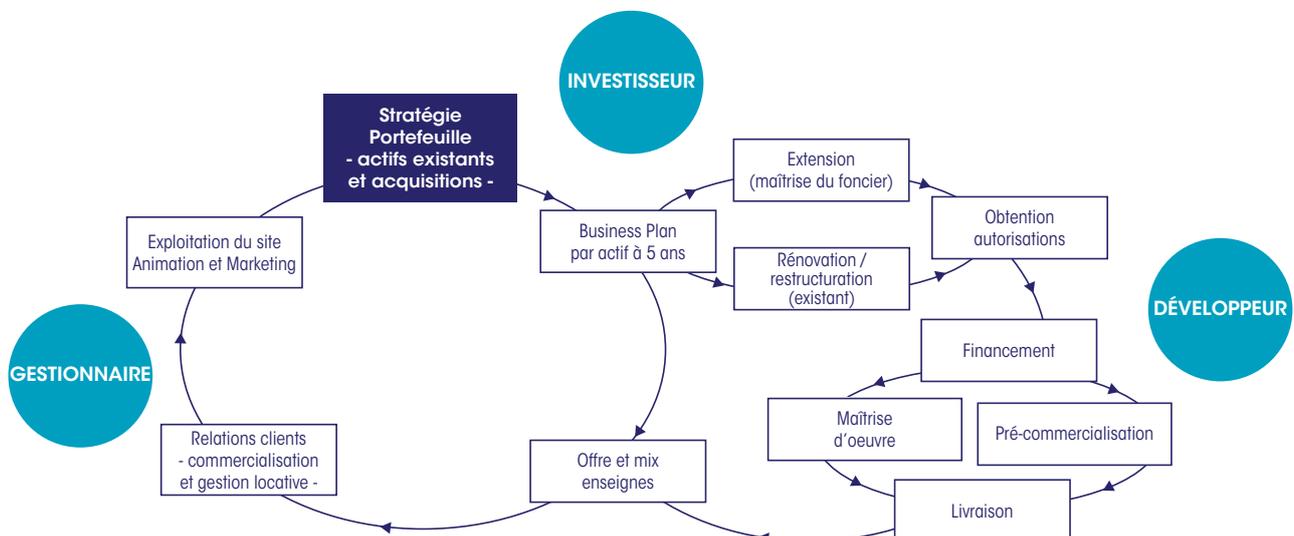
LE MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR

Chaîne de valeur et modèle économique

Galimmo, qui conçoit, gère et anime ses centres commerciaux, pilote son activité dans une perspective de renforcement de l’attractivité de ses sites et de valorisation de ses actifs. Ses équipes d’experts du commerce et de l’immobilier couvrant l’ensemble des métiers, la Société

maîtrise intégralement sa chaîne de valeur. Selon le cas, la transformation des centres passe par des programmes d’investissement d’extension/restructuration et de rénovation.

CHAÎNE DE VALEUR

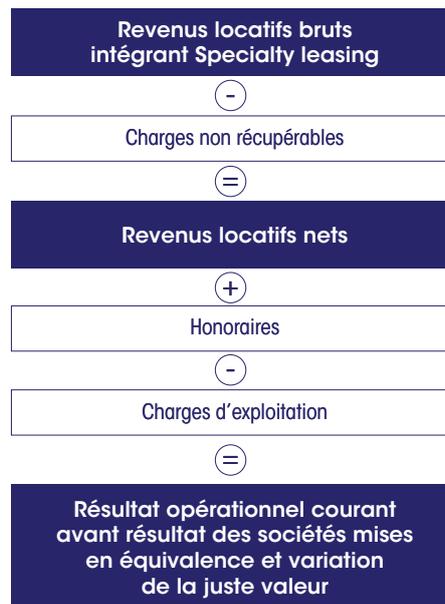


Les leviers de croissance des revenus locatifs diffèrent selon la catégorie d'actif. Les charges non récupérables font l'objet d'un travail d'optimisation et dépendent également des taux d'occupation.

Galimmo SCA perçoit par ailleurs des honoraires pour son activité de gestion de centres pour compte de tiers.

Ses charges d'exploitation sont principalement constituées des dépenses de gestion des centres et des frais de personnel.

Leviers de performance opérationnelle et financière



Concernant les investissements consacrés aux actifs, la politique de financement de Galimmo SCA fixe à 60% le montant des crédits rapporté au coût total du projet

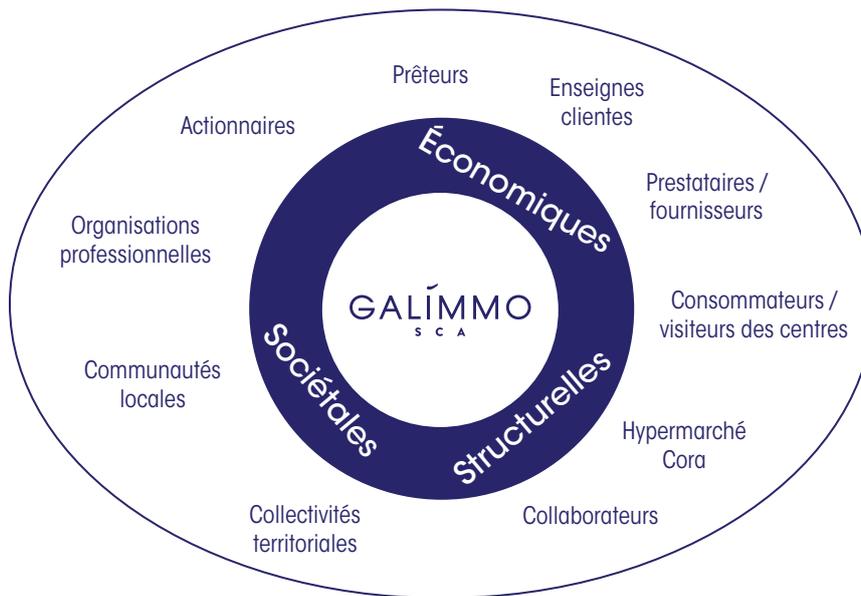
(ratio Loan to cost). Au niveau de la société, le faible ratio d'endettement (Loan To Value) donne à Galimmo SCA des marges de manœuvre pour faire évoluer son modèle.

Parties prenantes

La performance de Galimmo SCA repose sur son intégration dans l'écosystème de l'immobilier de commerce et les interactions avec ses différentes parties prenantes, tant au

niveau corporate qu'à l'échelle de ses centres commerciaux et de ses territoires d'implantation.

■ L'écosystème



■ Les interactions avec les parties prenantes

Galimmo SCA voit l'ensemble des interactions avec ses parties prenantes comme autant de relations mutuellement bénéfiques lui permettant de se positionner comme

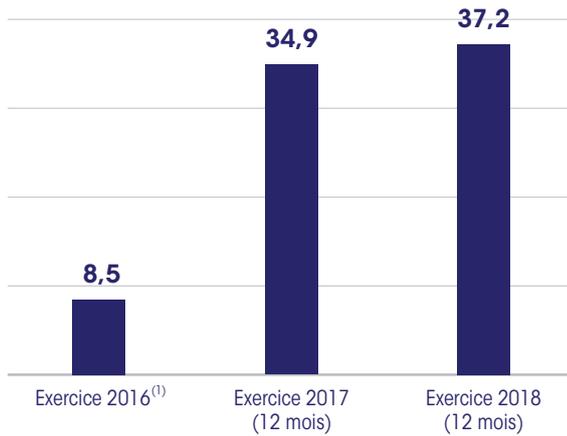
partenaire de référence. Ses centres, parfaitement ancrés dans leur territoire, sont conçus et gérés pour apporter des bénéfices tangibles à tous, sur le plan économique comme sur le plan pratique, sur le plan financier comme en matière de lien social. Ceci nourrit les relations de Galimmo SCA avec tous ses publics.

Parties prenantes	Leur contribution pour Galimmo SCA	La contribution de Galimmo SCA
Enseignes clientes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Loyers ■ Locomotives : flux de visiteurs ■ Satisfaction des consommateurs 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implantation dans des centres commerciaux de référence sur leur territoire, intégrés au cœur des zones de chalandise ■ Conseil et aide à l'implantation ■ Formats adaptés à leurs besoins ■ Qualité du lieu de travail ■ Marketing des centres
Prestataires/fournisseurs	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sous-traitance ■ Expertise et savoir-faire 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Charges externes ■ Emplois indirects
Consommateurs/visiteurs des centres	<ul style="list-style-type: none"> ■ Chiffre d'affaires des commerçants ■ Trafic et vie des centres 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Offre commerciale, services et divertissements ■ Confort du centre, lieu de vie ■ Relation client, marketing
Hypermarché Cora	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flux de clients de l'hypermarché ■ Mutualisation des ressources techniques et opérationnelles des centres commerciaux ■ Investissements 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Offre complémentaire à celle de l'hypermarché ■ Flux de clients des boutiques ■ Mutualisation des ressources techniques et opérationnelles des centres commerciaux ■ Investissements
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> ■ Expertise ■ Engagement ■ Contribution à la réalisation des objectifs de la Société 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rémunérations ■ Développement professionnel ■ Engagement social
Collectivités territoriales	<ul style="list-style-type: none"> ■ Autorisations immobilières et commerciales ■ Infrastructures environnantes des centres (transport, accès routiers, éclairage...) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Taxes ■ Emplois directs et indirects ■ Investissements locaux ■ Contribution à l'attractivité économique et sociétale du territoire ■ Recours à des prestataires et artisans locaux ■ Participation aux organes d'animation du commerce des agglomérations
Communautés locales	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contribution à l'animation de la vie des centres 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Emplois ■ Engagement sociétal et environnemental ■ Visibilité offerte aux associations, aux acteurs locaux...
Organisations professionnelles	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rencontres enseignes (salons) ■ Échange sur les tendances sectorielles 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Cotisations/entrées salons ■ Contribution à la filière de l'immobilier commercial ■ Échange sur les tendances sectorielles
Actionnaires	<ul style="list-style-type: none"> ■ Capitaux propres ■ Accompagnement du développement à long terme 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Création de valeur ■ Rémunération, distribution des résultats
Prêteurs	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contribution au financement des investissements de valorisation et des acquisitions 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intérêts financiers

INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Résumé locatifs bruts

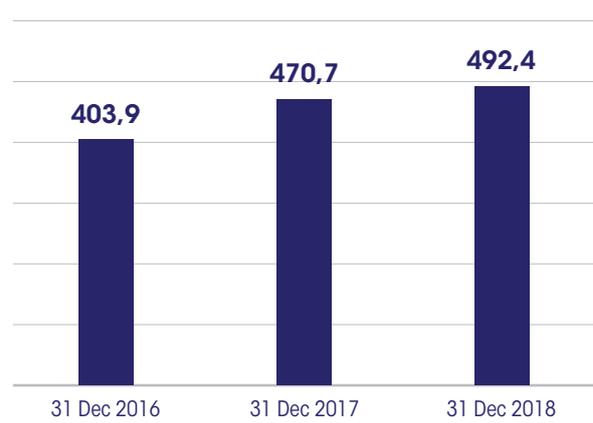
RLB (en M€)



(1) La constitution de Galimmo SCA en foncière datant du 29 septembre 2016, il n'existe pas de données comparatives pertinentes pour 2016.

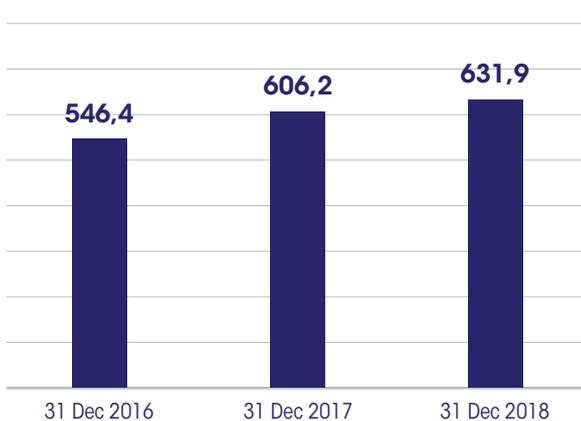
Actif Net Réévalué triple net EPRA

ANR triple net EPRA (en M€)



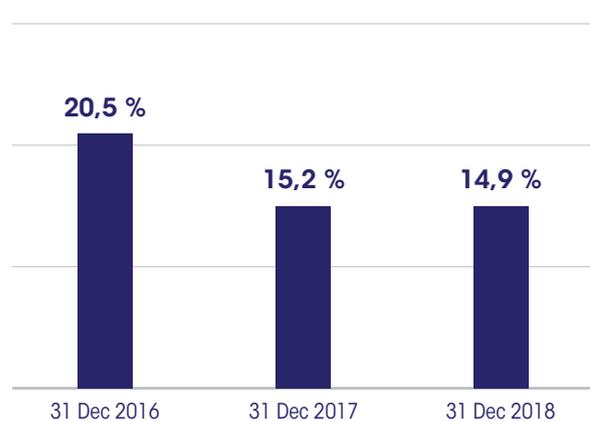
Valeur du patrimoine hors droits

Valeur du patrimoine HD (en M€)



Loan to value net IFRS

LTV net IFRS (*)



(*) après déduction de la trésorerie disponible

HISTORIQUE

Suite à la prise de contrôle de Galimmo SCA (anciennement Compagnie Marocaine) par Galimmo Real Estate, le patrimoine immobilier, constitué le 29 septembre 2016, est composé de :

- 45 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés exploités sous enseigne Cora en France, apportées pour une valeur totale fixée à 396,6 millions d'euros au 31 mars 2016 ; et
- via la société Fongaly Immobilier, 6 galeries commerciales 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.

Depuis fin 2016, Galimmo SCA déploie sa stratégie de valorisation de son patrimoine et de renforcement de l'attractivité de ses sites de commerce.

Début 2019, Galimmo SCA réalise sa première acquisition (Centre commercial attenant à l'hypermarché Cora de Saint-Maximin à proximité de Creil), renforçant ainsi son portefeuille d'actifs à fort potentiel. Cette première acquisition est venue marquer une nouvelle étape du développement de Galimmo SCA (voir partie 6.1.6 du présent Document de référence).

ÉQUIPE DIRIGEANTE

Un Conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la Société (voir partie 4.2.1 du présent Document de référence). Le Gérant, la société Galimmo Services France, représentée par Maël Aoustin, est nommé statutairement pour une durée de dix ans. Il assure 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 de recherche d'acquisitions et de nouveaux investissements.

Dans l'exercice de ses fonctions, le Gérant s'entoure d'un **Comité exécutif** qui se réunit tous les mois. Ce Comité analyse les performances commerciales et financières du groupe, propose des orientations opérationnelles et stratégiques et débat de toutes les questions générales relatives à la vie du Groupe.

Maël Aoustin

Directeur Général



Représentation du Gérant, Galimmo Services France

Ingénieur INSA Lyon et MS HEC Paris, Maël Aoustin (38 ans) a débuté sa carrière au sein du cabinet de conseil Olivier Wyman puis a rejoint le Groupe Unibail en 2004, à la Direction des Investissements de la division Bureau pour en devenir Directeur d'investissements. En janvier 2008, il rejoint l'équipe espagnole d'Unibail-Rodamco en tant que Directeur d'Opérations, puis occupe successivement les postes de Directeur du Réseau, Directeur des Investissements puis Directeur des opérations pour l'Espagne en charge de l'ensemble des activités opérationnelles dans le pays. En janvier 2014, il est nommé Directeur Commercial Groupe d'Unibail-Rodamco pour l'Europe.

Eric Ravoire

Directeur général délégué France



Diplômé de l'ESC Amiens et de Concordia University à Montréal, Eric Ravoire (47 ans), MRICS, débute sa carrière chez Unibail au département marketing puis à la commercialisation des centres commerciaux. Il rejoint ensuite la filiale française de Multi Development en tant que Responsable de la Commercialisation des projets. A compter de 2004, il occupe, au sein de CBRE Global Investors, successivement les fonctions d'Asset Manager, d'Investment Manager en Europe continentale et de Direction de l'équipe d'Asset Management Retail. Il intègre Cora en 2014 en tant que Directeur Immobilier.

Angélique Cristofari

Secrétaire Général



Diplômée de l'Université Paris-Dauphine et titulaire d'un Master de l'ESSEC, Angélique Cristofari (42 ans) a évolué pendant douze ans chez Deloitte & Associés en France, spécialisée sur les métiers d'audit et de conseil financier aux clients du secteur de l'immobilier. Elle a complété son expérience chez Hammerson en étant en charge pendant quatre ans du Corporate Finance sur les activités françaises de la foncière anglaise.

Anne Thiry

Administrateur délégué Belgique - Luxembourg



Avant de rejoindre Galimmo le 10 janvier 2019, Anne Thiry (43 ans) était directeur immobilier de Carrefour Belgium, où elle a occupé diverses fonctions depuis 2008. Précédemment, Anne Thiry était Expansion Manager de 2004 à 2008 chez Lidl, après avoir débuté sa carrière en tant que juriste chez Bird&Bird (de 1999 à 2000) puis DLA Piper (de 2000 à 2004). Anne Thiry est diplômée en droit de l'Université libre de Bruxelles et en immobilier de l'Université Saint Louis de Bruxelles.

RISQUES

La gestion des risques de Galimmo SCA est un dispositif défini et mis en œuvre sous la responsabilité du Gérant et du Secrétariat général. La gestion des risques est intégrée au processus décisionnel et opérationnel de la Société. Le Conseil de surveillance s'assure au travers du Comité d'audit du suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Le Gérant, relayé par

le Secrétariat général, est chargé de mettre en œuvre et de piloter le dispositif de gestion des risques au sein de la Société.

Une présentation plus détaillée de la gestion des risques est présentée dans la partie (8.3) du présent Document de référence.

Principaux risques :

- 01- Investissements immobiliers et arbitrages
- 02- Environnement réglementaire, juridique et de conformité
- 03- Gestion d'actifs
- 04- Financement et liquidité des marchés financiers
- 05- Développement d'actifs
- 06- Responsabilité d'entreprise
- 07- Défaillance/ non adaptation des systèmes informatiques
- 08- Interruption de l'activité
- 09- Défaut de fiabilité des précisions de l'information financière ou des indicateurs de gestion
- 10- Achats
- 11- Confidentialité et délits d'initiés
- 12- Fraude et malveillance
- 13- Contentieux
- 14- Performance de la gestion locative et immobilière
- 15- Organisation de l'entreprise et Ressources Humaines
- 16- Inadéquation de la communication financière

01



PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

1.1	DESCRIPTIF	18
1.2	ÉVALUATION DU PATRIMOINE	21

1.1 DESCRIPTIF

1.1.1 Présentation du patrimoine

Répartition en valeur d'actifs (hors droits)

	Nombre de sites	2018		2017	Variation 2018/2017	
		(en M€)	% du total	(en M€)	% à périmètre courant	% à périmètre constant
Shopping	12	475,4	75%	454,1	+4,7%	+2,3%
Proximité	39	156,5	25%	152,1	+2,9%	+2,9%
TOTAL	51	631,9	100%	606,2	+4,2%	+2,5%

Pour plus d'informations, voir la section 1.2. « Évaluation du patrimoine ».

La valeur du portefeuille d'actifs immobiliers au 31 décembre 2018 s'élève à 631,9 millions d'euros (hors droits), en hausse de 4,2% par rapport à fin décembre 2017, dont 2,5% à périmètre constant sous l'effet de l'évolution des valeurs locatives.

1.1.2 Informations détaillées sur le patrimoine immobilier

Les galeries composant le patrimoine immobilier 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 ²) (galerie & hypermarché)	Surface galerie (en m ²) (GLA)
Alsace	Proximité	Belfort	1991	2007	7	9 036	336
	Shopping	Colmar Houssen	1998	2018	52	25 260	11 000
	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
Champagne	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
Grands Massifs	Proximité	Ales	1978	2007	5	7 656	452
	Shopping	Evian Publier	1981	2017	28	14 284	5 571
	Shopping	Clermont Ferrand Lempdes	1972	2010	34	16 091	3 860
	Proximité	Vichy	1972	1991	7	7 615	259
Ile-de-France	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
Lorraine Nord	Proximité	Grosbliedersstroff	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 Avoird	2008		21	10 764	2 646
	Proximité	Sarrebouurg	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

Département ou Région en France	Type	Ville	Date création	Date de dernière rénovation/ extension	Nombre de lots	Surface totale (en m ²) (galerie & hypermarché)	Surface galerie (en m ²) (GLA)
Lorraine Sud	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
Nord	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	Villeneuve d'Ascq	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
Ouest	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
TOTAL	51	51			965	605 239	128 617

1.1.3 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 2018, ces galeries commerciales situées en Belgique étaient valorisées 400 millions d'euros par Cushman & Wakefield contre 397,5 millions d'euros à fin décembre 2017 (valeurs hors droits). Elles présentent essentiellement un positionnement Shopping convivial.

Ville en Belgique	Type	Surface totale (en m ²) (galerie & hypermarché)	Surface galerie (en m ²) (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	22 220	9 320	64
Messancy	Shopping	24 600	12 250	66
Rocourt	Shopping	29 800	14 300	67
Woluwé-st-Lambert	Proximité	14 600	1 500	16
TOTAL		156 870	63 070	390

1.2 ÉVALUATION DU PATRIMOINE

1.2.1 Méthodologie

Les expertises étaient effectuées depuis la création de Galimmo en 2016 par Galtier Valuation et Cushman & Wakefield. Suite à un appel d'offres, Galimmo a mandaté Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle pour une durée de 3 ans à compter de la campagne d'expertises au 31 décembre 2018, en procédant à une rotation du patrimoine : Cushman & Wakefield a ainsi été mandaté sur les actifs auparavant expertisés par Galtier Valuation, et Jones Lang Lasalle sur les actifs qui étaient préalablement expertisés par Cushman & Wakefield.

Les actifs 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.

À 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 les 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 10^e 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 2018 ont été revus par le Comité exécutif et les Commissaires aux comptes.

1.2.2 Valeurs d'expert

La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2018 s'élève à 675,7 millions d'euros droits inclus, soit 631,9 millions d'euros hors droits, en progression de 4,2%. À périmètre comparable (i.e. après retraitement de l'impact des nouvelles surfaces) ces valeurs progressent de 2,5%.

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 2018, ces galeries commerciales situées en Belgique sont valorisées 400 millions d'euros par Cushman & Wakefield (valeurs hors droits), en progression de 2,4 millions d'euros – soit 0,6% – par rapport au 31 décembre 2017.

1.2.3 Évolutions sur l'année 2018

Les valeurs au 31 décembre 2018 ont évolué de la sorte :

	31 décembre 2018		31 décembre 2017		Variation	
	M€	% total	M€	% total	+/- % périmètre courant	+/- % périmètre comparable
Valeurs hors droits						
Shopping - 12 sites	475,4	75%	454,1	75%	+ 4,7%	+ 2,3%
Proximité - 39 sites	156,5	25%	152,1	25%	+ 2,9%	+ 2,9%
Total Galimmo (France)	631,9	100%	606,2	100%	+ 4,2%	+ 2,5%
Shopping - 6 sites	391,6	98%	389,3	98%	+ 0,6%	+ 0,6%
Proximité - 1 site	8,4	2%	8,2	2%	+ 2,5%	+ 2,5%
Total Participation mise en équivalence (Belgique)	400,0	100%	397,5	100%	+ 0,6%	+ 0,6%

La progression de près de 26 millions d'euros en France résulte de la poursuite de la politique d'*asset management* de Galimmo. Ses principaux effets sont :

- 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 afin de fixer de nouvelles conditions locatives aux preneurs ;
- la livraison du programme d'extension de la galerie de Shop'in Houssen.

Sur la base des valeurs vénales droits inclus, et des loyers potentiels nets de charges non récupérables ⁽¹⁾ issus des rapports d'expertise à fin décembre 2018, le taux de rendement potentiel du patrimoine s'établit à 6,02%, 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 aux loyers constatés ;
- les taux d'occupation du patrimoine immobilier ;
- les taux de rendement retenus.

(1) Loyers actuels nets plus valeurs locatives de marché des locaux vacants, nettes de charges.

02



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1	PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES DE L'EXERCICE 2018	24
2.2	INVESTISSEMENTS	28
2.3	INDICATEURS EPRA	30
2.4	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	32
2.5	PERSPECTIVES	32
2.6	EXAMEN DU RÉSULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE – RFA	33
2.7	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	37
2.8	RAPPORT DE GESTION – RFA	38

2.1 PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES DE L'EXERCICE 2018

2.1.1 Activité locative

L'année 2018 a été marquée par une activité locative soutenue avec 120 opérations commerciales signées portant sur une surface de 10 993 m² :

- Galimmo SCA a signé 51 renouvellements de baux et recommercialisations de surfaces libérées depuis moins de 12 mois pour un loyer minimum garanti de 1,9 million d'euros. Il est à noter que 5 de ces baux concernent des surfaces qui étaient précédemment occupées par des enseignes Cora au titre de baux dérogatoires. Au total, la réversion brute sur anciens loyers s'est élevée à +16,7%. Qipao s'installe ainsi à Forbach et Toul, Franck Provost à Vichy, et Fabio Salsa à Dijon ;
- la commercialisation des nouvelles surfaces a été dynamique avec 25 baux signés, correspondant à 1,3 million d'euros de loyer minimum garanti et concernant notamment l'extension de Shop'in Houssen (à proximité de Colmar), avec entre autre l'arrivée de Courir, Calzedonia

et Muy Mucho. En ce qui concerne les surfaces vacantes depuis plus de 12 mois, 6 locaux ont été commercialisés pour un loyer minimum garanti de 0,4 million d'euros. En particulier, Basic Fit s'installe sur 1 164 m² à Val d'Yerres et Maxi Zoo sur 648m² à Courrières ;

- enfin, 38 contrats concernant des espaces de services et des kiosques ont été signés au cours de l'exercice.

Au total, les signatures de l'année 2018 ont porté sur un loyer minimum garanti de 3,9 millions d'euros.

L'activité de *Specialty Leasing*, très dynamique, représente un volume d'affaires de 1,7 million d'euros. Galimmo SCA a notamment conclu un partenariat avec Amazon en vue du déploiement des consignes de retrait de colis Amazon Lockers dans ses centres commerciaux : 38 consignes ont été installées au cours de l'année.

2.1.2 Programmes d'extensions/rénovations livrés

Étendus et rénovés, les centres commerciaux Shop'in Publier et Shop'in Houssen ont été inaugurés sous leur nouvelle configuration en 2018 et ont adopté leur nouvelle identité à cette occasion. La transformation de ces centres, co-conçue avec leurs différents publics, est emblématique de l'ambition de Galimmo SCA de créer des centres commerciaux de référence au sein de leur zone de chalandise et de la stratégie de création de valeur de la Société.

- l'inauguration de l'extension/rénovation de Shop'in Publier, à proximité d'Evian, a eu lieu le 23 mai. La création de 2 200 m² GLA de surfaces additionnelles a porté la surface totale de la galerie commerciale à 5 600 m² GLA et celle du Centre commercial à 15 100 m² (incluant l'hypermarché). Shop'in Publier comprend désormais 29 boutiques dont Superdry qui est venu renforcer l'offre de prêt-à-porter du site, une moyenne surface exploitée par l'enseigne Go Sport et le nouveau concept de restauration, La Table Cora. Un ensemble de services inédits dans les centres Galimmo, tels qu'espaces repos connectés, Amazon Lockers, consigne à casques et wifi gratuit sont dorénavant mis à disposition des visiteurs. Le montant des investissements consacrés par Galimmo SCA au programme de transformation de Shop'in Publier s'élève à 11,6 millions d'euros ;
- doublement de la surface de la galerie, refonte totale du design intérieur et de l'architecture extérieure, élargissement de l'offre et des services : c'est sous une toute

nouvelle configuration que Shop'in Houssen, à proximité de Colmar, a ouvert ses portes au public le 22 novembre. La surface totale du site incluant l'hypermarché Cora est dorénavant de 25 260 m², dont 11 000 m² GLA occupés par la galerie (après extension de 5 400 m² GLA). Le nouveau mix commercial de la galerie a été pensé afin d'offrir un bon équilibre entre enseignes nationales et acteurs locaux. Il est composé d'une cinquantaine de boutiques avec une vingtaine d'enseignes nouvellement implantées. Aux côtés d'H&M qui a choisi de s'installer à Shop'in Houssen avec son nouveau concept, Sephora joue également un rôle de locomotive grâce à ses surfaces agrandies. Parmi les autres marques de prêt-à-porter figurent notamment Calzedonia, Courir, Le Temps des Cerises, Levi's, Okaïdi et Toscane. L'offre a été également enrichie dans les secteurs de la bijouterie avec l'arrivée de l'enseigne Pandora, de la coiffure, de l'optique ou encore de la décoration avec l'ouverture d'une boutique Muy Mucho. Enfin, le pôle restauration a été significativement étoffé. L'attractivité du site a été renforcée grâce au soin apporté au parcours client et à l'enrichissement des services. Le montant total des investissements réalisés par la Société s'élève à 16,5 millions d'euros. Galimmo SCA estime à 13,5 millions d'euros les efforts d'investissement, en sus de ceux de Galimmo SCA, consacrés par les enseignes pour leur installation et par Cora.

2.1.3 Revenus locatifs

Revenus locatifs bruts 2018

Les revenus locatifs bruts de l'année 2018 s'élèvent à 37,2 millions d'euros, en hausse de 6,6% par rapport à 2017 soit +2,3 millions d'euros. Cette progression résulte :

- de l'effet des programmes d'extension des centres commerciaux de Shop'in Publier (première année pleine d'exploitation) et de Shop'in Houssen (à compter de septembre 2018) ainsi que, dans une moindre mesure, de celui de la galerie d'Essey-lès-Nancy livré en 2017, correspondant à des revenus locatifs bruts additionnels de 1,4 million d'euros pour l'ensemble de l'année ;
- de l'augmentation de 0,9 million d'euros des revenus locatifs à périmètre comparable, soit une augmentation de 2,9% liée à la revalorisation des loyers, à la forte progression des revenus du *Specialty Leasing* et à des loyers variables en hausse.

Après déduction des charges locatives et impôts fonciers non refacturés, les revenus locatifs nets de l'exercice 2018 progressent de 6,2% pour s'établir à 33,5 millions d'euros.

Revenus locatifs annualisés bruts au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2018, les revenus locatifs annualisés bruts (loyers minimums garantis, hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et loyers précaires) sont en hausse à 36,4 millions d'euros contre 34,7 millions d'euros au 31 décembre 2017. S'agissant des loyers en place, ce montant de revenus n'intègre pas les surfaces commercialisées au titre de baux signés avec prise d'effet postérieure au 31 décembre 2018.

Les centres de Shopping convivial (centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise) et les galeries de Proximité renouvelée (positionnées sur une offre de services complémentaire à celle de l'hypermarché) contribuent respectivement à hauteur de 72% et 28% au montant total de revenus locatifs annualisés bruts.

2.1.4 Situation locative

Au 31 décembre 2018, Galimmo dispose d'un portefeuille de 830 baux conclus avec 402 enseignes locataires.

Répartition par type d'enseignes

Au total, les 166 enseignes nationales et internationales, qui occupent 64% des surfaces, représentent 75% des revenus locatifs bruts annualisés.

Reffet du positionnement des centres commerciaux de Galimmo fortement ancrés dans leur territoire, les enseignes locales génèrent 22% des loyers minimums garantis et participent à l'ancrage territorial des sites et à la mise en place d'une offre de services enrichie et renouvelée.

Enfin, les boutiques opérées par Cora (hors hypermarché) au sein des galeries génèrent 3% des loyers minimums garantis. Sur les 67 baux correspondants, 43 baux dérogatoires au poids non significatif dans les revenus locatifs font l'objet d'un congé prenant effet en 2019.

Au 31 décembre 2018	Nombre d'enseignes	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts				Surface	
			en % du total		Rappel		Rappel	
			M€	m ²	M€ 2017	m ²	m ² 2017	m ² 2017
Enseignes nationales et internationales	166	505	27,4	75%	26,2	68 344	64%	63 708
Enseignes locales	221	258	7,9	22%	7,5	28 035	26%	27 215
Boutiques Cora (hors hypermarché)	15	67	1,1	3%	1,1	10 839	10%	16 457
TOTAL GALIMMO FRANCE	402	830	36,4	100%	34,7	107 218	100%	107 380

■ Poids des 10 premiers locataires (hors Cora)

Au 31 décembre 2018	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts				Surfaces	
		M€	en % du total	Rappel M€ 2017	m ²	en % du total	Rappel M€ 2017
TOTAL DES 10 PREMIÈRES ENSEIGNES LOCATAIRES	86	7,5	21%	7,3	17 865	17%	15 979
Autres	744	28,8	79%	27,4	89 353	83%	91 401
TOTAL GALIMMO FRANCE	830	36,4	100%	34,7	107 218	100%	107 380

Le portefeuille d'enseignes est diversifié. Au 31 décembre 2018, les 10 premières enseignes locataires (hors Cora) occupent 17% des surfaces louées. Leur poids dans les loyers annualisés bruts s'élève à 21%, stable par rapport à fin décembre 2017.

Galimmo SCA compte notamment parmi ses principaux locataires Nocibé, Orange, H&M, Micromania, Sephora et Julien d'Orcel.

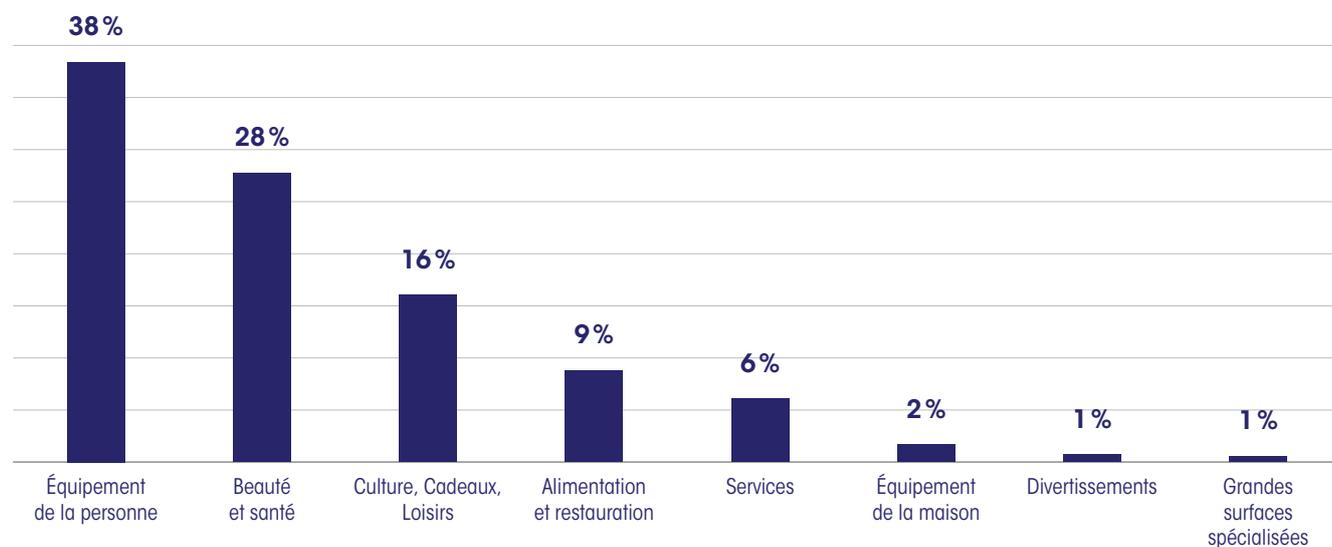
■ Proportion des baux incluant une clause de loyers variables

Au 31 décembre 2018	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts	
		M€	en % du total
Baux avec loyer garanti seul	310	7,5	21%
Baux avec loyer garanti et clause de loyer variable complémentaire	511	28,0	77%
Baux avec loyer variable seul	9	0,8	2%
TOTAL GALIMMO FRANCE	830	36,4	100%

■ Répartition sectorielle de l'ensemble du portefeuille locatif, selon la nomenclature du CNCC ⁽¹⁾

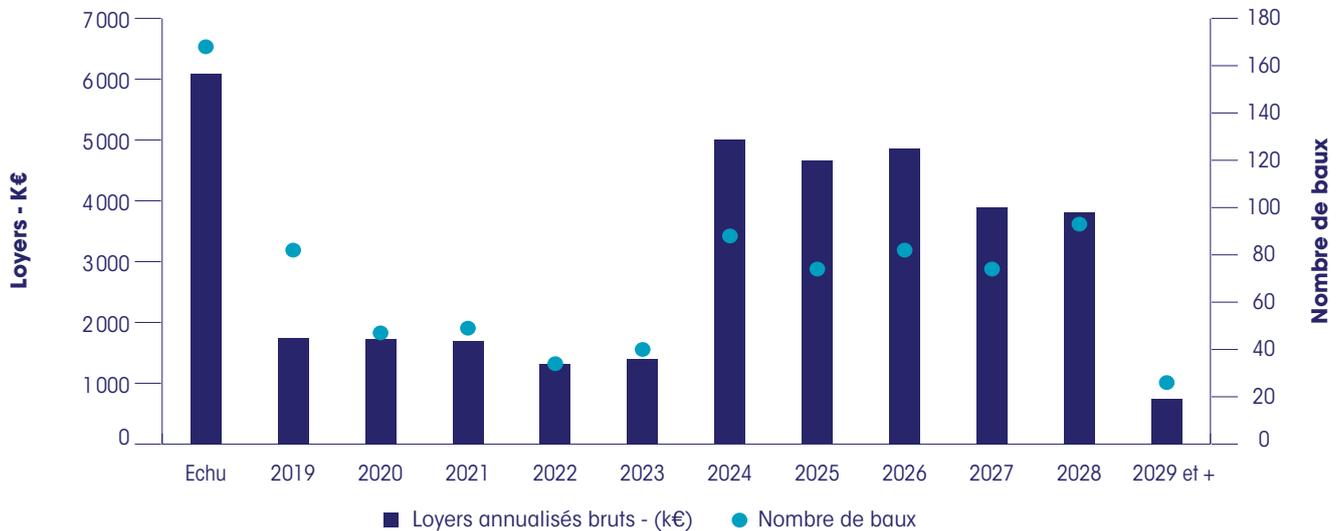
Les trois secteurs les plus représentés – le secteur de l'Équipement de la personne, le secteur Beauté / Santé et le secteur Culture / Cadeaux / Loisirs – représentent 82% des loyers annualisés bruts au 31 décembre 2018 et leur poids est stable par rapport au 31 décembre 2017.

Répartition des loyers par secteur au 31 décembre 2018 (en % du montant total des loyers annualisés bruts)



(1) Conseil National des Centres Commerciaux.

Échéancier des baux au 31 décembre 2018



À fin 2017, le nombre de baux échus ou arrivant à échéance dans les 24 mois suivants s'élevait à 323. Au 31 décembre 2018, les baux échus ou arrivant à échéance dans les 24 mois sont au nombre de 297.

La durée moyenne pondérée du portefeuille de baux s'établit à 5,3 années, contre 5,0 au 31 décembre 2017.

Taux d'occupation EPRA

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation EPRA ⁽¹⁾ est de 92,0% contre 92,7% à fin décembre 2017 pour l'ensemble du portefeuille. Cette évolution est principalement expliquée par les libérations anticipées de certaines boutiques Cora au deuxième semestre. Le taux d'occupation des centres commerciaux de Shopping convivial s'établit à 95,2% tandis que celui des galeries de Proximité renouvelée est de 85,3% (contre respectivement 96,5% et 85,5% un an plus tôt).

(1) Taux d'occupation EPRA : valeur locative de marché des surfaces occupées / valeur locative de marché des surfaces totales. Il est calculé en retraitant les surfaces maintenues en situation de vacance stratégique dans le cadre de la mise en œuvre des programmes de rénovation/extension.

2.2 INVESTISSEMENTS

2.2.1 Investissements réalisés au cours de la période

Les investissements liés au programme de valorisation des actifs se sont élevés à 19,6 millions d'euros en 2018. La majeure partie de ce montant a été consacrée au chantier d'extension/rénovation du centre commercial Shop'in Houssen (Colmar) qui a ouvert ses portes au public en novembre 2018 (voir paragraphe 2.1.2.). Lancé en juin 2017, le programme a consisté en une extension de 5 400 m² GLA portant la galerie commerciale à 11 000 m²

GLA et une rénovation de l'ensemble constitué avec l'hypermarché.

Galimmo a également poursuivi son programme de rénovation qui a concerné 6 galeries de Proximité renouvelée en 2018.

Enfin, les travaux de restructuration de 5 anciens locaux de Services Après-Vente de Cora ont été achevés au 4^e trimestre 2018, sur les sites d'Auxerre, Nancy, St Quentin, Soissons et Wattignies.

2.2.2 Acquisition

En décembre 2018, Galimmo SCA a signé une promesse de vente avec Klépierre pour l'acquisition de la galerie d'un centre commercial situé au cœur de la puissante zone commerciale de Saint-Maximin, à proximité de la ville de Creil dans l'Oise (60), pour un montant de 39,5 millions d'euros (droits inclus). La galerie, qui abrite près de 40 enseignes sur 4 069 m² GLA, est attenante à un hypermarché Cora. Le centre commercial associe des enseignes de shopping (prêt-à-porter, cosmétiques, sport) à une offre répondant aux besoins quotidiens des clients (pharmacie, restauration

et services). L'ensemble du site, avec l'hypermarché et sa cafétéria, propriétés de Cora, couvre une surface totale de 19 234 m². La Société a prévu de déployer sur ce centre commercial sa stratégie de valorisation au travers d'une politique d'*asset management* et d'investissement dynamique.

Suite à la réitération de la promesse le 8 mars 2019, les projets de développement identifiés sur le centre de Creil Saint-Maximin ont été intégrés au pipeline de Galimmo SCA au 31 décembre 2018.

2.2.3 Pipeline de développement

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets qui correspond à un montant total d'investissements potentiels de 172,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, en ce compris les projets relatifs à la galerie de Creil Saint-Maximin récemment acquise.

La nature des projets diffère selon la typologie d'actifs. Pour les centres commerciaux de Shopping convivial, 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 à l'occasion desquels Galimmo SCA fait également évoluer l'offre commerciale, de loisirs et de services de ses centres. Pour les galeries de Proximité renouvelée, les investissements sont majoritairement consacrés à des programmes de rénovation.

Plus de 90% du montant total des investissements concerne des projets d'extension de 13 centres commerciaux. Ces projets représentent un total de 57 600 m² de surfaces GLA additionnelles, soit une augmentation potentielle de 43% du total des surfaces existantes. Les autres projets consistent en des restructurations partielles de sites existants. Le lancement d'un projet, que ce soit une extension ou une restructuration, est fréquemment accompagné d'un programme de rénovation de l'existant. En revanche, le pipeline de projets n'intègre pas les programmes de rénovation lorsque ceux-ci ne concourent pas à un projet plus large de création de surfaces ou de restructuration de surfaces existantes.

À fin décembre 2018, l'ensemble des projets engagés ⁽¹⁾ représente un montant de 6,2 millions d'euros correspondant à des chantiers de restructuration de galeries.

Le reste du pipeline de projets se répartit entre 68,3 millions d'euros de projets maîtrisés ⁽²⁾ (en phase de conception, obtention des autorisations administratives et pré-commercialisation) et 98,0 millions d'euros de projets identifiés ⁽³⁾.

Au total, la valeur du portefeuille de projets est passée de 156,9 millions d'euros à fin décembre 2017 à 172,5 millions d'euros au 31 décembre 2018 en raison principalement de :

- la sortie de l'extension / rénovation de Shop'in Houssen, achevée au quatrième trimestre ;
- l'intégration d'un projet engagé et d'un projet identifié du centre commercial Creil Saint-Maximin, l'acquisition de la galerie ayant été finalisée en mars 2019.

Composition du portefeuille de projets au 31 décembre 2018

	Nombre de projets	Type	Surface additionnelle (m ²)	Prix de revient total M€	Montant restant à engager M€	Ouverture prévue	Catégorie
Galerie							
Dole		Restructuration				3T 2019	Proximité
Creil		Restructuration				2T 2020	Shopping
PROJETS ENGAGÉS	2		800	6,2	5,6		
Clermont Ferrand-Lempdes		Extension					Shopping
Rennes-Pacé		Extension					Shopping
Villers Semeuse		Extension					Shopping
Wittenheim		Extension					Shopping
Ermont		Extension					Proximité
Villeneuve d'Ascq-Flers		Extension					Proximité
Blois		Restructuration					Proximité
Dorlisheim		Restructuration					Proximité
Haguenau		Restructuration					Proximité
Livry Gargan		Restructuration					Proximité
Moulins les Metz		Restructuration					Proximité
Reims Neuville		Restructuration					Proximité
Saint Malo		Restructuration					Proximité
Soissons		Restructuration					Proximité
PROJETS MAÎTRISÉS	14		18 100	68,3	65,7		
PROJETS IDENTIFIÉS	7		38 700	98,0	97,5		
TOTAL	23		57 600	172,5	168,8		

(1) Projets engagés : programmes d'investissement en cours de réalisation.

(2) Projets maîtrisés : projets en phase de conception, d'obtention des autorisations administratives et de pré commercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

(3) Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

2.3 INDICATEURS EPRA

Les indicateurs ci-dessous sont calculés 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	2018	2017
Résultat net de la période en IFRS (en M€)	23,9	66,4
Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	-7,9	-39,6
Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	0,4	0,8
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	1,9	-3,9
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	0,0	-5,3
Résultat EPRA (en M€)	18,4	18,4
Nombre d'actions moyen pondéré	26 714 039	25 573 697
Résultat EPRA par action (en €)	0,69	0,72

Actif Net réévalué EPRA

Actif Net réévalué EPRA	31/12/2018	31/12/2017
ANR selon les états financiers (en M€)	492	471
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	-	-
ANR dilué	492	471
Impôts différés sur plus-values latentes	133	129
Actif Net réévalué EPRA (en M€)	625	600
Nombre d'actions fin de période (hors auto-détenues)	27 179 422	26 180 218
Actif Net réévalué EPRA par action (en €)	23,00	22,91

Actif Net réévalué EPRA triple net

Actif Net réévalué EPRA Triple net	31/12/2018	31/12/2017
ANR EPRA (en M€)	625	600
Impôts différés sur plus-values latentes	-133	-129
ANR EPRA Triple net (en M€)	492	471
Nombre d'actions fin de période (hors auto-détenues)	27 179 422	26 180 218
ANR EPRA Triple net par action (en €)	18,12	17,98

Taux de rendement EPRA

Taux de rendement initial net (EPRA NIY) et Taux de rendement initial net majoré (EPRA topped-up NIY)

	31/12/2018	31/12/2017
Immeubles de placement – détenus à 100%	633,4	605,9
Immeubles de placement – participation dans des JV/fonds	60,0	59,6
Stocks d'immeubles (yc part dans des JVs)	-	-
Moins : actifs en développement	2,1	33,8
Valeur du portefeuille d'actifs achevés (hors droits)	691,3	631,8
Droits de mutation	51,9	42,5
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus (en M€)	743,3	674,3
Revenus locatifs annualisés *	41,8	38,6
Charges non récupérables	1,6	1,5
Loyers annualisés nets (en M€)	40,2	37,1
Plus : Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	1,1	0,8
Loyers annualisés nets majorés (en M€)	41,4	38,0
Taux de rendement initial net (EPRA NIY)	5,41%	5,51%
Taux de rendement net majoré (EPRA topped-up NIY)	5,56%	5,63%

* Incluant les revenus locatifs annualisés des participations dans des JVs.

Taux de vacance EPRA

Taux de vacance EPRA		31/12/2018	31/12/2017
Valeur locative estimée des surfaces vacantes (en M€)	A	3	3
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille (en M€)	B	42	41
Taux de vacance EPRA *	A/B	8,0%	7,3%

* Hors vacance stratégique permettant les opérations d'extension et de restructuration de certaines galeries.

2.4 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

2.4.1 Évolution de la situation financière

Le 1^{er} mars 2019, un tirage de la tranche Travaux du financement a été réalisé pour 1,8 millions d'euros.

Le 8 mars 2019 un tirage de dette bancaire de 25,1 millions d'euros a été effectué afin de financer l'acquisition de la galerie de Saint-Maximin et sa rénovation.

2.4.2 Acquisition

Le 8 mars 2019 et suite à la promesse signée en décembre 2018, Galimmo SCA a réalisé l'acquisition définitive auprès de Klépierre de la galerie d'un centre commercial situé au cœur de la puissante zone commerciale de Saint-Maximin, à proximité de la ville de Creil dans l'Oise (60), pour un montant de 39,5 millions d'euros (droits inclus). cf 2.2.2.

En conséquence, Galimmo SCA intègre dans son pipeline de projets un programme de rénovation / restructuration

qui a été engagé dès la finalisation de l'acquisition ainsi qu'un projet d'extension déjà identifié.

Cette opération est la première acquisition réalisée par Galimmo SCA depuis sa création. Renforçant le portefeuille d'actifs à fort potentiel de la Société en France, elle marque une nouvelle étape dans le déploiement de sa stratégie.

2.5 PERSPECTIVES

Galimmo SCA poursuit sa politique de gestion active de ses centres commerciaux parallèlement au déploiement de son plan d'investissement destiné à renforcer leur attractivité et à valoriser son portefeuille d'actifs en France.

Les revenus de l'exercice 2019 bénéficieront d'une année pleine d'exploitation de Shop'In Houssen sous sa nouvelle configuration et de l'intégration du centre commercial de Creil Saint-Maximin à compter du 8 mars 2019. Galimmo SCA entend également tirer parti de la poursuite de son activité locative dynamique ainsi que saisir les opportunités de commercialisation de surfaces vacantes

et de recommercialisation pour faire évoluer l'évolution du mix commercial de ses sites et renforcer les secteurs de la restauration et de la santé/beauté.

Galimmo SCA va préparer au cours de l'année 2019 l'engagement de deux autres projets majeurs.

Concernant les galeries de Proximité renouvelée, Galimmo SCA poursuivra en 2019 le plan de rénovation engagé au moment de sa constitution. L'objectif de ces travaux de modernisation est de renforcer l'attractivité et le confort des sites en les adaptant aux nouvelles attentes des clients et des commerçants.

2.6 EXAMEN DU RÉSULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE – RFA

2.6.1 États financiers consolidés

Résumé de l'état consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Actifs financiers non courants	730 531	700 536
<i>dont immeubles de placement</i>	633 393	605 929
<i>dont titres de sociétés mises en équivalence</i>	9 685	7 548
<i>dont prêts à plus d'1 an</i>	80 500	82 500
Actifs courants	92 914	86 755
<i>dont prêts à moins d'1 an</i>	2 000	12 000
<i>dont clients et autres créances</i>	21 873	15 366
<i>dont trésorerie et équivalents</i>	68 164	59 389
TOTAL ACTIF	823 445	787 291
Capitaux propres	492 441	470 672
Total passifs non courants	303 418	290 109
<i>dont passifs financiers à LT</i>	158 953	149 833
<i>dont passifs d'impôts différés</i>	134 920	130 984
Total passifs courants	27 586	26 510
<i>dont passifs financiers à CT</i>	3 504	1 529
<i>dont dettes fournisseurs</i>	14 805	13 866
<i>dont dettes diverses</i>	8 861	7 607
TOTAL PASSIF	823 445	787 291

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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs bruts	37 198	34 890
Charges locatives et immobilières nettes	-3 732	-3 382
Revenus locatifs nets	33 466	31 509
Honoraires et autres produits d'exploitation	1 743	1 869
Frais généraux	-8 451	-7 887
Autres produits et charges	-276	-187
Variation de juste valeur sur immeubles de placement	7 876	39 590
Part dans le résultat net des MEE	1 720	6 664
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	36 078	71 557
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	36 078	71 557
Coût de l'endettement financier net	-3 886	-3 280
Autres produits et charges financiers	2 127	2 140
Impôts sur le résultat	-10 419	-3 974
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	23 898	66 443
<i>Part du Groupe</i>	23 898	66 443
<i>Résultat net par action (en €) - part du Groupe</i>	€ 0,89	€ 2,60
<i>État résumé des Autres éléments du résultat global</i>		
Résultat net de l'ensemble consolidé	23 898	66 443
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-613	687
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	158	-211
Sociétés MEE - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-94	68
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-549	545
TOTAL DU RÉSULTAT GLOBAL	23 350	66 988
<i>dont part du Groupe</i>	23 350	66 988
<i>dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	-	-

Résumé des flux de trésorerie de l'exercice

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Marge brute d'autofinancement	26 418	25 447
Variation nette du besoin en fonds de roulement	-6 008	-3 207
Impôts sur le résultat payés	-10 291	-4 575
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	10 119	17 665
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-21 674	-14 301
Flux nets de trésorerie des opérations financières	19 482	19 746
Incidence des autres variations	848	64
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	8 775	23 175
Trésorerie et équivalents à l'ouverture de l'exercice	59 389	36 214
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	68 164	59 389

2.6.2 Examen du résultat global

Les **revenus locatifs bruts** (37,2 millions d'euros) sont constitués des loyers facturés par les sociétés du Groupe, majorés des droits d'entrée étalés sur la première durée ferme du bail à hauteur de 0,6 million d'euros. Ils incluent aussi 1,7 million d'euros de revenus de *Specialty Leasing*. La contribution des 12 sites Shopping s'élève à 71% des revenus locatifs bruts.

Ils progressent de 6,6% par rapport à l'exercice 2017, soit +2,3 millions d'euros. À périmètre comparable, la hausse est de 2,9% soit +0,9 million d'euros et s'explique par l'indexation de 1,5% en moyenne et la forte progression des revenus de *Specialty Leasing*. À périmètre non comparable, l'évolution des revenus locatifs bruts de +1,4 million d'euros est portée par les extensions de Shop'in Publier, de Shop'in Houssen, et d'Essey-lès-Nancy.

Les **revenus locatifs nets** (33,5 millions d'euros) correspondent à la différence entre les revenus locatifs bruts et les charges sur les immeubles. Ils progressent de 6,2% par rapport à 2017. Ces charges incluent les charges locatives et les impôts fonciers non refacturés aux locataires, des honoraires supportés par le bailleur, des dépenses de marketing et le coût du risque client (dotations aux provisions nettes de reprises et passages en pertes).

Les **honoraires et autres produits d'exploitation** comprennent les prestations de direction de centre, des honoraires de commercialisation et des refacturations de travaux.

Les **frais généraux** sont composés des charges de personnel à hauteur de 3,9 millions d'euros et des frais de fonctionnement pour 4,6 millions d'euros. La masse salariale progresse de 0,6 million d'euros, en proportion de l'effectif (43 personnes au 31 décembre 2018 contre 37 au 31 décembre 2017).

Les frais de fonctionnement de la structure tels que la rémunération du Gérant statutaire, Galimmo Services France, à hauteur de 3% des revenus des centres, les dépenses de

communication institutionnelle et financière ainsi que les frais de déplacement et les honoraires divers (commissariat aux comptes, gestion de la paie, gestion informatique) sont restés stables, malgré la hausse mécanique de la rémunération du Gérant, assise sur les loyers.

La **variation de juste valeur** sur immeubles de placement correspond à l'augmentation de la valeur hors droits des actifs (27,5 millions d'euros), nette des dépenses d'investissement (19,6 millions d'euros).

La quote-part de **résultat net des sociétés mises en équivalence** provient de la détention de 15% dans le capital de Galimmo Châtelineau, consolidée par mise en équivalence (1,7 million d'euros).

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 36,1 millions d'euros.

Le **coût de l'endettement financier** a augmenté à 3,9 millions d'euros en 2018 (contre 3,3 millions d'euros en 2017), avec un coût moyen d'endettement de 2,10% avant coût des couvertures. Les tirages réalisés au cours de l'exercice 2018 ont totalisé 13,8 millions d'euros.

L'année 2018 enregistre une **charge d'impôt** de 10,4 millions d'euros, en hausse par rapport à l'exercice 2017 qui bénéficiait d'une reprise nette d'impôt différé de 2,7 millions d'euros suite à 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^{er} janvier 2021). La charge 2018 se ventile comme suit :

- une charge d'impôts exigibles de 6,3 millions d'euros (contre une charge de 6,7 millions d'euros en 2017) ;
- une charge d'impôts différés de 4,1 millions d'euros (contre une reprise nette de 2,7 millions d'euros en 2017).

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à 23,9 millions d'euros au titre de l'année 2018. Le **résultat EPRA** ⁽¹⁾ atteint 18,4 millions d'euros.

02

(1) Résultat net retraité des variations de juste valeur nettes de leur fiscalité différée.

2.6.3 Examen de la structure financière

■ Endettement

Au 31 décembre 2018, l'endettement financier s'élève à 162,2 millions d'euros (dont 140,3 millions d'euros de crédit bancaire et 21,7 millions d'euros de dettes de crédit-bail), contre 150,9 millions d'euros au 31 décembre 2017. Cette évolution résulte principalement des opérations suivantes :

- 13,8 millions d'euros de tirages sur le crédit bancaire au titre du financement de l'extension de Colmar-Houssen et des rénovations ;
- l'amortissement des contrats de crédit-bail à hauteur de 3,1 millions d'euros.

Le crédit bancaire est rémunéré au taux Euribor 3 mois avec un *floor* à 0% majoré d'une marge de 225 bps.

L'ensemble des covenants qui lui sont rattachés est respecté.

Au 31 décembre 2018 :

- le ratio d'endettement contractuel (*Loan to Value*, LTV) s'établissait à 28%, pour un niveau maximal de 45% ;
- le ratio de couverture des intérêts (*Interests Coverage Ratio*, ICR) s'élevait à 696%, pour un niveau minimum de 300%.

84% de la dette de Galimmo SCA est couverte au 31 décembre 2018. Le coût moyen de l'endettement est de 2,10% avant coût des couvertures sur l'exercice 2018.

■ Trésorerie

Le montant des disponibilités est de 68,2 millions d'euros (59,4 millions d'euros au 31 décembre 2017), dont 42,2 millions d'euros au titre du compte gage-espèces, qui est exclusivement affecté au financement des travaux du pipeline de développement dont 40% des montants doivent être autofinancés. Un montant de 14 millions d'euros de trésorerie est affecté à la part autofinancée de l'acquisition de la galerie de Creil en mars 2019.

L'évolution de +8,8 millions d'euros de la trésorerie s'analyse ainsi :

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation sont constitués (i) de la marge brute d'autofinancement pour un montant de +26,4 millions d'euros, (ii) de la variation nette du besoin en fonds de roulement pour -6,0 millions d'euros et (iii) des impôts versés sur l'exercice pour -10,3 millions d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement ont un impact de -21,7 millions d'euros et sont principalement expliqués par les travaux de l'extension de Colmar-Houssen.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement, soit +19,5 millions d'euros, comprennent (i) les tirages sur le crédit bancaire pour +13,8 millions d'euros, (ii) le remboursement partiel du principal et les intérêts perçus au titre du prêt à Galimmo Châtelineau pour +15,4 millions d'euros, (iii) le coût du crédit bancaire pour -4,3 millions d'euros, (iv) l'amortissement des contrats de crédit-bail pour -3,1 millions d'euros et (v) les dividendes versés pour -2,1 millions d'euros.

2.7 TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Capitaux de l'émetteur

Les capitaux propres sociaux de la Société s'établissent à 183 413 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 176 017 milliers d'euros au 31 décembre 2017. Cette augmentation des capitaux propres s'explique par le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les capitaux propres consolidés de la Société s'établissent à 492 441 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 470 672 milliers d'euros au 31 décembre 2017. Cette augmentation des capitaux propres s'explique par le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Flux de trésorerie consolidés

Voir sections 2.6.1 et 2.6.3

Conditions d'emprunt et structure de financement

Il est rappelé que le 29 septembre 2016, la Société, sa filiale Fongaly Immobilier, Galimmo Châtelaineau 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, 6,3 millions d'euros en 2017, et 13,8 millions d'euros en 2018.

La filiale Fongaly Immobilier, partie à ce contrat, a procédé à un premier tirage de 2,5 millions d'euros en 2017. Elle n'a pas effectué de tirage en 2018.

Les trois sociétés belges avaient tiré l'intégralité de leurs autorisations en 2016, pour un total de 155,2 millions d'euros.

Par ailleurs, la filiale Fongaly Immobilier est partie à trois contrats de crédit-bail immobilier. Les capitaux restants dus sur ces contrats s'élèvent à 21,7 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux

En France, la trésorerie de la Société se compose notamment d'un gage-espèces de 42,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. Celui-ci a été mis en place conformément aux engagements du contrat de financement bancaire mentionné ci-dessus ; 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 peut intervenir qu'un an à partir de la date d'inscription des fonds sur les comptes convertibles à terme.

Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux

En raison de sa trésorerie actuelle et de ses capitaux propres, la Société n'a besoin d'aucune source de financement externe pour honorer les engagements qu'elle a souscrits à ce jour.

2.8 RAPPORT DE GESTION – RFA

Rapport arrêté par le Gérant le 19 mars 2019 et relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, 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 2018**

1.1 **Description de l'activité de la Société**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2016, 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 **Événements marquants de l'exercice 2018**

Assemblée générale mixte du 15 mai 2018 et paiement du dividende en actions

Par décision du 19 juin 2018, 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 999 204 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 15 mai

2018, de recevoir le paiement en actions du dividende de l'exercice 2017. Ces actions de 0,80 euro de valeur nominale ont été émises au prix de 21,17 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 20 944 174,40 euros à 21 743 537,60 euros. La date de jouissance de ces actions a été fixée au 1^{er} janvier 2018. 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 19 juin 2018.

Projet de Colmar-Houssen – Livraison de l'extension

L'extension de la galerie de Colmar – Houssen a ouvert au public le 22 novembre 2018. La surface de la galerie a ainsi été portée à 11 000 m² et le nombre de lots à 52. Le prix de revient total du projet s'est élevé à 16,5 millions d'euros.

Creil Saint-Maximin – Acquisition de la galerie marchande

Le 17 décembre 2018, Galimmo SCA a signé une promesse de vente avec Klépierre pour l'acquisition de la galerie d'un Centre commercial situé au cœur de la puissante zone commerciale de Saint-Maximin, à proximité de la ville de Creil dans l'Oise (60), pour un montant de 39,5 millions d'euros (droits inclus).

Suite à la réitération de la promesse le 8 mars 2019, les projets de développement identifiés ont été intégrés au pipeline de développement.

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 2018, elle a généré un résultat de 2 039 milliers euros et son total bilan s'élève à 11 103 milliers euros.

- SCI Comgaly (société civile immobilière de droit français)

Cette société est sans activité (total bilan de 1 100 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 91 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 développé par Galimmo SCA à Colmar-Houssen (total bilan de 1 251 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. Au 31 décembre 2018, l'en cours de ce prêt se monte à 72,5 millions d'euros. À 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. L'en cours de ce prêt au 31 décembre 2018 est de 84,5 millions d'euros.

En 2018, elle a généré un résultat de 439 milliers d'euros et son total bilan s'élève à 95 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 2018, elle a généré un résultat de 20 milliers d'euros (en quote-part Galimmo SCA).

1.4 Progrès réalisés ou difficultés rencontrées

Galimmo a déjà livré trois programmes d'extension/ rénovation qui étaient inscrits dans son plan de développement au moment de sa constitution en tant que foncière fin 2016 (centre commerciaux d'Essey-lès-Nancy, Shop'in Publier et Shop'in Houssen) et dix centres ont été rénovés.

Par ailleurs, en décembre 2018, Galimmo SCA a signé une promesse de vente avec Klépierre visant l'acquisition de la galerie du Centre commercial Cora Saint-Maximin à proximité de Creil. La signature définitive a eu lieu le 8 mars 2019.

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 2018 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 consolidés figurent en section 3.1 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 2018 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 3.2 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 2018.

4. Affectation des résultats de l'exercice 2018

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires de la Société d'approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Ces comptes, qui laissent apparaître un bénéfice de 9 757 336,82 euros et un report à nouveau de 131 020,49 euros, font ressortir un bénéfice distribuable de 9 400 490,47 euros après dotation à la réserve légale de 487 866,84 euros.

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019 d'approuver le versement d'un dividende pour l'exercice 2018 de 0,88 euro par action, soit 23 917 891,36 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 14 948 682,10 euros. La date de paiement proposée est le 19 juin 2019.

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 : 23 039 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

Le Diagnostic de performance Extra-Financière est présenté en section 5 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 2018. La décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes clients et fournisseurs par date d'échéance se présente comme suit :

	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					Total (1 jour et plus)	
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus		
Nombre de factures concernées											386	5 495
Montant TTC des factures concernées		1 056 006	565 082	31 248	161 688	1 814 024	705 085	344 118	214 288	9 006 957	10 270 449	
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		2,93%	1,57%	0,09%	0,45%	5,03%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							1,51%	0,74%	0,46%	19,26%	21,96%	

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

La société avait conclu notamment avec certains des ses actionnaires une convention de crédit en date du 29 septembre 2016 (présentée en Partie 8.2 du présent Document de référence) et ses conventions annexes (convention de subordination et Belgian Parallel debt agreement), laquelle a été modifiée par avenant en date du 21 décembre 2018.

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 ;
- 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 +28,8 millions d'euros (+4,6%) et -26,5 millions d'euros (-4,2%) ;
- 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. Fin 2018, son assiette a été élargie au moyen d'un avenant afin de participer au financement de l'acquisition de la galerie de Creil Saint-Maximin.

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 5 – Immeubles de placement dans les états financiers consolidés (section 3.1). Cette note fournit aussi une analyse de sensibilité de la valeur du patrimoine.

À compter de l'exercice 2018, la Société procède désormais à une évaluation semestrielle de son patrimoine (au 30 juin et au 31 décembre de chaque année).

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 2018, 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 (et 17% des surfaces totales). 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 2018, la trésorerie de la succursale marocaine s'établissait à 1 016 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%.

La stratégie de gestion des risques de taux aboutit à ce jour à un taux de 84% de couverture.

La note 10.4 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 2018, la situation nette de cette dernière s'élevait à 11 091 012,37 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 :

- 31/12/2018 : 10,9579 dirhams ;
- 31/12/2017 : 11,2234 dirhams ;
- 31/12/2016 : 10,6566 dirhams.

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart
Actifs	1 054 k€	1 037 k€	17 k€
Passifs (avant fusion balance)	42 k€	35 k€	7 k€
Position nette avant gestion	1 012 k€	1 002 k€	10 k€
Position hors bilan	néant	néant	n/a
Position nette après gestion	1 012 k€	1 002 k€	10 k€

- 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 68 164 milliers d'euros au 31 décembre 2018, dont 42 168 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.

À 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 10.3 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. À 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

À 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.

À la date de dépôt du présent Document de référence et comme l'indique la note 11 de l'annexe aux comptes consolidés, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2018 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 règlementaire et des mesures de préventions internes complémentaires accompagnées par des audits de sécurités étendus de type APCSI ⁽¹⁾ 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.

(1) Audit Prévention Conseil Sécurité Incendie.

9. Information sur le capital de la Société

■ Evolution de l'actionariat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018

À la connaissance de la Société, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la répartition du capital et des droits de vote de la Société a été la suivante :

	Au 31 décembre 2017 ⁽¹⁾		Au 31 décembre 2018 ⁽¹⁾	
	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	5 119 528	19,56%	5 332 337	19,62%
Galimmo Services France	58 940	0,23%	62 006	0,23%
Delparef	18 856 308	72,02%	19 640 131	72,26%
TOTAL CONCERT GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF ⁽²⁾	24 034 776	91,81%	25 034 474	92,11%
Primonial Capimmo	2 133 723	8,15%	2 133 723	7,85%
Public	11 719	0,04%	11 225	0,04%
TOTAL	26 180 218	100%	27 179 422	100%

(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.

(2) L'Assemblée générale mixte réunie le 15 mai 2018 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 19 juin 2018, le Gérant a ainsi acté ladite augmentation de capital d'une valeur de 799 363,20 euros correspondant à l'émission de 999 204 nouvelles actions de valeur nominale 0,80 euro au prix de 21,17 euros, prime d'émission comprise.

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

Au 28 février 2019, et à la meilleure connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de Galimmo était la suivante :

	Au 28 février 2019	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Galimmo Real Estate	5 332 337	19,62%
Galimmo Services France	62 050	0,23%
Delparef	19 640 131	72,26%
TOTAL CONCERT GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF	25 034 474	92,11%
Primonial Capimmo	2 133 723	7,85%
Public	11 181	0,04%
TOTAL	27 179 422	100%

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et à la date du présent Document de référence, Galimmo n'a enregistré aucun franchissement des seuils légaux de détention de son capital.

10. Événements post-clôture

À la suite de la signature le 13 décembre 2018 d'une promesse d'achat portant sur la Galerie Commerciale de Creil Saint-Maximin (60), l'acquisition a été réalisée le 8 mars 2019 pour un prix de 39 500 milliers d'euros (droits inclus). Elle a été financée en fonds propres et par un avenant d'extension du financement bancaire existant, pour un montant de 22 461 milliers d'euros. Cet avenant comporte

aussi une Tranche Travaux d'un montant de 2 600 milliers d'euros, en vue des travaux de rénovation envisagés sur le site à court terme.

Cette galerie commerciale comprend une quarantaine d'enseignes sur une surface de 4 069 m² GLA. Un projet de rénovation est en cours, et une extension est à l'étude.

11. Perspectives 2019

Galimmo SCA poursuit sa politique de gestion active de ses centres commerciaux parallèlement au déploiement de son plan d'investissement destiné à renforcer leur attractivité et à valoriser son portefeuille d'actifs en France.

Les revenus de l'exercice 2019 bénéficieront notamment d'une année pleine d'exploitation de Shop'In Houssen (Colmar) dans sa nouvelle configuration ainsi que de l'impact de l'acquisition du Centre commercial de Saint-Maximin (Creil) à compter du 8 mars.

Galimmo SCA prépare en 2019 l'engagement de deux projets d'extension majeurs, concernant les centres commerciaux de Rennes-Pacé et d'Ermont, dont les autorisations ont été obtenues et purgées de tout recours.

Concernant les galeries de Proximité renouvelée, Galimmo SCA va poursuivre le plan de rénovation engagé en 2017, lequel renforce l'attractivité et le confort de ces sites en les adaptant aux nouvelles attentes des clients et des enseignes.

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

EXPONENS Conseil & Expertise (ancienne dénomination EXPONENS Audit)		PricewaterhouseCoopers Audit	
Date de nomination :	11/06/2013	Date de nomination :	04/03/2016
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 2018 ⁽¹⁾	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 2018:	94 000 euros	Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2018 :	205 613 euros

SUPPLEANTS

M. Phillippe KALVARISKY		M. Jean-Christophe GEORGHIOU	
Date de nomination :	11/06/2013	Date de nomination :	04/03/2016
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 2018 ⁽²⁾	Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021

(1) Le renouvellement du présent mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 17 mai 2019.

(2) La nomination de Madame Anne Mouhssine est proposée en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

14. Organisation générale et procédures de contrôle interne de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Le processus d'élaboration des procédures de contrôle interne s'est poursuivi au cours de l'exercice 2018, sous la responsabilité du Secrétaire Général, qui 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.

La Société a rassemblé au sein d'un Manuel de Conformité l'ensemble des éléments constitutifs du dispositif de contrôle interne : Charte de déontologie boursière en conformité avec la Directive *Market Abuse Regulation*, procédures métiers, cartographie des risques. Les salariés suivent une formation obligatoire au cours de laquelle le Manuel et son contenu sont présentés.

15. **Elaboration de l'information financière et comptable de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

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 arrêtés 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**

Galimmo s'attachera en 2019 à la mise en place d'un plan d'audit interne, afin de procéder à l'évaluation de son environnement de contrôle interne. Les cinq composants constitutifs du contrôle interne selon le référentiel COSO seront ainsi en place d'ici fin 2019 : 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*

■ Tableau des cinq derniers exercices

Nature des indications	2014	2015	2016	2017	2018
SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 120 000	1 120 000	20 016 927	20 944 174	21 743 538
Nombre d'actions ordinaires existantes	224 000	224 000	25 021 159	26 180 218	27 179 422
Nominal	5,00	5,00	0,80	0,80	0,80
Nombre maximal d'actins futures à créer :					
par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
par exercice des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-
II. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
Chiffre d'affaires hors taxes	50 911	42 968	24 511 486	33 587 629	39 406 500
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	1 751	5 247	14 011 965	19 061 436	19 108 177
Impôts sur les bénéfices	1 459	540	1 900 526	4 383 566	4 498 930
Résultat après impôts, amortissements et provisions	-2 136	2 308	9 404 707	10 921 110	9 757 337
Montant des bénéfices distribués			8 957 406	10 410 285	8 969 209
Montant des dividendes			22 218 620	23 238 592	23 917 891
III. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	0,00	0,02	0,48	0,56	0,54
Résultat après impôts, amortissements et provisions	-0,01	0,01	0,38	0,42	0,36
Dividende versé à chaque action	-	-	0,88	0,88	0,88
IV. PERSONNEL					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	0	0	26	37	43
Dont employés d'immeubles	0	0	0	0	0
Masse salariale de l'exercice	0	0	1 086 922	2 198 346	2 599 004
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	0	0	478 091	934 576	1 253 848

03



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES ANNUELS

3.1	COMPTES CONSOLIDÉS	54
3.2	COMPTES ANNUELS	85

3.1 COMPTES CONSOLIDÉS

3.1.1 État consolidé de la situation financière

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Immobilisations incorporelles		81	128
Immobilisations corporelles	4	4 329	720
Immeubles de placement	5	633 393	605 929
Actifs financiers non courants	10	83 043	86 211
Titres mis en équivalence	6	9 685	7 548
ACTIFS NON COURANTS		730 531	700 536
Clients et autres créances	7	21 873	15 366
Actifs financiers courants	10	2 000	12 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	68 164	59 389
Actifs d'impôts courants		877	-
ACTIFS COURANTS		92 914	86 755
TOTAL ACTIF		823 445	787 291
Capital social		21 744	20 944
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		446 800	383 285
Résultat net - part du Groupe		23 898	66 444
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	9	492 441	470 672
CAPITAUX PROPRES	9	492 441	470 672
Emprunts et dettes financières non courants	10	158 761	149 395
Passifs financiers non courants	10	192	438
Provisions	11	1 623	1 705
Passif d'impôts différés	16	134 920	130 984
Autres passifs non courants		7 923	7 587
PASSIFS NON COURANTS		303 418	290 109
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	10	3 421	1 529
Passifs financiers courants	10	83	-
Dettes fournisseurs		14 805	13 866
Passifs d'impôts courants		417	3 508
Autres passifs courants	8	8 861	7 607
PASSIFS COURANTS		27 586	26 510
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		823 445	787 291

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.1.2 État consolidé du résultat global

en milliers d'euros	Notes	31/12/2018	31/12/2017
REVENUS LOCATIFS BRUTS	12	37 198	34 890
Charges locatives non récupérées	12	-742	-203
Impôts fonciers non récupérés	12	-673	-1 085
Charges sur immeubles		-2 317	-2 094
REVENUS LOCATIFS NETS	12	33 466	31 509
Honoraires perçus		1 480	1 033
Autres produits d'exploitation		263	836
Frais de personnel	13	-3 888	-3 258
Autres frais généraux	13	-4 563	-4 629
Amortissements		-225	-132
Autres produits et charges opérationnels courants	14	-51	-55
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	5	7 876	39 590
Part dans le résultat net des MEE	6	1 720	6 664
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		36 078	71 557
Autres produits et charges opérationnels non courants		-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		36 078	71 557
Coût de l'endettement financier net	15	-3 886	-3 280
Autres produits financiers	15	3 382	3 826
Autres charges financières	15	-1 255	-1 686
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		34 317	70 417
Impôts sur le résultat	16	-10 419	-3 974
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		23 898	66 443
Dont :			
Part du groupe		23 898	66 444
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Nombre d'actions pondérés	9	26 714 039	25 573 697
Résultat net par action	9	0,89 €	2,60 €

03

Autres éléments du résultat global

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	23 898	66 443
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-613	687
Impôts différés/variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	158	-211
Sociétés mises en équivalence - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-94	68
TOTAL DES ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE RECLASSÉS EN RÉSULTAT	-549	545
TOTAL DES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	23 350	66 988
dont part du Groupe	23 350	66 988
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.1.3 Variation des capitaux propres consolidés

en milliers d'euros

	Capital social	Primes liées au capital et autres réserves	Résultat net part de groupe	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2017	20 017	344 489	39 386	403 892	-	403 892
Résultat net de l'exercice			66 444	66 444	-	66 444
Autres éléments du résultat global		545		545		545
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	-	545	66 444	66 990	-	66 990
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
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017	20 944	383 285	66 444	470 672	-	470 672
CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2018	20 944	383 285	66 444	470 672	-	470 672
Résultat net de l'exercice			23 898	23 898	-	23 898
Autres éléments du résultat global		-549		-549		-549
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	-	-549	23 898	23 350	-	23 350
Affectation du résultat		66 444	-66 444	-		-
Augmentation/réduction de capital	799	20 354		21 153		21 153
Dividendes		-23 239		-23 239		-23 239
Autres mouvements		505		505		505
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018	21 744	446 800	23 898	492 441	-	492 441

Comme indiqué en note 1, le changement de méthode relatif à la première application de la norme IFRS 9 a conduit au reclassement de 1 203 milliers d'euros des « Réserves » vers les « Autres éléments du résultat global », sans impact sur le total des capitaux propres.

Comme indiqué dans les Faits marquants, la distribution de dividendes décidée par l'Assemblée générale mixte du

15 mai 2018 a, pour partie, pris la forme d'un paiement en actions. Ainsi, 999 204 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale ont été émises, portant le nombre total d'actions à 27 179 422 actions. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social d'un montant de 799 milliers d'euros pour le porter de 20 944 milliers d'euros à 21 743 milliers d'euros et de la prime d'émission pour un montant de 20 354 milliers d'euros.

3.1.4 Tableau de flux de trésorerie consolidés

en milliers d'euros	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Flux de trésorerie liés à l'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées		22 178	59 780
Résultat net consolidé	23 898	66 444	
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	-1 720	-6 664	
Élimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie		-7 742	-38 331
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations	134	495	
Gains et pertes liés aux instruments financiers		764	
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	5	-7 876	-39 590
Résultat sur cessions		1	-
Plus/moins value de cession	1	-	
Charges d'impôts y compris impôts différés		10 419	3 974
Autres éléments du résultat financier		1 561	24
Intérêts financiers (payés)	4 268	3 713	
Produits financiers (perçus)	-3 370	-3 825	
Dividendes perçus	-20	-20	
Autres frais financiers	683	156	
Marge brute d'autofinancement		26 418	25 447
Variation nette du besoin en fonds de roulement		-6 008	-3 207
Créances clients et comptes rattachés	-2 283	-1 461	
Variation des autres créances et dettes d'exploitation	-585	-5 893	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-3 320	3 251	
Dettes fiscales et sociales	180	896	
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		20 409	22 240
Impôts sur le résultat payés		-10 291	-4 575
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION		10 119	17 665
Flux de trésorerie liés aux investissements			
Acquisitions		-21 674	-14 301
Immobilisations corporelles et incorporelles	-21 674	-14 301	
Cessions		-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS		-21 674	-14 301
Flux de trésorerie des opérations financières			
Opérations de capital		-	-
Intérêts et dividendes versés		-6 353	-3 913
Intérêts versés	-4 268	-3 713	
Dividendes versés	-2 085	-200	
Intérêts et dividendes perçus		3 390	3 845
Dividendes perçus	20	20	
Produits financiers perçus	3 370	3 825	
Autres frais financiers		-683	-156
Endettement financier		10 770	3 179
Augmentation des dettes moyen/long terme	13 783	9 356	
Variation des dettes court terme	-3 014	-6 177	
Autres variations		12 359	16 791
Variation des créances financières	12 000	16 500	
Variation des cautions données et reçues	333	186	
Variations comptes courants	26	105	
FLUX NETS DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES		19 482	19 746
Incidence des autres variations		848	64
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		8 775	23 175
Trésorerie d'ouverture		59 389	36 214
Trésorerie de clôture		68 164	59 389

3.1.5 Notes annexes aux états financiers consolidés

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 2018, Galimmo exploite 51 galeries commerciales en France et détient une participation minoritaire dans un groupe de 7 galeries commerciales en Belgique.

Galimmo est une société en commandite par actions de droit français, 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.

Faits marquants au 31 décembre 2018

Assemblée générale mixte du 15 mai 2018 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, la Gérance a constaté le 19 juin 2018 l'augmentation du capital social autorisée par l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018, par l'émission de 999 204 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 21,17 euros, portant le nombre total d'actions à 27 179 422 actions. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 799 milliers d'euros pour le porter de 20 944 milliers d'euros à 21 744 milliers d'euros et de la prime d'émission intitulée « Prime d'émission – PDA 2018 » pour un montant de 20 354 milliers d'euros.

Avancement du projet de Colmar-Houssen

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

En 2018, Galimmo a achevé ce projet consistant en un doublement de la surface de la galerie, pour la porter à 11 000 m² GLA (Gross leasing area/surface commerciale utile). Le site a adopté une nouvelle identité, « Shop'in Houssen », et il accueille désormais une cinquantaine d'enseignes.

Dans ce contexte, Galimmo SCA a procédé en juin 2018 à un tirage de 10 740 milliers d'euros (note 10.1) sur la tranche Travaux du financement mis en place en septembre 2016.

Depuis son inauguration le 22 novembre 2018, la galerie commerciale accueille un total d'environ 50 enseignes au sein du site totalisant 25 260 m² de surfaces GLA (hypermarché inclus).

Acquisition de la galerie commerciale de Creil Saint Maximin

À la suite de la signature le 13 décembre 2018 d'une promesse d'achat portant sur la Galerie Commerciale de Creil Saint-Maximin (60), l'acquisition a été réalisée le 8 mars 2019 pour un prix de 39 500 milliers d'euros (droits inclus). Elle a été financée en fonds propres et par un avenant d'extension du financement bancaire existant, pour un montant de 22 461 milliers d'euros.

Cette galerie commerciale comprend une quarantaine d'enseignes sur une surface de 4 069 m² GLA. Un projet de rénovation est en cours, et une extension est à l'étude.

1^{er} plan d'attribution gratuite d'actions

Sur le fondement de l'autorisation et des pouvoirs qui lui ont été conférés par décision de l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018 et de l'autorisation du Conseil de surveillance du 19 décembre 2018, la Gérance a décidé de procéder à une attribution gratuite d'actions et a arrêté la liste des bénéficiaires et le nombre d'actions maximum leur étant respectivement attribuées. La Gérance a également décidé d'adopter le plan d'attribution gratuite d'actions n°1, fixant les termes et conditions de cette attribution gratuite d'actions (notes 9 et 14).

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 à la date de clôture ⁽¹⁾.

Les États financiers ont été arrêtés par le Gérant le 19 mars 2019. Les comptes sont exprimés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle de Galimmo.

2. BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES ET RÉFÉRENTIEL IFRS

Nouvelles normes IFRS applicables en 2018

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés applicables en 2019 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos au 31 décembre 2017, à l'exception des nouvelles normes applicables en 2018 :

- IFRS 9 – Instruments financiers, date d'entrée en vigueur au 1^{er} 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 :
 - en ce qui concerne la dépréciation des créances commerciales, le groupe a élaboré, à partir des données historiques, une matrice de « provisionnement » qui est appliquée dès la comptabilisation initiale des créances. Cette nouvelle méthodologie n'a pas d'impact significatif sur le montant des dépréciations clients enregistrées (note 7),
 - s'agissant du prêt consenti à Galimmo Châtelineau pour un montant de 82,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, évalué au coût amorti, il n'est pas impacté par IFRS 9,
 - en ce qui concerne la comptabilité de couverture, le seul impact porte sur le traitement comptable prévu par IFRS 9 de la valeur temps des options mises en place en couverture de la dette (voir note 10.2). Au cas d'espèce, IFRS 9 prévoit la comptabilisation de la valeur temps dans les Autres éléments du résultat global et la comptabilisation du coût de la couverture (prime payée) en résultat sur la durée de la couverture. IFRS 9 prévoit également un traitement rétrospectif de ce changement de méthode. Compte tenu du caractère non significatif sur le résultat 2017 (voir note 14 au 31 décembre 2017), aucun retraitement de l'état du résultat n'a été effectué. Ce changement de méthode est sans impact sur les capitaux propres au

1^{er} janvier 2018 car il s'agit d'un reclassement entre résultat et autres éléments du résultat global ;

- IFRS 15 et Clarification d'IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, date d'entrée en vigueur au 1^{er} 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 (Contrats de location) et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15.

En ce qui concerne les « charges locatives » des galeries, Galimmo est un simple « intermédiaire » entre la société gestionnaire des centres commerciaux (dans lesquels Galimmo est copropriétaire ou co-volumier) et le locataire. En effet, Galimmo refacture intégralement les charges qui lui sont facturées et sans aucune marge. C'est la raison pour laquelle les appels de fonds (et les régularisations ultérieures) n'ont jamais été présentés dans le compte de résultat comme des revenus locatifs (IAS 18) mais comme des réductions de charges. L'analyse IFRS 15 a confirmé la pratique IAS 18 car cette présentation conduit au même traitement comptable que l'analyse Agent/Principal. On rappellera que Galimmo ne perçoit aucune marge, celle-ci étant réalisée et conservée par la société gestionnaire (syndic ou gestionnaire, ou éventuels prestataires).

Pour traduire de façon plus explicite le mécanisme de gestion et de récupération des charges locatives, le Groupe a précisé la présentation du compte de résultat ainsi que certains libellés du compte de résultat (en particulier Revenus locatifs nets). Cette nouvelle présentation est sans impact sur la ligne Revenus locatifs nets – voir État Consolidé du Résultat Global et note 12 :

- Amendement IFRS 4 – Application d'IFRS 9 Instruments Financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance ;
- Amendement IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- Amendement IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2014 -2016 : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018 ;
- IFRIC 22 – Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018.

Ces nouvelles normes sont sans impact sur les comptes consolidés du Groupe.

(1) Référentiel disponible sur le site internet de la Commission européenne : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Les nouvelles normes et amendements publiés et obligatoires pour les exercices comptables postérieurs à 2018 sont repris ci-après :

(i) Nouvelles normes IFRS et amendements publiés et obligatoires pour les exercices comptables postérieurs à 2018 :

- IFRS 16 – Contrats de location : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019. La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. La comptabilisation coté bailleur n'est pas modifiée par IFRS 16.
 - En tant que preneur, le groupe étant engagé aujourd'hui essentiellement dans des contrats de location financement (à l'exception de la location du siège rue de la Victoire à Paris 9) les impacts sont peu significatifs (voir note 17.2), s'élevant à 2 750 milliers d'euros sur la dette financière et les immobilisations.
 - En tant que bailleur, il n'y a pas de changement pour le groupe, la norme étant sans impact significatif sur les états financiers de Galimmo à l'exception de nouvelles informations à présenter dans les notes ;
- Amendement IFRS 9 – Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019 ;
- Amendement IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019 ;

- IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019.

Les analyses des incidences de l'application de ces normes, amendements et interprétations sont en cours.

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

- IFRS 17 – Contrats d'assurance ;
- Amendements IFRS 3 – Regroupement d'entreprises : *définition d'une activité* ;
- Amendements IAS 1 – Présentation des états financiers et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : *définition de la matérialité*.
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2015-2017 : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019 ;
- Amendements IAS 19 – Avantages du personnel : modification, réduction ou liquidation de régime : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019.

L'analyse des incidences de l'application de ces normes et amendements est en cours.

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 de comptes consolidés condensés selon les 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 5 – 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.

NOTE 4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Ouverture	720	182
Acquisitions	3 782	633
Cessions	-1	
Amortissements	-167	-96
Reclassement et variation de périmètre	-5	
CLÔTURE	4 329	720

L'acquisition de 3,7 millions d'euros est relative à une indemnité d'immobilisation versée le 13 décembre 2018 en vue de l'acquisition de la galerie de Creil Saint Maximin (note 19, Événements postérieurs).

NOTE 5 IMMEUBLES DE PLACEMENT

1. IMMEUBLES DE PLACEMENT – DÉFINITION

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 y compris ceux 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 date d'arrêté comptable - (Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + Montant des travaux et dépenses capitalisables de la période +/- Montant des avantages consentis aux locataires).

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 2018 par deux experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle. 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, et également hors droits de mutation et frais d'acquisition. Le taux des droits retenus a été forfaitisé à 6,9 ou 7,5% pour l'ensemble du patrimoine, en ce compris pour les biens soumis au régime de TVA, ceci dans la mesure où Galimmo s'inscrit dans une stratégie de détention à moyen terme de ces sites. Il est retenu la valeur hors droits pour la préparation des comptes consolidés.

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 :

en millions d'euros	Valeurs HD au 31/12/2018	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne Pondérée ⁽²⁾
		VLM	151 €/m ² – 655 €/m ²	459 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,25% – 8,90%	6,82%
Shopping ⁽³⁾	475,4	Taux de fin de cash-flow	5,00% – 7,20%	5,51%
		VLM	124 €/m ² – 437 €/m ²	271 €/m ²
		Taux d'actualisation	7,20% – 11,20%	8,78%
Proximité ⁽⁴⁾	156,5	Taux de fin de cash-flow	5,90% – 10,00%	7,26%
TOTAL	631,9			

(1) Valeurs minimales et maximales par typologie issues de l'expertise du 31/12/2018.

(2) Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 31/12/2018.

(3) Galeries de taille importante constituant des lieux de destination pour leurs clients.

(4) Galeries qui se positionnent comme des galeries de services.

Variation des immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Ouverture	605 929	546 469
Variation de juste valeur	7 876	39 590
Acquisitions	19 770	19 870
Cessions	-	-
Reclassement et variation de périmètre	-182	-
CLÔTURE	633 393	605 929

Les acquisitions de la période sont essentiellement relatives au projet de Colmar Houssen et aux rénovations engagées sur le patrimoine.

Les immeubles de placement détenus en pleine propriété par Galimmo et Fongaly Immobilier ont été donnés en garantie (engagement de 153 millions d'euros) aux banques qui ont souscrit l'emprunt hypothécaire de 366 millions d'euros le 29 septembre 2016 (voir note Endettement Financier 10.1).

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

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Valeur hors droits du patrimoine	631 893	606 167
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et dépenses capitalisables sur les projets	1 501	-238
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	633 393	605 929

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) entrainerait une diminution des valeurs d'expertise de 26,5 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) entrainerait une augmentation des valeurs d'expertise de 28,8 millions d'euros.

NOTE 6 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 Chatelineau dont le siège social se situe à Jumet en Belgique (Zoning Industriel, Quatrième Rue, B-6040 Jumet).

Actif

	31/12/2018	31/12/2017
Immobilisations corporelles	172	172
Immeubles de placement	399 860	397 455
Actifs financiers non courants	1 475	2 742
Clients et autres créances	2 564	1 296
Trésorerie	4 942	6 219
TOTAL ACTIF	409 013	407 884

Passif

	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres	64 565	50 318
Emprunts et dettes financières non courants	153 348	152 886
Passifs d'impôts différés	95 893	95 612
Autres passifs non courants	80 677	82 674
Dettes fournisseurs	4 769	5 248
Passifs d'impôts courants	6 469	7 093
Autres passifs courants	3 292	14 054
TOTAL PASSIF	409 013	407 884

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

Le 30 septembre 2016, un prêt a été octroyé à Galimmo Chatelineau pour un montant total de 111 millions d'euros, portant rémunération à 3,58% et dont l'échéance est fixée à septembre 2024 (voir note 10).

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

	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs bruts	26 901	27 576
Charges locatives non récupérées	-503	-267
Impôts fonciers non récupérés	-147	-658
Charges sur immeubles	-861	-1 494
Revenus locatifs nets	25 390	25 157
Frais généraux	-2 073	-1 428
Variation de valeur des immeubles	134	2 287
Résultat opérationnel	23 451	26 016
Résultat financier	-7 375	-8 159
Résultat avant impôt	16 076	17 857
Impôts sur le résultat	-4 611	26 569
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	11 464	44 426

État de passage des titres mis en équivalence

	Valeur des titres au 31/12/2017	Résultat de la période	Autres éléments du résultat global	Valeur des titres au 31/12/2018
Galimmo Chatelaineau	7 548	1 720	417	9 685
TOTAL	7 548	1 720	417	9 685

NOTE 7 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

Les créances clients comprennent principalement des loyers à encaisser des locataires, ainsi que les refacturations des charges locatives et impôts fonciers, lesquelles ne sont pas reconnues en Revenu locatif brut (voir note 12). Elles 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.

Le groupe applique IFRS 9 depuis le 1^{er} janvier 2018 et en particulier le modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues. A partir des données historiques, le groupe a élaboré une matrice de « provisionnement » qui est appliquée dès la comptabilisation initiale des créances. Cette nouvelle méthodologie mise en place depuis le 1^{er} janvier 2018 n'a pas d'impact significatif sur le montant des dépréciations des clients déjà enregistrées.

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Créances clients et comptes rattachés *	16 646	11 042
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	-4 833	-3 475
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	11 814	7 567
Autres créances et comptes courants	9 449	6 691
<i>dont autres créances</i>	8 335	5 450
Dépréciations des autres créances et comptes courants	-13	-13
Comptes de régularisation	624	1 120
<i>dont charges constatées d'avance</i>	624	1 120
TOTAL AUTRES CRÉANCES	10 060	7 799
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	21 873	15 366

Créances clients et comptes rattachés * : cf. détail dans le tableau ci-dessous.

Les garanties reçues sont de 7.922 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants (voir État de Situation Financière) et 928 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			(i)	(ii)	(iii)	(i)+(ii)+(iii)
	0-2 mois	2-4 mois	au-delà de 4 mois	Total	Créances totalement ou partiellement dépréciées*	Créances non dépréciées non échues	TOTAL CRÉANCES CLIENTS (BRUT)
31/12/2018	2 035	304	2 459	4 799	7 457	4 392	16 646

Créances totalement ou partiellement dépréciées * : le montant de la dépréciation est de 4 833 milliers d'euros au 31/12/2018.

Les créances non dépréciées non échues incluent 4 367 milliers d'euros de factures à établir au titre des refacturations de charges (suite aux opérations des redevances), refacturations d'impôts fonciers et aux loyers

variables des années 2017 et 2018. A noter que le poste «Autres passifs courant» comprend 889 milliers d'euros d'avoirs à établir au titre des redevances de charges.

NOTE 8 AUTRES PASSIFS COURANTS

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Comptes courants des sociétés non consolidées	1	1
Dettes diverses	7 144	5 608
Produits constatés d'avance	1 713	1 994
Comptes de régularisation	3	3
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	8 861	7 607

Les dettes diverses incluent principalement :

- des dettes fiscales pour 3 781 milliers d'euros (3 336 milliers d'euros à fin 2017) ;
- des dettes sociales et salariales pour un montant de 925 milliers d'euros (763 millions d'euros à fin 2017) ;
- des avoirs à établir de 1 433 milliers d'euros dont 889 milliers d'euros sont afférents aux redevances de charges.

NOTE 9 CAPITAUX PROPRES

Le nombre d'actions émises par Galimmo s'élève à 27 179 422 actions de quatre-vingt centimes d'euros de valeur nominale chacune. Le capital social est libéré à 100%.

Suite à la distribution du dividende en actions intervenue en 2018, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	31/12/2018		2017	
	Actions / Droits de vote	%	Actions / Droits de vote	%
Galimmo Real Estate	5 332 337	19,62%	5 119 528	19,55%
Galimmo Services France	62 006	0,23%	58 940	0,23%
Delparef	19 640 131	72,26%	18 856 308	72,03%
Primonial Capimmo	2 133 723	7,85%	2 133 723	8,15%
Public	11 225	0,04%	11 719	0,04%
TOTAL	27 179 422	100%	26 180 218	100%

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 période 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. En effet, le plan d'attribution gratuite qui porte sur un maximum de 27 260 actions n'a aucun impact sur le calcul du résultat par action.

Évolution du nombre d'actions composant le capital social

	Nombre total d'actions
Au 01/01/2018	26 180 218
19/06/2018	
Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	999 204
AU 31/12/2018	27 179 422

Calcul du nombre d'action moyen pondéré

	Capital Social	nombre de jours	Nombre d'actions moyen pondéré
01/01/2018	26 180 218	170	12 193 526
19/06/2018	27 179 422	195	14 520 513
31/12/2018	27 179 422	365	26 714 039

NOTE 10 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES FINANCIERS

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Actifs financiers non courants	83 043	86 211
<i>Titres de participation</i>	34	35
<i>Prêts à plus d'un an</i>	80 500	82 500
<i>Dérivés cash flow hedge actifs non courants</i>	1 362	2 555
<i>Autres actifs financiers non courants</i>	1 147	1 121
Actifs financiers courants	2 000	12 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	68 164	59 389

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts et dettes financières non courants	158 761	149 395
Passifs financiers non courants	192	438
Passifs financiers courants	83	-
Emprunts et dettes financières courants	3 421	1 529

Le 30 septembre 2016, Foncibel (filiale de Galimmo) a octroyé un prêt à Galimmo Chatelineau d'un montant de 111 millions d'euros, rémunéré à un taux de 3,58% et portant échéance en septembre 2024 (voir note 6). Sur ce total de 111 millions, un montant de 16,5 millions d'euros a été remboursé en octobre 2017 puis un montant de 12 millions d'euros a été remboursé en décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, ce prêt se décompose en 80,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants et en 2 millions d'euros en actifs financiers courants qui doivent être remboursés le 20 décembre 2019 au plus tard.

Les autres actifs financiers non courants incluent des actifs financiers au Maroc pour un montant de 1 million d'euros.

Les emprunts et dettes financières de 159 millions d'euros incluent un montant de 140 millions d'euros d'emprunt bancaire tirés par Galimmo et Fongaly immobilier et un montant de 18,4 millions d'euros relatif à la dette de location-financement (partie non courante) de Fongaly immobilier, auquel s'ajoute une part courante de 3,2 millions d'euros.

10.1 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	126 067	13 783	488	140 337
Emprunts de location financement	23 329	-	-4 906	18 423
Emprunts et dettes financières - non courant	149 395	13 783	-4 418	158 761
Emprunts obligataires	0	-	-	-
Autres emprunts	0	-	-	-
Emprunts de location financement	1 520	-3 140	4 906	3 285
Concours bancaires courants	10	115	-	124
Emprunts et dettes financières - courant	1 529	-3 014	4 906	3 421
Endettement financier (A)	150 925	10 770	488	162 182
Valeurs mobilières de placement	1	-	-	1
Disponibilités	59 389	7 927	847	68 163
Trésorerie et équivalents trésorerie (B)	59 389	7 927	847	68 164
ENDETTEMENT FINANCIER NET (A) - (B)	91 535	2 842	-360	94 018

Les Emprunts sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti, sur la base du taux d'intérêt effectif, au sens de la norme IFRS 9, Instruments financiers : comptabilisation et évaluation. Au 31 décembre 2018, un montant de 2 314 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 140 124 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2018, le poste « Disponibilités » comprend un gage-espèces de 42 168 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.

10.2 RISQUE DE TAUX ET COUVERTURE

Du fait d'un endettement à taux variable, Galimmo 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 IFRS 9 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. 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 Chatelineau 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

	31/12/2018	31/12/2017
<i>en milliers d'euros</i>		
Avant couverture		
Dettes à taux fixe	-	-
Dettes à taux variable	162 182	150 925
Couvertures d'intérêts mises en place		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	-	-
Pour limiter les dettes à taux variable	136 117	138 059

Principaux emprunts

Société emprunteuse	Taux nominal	Durée à l'origine	Échéance	Valeur comptable (en k€)
Galimmo	Taux EUR3M_ FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	137 810
Fongaly Immobilier	Taux EUR3M_ FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	2 528
Fongaly Immobilier Luneville (Crédit bail)	Taux EUR3M + spread	12 ans	29/12/2021	925
Fongaly Immobilier Cambrai (Crédit bail)	Taux EUR3M + spread	12 ans	19/12/2023	4 119
Fongaly Immobilier Strasbourg (Crédit bail)	Taux EUR3M + spread	12 ans	01/07/2026	16 663

Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

	31/12/2018		31/12/2017	
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
<i>en milliers d'euros</i>				
Instruments dérivés actifs				
Couverture de flux futurs	120 000	1 362	1 362	2 555
Couverture de juste valeur	-	-	-	-
Instruments dérivés non reconnus en couverture	-	-	-	-
TOTAL	120 000	1 362	1 362	2 555
<i>dont non courant</i>			1 362	2 555
<i>dont courant</i>			-	-

	31/12/2018		31/12/2017	
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
<i>en milliers d'euros</i>				
Instruments dérivés passifs				
Couverture de flux futurs	16 117	-275	-275	-438
Couverture de juste valeur	-	-	-	-
Instruments dérivés non reconnus en couverture	-	-	-	-
TOTAL	16 117	-275	-275	-438
<i>dont non courant</i>			-192	-438
<i>dont courant</i>			-83	-

Impacts comptables détaillés par nature et qualifications

<i>en milliers d'euros</i>	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	-223	-417	-	-640	-1 030
Dérivés de change - CFH	-	-	-	-	-
Dérivés de taux - Non qualifié	-	-	-	-	-
Dérivés de change - Non qualifié	-	-	-	-	-
Dérivés - Autres instruments	-	-	-	-	-
RÉSULTAT TOTAL	-223	-417	0	-640	-1 030

10.3 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 être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

03

Échéancier des emprunts et dettes financières :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Inférieur à 1 an	3 421	1 529
Supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	154 470	14 195
Supérieur à 5 ans	4 290	135 201
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	162 182	150 925

Échéancier (non actualisé) des instruments financiers :

Valeur comptable au 31/12/2018	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	Flux intérêts	Remboursements
162 182	3 428	3 421	13 226	154 470	146	4 290
1 087	99	-	-428	-	-	-
163 269	3 527	3 421	12 798	154 470	146	4 290

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

	France Galimmo et sa filiale Fongaly Immobilier	Belgique Galimmo Châtelineau et filiales
LTV ⁽¹⁾ consolidé	Inférieur à 45%	Inférieur à 55%
LTV individuel	n/a	Inférieur à une fourchette comprise entre 65% et 70%
ICR ⁽²⁾ consolidé	Supérieur à 300%	Supérieur à 300%
ICR individuel	n/a	Supérieur à une fourchette comprise entre 250% et 300%

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2018.

(1) LTV ou Loan to Value : ratio de dette sur valeur des actifs immobiliers (hors droits).

(2) ICR ou Interests Coverage Ratio : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE)/frais financiers bancaires.

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 : 64 691 milliers d'euros ;
- Fongaly Immobilier : 28 962 milliers d'euros.

Soit un total de 93 153 milliers d'euros pour le Groupe au 31 décembre 2018. Le 08 mars 2019, 25 061 milliers d'euros ont été tirés dans le cadre de l'opération d'acquisition et de rénovation de la galerie de Creil Saint Maximin (voir note 18, Événements postérieurs).

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Inférieur à 1 an	25 061	-
Supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	68 092	-
Supérieur à 5 ans	-	81 792
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	93 153	81 792

10.4 RÉCAPITULATIF DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS CLASSÉS PAR MÉTHODES DE VALORISATION

<i>en milliers d'euros</i>	Valorisation comptable par catégorie d'instruments					31/12/2018
Rubriques au bilan	Actifs disponibles à la vente	Prêts, Dépôts, Cautionnements	Dettes au coût amorti	Dérivés par résultat	Dérivés qualifiés de couverture	Valeur comptable au bilan
Actifs financiers non courants	-	81 681		-	1 362	83 043
Actifs financiers courants		2 000				2 000
Équivalent trésorerie		68 164				68 164
Emprunts et dettes financières non courants			-158 761			-158 761
Passifs financiers non courants					-192	-192
Passifs financiers courants					-83	-83
Emprunts et dettes financières courants			-3 421			-3 421
TOTAL NET	-	151 845	-162 182	-	1 087	-9 249

<i>en milliers d'euros</i>	Valorisation de la juste valeur par niveaux		31/12/2018
Rubriques au bilan	Cours coté	Modèle utilisant des paramètres observables	Juste valeur à la clôture
Actifs financiers non courants		83 043	83 043
Actifs financiers courants		2 000	2 000
Équivalent trésorerie		68 164	68 164
Emprunts et dettes financières non courants		-158 761	-158 761
Passifs financiers non courants		-192	-192
Passifs financiers courants		-83	-83
Emprunts et dettes financières courants		-3 421	-3 421
TOTAL NET	-	-9 249	-9 249

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)	-1 266	3 171
<i>dont impact capitaux propres</i>	-1 266	3 171
<i>dont impact compte de résultat</i>	-	-

10.5 AUTRES RISQUES

Risque de contrepartie

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

Risque de change

L'activité de Galimmo est localisée en Europe dans la zone Euro. En conséquence, Galimmo 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 11 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 : 1,6% ;
- taux d'inflation : 1,9% – Prévision long terme de la Banque Centrale Européenne ;
- taux de progression des salaires : 2,5% ;
- taux annuel de mobilité : 4,5 départs par an.

Au 31 décembre 2018, les provisions des engagements de retraite ressortent à 98 milliers d'euros (72 milliers d'euros au 31 décembre 2017) dont des indemnités de départ en retraite pour 73 milliers d'euros (53 milliers d'euros au 31 décembre 2017) et des gratifications d'ancienneté pour 24 milliers d'euros (19 milliers d'euros au 31 décembre 2017).

Les provisions pour risques s'élèvent à 1 525 milliers d'euros (1 633 milliers d'euros au 31 décembre 2017) et concernent essentiellement la provision « amiante » chez Galimmo.

NOTE 12 REVENUS LOCATIFS

En tant que bailleur, les contrats signés par Galimmo sont des locations simples au sens d'IAS 17 (et d'IFRS 16 à partir du 1^{er} janvier 2019) qui sont sans impact sur la comptabilisation des immeubles de placement.

12.1 REVENUS LOCATIFS BRUTS

La principale activité de Galimmo 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.

Ce traitement comptable ne sera pas modifié par IFRS 16.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Loyers facturés aux locataires	34 959	33 206
Droits d'entrée perçus	558	409
Loyers précaires	1 682	1 275
REVENUS LOCATIFS BRUTS	37 198	34 890

Au 31 décembre 2018, 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 :

<i>en milliers d'euros</i>	Total	< 1 an	1 an et < 5 ans	5 ans
Loyers	67 199	30 409	35 427	1 363

12.2 CHARGES NON RÉCUPÉRÉES

Galimmo est copropriétaire au sein de centres commerciaux composés des murs de galeries marchandes et d'hypermarchés Cora (ces derniers étant la propriété de la société CORA SA). A ce titre, Galimmo supporte une quote-part des dépenses de fonctionnement et des coûts des travaux (les « charges communes ») du centre, assise sur la quote-part de tantièmes dont elle est effectivement propriétaire (les seuls murs de galeries marchandes).

La gestion des « charges communes » des centres a été confiée à une société gestionnaire tiers (non apparentée à Galimmo), au moyen d'un mandat de 3 ans, renouvelable, qui perçoit des honoraires en rémunération de sa mission de gestion « pour compte de ». Galimmo étant un simple

« intermédiaire » entre la société gestionnaire des centres commerciaux (dans lesquels Galimmo est copropriétaire ou co-volumier) et le locataire, Galimmo refacture intégralement les charges qui lui sont facturées et sans aucune marge.

C'est la raison pour laquelle les appels de fonds (et les régularisations ultérieures) n'ont jamais été présentés dans le compte de résultat comme des Revenus locatifs (IAS 18) mais comme des Charges. L'analyse IFRS 15 a confirmé la pratique IAS 18 car cette présentation conduit au même traitement comptable que l'analyse Agent. On rappellera que Galimmo ne perçoit aucune marge, celle-ci étant réalisée et conservée par la société gestionnaire (syndic ou gestionnaire, ou éventuels prestataires).

Les charges non récupérées sont présentées dans les tableaux suivants :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Charges locatives de copropriété	-6 596	-5 759
Charges de fonctionnement du foncier	-6	-9
Assurance du foncier	-2	-83
Charges d'animation	-1 548	-895
Charges de fonctionnement refacturées	5 862	5 595
Charges d'animation refacturées	1 548	948
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	-742	-203

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Impôts et taxes du foncier	-2 509	-2 525
Impôts et taxes refacturés	1 836	1 439
IMPÔTS FONCIERS NON RÉCUPÉRÉS	-673	-1 085

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Honoraires et prestations du bailleur	-750	-546
Charges et maintenance du bailleur	-77	-29
Pertes sur créances irrécouvrables	-116	-911
Dotations aux provisions nettes sur créances	-1 358	-315
Dot./Prov. Expl et litiges commerciaux	-16	-294
CHARGES SUR IMMEUBLES IRRÉCUPÉRABLES	-2 317	-2 094
TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	-3 732	-3 382

03

NOTE 13 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).

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Salaires & traitements	-2 480	-2 141
Charges sociales	-1 254	-968
Personnel intérimaire ou mis à disposition	-83	-117
Avantages au personnel	-15	-10
Autres charges de personnel	-26	-22
FRAIS DE PERSONNEL	-3 888	-3 258

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Location et autres charges locatives diverses	-344	-483
Autres impôts & taxes	-35	-47
Frais de publicité	-443	-570
Entretien, énergie & fournitures div.	-263	-151
Honoraires et rétribution de tiers	-2 015	-2 236
Autres frais généraux nets	-1 462	-1 142
Autres frais généraux	-4 563	-4 629
FRAIS GÉNÉRAUX	-8 451	-7 888

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.

Aucune charge de personnel n'a été comptabilisée en 2018 pour le plan d'attribution d'actions gratuites qui a été

octroyé le 28 décembre 2018 (voir Faits Marquants note 5). L'attribution d'actions gratuites (maximum 27.260 actions) est soumise à l'atteinte de critères de performance interne et le plan prévoit une période d'acquisition de 2 ans et un an d'incessibilité. Le coût total maximum (y compris cotisations sociales) est estimé à 70 milliers d'euros.

Effectifs

en milliers d'euros

	31/12/2018	31/12/2017
Cadres	40	30
Agents de maîtrise et techniciens	3	7
Employés	-	-
Ouvriers	-	-
TOTAL DES EFFECTIFS	43	37

NOTE 14 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS

en milliers d'euros

	31/12/2018	31/12/2017
Dotations nettes aux provisions pour risques	124	-38
Autres produits et charges courants	-175	-17
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS	-51	-55

NOTE 15 RÉSULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement financier net comprend :

- les charges d'intérêts sur la dette brute incluant les charges d'intérêts sur les instruments de couverture ; et

- les produits sur les placements de trésorerie.

Les charges d'intérêts sur opérations de financement comprennent les intérêts sur emprunts et autres dettes.

en milliers d'euros

	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	-3 652	-2 980
Charges d'intérêts sur location financement	-234	-300
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	1
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-3 886	-3 280

en milliers d'euros

	31/12/2018	31/12/2017
Autres produits financiers	3 382	3 826
dont revenus des créances en comptes courants	3 370	3 825
dont gains de change	-	-
dont autres produits financiers	12	1
Autres charges financières	-1 255	-1 686
dont part inefficace (valeur temps) des dérivés de couverture *	-	-764
dont services bancaires & assimilés	-683	-156
dont charges financières diverses	-616	-733
dont perte de change	44	-33
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	2 127	2 141
RÉSULTAT FINANCIER	-1 760	-1 140

* Comme indiqué en note 1, IFRS 9 prévoit la comptabilisation de la valeur temps en « Autres éléments du résultat global » et la comptabilisation du coût de la couverture (prime payée) en résultat sur la durée de la couverture. IFRS 9 prévoit également un retraitement rétrospectif de ce changement de méthode. Compte tenu du caractère non significatif sur le résultat 2017 (764 milliers d'euros au 31 décembre 2017), aucun retraitement de l'état du résultat n'a été effectué.

NOTE 16 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	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'impôts exigibles	-5 930	-6 403
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	-393	-301
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	-	1
Total impôts exigibles	-6 323	-6 703
Impôts différés	-4 096	2 730
TOTAL IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	-10 419	-3 974

Pour rappel, à 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^{er} janvier 2019. Étant 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.

PREUVE D'IMPÔT

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Résultat avant impôts et mise en équivalence	34 317	70 417
Taux d'impôt théorique moyen	34,43%	34,43%
Charge d'impôts théorique moyenne	-11 815	-24 245
Effet des différences permanentes	-270	-71
Différence de taux (majoration/minoration)	1 458	18 181
Impact reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée	-413	-197
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	585	2 265
Autres	38	93
CHARGE D'IMPÔTS EFFECTIVE	-10 419	-3 974

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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Immeubles de placement			132 766	129 216
Immobilisations			3 292	2 803
Retraites			-25	-19
Instruments financiers			-77	81
Autres			-1 036	-1 097
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS	-	-	134 920	130 984

Les impôts différés générés au cours de l'exercice 2018 ont été calculés au taux de 25,825% (voir ci-dessus).

NOTE 17 ENGAGEMENTS HORS BILAN

17.1 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT

Les engagements hors bilan n'ont pas évolué à l'exception du tirage de 10,7 millions d'euros pour les travaux de Colmar Houssen au cours du 1^{er} semestre 2018 et d'un tirage de 3,0 millions d'euros pour les travaux de rénovation de divers sites.

Type de sûreté	Obligations garanties	Montant en milliers d'euros
Sûretés consenties par Galimmo		
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	
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 SCA pour 140,3 M€ Crédit Galimmo Chatelineau pour 41.5 M€ Crédit Galimmo La Louvière pour 41.2 M€ Crédit Galimmo Rocourt pour 72.5 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	
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	
Sûreté consentie par Fongaly Immobilier		
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€
Sûreté consentie par Foncibel		
Nantissement titres de Galimmo Chatelineau	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€

17.2 ENGAGEMENTS DE LOCATION

CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT

en milliers d'euros	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Loyers minimaux à payer	23 199	3 458	13 787	5 955
Valeur actualisée des loyers minimaux	20 094	3 332	12 132	4 630
Charge financière future à payer	3 105	126	1 655	1 324

CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

en milliers d'euros	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Loyers minimaux futurs à payer	2 943	561	2 242	140
Revenus minimaux de sous location à recevoir	1 044	199	796	50

17.3 – ENGAGEMENT D'ACQUISITION

A la suite de la signature le 13 décembre 2018 d'une promesse d'achat portant sur la Galerie Commerciale de Creil Saint-Maximin (60), Galimmo est engagée sur le paiement du solde du prix et des droits y afférents à hauteur de 35 800 milliers d'euros.

NOTE 18 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 ;
- 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 et dont le périmètre Galimmo Chatelineau (sous-consolidation Belge) ;
- 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 9.

Les transactions entre les parties liées sont :

- Le paiement des loyers sur les surfaces commerciales louées par Galimmo à Cora, soit environ 1 100 milliers d'euros par an (montant hors charges et hors taxes).
- Les créances locatives détenues sur Cora hors impact Colmar, soit environ 1 068 milliers d'euros (TTC).
- La refacturation de travaux sur le projet de Colmar Houssen pour 1 900 milliers d'euros (montant hors taxes).
- Les dettes sur Cora, soit environ 1 543 milliers d'euros (TTC) ;
- Le versement de dividendes sous forme d'actions à hauteur de 999.204 actions nouvelles et en numéraire 2.083 milliers d'euros.
- Le prêt de 111 millions d'euros accordé par Foncibel à Galimmo Chatelineau rémunéré au taux de 3,58%, remboursé à hauteur de 16,5 millions en 2017 et 12 millions en 2018.
- 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.

La rémunération versée au Président de Galimmo Services France selon le détail suivant :

Nom : Monsieur Maïl Aoustin

Fonction : Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et Gérante de Galimmo)

	2018		2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	240 000	240 000	240 000	240 000
Rémunération Variable annuelle	144 000	274 800	274 800	Néant
Avantage en nature ⁽¹⁾	14 537,16	14 537,16	13 249,63	13 249,63
Jetons de présence ⁽²⁾	60 000	60 000	60 000	60 000
TOTAL	458 537,16	589 337,16	588 049,63	313 249,63

(1) Avantages en nature correspondant à un véhicule de fonction, une garantie sociale de chef d'entreprise et aux frais de représentation.

(2) Jetons de présence versés par certaines filiales de la Société au titre des mandats exercés.

NOTE 19 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

À la suite de la signature le 13 décembre 2018 d'une promesse d'achat portant sur la Galerie Commerciale de Creil Saint-Maximin (60), l'acquisition a été réalisée le 8 mars 2019 pour un prix de 39 500 milliers d'euros (droits inclus). Elle a été financée en fonds propres et par un avenant d'extension du financement bancaire existant, pour un montant de 22 461 milliers d'euros. Cet avenant comporte

aussi une Tranche Travaux d'un montant de 2 600 milliers d'euros, en vue des travaux de rénovation envisagés sur le site à court terme.

Cette galerie commerciale comprend une quarantaine d'enseignes sur une surface de 4 069 m² GLA. Un projet de rénovation est en cours, et une extension est à l'étude.

NOTE 20 RELATIONS FINANCIÈRES AVEC LES COMMISSAIRES AUX COMPTES A L'EXCLUSION DE LEURS RÉSEAUX ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES ILS SONT LIÉS

	Pricewaterhouse Coopers Audit				EXPONENS				FIGEREC			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>en milliers d'euros</i>												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (i)	167	162	81%	93%	94	51	100%	100%	-	51	0%	100%
■ Emetteur (société mère)	141	134	69%	77%		51	100%	100%		51	0%	100%
■ Filiales intégrées globalement	26	28	13%	16%			0%	0%			0%	0%
Services autres que la certification des comptes (SACC) (ii)	38,5	12	19%	7%	-	-	-	-	-	-	0%	0%
■ Emetteur (société mère)	38,5	12	19%	7%			0%	0%			0%	0%
■ Filiales intégrées globalement			0%	0%			0%	0%			0%	0%
TOTAL (I) + (II)	205,5	174	100%	100%	94	51	100%	100%	0	51	0%	100%

Le mandat du cabinet FIGEREC n'a pas été renouvelé par l'Assemblée générale du 15 mai 2018. Les missions SACC sont relatives au rapport OTI sur la déclaration de performance extra-financière et à l'audit du revenu locatif net dans le cadre de l'acquisition de la galerie de Creil, réalisés par Pricewaterhouse Coopers.

NOTE 21 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	Forme juridique	31/12/2018		2017
		% de détention directe	% d'intérêt	méthode de consolidation
Galimmo	SCA	100%	100%	intégration globale
Fongaly Immobilier	SAS	100%	100%	intégration globale
Foncibel	SA	100%	100%	intégration globale
Galimmo Chatelineau	SA	15%	15%	mise en équivalence

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.

3.1.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur Seine Cedex

EXPONENS

20, rue Brunel
75017 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
(Exercice clos le 31 décembre 2018)

A l'Assemblée Générale

GALIMMO
37, Rue De La Victoire
75009 PARIS

03

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 2018, 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 1er janvier 2018 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.

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 2018, la juste valeur des immeubles de placement représente 77% de l'actif consolidé, soit 633,4 millions d'euros ; la variation de juste valeur représente un produit net de 7,9 millions d'euros sur l'exercice.

La note 5 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 dans les 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 de Galimmo ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique 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 à certains actifs (notamment les critères pris en compte pour les projets de rénovation/extension pour extérioriser la valeur créée par ces derniers) ;
- Réconcilier sur la base de sondages les informations fournies par la Direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ;
- Rapprocher les valeurs définitives des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires 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 votre 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 2018, le cabinet Exponens était dans la 12^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 3^{ème} 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 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 consolidés ont été arrêtés par le gérant.

03

■ 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 au comité d'audit un rapport 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, 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 d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 19 mars 2019

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

EXPONENS

Yvan Corbic

3.2 COMPTES ANNUELS

3.2.1 Bilan Actif

(en milliers d'euros)	31/12/2018			31/12/2017
	Brut	Amort & dépr	Net	
Immobilisations incorporelles	1 184,3	-694,2	490,1	719,1
Immobilisations corporelles	145 901,2	-61 657,5	84 243,6	64 205,8
Immobilisations financières	221 350,9	-	221 350,9	230 858,4
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	368 436,3	-62 351,7	306 084,6	295 783,3
Stocks et encours	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	219,6	-	219,6	5,1
Créances clients et comptes rattachés	23 809,9	-4 094,8	19 715,1	15 641,8
Autres créances	9 392,30	-13,1	9 379,20	6 897,5
VMP	1 011,7	-	1 011,7	987,9
Disponibilités	46,1	-	46,1	72,5
Charges constatées d'avance	23 471,4	-	23 471,4	17 303,9
Disponibilités	46,1	-	46,1	72,5
TOTAL ACTIF CIRCULANT	57 951,0	-4 107,9	53 843,1	40 908,7
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 113,7	0,0	2 113,7	2 438,5
TOTAL ACTIFS	428 501,0	-66 459,6	362 041,40	339 130,5

3.2.2 Bilan Passif

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Capital émis	21 743,5	20 944,2
Primes d'émission, de fusion, d'apport	143 186,6	135 661,2
Réserves légales	1 128,3	582,2
Autres réserves	1 956,9	1 956,9
Report à nouveau	131,0	166,3
Résultat de l'exercice	9 757,3	10 921,1
Provisions réglementées	5 509,3	5 785,0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	183 413,0	176 016,8
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 401,7	1 595,5
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	140 249,3	126 340,8
Emprunts et dettes financières divers	6 197,0	5 919,2
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	8,6	125,6
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 424,5	3 815,1
Dettes fiscales et sociales	6 042,7	7 591,8
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 935,3	8 557,8
Dettes diverses	1 770,7	1 326,2
Produits constatés d'avance	8 598,5	7 841,6
TOTAL DES DETTES	177 226,6	161 518,2
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES	362 041,40	339 130,5

⁽¹⁾ Inclus les concours bancaires courants

3.2.3 Compte de résultat

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Montant net du chiffre d'affaires	39 406,5	33 587,6
Subventions d'exploitation	-	1,0
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	612,8	936,3
Autres produits	10,0	1,7
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	40 029,3	34 526,6
Autres achats et charges externes	-14 197,8	-10 118,6
Impôts et taxes	-2 685,8	-2 297,9
Charges de personnel	-3 852,9	-3 132,9
Dotations aux amortissements et provisions	-5 740,4	-5 045,9
Autres charges	-186,6	-889,8
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-26 663,5	-21 485,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13 365,8	13 041,5
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers de participations	1 845,9	2 719,9
Autres intérêts et produits assimilés	2 723,0	3 100,4
Produits de cession de valeurs mobilières de placement	0,0	0,6
Intérêts et charges assimilés	-3 925,7	-3 715,6
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	643,3	2 105,2
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	14 009,1	15 146,7
Produits exceptionnels	366,3	442,5
Charges exceptionnelles	-89,2	-284,6
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	277,2	158,0
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-30,0	-
Impôt sur le résultat	-4 498,9	-4 383,6
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	9 757,3	10 921,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE, PAR ACTION (EN €)	0,36	0,42

03

3.2.4 Annexe aux comptes sociaux

NOTE 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 ANC n°2014-03 modifié par le règlement ANC n°2016-07 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.

B. CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE

La société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable par rapport à l'exercice précédent

C. OPÉRATIONS EN DEVICES

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. À la suite des modifications apportées par le règlement ANC 2015-06, à compter du 1^{er} 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 2018.

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. À ce titre, le mode linéaire est retenu sur les durées suivantes :

- constructions : 20 à 40 ans ;
- agencements : 7 à 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 2018 par les experts indépendants qui n'a pas conduit à comptabiliser des pertes de valeurs, le patrimoine ayant été expertisé à 486.359 milliers d'euros (valeurs 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 1 016 milliers d'euros au 31 décembre 2018 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 2018 s'élève à un montant de 1 012 milliers d'euros en hausse de 24 millions d'euros du à la variation du cours du dirham marocain.

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 1 978 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

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 (> 1 an), 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'événements passés ;
- il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

NOTE 2 FAITS MARQUANTS**A. PROJET DE COLMAR-HOUSSEN – ACHÈVEMENT DES TRAVAUX ET INAUGURATION**

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

En 2018, Galimmo a achevé ce projet consistant en un doublement de la surface de la galerie, pour la porter à 11 000 m² GLA. Le site a adopté une nouvelle identité, « Shop'in Houssen », et il accueille désormais une cinquantaine d'enseignes.

Dans ce contexte, Galimmo SCA a procédé en juin 2018 à un tirage de 10 740 milliers d'euros sur la tranche Travaux du financement mis en place en septembre 2016.

Depuis son inauguration le 22 novembre 2018, la galerie commerciale accueille un total d'environ 50 enseignes au sein du site totalisant 25 260 m² de surfaces GLA (hypermarché inclus).

B. PROJETS DE RÉNOVATION ET TIRAGE BANCAIRE ASSOCIÉ

Galimmo a également poursuivi la rénovation de plusieurs Galeries commerciales. Pour cela la Société a procédé en juillet 2018 à un tirage de 3 043 milliers d'euros sur la tranche travaux.

C. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2018 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 19 juin 2018, l'augmentation du capital social par l'émission de 999 204 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émises au prix unitaire de 21,17 euros, portant le nombre total d'actions à 27 179 422 actions. Par la suite, le capital social de la Société a été augmenté le 19 juin 2018 d'un montant de 799 363,20 euros pour le porter de 20 944 174,40 euros à 21 743 537,60 euros. Par ailleurs, un montant de 20 353 785,48 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 2018 ».

D. 1^{ER} PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

Sur le fondement de l'autorisation et des pouvoirs qui lui ont été conférés par décision de l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018 et de l'autorisation du Conseil de surveillance du 19 décembre 2018, la Gérance a décidé de procéder à une attribution gratuite d'actions et a arrêté la liste des bénéficiaires et le nombre d'actions maximum leur étant respectivement attribuées. La Gérance a également décidé d'adopter le plan d'attribution gratuite d'actions n°1, fixant les termes et conditions de cette attribution gratuite d'actions.

E. TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE DE MUZYMMO

Par décision du 26 octobre 2018, la SCI MUZYMMO a été dissoute par voie de Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la société Galimmo. Sa date d'effet a été fixée au 13 décembre 2018, date d'expiration du délai d'opposition des créanciers.

Cette TUP a eu pour conséquence de générer un mali de 69 919 € comptabilisé en résultat financier et correspondant à l'écart négatif entre l'actif net reçu par Galimmo et la valeur des titres Muzymmo.

NOTE 3 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE**ACQUISITION DE LA GALERIE COMMERCIALE DE CREIL SAINT MAXIMIN**

À la suite de la signature le 13 décembre 2018 d'une promesse d'achat portant sur la Galerie Commerciale de Creil Saint-Maximin (60), cette acquisition a été réalisée le 8 mars 2019 pour un prix de 39 500 milliers d'euros (droits inclus). Elle a été financée en fonds propres et par

un avenant d'extension du financement bancaire existant, pour un montant de 22 461 milliers d'euros.

Cette galerie commerciale comprend une quarantaine d'enseignes sur une surface de 4 069 m² GLA. Un projet de rénovation est en cours, et une extension est à l'étude.

NOTE 4 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

A. IMMOBILISATIONS

Rubriques	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Fonds commercial	908 865		
Autres immobilisations incorporelles	265 073		10 340
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 173 938	-	10 340
Immobilisations corporelles			
Terrains	13 527 583		
Constructions sur sol propre	48 347 079		4 301 341
Constructions sur sol d'autrui	1 902 456		829
Constructions installations générales	47 308 419		12 691 034
Installations techniques et outillage industriel	3 978 474		1 080 457
Installations générales, agencements et divers	298 137		14 190
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	604 760	109	211 593
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	6 186 873		17 699 422
Avances et acomptes	39 533		3 787 738
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	122 193 313	109	39 786 604
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	106 548 064		
Créances rattachées à des participations	84 500 000		
Autres immobilisations financières	39 810 298		10 069 060
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	230 858 361	-	10 069 060
TOTAL GÉNÉRAL	354 225 613	109	49 866 004

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors services	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial			908 865	
Autres immobilisations incorporelles			275 413	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	1 184 278	-
Immobilisations corporelles				
Terrains			13 527 583	
Constructions sur sol propre			52 648 420	
Constructions sur sol d'autrui			1 903 285	
Constructions installations générales			59 999 452	
Installations techniques et outillage industriel			5 058 932	
Installations générales, agencements et divers			312 327	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier		3 022	813 440	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	15 967 948		7 918 347	
Avances et acomptes	107 907		3 719 364	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	16 075 854	3 022	145 901 150	-
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mises en équivalence				
Autres participations		1 500	106 546 564	
Créances rattachées à des participations		12 000 000	72 500 000	
Autres immobilisations financières		7 575 000	42 304 358	
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	19 576 500	221 350 921	-
TOTAL GÉNÉRAL	16 075 854	19 579 522	368 436 350	-

L'augmentation des immobilisations corporelles est notamment du :

- à l'activation de l'extension de Colmar Houssen pour 15 649 milliers d'euros dont 2 860 milliers d'euros en 2017 ;
- à l'avancée des travaux de restructuration des locaux anciennement de Surfaces Après Vente de Cora pour 1 002 milliers d'euros ;
- à l'avancée des projets d'Ermont, Rennes, Caen et Villers-Semeuse pour 989 milliers d'euros ;
- à l'indemnité d'immobilisation versée lors de la signature de la promesse de vente de la galerie de Creil pour 3 699 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, une avance avait été accordée à la société Foncibel pour un montant de 101 millions d'euros. Cette avance accordée par Galimmo est rémunérée au taux de 3,20% et porte échéance à 8 ans. Foncibel a procédé à un remboursement de 16,5 millions d'euros en octobre 2017, et à un remboursement de 12 millions d'euros en décembre 2018.

B. AMORTISSEMENTS

Situations et mouvements de l'exercice

Immobilisations amortissables	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial	318 103	181 773		499 876
Autres immobilisations incorporelles	136 706	57 614		194 320
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	454 808	239 387	-	694 196
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	19 858 579	1 259 863		21 118 441
Constructions sur sol d'autrui	1 630 972	45 252		1 676 224
Constructions installations générales	33 018 679	2 003 491		35 022 171
Installations techniques et outillage industriel	3 201 038	207 416		3 408 454
Installations générales, agencements et divers	100 907	35 257		136 164
Matériel de transport				-
Matériel de bureau, informatique et mobilier	177 356	120 945	2 215	296 086
Emballages récupérables et divers				-
Immobilisations corporelles en cours				-
Avances et acomptes				-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	57 987 531	3 672 224	2 215	61 657 540
TOTAL GÉNÉRAL	58 442 339	3 911 611	2 215	62 351 736

C. PROVISIONS

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises utilisés	Diminutions reprises non utilisés	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	5 785 025	88 056		363 732	5 509 349
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	5 785 025	88 056		363 732	5 509 349
Provisions pour litiges	358 353	15 755			374 108
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	1 237 138			209 500	1 027 638
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	1 595 491	15 755		209 500	1 401 746
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	2 940 460	1 394 764		240 440	4 094 784
Autres provisions pour dépréciation	12 785	308			13 092
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	2 953 245	1 395 071		240 440	4 107 876
TOTAL GÉNÉRAL	10 333 761	1 498 883		813 672	11 018 971

Au 31 décembre 2018, les autres provisions règlementées comprennent un stock d'amortissements dérogatoires de 5 509 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.

D. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

État des créances	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	72 500 000	2 000 000	70 500 000
Prêts			
Autres immobilisations financières	42 304 358		42 304 358
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	114 804 358	2 000 000	112 804 358
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	6 323 247	6 323 247	
Autres créances clients	17 486 673	17 486 673	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	29 160	29 160	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	3 971 396	3 971 396	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés ⁽¹⁾	2 048 101	2 048 101	
Créances sur cessions d'immobilisations	2 352 000	2 352 000	
Débiteurs divers	991 651	991 651	
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	33 202 228	33 202 228	-
Charges constatées d'avance	46 073	46 073	-
TOTAL GÉNÉRAL	148 052 659	35 248 301	112 804 358

État des dettes	Montant brut	À 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine	125 222	125 222		
- à plus d'1 an à l'origine	140 124 047		140 124 047	
Emprunts et dettes financières divers ⁽²⁾	6 196 971	637	6 196 335	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 424 510	3 424 510		
Personnel et comptes rattachés	480 610	480 610		
Sécurité sociale et autres organismes	445 389	445 389		
Impôts sur les bénéfices	122 957	122 957		
Taxe sur la valeur ajoutée	4 007 624	4 007 624		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	986 153	986 153		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	10 935 342	10 935 342		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 770 659	1 770 659		
Dettes représentant. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	8 598 521	8 178 678	370 378	49 465
TOTAL GÉNÉRAL	177 218 005	30 477 780	146 690 760	49 465

(1) Financement en compte-courant de SCI et intérêt courus sur le prêt accordé à Foncibel.

(2) Dépôts et cautionnements reçus des locataires.

E. 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 2018.

F. 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	2 256 634
Dettes fiscales et sociales	1 556 111
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 914 596
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	1 331 533
TOTAL	14 058 873

G. PRODUITS À RECEVOIR

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	4 014 810
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	-
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	4 014 810

H. CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Charges et produits constatés d'avance	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	46 073	8 598 521
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	46 073	8 598 521

I. CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Charges à répartir sur plusieurs exercices	Montant
Charges différées	
Frais d'acquisition des immobilisations	
Frais d'émission des emprunts à étaler	2 113 715
Charges à étaler	
TOTAL	2 113 715

J. RÉSULTAT FINANCIER

Résultat financier	31/12/2018	31/12/2017
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Produits nets sur cession de VMP et de participations	1 845 938	2 719 860
Intérêts et produits assimilés	2 722 990	3 101 002
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	4 568 928	5 820 862
Différence négative de changes		
Intérêts et charges assimilées	3 925 660	3 715 639
Autres charges financières		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	3 925 660	3 715 639
RÉSULTAT FINANCIER	643 268	2 105 223

K. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Résultat exceptionnel	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 602	1 632
Produits des cessions d'éléments d'actif		
Reprises amortissements dérogatoires	363 732	440 894
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	366 334	442 526
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	300	1 791
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	807	194 721
Dotation aux amortissements dérogatoires	88 056	88 056
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	89 163	284 568
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	277 171	157 957

L. ENTREPRISES LIÉES

Montants concernant les entreprises liées	31/12/2018
Bilan	
Immobilisations financières	106 546 564
Créances rattachées à des participations	72 500 000
Comptes courant	2 048 101
Dettes rattachées à des participations	637
Autres prêts	
Créances clients rattachés	264 502
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	306 145
Autres dettes	
Résultat	
Chiffre d'affaires	537 615
Autres produits	
Transferts de charges	
Autres achats et charges externes	1 094 406
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	2 699 792
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	

M. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau des filiales et participations (en K€)

Sociétés	Capital	CP autres que le capital 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
Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la société										
Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)										
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	1 132,0	100%	20 882	20 882	72 500	-	-	566	-
Fongaly Immobilier	200	3 228,0	100%	85 631	85 631	-	-	11 297	1 260	-
Participations (5% à 50% du capital détenu par la société)										
SCI Massy Pyramides	27		5%	27	27	-	-	-	-	-

N. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Tableau de variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE N-1 AVANT AFFECTATION	176 016 812
Affectation du résultat suite à l'Assemblée d'approbation des comptes :	
Dividendes prélevées sur le poste « Primes d'émission »	(12 828 307)
Reprise report à nouveau créditeur	(166 251)
Report à nouveau créditeur	131 020
Réserve légale	546 056
Affectation du résultat	(10 921 110)
DISTRIBUTION AU COURS DE L'EXERCICE	-23 238 592
Variations en cours d'exercice :	
Augmentations de capital	799 363
Prime d'émission PDA 2018	20 353 785
Frais sur augmentation de capital	-
Variation des provisions réglementées	(275 676)
Résultat de l'exercice	9 757 337
CAPITAUX PROPRES AU BILAN DE CLÔTURE DE L'EXERCICE N	183 413 030
VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	7 396 218

0. NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTION

Nombre et valeur nominale des actions ou parts sociales	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	26 180 128	0,80€
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	99 204	0,80€
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	27 179 422	0,80€

Au 31 décembre 2018, le capital social de la société est composé de 27 179 422 actions de valeur nominale 0,80 euro.

03

NOTE 5 INFORMATIONS DIVERSES

- Les comptes de la société Galimmo 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.

A. EFFECTIFS

Tableau des effectifs salariés	31/12/2018	31/12/2017
Cadres	40	30
Agents de maîtrise	3	7
Employé	-	-
TOTAL DES EFFECTIFS SALARIÉS	43	37

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 ;
- 1 038 077 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.

C. VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Libellé (en €)	Résultat avant impôt	Impôt avant contribution	Contribution de 3,3%
		28% jusqu'à 500 000€, 33 1/3% au delà	Sécurité sociale
Résultat courant	14 009 096	4 286 701	119 331
Résultat exceptionnel	277 171	92 390	
Résultat comptable	14 286 267	4 379 091	119 331

D. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des Commissaires aux comptes	31/12/2018	
	Audit légal	SACC ⁽¹⁾
Pricewaterhouse Coopers Audit	141 000	38 583
Exponens	94 000	
TOTAL DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	235 000	38 583

(1) Les missions SACC sont relatives au rapport de la déclaration de performance extra-financière et à l'audit du revenu locatif net dans le cadre de l'acquisition de la galerie de Creil, réalisée par PWC.

E. FRAIS D'ÉMISSION ET TRANSFERTS 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.

Les frais d'emprunt liés à l'avenant signé pour l'acquisition de la Galerie commerciale de Creil ont également été

portés « en charges à répartir » à l'actif, et ils seront étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt en 2019 à partir de la date de déblocage du prêt.

L'amortissement sur la durée du crédit est enregistré en compte 681 200 « Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir » et s'élève à 488 milliers d'euros.

03

NOTE 6 ENGAGEMENTS HORS BILAN

A. ENGAGEMENTS DE RETRAITES

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 principales hypothèses suivantes ont été retenues :

	31/12/2018	31/12/2017
Taux d'actualisation	1,60%	1,40%
Taux d'inflation ⁽¹⁾	1,90%	1,75%
Taux de progression des salaires	2,50%	2,00%
Taux annuel de mobilité : « en départs par an »	3,9	4,1

(1) Prévission long terme de la Banque Centrale Européenne.

Les valeurs des engagements de la société Galimmo au 31 décembre 2018 sont les suivantes :

- indemnité de départ en retraite : 73 308 euros ;
- gratifications d'ancienneté : 24 366 euros.

Soit une dette globale de 97 674 euros.

B. PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

Aucune charge de personnel n'a été comptabilisée relativement au plan d'attribution d'actions gratuites qui a été octroyé le 28 décembre 2018. L'attribution d'actions

gratuites (27.260 actions maximum) est soumise à l'atteinte de critères de performance interne et le plan prévoit une période d'acquisition de 2 ans et un an d'incessibilité. Le cout total maximum (y compris cotisations sociales) est estimé à 70 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

C. ENGAGEMENTS CONSENTIS AUX BANQUES DE FINANCEMENT

Type de sûreté	Engagements (en K€)	Obligations garanties
Hypothèques sur actifs Galimmo	140 249	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Cautonnement des Emprunteurs Belges ⁽¹⁾	155 200	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges
Cautonnement 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	42 168	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

(1) Galimmo Chatelineau, Galimmo Rocourt, Galimmo La Louvière, SA de droit belge détenues indirectement par Galimmo SCA à hauteur de 15%.

3.2.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux

PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur Seine Cedex

EXPONENS

20, rue Brunel
75017 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
(Exercice clos le 31 décembre 2018)

A l'assemblée générale

GALIMMO
37, Rue De La Victoire
75009 PARIS

03

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 2018, 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 1er janvier 2018 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.

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 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 2018 une valeur nette de 78 M€ (terrains, constructions et travaux en cours) par rapport à un total de bilan de 362 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 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 dans les 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 pour sa revue critique 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 à certains actifs (notamment les critères pris en compte pour les projets de rénovation/extension pour extérioriser la valeur créée par ces derniers) ;
- Réconcilier sur la base de sondages les informations fournies par la Direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ;
- Vérifier que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs nettes comptables retenues dans les comptes annuels ;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

■ Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires :

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur 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.

03

■ 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 votre assemblée générale du 9 juin 2007 pour le cabinet Exponens et par l'assemblée générale du 4 novembre 2016 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2018, le cabinet Exponens était dans la 12ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 3ème année.

■ 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 au comité d'audit un rapport 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 d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 19 mars 2019

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

EXPONENS

Yvan Corbic

04



GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1	RÈGLES DE GOUVERNANCE	108
4.2	ORGANES DE GOUVERNANCE ET DE DIRECTION	110
4.3	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DU GÉRANT ET DES MANDATAIRES SOCIAUX	125
4.4	CONTRATS ENTRE LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES ACTIONNAIRES ET LA SOCIÉTÉ	131
4.5	SALARIÉS	131
4.6	CAPITAL SOCIAL	132
4.7	MODALITÉS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	133
4.8	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE	134
4.9	SYNTHÈSE DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ	135

Le présent rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, établi par le Conseil de surveillance, en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce et joint à celui du Gérant, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L.225-37-3 à L.225-37-5 du Code de commerce, le cas échéant adapté aux sociétés en commandite par actions, des informations relatives aux rémunérations des dirigeants, à la gouvernance de la société et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public.

Le présent rapport traite également des pouvoirs de la Gérance et de ses limitations, des informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, de la rémunération individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2018, des modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales, des conventions

intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société et une filiale et de la synthèse des délégations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital.

La préparation de ce rapport a bénéficié du concours de la Direction Juridique, de la Direction Financière et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés dans le cadre de son élaboration sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise et sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il a été arrêté par le Conseil de surveillance le 19 mars 2019. Il a été rendu public lors de sa publication sur le site internet de la Société et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans le rapport sur les comptes annuels (Partie 7 du présent Document de référence).

4.1 RÈGLES DE GOUVERNANCE

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.

S'agissant d'une Société en commandite par actions, la direction est assumée par le Gérant et non par un organe collégial. En conséquence, les développements relatifs au caractère collectif des décisions du conseil d'administration,

à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de Directeur général, et à l'administrateur référent, ne peuvent être transposés aux 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 ⁽¹⁾

Pratique de Galimmo et justification

La représentation des salariés (7)

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.

Indépendance des membres du Conseil (8)

La Société possède un actionariat de contrôle et un flottant réduit. Aussi, la présence d'un seul membre indépendant ⁽²⁾ - 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'actionariat. Il en résulte que seul un membre du Comité d'audit est indépendant.

Proportion de membres indépendants dans le Comité d'audit (15.1)

Le comité en charge des nominations (16) et des rémunérations (17)

Compte tenu 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.

(1) Référence faite au numéro d'article du code AFEP-MEDEF.

(2) Membre représentant un actionnaire qui détient moins de 10% du capital.

Recommandation écartée ou appliquée partiellement ⁽¹⁾

Pratique de Galimmo et justification

Consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle du Gérant (26.1 et 26.2)

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 fixé 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.

Évaluation du Conseil de surveillance (9.2)

A la date du présent document, il n'existe pas de système d'évaluation formelle des travaux du Conseil de surveillance. Il est prévu de faire évoluer le Règlement Intérieur du Conseil de surveillance afin qu'un débat soit organisé une fois par an, qui porte sur le fonctionnement et l'évaluation du Conseil.

Séances du Conseil hors la présence des mandataires sociaux exécutifs (10.3)

Conformément aux stipulations de l'article 14.3 des statuts de la Société, la Gérance est convoquée aux réunions, auxquelles elle assiste à titre simplement consultatif, pour répondre aux questions du Conseil de surveillance et lui permettre d'exercer son contrôle permanent sur la gestion de la Société. Il est cependant envisagé qu'à compter de l'exercice 2019, une réunion du Conseil se tienne en totalité ou partiellement hors la présence de la Gérance.

Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux (16.2.2)

La Gérance de la Société est assurée par Galimmo Services France. La recommandation n'a donc pas vocation à s'appliquer à la Société. Toutefois, le Gérant s'est entouré d'un Comité Exécutif composé de quatre membres (présenté en partie 0 du présent Document de référence) qui assure la continuité des missions du Gérant.

(1) Référence faite au numéro d'article du code AFEP-MEDEF.

4.2 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.

4.2.1 Le Conseil de surveillance

4.2.1.1 Dispositions des Statuts et du Règlement Intérieur du Conseil de surveillance

Les Statuts de la Société et le Règlement Intérieur du Conseil de surveillance peuvent être consultés dans leur intégralité sur le site internet de Galimmo (www.galimmo-sca.com). Ils définissent les principes suivants :

- **Nombre de membres au Conseil de surveillance :** Le Conseil de surveillance est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de Gérant.
- **Durée des fonctions de membre du Conseil de surveillance :** 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.
- 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.

- Nul ne peut être membre du Conseil de surveillance, si, ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, sa nomination a pour objet de porter à plus du tiers le nombre des membres ayant dépassé cet âge (article 13.3 des Statuts).

- **Fréquence des réunions :** 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.

- **Modalité d'organisation et de fonctionnement du Conseil de surveillance :** 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.

4.2.1.2 Composition du Conseil de surveillance

Au 31 décembre 2018, le Conseil de surveillance est composé de 5 membres :

	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions	Autres mandats dans des sociétés cotées extérieures	Date initiale de nomination	Échéance du mandat ⁽¹⁾	Ancienneté au CS
E. Veldboer	M	Néerlandaise	1	0	04/03/2016	2019	3
A. Segantini	M	Italienne	1	0	04/03/2016	2019	3
B. Davourie	F	Française	1	0	22/12/2016	2019	3
F. de Geuser	F	Française	1	0	04/03/2016	2019	3
G. Frapet ⁽²⁾	M	Française	1	0	22/12/2016 ⁽³⁾	2019	Moins d'un an

(1) Année de l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

(2) Cooptation de Grégory Frapet, suite à la démission de Laurent Fléchet le 18 octobre 2018.

(3) Date de nomination de Laurent Fléchet

Au regard de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, la Société s'efforce de mettre en œuvre une politique de diversité au sein du Conseil de surveillance :

Représentation des femmes et des hommes : conformément à l'article L. 226-4 alinéa 2 du Code de commerce, les femmes représentent 40% des membres du Conseil de surveillance et les hommes 60% des membres.

Limite d'âge : Conformément à l'article 13.3 alinéa 2 des Statuts de la Société, le nombre de membres ayant dépassé 75 ans ne peut dépasser le tiers. Or, l'âge moyen des membres du Conseil au 31 décembre 2018 était de 55 ans.

Nationalité et expérience : Une expérience internationale est importante. Ainsi, deux membres du Conseil sont de

nationalité étrangère. Par ailleurs, une expérience dans le secteur de l'immobilier étant souhaitable, Grégory Frapet grâce à son expérience dans le secteur vient renforcer le Conseil de surveillance sur ce thème.

Plus généralement, le Conseil s'attache à retenir des compétences diversifiées, susceptibles de lui apporter une expertise immobilière ainsi qu'une expertise financière suffisante pour permettre de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et sur le respect des normes comptables. Une attention particulière est également apportée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels de ses membres.

Mouvements intervenus dans la composition du Conseil de surveillance au cours de l'exercice

Date	Départ	Cooptation
18 octobre 2018	Laurent Fléchet	Grégory Frapet

Ayant pris la succession de Laurent Fléchet dans ses fonctions de Président du Directoire de PRIMONIAL REIM, Grégory Frapet a été coopté en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance, avec effet immédiat au cours de sa séance du 18 octobre 2018. En conséquence, la ratification de la présente cooptation pour la durée du mandat restant à courir pour Laurent Fléchet est soumise à l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019. De plus ledit mandat arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2018, le renouvellement de ce mandat est proposé à l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019.

Grégory Frapet bénéficie d'une expérience de plus de 15 ans en matière d'immobilier collectif et résidentiel et dispose notamment d'un savoir-faire éprouvé sur tous les aspects liés aux véhicules immobiliers collectifs tant dans la création de fonds que dans la gestion de SCPI, ainsi que dans la sélection de biens immobiliers.

Au sein du Groupe Primonial, il a pris en charge l'organisation et la stratégie de la Direction Immobilière, de la sélection des produits jusqu'à leur service après-vente. Il participe à la création de Primonial REIM en 2011, dont il assure la Direction générale puis la Présidence du Directoire.

4.2.1.3 Fonctionnement du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance s'est doté le 22 décembre 2016 d'un Règlement Intérieur fixant notamment les règles

relatives à ses réunions, ses pouvoirs et les devoirs des membres du Conseil.

Missions du Conseil de surveillance

La Société est gérée et administrée par le Gérant. Le Conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance :

- nomme tout nouveau Gérant au cours de l'existence de la Société ;
- contrôle les comptes sociaux ;
- établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée générale annuelle qui statue sur les comptes de la Société ;
- établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société ;
- est 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.

Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an, soit au siège social soit par téléconférence selon l'ordre du jour.

La convocation du Conseil de surveillance doit intervenir trois jours ouvrés au moins avant la date de la tenue du Conseil de surveillance.

La moitié au moins des membres du Conseil de surveillance présents ou représentés est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote.

Un registre des délibérations du Conseil signé par le Président de séance et le secrétaire ou par la majorité des membres présents est tenu au siège social.

Travaux du Conseil de surveillance

Comme en 2017, le Conseil de surveillance s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018 avec un taux de participation de ses membres de 72%.

Le Conseil au cours de l'exercice 2018 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 de l'acquisition du centre commercial Creil Saint-Maximin ;
- analyse des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- rapports des travaux du Comité d'audit ;
- examen du Document de référence 2017 ;
- préparation du rapport à l'Assemblée générale ;
- examens des projets de communiqués de presse relatifs à l'information réglementée et la communication financière ;
- examen des attributions gratuites d'actions ;
- examen des conventions réglementées.

4.2.2 Les comités spécialisés

Pour exercer ses missions, le Conseil de surveillance a mis en place des comités spécialisés dont les comptes rendus sont transmis au Conseil de surveillance en amont de ses réunions. Chaque comité émet un avis, des recommandations, des propositions et rend compte de ses missions au Conseil de surveillance.

Ces comités sont :

- le Comité d'audit ;
- le Comité d'investissement.

Mouvements intervenus dans la composition des Comités d'audit et d'investissement au cours de l'exercice :

	Comités	Date	Cooptation
Laurent Fléchet	Comité d'audit et Comité des investissements	18 octobre 2018	Grégory Frapet

4.2.2.1 Comité d'audit

Composition du Comité d'audit

Ce comité est composé de trois membres désignés par le Conseil de surveillance.

Composition du Comité d'audit à la date du dépôt du Document de référence :

Membres	Date de nomination	Échéance du mandat au Conseil ⁽¹⁾	Ancienneté au Comité
Adriano Segantini (Président)	04/03/2016	2019	3 ans
Béatrice Davourie	22/12/2016	2019	3 ans
Grégory Frapet ⁽²⁾	18/10/2018	2019	Moins d'un an

(1) Année de l'Assemblée générale annuelle ordinaire.

(2) Cooptation de Grégory Frapet, suite à la démission de Laurent Fléchet le 18 octobre 2018.

Fonctionnement du Comité d'audit

Conformément à l'article 2.1 alinéa 3 du Règlement Intérieur du Conseil de surveillance, le Comité d'audit se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels.

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.

Missions du Comité d'audit

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.

Travaux du Comité

Comme en 2017, le Comité d'audit s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2018, avec un taux moyen de participation de ses membres de 77,78%.

Au cours de l'exercice 2018, les principaux dossiers examinés ont été les suivants :

- examen des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels ;
- examen des conventions réglementées ;
- point d'information sur l'implémentation du dispositif RGPD et de l'audit interne ;
- information sur la nouvelle norme IFRS 9 applicable au 1^{er} janvier 2018 ;
- information sur l'environnement de contrôle interne ;
- analyse de l'information financière (rapport financier semestriel et Document de référence) ;
- information sur les campagnes d'expertises au 30 juin 2018 et 31 décembre 2018, ainsi que sur l'appel d'offre relatif à la désignation d'experts immobiliers ;
- point sur l'environnement de conformité : RGPD, code AFEP-MEDEF révisé, information réglementée et informations RSE ;
- présentation par les Commissaires aux comptes de leur démarche d'audit.

4.2.2.2 Comité d'investissement

Composition du Comité d'investissement

Ce comité est composé de trois membres désignés par le Conseil de surveillance.

Composition du Comité d'investissement à la date du dépôt du Document de référence :

Membres	Date de nomination	Échéance du mandat au Conseil ⁽¹⁾	Ancienneté au Comité
Françoise de Geuser (Président)	04/03/2016	2019	3 ans
Emilius Veldboer	04/03/2016	2019	3 ans
Grégory Frapet ⁽²⁾	18/10/2018	2019	Moins d'un an

(1) Année de l'Assemblée générale annuelle ordinaire.

(2) Cooptation de Grégory Frapet, suite à la démission de Laurent Fléchet le 18 octobre 2018.

Fonctionnement du Comité d'investissement

Conformément à l'article 3.1 alinéa 3 du Règlement Intérieur du Conseil de surveillance, le Comité d'investissement se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par an.

Le Comité d'investissement rend compte au Conseil de surveillance de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil de surveillance.

Missions du 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.

Travaux du Comité d'investissement

En 2018, le Comité d'investissement s'est réuni deux fois au cours de l'exercice, contre une seule fois en 2017. Le taux moyen de participation de ses membres est de 66,67%.

Le principal dossier examiné a été le projet d'acquisition de la galerie marchande attenante à l'hypermarché Cora de Creil Saint-Maximin.

4.2.3 La Gérance

La Société est dirigée par un seul 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.

Il assure la présidence des Assemblées Générales de la Société et il met en œuvre les autorisations et les délégations financières qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale. Les délégations financières relatives aux augmentations de capital et les autres autorisations consenties par l'Assemblée Générale du 15 mai 2018 figurent à la section 4.9 du présent Document de référence.

4.2.4 Mandats et fonctions des mandataires sociaux

MAËL Aoustin

Président de Galimmo Services France, elle-même Gérante de Galimmo SCA

1ère nomination :
24/10/2016

Durée du mandat :
Indéterminée

Date de naissance :
09/08/1980

Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2018 :

Galimmo Services France : 62 006

Maël Aoustin : 0

Adresse professionnelle :
37 rue de la Victoire,
75009 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 :

Galimmo Real Estate SA, Administrateur délégué
 Galimmo Services France SAS, Président
 Galimmo Services Belux SA, Administrateur
 Galimmo Châtelain SA, Administrateur
 Galimmo Rocourt SA, Administrateur
 Galimmo La Louvière SA, Administrateur
 Galimmo Hornu SA, Administrateur
 Galimmo Messancy SA, Administrateur
 Galimmo Anderlecht SA, Administrateur
 Galimmo Woluwé SA, Administrateur
 Foncibel SA, Administrateur délégué
 Immobilière Match SA, Administrateur délégué
 Foncimag SAS, Président (depuis le 3 mai 2018)
 RLC Gestion, Président

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

Fongaly Immobilier SAS, Président

EMILIUS VELDBOER

Président du Conseil de surveillance

Membre du Comité d'investissement

1ère nomination :

04/03/2016

Durée du mandat : 3 ans

Date de naissance :

13/09/1963

Nombre d'actions

Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2018 :

1

Adresse professionnelle :

Spoorhaven 88, 2651
AV Berkel en Rodenrijs,
Pays-Bas

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 :

ATOM N.V., Administrateur
DELPARBUL B.V., Administrateur
DELPARRO B.V., Administrateur
SALAMAR B.V., Administrateur
DELPARNED B.V., Administrateur
ERJEA BEHEER B.V., Administrateur
HASTEBO MANAGEMENT B.V., Administrateur
LXBC S.a.r.l., Gérant
MELFORT B.V., Administrateur
N.M.K.W.N.V., Administrateur
GALIMMO REAL ESTATE SA, Administrateur
GALIMMO SCA, Membre du Conseil de surveillance
GALERICOM MANAGEMENT S.R.L., Administrateur
GALERICOM ALEX S.R.L., Administrateur
GALERICOM BACAU S.R.L., Administrateur
GALERICOM CONSTANTA S.R.L., Administrateur
GALERICOM S.R.L., Administrateur
SPINET INVESTMENTS B.V., Administrateur
STONEHILL B.V., Administrateur
TARAGONA B.V., Administrateur

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

E-BUSINESS CONSULTING SA, Administrateur
COOPÉRATIE ILLYRIAN LAND FUND III U.A., Administrateur
COOPÉRATIE ILLYRIAN LAND FUND X U.A., Administrateur
COOPÉRATIE ILLYRIAN LAND FUND XIV U.A., Administrateur
COOPÉRATIE ILLYRIAN LAND FUND XV U.A., Administrateur
COOPÉRATIE DUBA STONSKA U.A., Administrateur
MKCEF HOLLAND HOLDINGS B.V., Administrateur
DELFINED B.V., Administrateur
SANNE GROUP B.V., Représentant
PIZ SIGNAL SA, Administrateur

Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2018

80%

Taux de participation aux Comités d'investissement en 2018

100%

ADRIANO SEGANTINI

Membre du Conseil de surveillance

Président du Comité d'audit

1^{ère} nomination :
04/03/2016

Durée du mandat : 3 ans

Date de naissance :
25/09/1948

Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2018 :
1

Adresse professionnelle :
37 rue de la Victoire,
75009 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 :

DELPAREF SA, Président
 SIP SAS, Président
 BANQUE REVILLON SA, Représentant de l'administrateur société CORA
 GALIMMO REAL ESTATE SA, Président du Conseil d'administration
 ASSOCIATED RETAIL SA, Administrateur
 CORA BELGIQUE SA, Administrateur
 WINK MARKET SA, Président du Conseil d'administration
 DELFOOD SA, Administrateur
 DELTRAITEUR SA, Administrateur
 DELFIPAR SA, Administrateur délégué
 IMMOBILIÈRE MATCH SA, Président et Administrateur délégué
 MATCH SA (Belgique), Administrateur
 PROFI SA (Belgique), Administrateur
 CORA LUXEMBOURG SA, Administrateur
 COURTHÉOUX SA, Administrateur délégué
 DELFILUX SA, Administrateur délégué
 MATCH CENTRE SA, Administrateur
 MATCH EST SARL, Co-Gérant
 GALIMMO SCA, Membre du Conseil de Surveillance
 PROFILUX SA, Administrateur
 WEISEN SA, Administrateur
 DELPARBUL B.V., Directeur
 DELPARNED B.V., Directeur
 DELPARRO B.V., Directeur
 HASTEBO MANAGEMENT B.V., Directeur
 MELFORT B.V., Directeur
 SPINET B.V., Directeur

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

FONCIMAG SAS, Président
 FONCIBEL SA, Administrateur délégué
 PROVERA BELUX SA, Administrateur
 DELFINED B.V. (société liquidée), Directeur
 EURODEL SA, Délégué spécial
 PROVERA SAS, Représentant du Président société LDIP
 PROVERA BELUX SA, Administrateur
 FONGALY IMMOBILIER SAS, Président
 LDIP SA (société absorbée), Administrateur délégué
 Restaurant Le Chesnoy SA (société liquidée), Président et Administrateur délégué
 SOCODIS SA (société absorbée), Administrateur
 MOYENNES SURFACES SPÉCIALISÉES SA, Administrateur
 DELASSUR SA, Administrateur
 ROMANIA HYPERMARCHÉ, Administrateur
 RLC GESTION SAS, Président
 ANIMALIS SAS, Président
 MILLE AMIS SAS, Président
 BANQUE REVILLON SA, Représentant de l'administrateur société SIP
 GALIMMO ANDERLECHT SA, Administrateur
 GALIMMO CHÂTELINEAU SA, Administrateur
 GALIMMO HORNU SA, Administrateur
 GALIMMO LA LOUVIÈRE SA, Administrateur
 GALIMMO MESSANCY SA, Administrateur
 GALIMMO ROCOURT SA, Administrateur
 GALIMMO WOLUWÉ SA, Administrateur
 GALIMMO SERVICES BELUX SA, Administrateur et Président du Conseil d'administration

Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2018
100%

Taux de participation aux Comités d'audit en 2018
100%

BÉATRICE DAVOURIE

Membre du Conseil de surveillance

Membre du Comité d'audit

1^{ère} nomination :
22/12/2016

Durée du mandat : 3 ans

Date de naissance :
23/10/1970

Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2018 :
1

Adresse professionnelle :
37 rue Pierre 1^{er} de Serbie,
75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 :

WINK MARKET SA, Administrateur
BANQUE RÉVILLON SA, Représentant de l'administrateur DELPAREF
LOUIS DELHAIZE, Directeur juridique
GALIMMO SCA, Membre du Conseil de Surveillance

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

EURODEL SA (*société absorbée*), Administrateur
RESTAURANTS LE CHESNOY SA (*société liquidée*), Administrateur

Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2018
100%

Taux de participation aux Comités d'audit en 2018
100%

FRANÇOISE DE GEUSER

Membre du Conseil de surveillance

Président du Comité d'investissement

1^{ère} nomination :
04/03/2016

Durée du mandat : 3 ans

Date de naissance :
16/07/1963

Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2018 :
1

Adresse professionnelle :
37 rue de la Victoire,
75009 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 :

BANQUE RÉVILLON SA, Directrice Générale
GALIMMO SCA, Membre du Conseil de Surveillance

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

-

Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2018
80%

Taux de participation aux Comités d'investissement en 2018
100%

LAURENT FLECHET

(du 1^{er} janvier 2018 au 18 octobre 2018)

Membre du Conseil de surveillance

Membre du Comité d'audit

Membre du Comité d'investissement

1^{ère} nomination :
22/12/2016

Durée du mandat :
3 ans

Date de naissance :
23/04/1965

Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2018 :

1⁽¹⁾

Adresse professionnelle :
43-45 Allée Scheffer –
2520 Luxembourg

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 :

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 SA, Administrateur
 PRIMONIAL LUXEMBOURG REAL ESTATE (SA), Administrateur
 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 (SA), Administrateur Délégué
 LGF PRO 3 (SC), Gérant
 FINANCIERE DE L'ECHIQUIER (SA), Administrateur
 AVIARENT CAPITAL MANAGEMENT S.à.r.l, Membre du Comité de surveillance
 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 ⁽¹⁾, Administrateur
 AvR EUROPEAN I S.à.r.l., Gérant
 MPT RHIM HoldCo S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 PRIMONIAL EUROPEAN RESIDENTIAL HoldCo (S.à.r.l.), Gérant
 ALGOS S.à.r.l., Gérant
 AUERSTEDT DREI S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 AUERSTEDT EINS S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 AUERSTEDT FÜNF S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 AUERSTEDT SECHS S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 AUERSTEDT VIER S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 AUERSTEDT ZWEI S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 BAD LANGENSALZA S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 BAD SCHÖNBORN S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 ENDURANCE HC ALPHA S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 ENDURANCE HC EPSILON S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 ENDURANCE HC FF&E S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 EVEN RX DREI S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 EVEN RX EINS S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 EVEN RX ELF S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 EVEN RX NEUN S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 EVEN RX SECHS S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 EVEN RX ZEHN S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 EVEN RX ZWEI S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 EVEN RX ZWÖLF S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 GERMAN PROPERTY 64 S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 SEWO GESELLSCHAFT FÜR SENIOREN WOHNEN S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 KCH EVEN HAMBURG S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 KCH EVEN MARKT S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 KLÖTZE S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 LEMWERDER S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 LUXONY HOLDING S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 SAXONY HOLDINGS S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 TEUFELSBAD S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 THALE S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 WOLMIRSTEDT S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN ALTE OBERFÖRSTEREI S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN BRAKE S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN BUXTEHUDE S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN DATTELN S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN FIXTURES S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN HENNINGSDORF S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN HOHEN NEUENDORF S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN KIEL-PRIES S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN LANGEN S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN LUTZERATH LANGEN S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN RATEKAU S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN SCHOLLENE S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN ST ELISABETH S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN FRANZISKUS S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 HEALTHCARE IMMOBILIEN TRAVEMÜNDE S.à.r.l., Gérant de catégorie B
 ROCK FIXTURES S.à.r.l., Gérant de catégorie B

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

PRIMONIAL REIM (SA), Membre et Président du Directoire
 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 permanent de PREIM : Président
 SCI DE CONSTRUCTION RESIDENCE LES LIONS, Représentant permanent de PREIM : Gérant
 SCI DE LA RUE DE LA LIBERATION A RUEIL, Représentant permanent de PREIM : Gérant
 S.C.I DU 78 AVENUE DU GENERAL LECLERC, Représentant permanent de PREIM : Gérant
 PRIMONIAL INVESTMENT MANAGERS SAS, Président
 STAMINA ASSET MANAGEMENT (SAS), Président et membre du Comité de surveillance
 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
 GALIMMO (SCA), Membre du Conseil de surveillance
 SCI PRIMONIAL CAPIMMO, Représentant légal 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
 UFFRANCE 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 BASILUX, 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

(1) Laurent Fléchet a cédé son action suite à sa démission de membre du Conseil de surveillance de la Société.

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
MOZART CLICHY SAS, Représentant légal de PREIM : Président
IMMOCCARE (ex-GECIMED) SAS, Représentant légal de PREIM : Président
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 EAU BONNE K1, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI HOPITAL PRIVE D'ANNEMASSE, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI LE VITALYS IMMO, Représentant légal de PREIM : Gérant
SAS LE VITALYS, Représentant légal de PREIM : Président
MIROIRS A&B (SCI), Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI LYON K1, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI POLYCLINIQUE BAYONNE ADOUR, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI PR3, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI PREIM SANTE, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI RHONE-ORANGE, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCIMAR, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI SURESNES K1, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCITIERSTEMPS AIX LES BAINS, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI DU TIERS TEMPS LYON, Représentant légal de PREIM : Gérant
MEDIPREIM (SAS), Représentant légal de PREIM : Président
AIBO (SCI), Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI BAGNEUX 2 BRIAND, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI BAGNOLET MARCEL LEMIERE, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI 5 RUE BERNIER, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI RETAIL BELGIUM, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI CRETEIL ENESCO, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI CLOVERHOME, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI REGNAULT KADENCE, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI ISSY CAMILLE DESMOULINS, Représentant légal de PREIM : Gérant
PRIMOFAMILY SCPI, Représentant légal de PREIM : Société de gestion
PRIMONIAL DOUBLE IMMO SCI, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI BOULOGNE LE GALLO, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI MARSEILLE CITY, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI LE VINCI HOLDING, Représentant légal de PREIM : Gérant
SAS BRICKS OUTLETS, Représentant légal de PREIM : Président
SCI LE VINCI, Représentant légal de PREIM : Gérant

Taux de participation aux Conseils de surveillance

0%

Taux de participation aux Comités d'investissement

0%

Taux de participation aux Comités d'audit

33,33%

GRÉGORY FRAPET

(du 18 octobre 2018 au
31 décembre 2018)

**Membre du Conseil de
surveillance**

**Membre du Comité
d'audit**

**Membre du Comité
d'investissement**

1^{ère} nomination :
18/10/2018

Durée du mandat : 3 ans

Date de naissance :
01/07/1971

**Nombre d'actions
Galimmo SCA détenues
au 31 décembre 2018 :**
0⁽¹⁾

Adresse professionnelle :
36 rue de Naples, 75008
Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 :

PRIMONIAL REIM S.A, Membre et Président du Directoire
SEFAL PROPERTY, Administrateur
SCI AMJANOL, Gérant
GLEE CAPITAL (SAS), Président
PALOMA (SC), Gérant
GLEE 2 (SC), Gérant
GALIMMO SCA, Membre du Conseil de surveillance
PRIMO 1 SCPI, Président du Conseil de surveillance
PREIM DEFENSE 2 SPPICAV, Représentant permanent de PREIM :
Président
PREIM EUROS SPPICAV, Représentant permanent de PREIM :
Président
PREIM EUROS 2 SPPICAV, Représentant permanent de PREIM :
Président
PREIM RETAIL 1 SPPICAV, Représentant permanent de PREIM :
Président
PREIM SANTE SPPICAV, Représentant permanent de PREIM :
Président
OPPCI LES MIROIRS SPPICAV, Représentant permanent de
PREIM : Président
SCI PRIMONIAL CAPIMMO, Représentant légal de PREIM :
Gérant
SCI GRAND VAL, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI GRAND SEINE, 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 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 (ex-GECIMED) (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 CHEVREUIL-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
SCI HOPITAL PRIVE D'ANNEMASSE, Représentant légal de PREIM :
Gérant
SCI LE VITALYS IMMO, Représentant légal de PREIM : Gérant
MIROIRS A&B (SCI), Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI LYON K1, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI POLYCLINIQUE BAYONNE ADOUR, Représentant légal de
PREIM : Gérant
SCI PR3, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI PREIM SANTE, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI RHONE-ORANGE, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCIMAR, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI SURESNES K1, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI TIERS TEMPS AIX LES BAINS, Représentant légal de PREIM :
Gérant
SCI DU TIERS TEMPS LYON, Représentant légal de PREIM : Gérant
MEDIPREIM (SAS), Représentant légal de PREIM : Président
AIBO (SCI), Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI BAGNEUX 2 BRIAND, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI BAGNOLET MARCEL-LEMIERRE, Représentant légal de PREIM :
Gérant
SCI 5 RUE BERNIER, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI RETAIL BELGIUM, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI CRETEIL ENESCO, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI CLOVERHOME, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI REGNAULT KADENCE, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI ISSY CAMILLE DESMOULINS, Représentant légal de PREIM :
Gérant
PRIMOFAMILY SCPI, Représentant légal de PREIM : Société de
gestion
PRIMONIAL DOUBLE IMMO SCI, Représentant légal de PREIM :
Gérant
SCI BOULOGNE LE GALLO, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI MARSEILLE CITY, Représentant légal de PREIM : Gérant
MARSEILLE FURNITURE (SAS), Représentant légal de PREIM :
Président
SCI LE VINCI HOLDING, Représentant légal de PREIM : Gérant
SAS BRICKS OUTLETS, Représentant légal de PREIM : Président
SCI LE VINCI, Représentant légal de PREIM : Gérant
PREIMIUM, Représentant légal de PREIM : Gérant
SC CARRE PLEVEL HOLDING, Représentant légal de PREIM : Gérant
SC CARRE PLEVEL 2, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI GALEO & DUEO ILM 1, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI TRIEO ILM 2, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI ALCOBENDAS, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI QUADRANS NORD, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI QUADRANS EST, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI QUADRANS SUD, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI QUADRANS OUEST, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI ANVERS PLANTIN, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI PRIMO N+, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI CARRE PLEVEL 1, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI PEARL, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI PRIMONIAL IMMO+, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI LYON BLACKBEAR, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI FONTENAY CAMPUS, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI PREIM HOSPITALITY, Représentant légal de PREIM : Gérant
SCI DUBLIN BENEAVIN LODGE, Représentant légal de PREIM :
Gérant
SCI PREIM BATIGNOLLES, Représentant légal de PREIM : Gérant

(1) A la date du dépôt du présent Document de référence, Grégory Frapet détient une action de la Société.

**MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS
DES CINQ DERNIERS EXERCICES :**

PRIMONIAL REIM S.A, Directeur Général
PREIM MASSENA SPPICAV, Représentant légal de PREIM :
Président
SCI VESTA REAL ESTATE 1, Représentant légal de PREIM :
Gérant
SCI PATRIMONIA SAINT DENIS, Représentant légal de PREIM :
Gérant
MARSEILLE FURNITURE (SARL), Gérant

**Taux de participation aux Conseils
de surveillance**

0%

**Taux de participation aux Comités
d'investissement**

-(1)

**Taux de participation aux Comités
d'audit**

100%

(1) Aucun Comité d'investissement ne s'est tenu entre la date de cooptation de Grégory Frapet et le 31 décembre 2018.

4.2.5 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 internes 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.

4.2.5.1 Déclaration relative aux condamnations, faillites, incriminations et interdictions

À 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.

4.2.5.2 Déclaration relative aux conflits d'intérêts

À 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.

4.3 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DU GÉRANT ET DES MANDATAIRES SOCIAUX

4.3.1 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 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 1^{er} 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 2018 s'est élevée à 1 038 078 euros hors taxes.

04

4.3.2 Rémunérations dues ou attribuées aux mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Pour mémoire, nous rappelons ici la structure de gouvernance de la Société :

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 (jusqu'au 18 octobre 2018) Monsieur Grégory FRAPET (à compter du 18 octobre 2018)

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 » ;
- au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées établi par l'AFEP MEDEF dans sa version révisée au 24 novembre 2016 ;
- au Rapport 2018 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées ; et
- au Guide d'application du code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié en juin 2018.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, aucune rémunération n'a été versée aux mandataires sociaux non exécutifs.

Au titre de l'exercice 2018, les éléments de la rémunération due ou attribuée au mandataire social exécutif sont les suivantes :

Tableau 1 : Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au Président de Galimmo Services France

	2018	2017
Monsieur Maël Aoustin Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et Gérante de Galimmo)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	444 000	574 800
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions attribuées gratuitement (détaillées au tableau 6)	Néant	Néant
TOTAL	444 000	574 800

Tableau 2 : Tableau récapitulatif des rémunérations attribuées au Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associé commandité et Gérant de Galimmo) par la Société, les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce et la ou les sociétés contrôlantes

Nom : Monsieur Maël Aoustin

Fonction : Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associé commandité et Gérant de Galimmo)

Date de début de mandat : 24 octobre 2016

Durée du mandat : Indéterminée

	2018		2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	240 000	240 000	240 000	240 000
Rémunération Variable annuelle	144 000	274 800	274 800	Néant
Rémunération Variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération Exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature ⁽¹⁾	14 537,16	14 537,16	13 249,63	13 249,63
Jetons de présence ⁽²⁾	60 000	60 000	60 000	60 000
TOTAL	458 537,16	589 337,16	588 049,63	313 249,63

(1) Avantages en nature correspondant à un véhicule de fonction, une garantie sociale de chef d'entreprise et aux frais de représentation.

(2) Jetons de présence versés par certaines filiales de la Société au titre des mandats exercés.

Tableau 3 : Tableau récapitulatif des jetons de présence

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	2018	2017
Emilius Veldboer (Président du Conseil de surveillance)		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Adriano Segantini		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Françoise de Geuser		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Béatrice Davourie		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Laurent Fléchet ⁽¹⁾		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Grégory Frapet ⁽²⁾		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant

(1) Démission lors de la séance du Conseil de surveillance du 18 octobre 2018.

(2) Cooptation de Grégory Frapet, suite à la démission de Laurent Fléchet le 18 octobre 2018.

Tableau 4 : Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur ou par toute société du Groupe

Nom du mandataire social dirigeant	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Maël Aoustin	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	NÉANT	NÉANT	NÉANT	NÉANT	NÉANT	NÉANT

Tableau 5 : Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Nom du mandataire social dirigeant	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Maël Aoustin	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	NÉANT	NÉANT	NÉANT	NÉANT	NÉANT	NÉANT

Tableau 6 : Actions de performance attribuées durant l'exercice aux mandataires sociaux par la Société et toute société du Groupe

Un plan d'attribution gratuite d'actions a été adopté par décision du Gérant en date du 28 décembre 2018, sur autorisation du Conseil de surveillance en date du 21 décembre 2018, conformément à l'autorisation d'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018 (*dix-huitième résolution*) (le « **Plan n°1** »).

Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux

Actions de performance attribuées par la Société durant l'exercice à Monsieur Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et Gérante de Galimmo)	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽¹⁾	Date d'attribution définitive	Date de disponibilité	Conditions de présence et de performance
	Plan n°1 en date du 28/12/2018	14 491 ⁽²⁾	-	28 décembre 2020	28 décembre 2021	Double condition : (i) condition de présence ; et (ii) conditions de performance basées sur (a) le taux de croissance sur l'exercice 2018 de la NNN AV EPRA de Galimmo ; et (b) le taux de croissance sur l'exercice 2018 des Flux Nets de Trésorerie liés à l'Exploitation.
TOTAL		14 491 ⁽²⁾				

(1) Valeur des actions lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2, après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

(2) Il est précisé qu'au titre de l'exercice 2018, les conditions de performance ne sont pas remplies. Aucune action gratuite ne sera attribuée à Maël Aoustin.

Tableau 7 : Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 2018 pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Aucune action de performance n'est devenue disponible durant l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant	Néant	Néant	Néant

Tableau 8 : Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Information sur les options attribuées gratuitement

Date d'Assemblée	Néant
Date de décision du Gérant	Néant
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrit ou acheté par <i>Maël Aoustin</i>	Néant
Point de départ d'exercice des options	Néant
Date d'expiration	Néant
Prix de souscription ou d'achat	Néant
Modalités d'exercice (lorsque le plan compte plusieurs tranches)	Néant
Nombres d'actions souscrites	Néant
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	Néant
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	Néant

Tableau 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan n°1
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information lobale)	Néant	Néant	Néant
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrite est le plus élevé (information globale)	Néant	Néant	Néant

04

Tableau 10 : Historique des attributions d'actions de performance – Situation au 31 décembre 2018
Information sur les actions attribuées gratuitement

	Plan n°1
Date d'Assemblée	Assemblée en date du 15 mai 2018 (Résolution n°18)
Date de décision de la Gérance	28 décembre 2018
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	27 260
dont le nombre attribuées à :	
Monsieur Maël Aoustin	14 491
Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et Gérante de Galimmo)	
Date d'attribution définitive des actions ⁽¹⁾	28 décembre 2020
Date de fin de période de conservation	28 décembre 2021
Nombre d'actions ayant fait l'objet d'une acquisition définitive au 31 décembre 2018	0
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	N/A
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice (en période d'acquisition)	0 ⁽²⁾

(1) L'attribution définitive des actions est soumise à la réalisation par les bénéficiaires :

(i) d'une condition de présence ; et

(ii) de conditions de performance basées sur (a) le taux de croissance sur l'exercice 2018 de la NNN AV EPRA de Galimmo et, (b) le taux de croissance sur l'exercice 2018 des Flux Nets de Trésorerie liés à l'Exploitation.

(2) Il est précisé qu'au titre de l'exercice 2018, les conditions de performance ne sont pas remplies. Aucune action gratuite ne sera attribuée à Maël Aoustin.

Tableau 11 : Contrat de travail/mandat social

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Dirigeants Mandataires Sociaux								
Monsieur Maël Aoustin								
Président du Gérant, Galimmo Services France								
Date de début de mandat : 24 octobre 2016								
Durée du mandat : Indéterminée		x		x		x	x	(1)

(1) 40% du dernier salaire fixe brut mensuel pendant 12 mois.

4.3.3 Rémunérations dues ou attribuées aux membres du Conseil de surveillance et membres des comités

Aucune rémunération n'est due ou attribuée au titre de leurs fonctions de membre du Conseil de surveillance ou

de membres des Comités (voir le tableau 3 de la partie 4.3.2 du présent Document de référence).

4.3.4 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.

4.4 CONTRATS ENTRE LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES ACTIONNAIRES ET LA SOCIÉTÉ

La société avait conclu, notamment avec certains de ses actionnaires une convention de crédits en date du 29 septembre 2016 (cf. Section 8.2 du Document de Référence) et ses conventions annexes (convention de subordination et *Belgian parallel debt agreement*), laquelle a été modifiée par avenant en date du 21 décembre 2018.


04

4.5 SALARIÉS

La Société comptait 43 salariés au 31 décembre 2018.

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités de départ 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.

4.6 CAPITAL SOCIAL

4.6.1 Structure capitalistique de la Société

	Au 31 décembre 2018	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Galimmo Real Estate	5 332 337	19,62%
Galimmo Services France	62 006	0,23%
Delparef	19 640 131	72,26%
Total Concert Galimmo Real Estate - Delparef	25 034 474	92,11%
Primonial Capimmo	2 133 723	7,85%
Public	11 225	0,04%
TOTAL	27 179 422	100%

4.6.2 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société

Sur le fondement de l'autorisation et des pouvoirs qui lui ont été conférés par décision de l'Assemblée générale Mixte du 15 mai 2018 (dix-huitième résolution) et du Conseil de surveillance du 21 décembre 2018, la Gérance a procédé à l'attribution gratuite de 27.260 actions en date du 28 décembre 2018, dont 12.769 actions attribuées à deux salariés de Galimmo et Galimmo Services France. L'attribution définitive de ces actions est subordonnée au

respect de conditions de présence et de performance (voir le tableau 10 de la partie 4.3.2 du présent Document de référence).

En parallèle un engagement de liquidité a été accordé par Galimmo Real Estate.

4.6.3 Participations des membres du Conseil dans le capital de la Société

À titre préliminaire, il est rappelé que la Société n'a émis aucune valeur mobilière donnant accès au capital, à l'exception du paiement du dividende en actions.

À la connaissance de la Société, chacun des membres du Conseil de surveillance dispose d'une action de la Société au nominatif depuis sa nomination.

À la date du présent rapport, la société Galimmo Services France, Gérant statutaire de la Société, détient individuellement 62 006 actions de la Société représentant autant de droits de vote et 0,23% du capital et des droits de vote de la Société.

4.7 MODALITÉS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le titre V des Statuts de la Société comprenant les articles 19 à 22 détaille les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale.

Convocation

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, les règlements et les Statuts.

Ordre du jour des Assemblées

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.

Participation à l'Assemblée générale

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 présentées ou agréées 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.

Droit de vote

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.

À 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.

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.

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 le Gérant ou l'un des Gérants, s'ils sont plusieurs, ou par le Président du Conseil de surveillance.

■ Assemblées générales ordinaires

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.

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.

L'Assemblée générale ordinaire réunit, dans les conditions fixées par la loi, tous les actionnaires remplissant les conditions légales.

À 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.

Ces délibérations sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette Assemblée.

■ Assemblées générales extraordinaires

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.

Une Assemblée générale extraordinaire réunit, dans les conditions fixées par la loi, tous les actionnaires remplissant les conditions légales.

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.

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.

■ Informations des actionnaires

Chaque actionnaire a 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.

4.8 ÉLÉMENTS 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.

4.9 SYNTHÈSE DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 2° du Code de commerce, figure ci-dessous la synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée Générale

Annuelle du 15 mai 2018 relatives aux augmentations de capital et aux autres autorisations :

Nature de la délégation	Date AG d'autorisation	Délai (en mois)	Montant maximal	Utilisation au cours de l'exercice 2018
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	15/05/2018 (7 ^e résolution)	26	5 000 000 € en nominal pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital. 100 000 000 € 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	15/05/2018 (8 ^e résolution)	26	2 500 000 € en nominal pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital. 50 000 000 € 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	15/05/2018 (9 ^e résolution)	26	20% du capital de la Société. 2 500 000 € en nominal pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital. 50 000 000 € 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 (10 ^e résolution)	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	15/05/2018 (11 ^e résolution)	26	10% 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	15/05/2018 (12 ^e résolution)	26	10% du capital de la Société.	0
Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	15/05/2018 (13 ^e résolution)	26	1 000 000 €	0

Nature de la délégation	Date AG d'autorisation	Délai (en mois)	Montant maximal	Utilisation au cours de l'exercice 2018
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société	15/05/2018 (14 ^e résolution)	26	2 500 000 € en nominal pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital. 100 000 000 € en nominal pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital.	0
Autorisation à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentation(s) de capital réservée(s) aux salariés de la Société adhérents d'un PEE	15/05/2018 (15 ^e résolution)	26	100 000 € en nominal.	0
Autorisation d'utiliser les autorisations et/ou les délégations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	15/05/2018 (17 ^e résolution)	18		0
Autorisation d'attribuer gratuitement des actions	15/05/2018 (18 ^e résolution)	38	1% du capital au jour de la décision de la Gérance.	Plafond : 30 000 000€ 0,10% du capital social
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues de la Société	15/05/2018 (16 ^e résolution)	18	10% du capital social	0
Autorisation d'annuler des actions rachetées	15/05/2018 (5 ^e résolution)	18	10% du capital de la Société.	0
Autorisation de racheter des actions propres	15/05/2018 (5 ^e résolution)	18	Prix maximum d'achat : 25 € 10% du capital de la Société. Plafond : 30 000 000€	0

05



DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

5.1	L'IDENTITÉ DE GALIMMO : REAL LIFE, GREAT STORIES	138
5.2	MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES RISQUES	144
5.3	CONSÉQUENCES SOCIALES DE L'ACTIVITÉ	145
5.4	CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ	149
5.5	GESTION DES FOURNISSEURS ET DES PRESTATAIRES	164
5.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	166

5.1 L'IDENTITÉ DE GALIMMO : REAL LIFE, GREAT STORIES

Galimmo SCA est une foncière spécialisée sur l'immobilier commercial, qui opère 51 centres commerciaux en France, sur 128 617 m² de surfaces commerciales attenantes aux hypermarchés Cora (605 239 m², surfaces des hypermarchés comprises). Cette gestion recouvre aussi bien l'asset management, le marketing, la commercialisation, la gestion

locative et immobilière, la technique, l'exploitation et le juridique. Le patrimoine d'actifs dont elle est propriétaire a une valeur de 632 millions d'euros à fin décembre 2018. Le revenu locatif de Galimmo a eu une croissance solide en 2018.

5.1.1 Son engagement

Galimmo anime et imagine des centres qui rassemblent et ressemblent à ses parties prenantes (consommateur, enseigne, fournisseur, collectivité et collaborateur). Elle souhaite répondre à tous leurs besoins, afin qu'ils

s'intègrent et respectent l'environnement et qu'ils se développent avec les centres villes. Ce sont des lieux où il fait bon vivre, consommer, travailler, se rencontrer et se divertir.

5.1.2 Vision, mission et ambition

En 2018, Galimmo a présenté sa vision, sa mission et son ambition pour les années à venir, réaffirmant son engagement dans une démarche constante de progrès. À travers sa vision et son ambition, Galimmo se positionne clairement comme un acteur majeur du commerce en France, au centre de la vie économique et sociale des habitants.

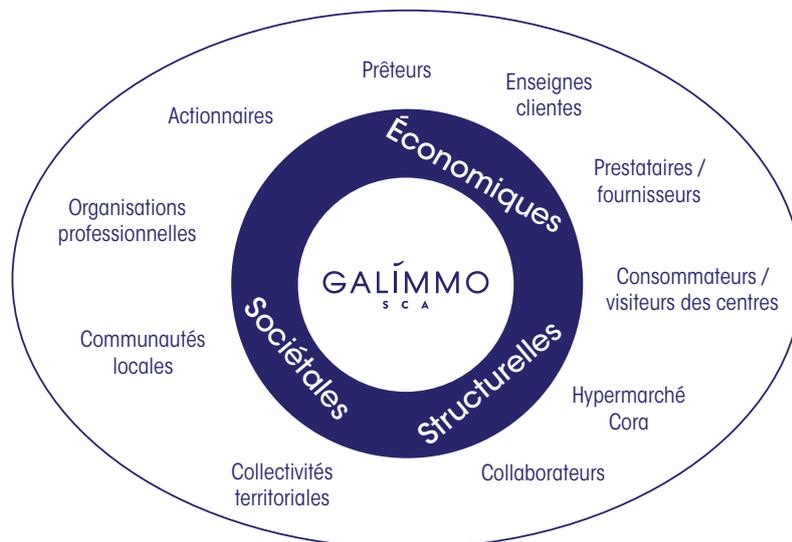
Sa mission réaffirme ses engagements environnementaux, économiques et sociétaux pour le commerce et ses parties prenantes.

Ses métiers (Développement & Promotion, Asset Management, Gestion locative, Commercialisation, Marketing & communication, Direction de Centre, Technique et Travaux, Juridique, Finance et Ressources Humaines travaillent en synergie pour atteindre les objectifs financiers mais également pour tenir les engagements sociétaux et environnementaux.

Galimmo assure également au quotidien une proximité avec ses locataires grâce à une gestion proactive de son patrimoine. La satisfaction de ses enseignes mais aussi des utilisateurs clients est au cœur des préoccupations de Galimmo.

5.1.2.1 Ses parties prenantes

Le savoir-faire de Galimmo consiste à mobiliser ses savoirs internes et externes pour assurer l'excellence opérationnelle et financière.



5.1.2.2 Sa vision : « au service du commerce »

Galimmo se place résolument au service du commerce en :

- opérant 51 centres commerciaux en Europe qui hébergent 830 enseignes sur plus de 605 239 m², surfaces des hypermarchés comprises ;
- accompagnant et en aidant les commerçants à se développer ;
- accueillant chaque jour des centaines de milliers de visiteurs ;
- employant indirectement des milliers de personnes ;
- créant des lieux de vie qui rassemblent, où il fait bon vivre, qui permettent d'accéder à divers services et de se divertir ;
- étant engagée envers la société pour l'environnement, pour l'emploi, pour les territoires.

Galimmo est un acteur à part entière, au centre de la vie économique et sociale des habitants des territoires où son patrimoine est implanté.

5.1.2.3 Sa mission : « au-delà du commerce »

La mission de Galimmo est de créer, gérer et animer des lieux de vie et de commerce.

Au-delà du commerce ou au-delà de ses clients, Galimmo s'est engagée non seulement aux côtés des territoires et de ceux qui y vivent mais aussi pour préserver l'environnement :

- en tant qu'acteur économique local, pour contribuer au rayonnement des territoires et à la prospérité des entreprises ;
- en tant qu'employeur pour que ses équipes s'épanouissent ;
- en tant que créateur de lieux de vie pour contribuer au bien-être des habitants et préserver le lien social ;
- en tant que constructeur et gestionnaire d'ensembles immobiliers pour avoir un impact positif sur l'environnement.

La démarche RSE de Galimmo, lancée dès sa constitution en 2016 et poursuivie en 2017 et 2018, repose sur 3 piliers : un projet d'entreprise, une implication territoriale et des pratiques environnementales engagées.



DES VALEURS
HUMAINES



UN ESPRIT D'ÉQUIPE

UN PROJET D'ENTREPRISE

Galimmo repose sur un principe de gestion humaine qui place les collaborateurs au cœur des préoccupations de l'entreprise.



UNE PROXIMITÉ AVEC
LES CLIENTS FINAUX



DES ESPACES DE VIE

UN ACTEUR TERRITORIAL
IMPLIQUÉ

Galimmo a vocation à construire des espaces de vie autour et au sein de ses galeries en phase avec la vie des territoires.



DES PROJETS
À FAIBLE IMPACT
ENVIRONNEMENTAL



UNE EXPLOITATION
PERFORMANTE
DES SITES

DES PRATIQUES
ENVIRONNEMENTALES
ENGAGÉES

Galimmo a la volonté d'améliorer la performance environnementale de son patrimoine en gérant durablement l'exploitation de ses sites.

Les Engagements Environnementaux

Galimmo pilote et réduit l'empreinte environnementale de ses bâtiments :

- diffusion d'un guide des bonnes pratiques environnementales ;
- Galimmo et Cora rencontrent régulièrement leurs parties prenantes au sein de comités pour définir un plan immobilier concerté ;
- plan d'installation dans tous les centres de panneaux photovoltaïques, d'éclairage LED et zénithaux, ainsi que de bornes de recharges.

Mise en place d'une démarche pour certifier les sites en restructuration et améliorer les dossiers présentés aux pouvoirs publics :

- Galimmo s'est engagée fin 2017 dans une certification BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) ;
- des documents types définis en cohérence avec les exigences des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC).

Les Engagements Économiques et Sociétaux

Élément moteur du commerce et pôle économique important dans plus de 50 lieux en France, Galimmo favorise l'emploi local.

Créateur de lieux de vie et de rencontre, Galimmo préserve le lien social, y compris dans des zones moins favorisées et contribue au bien-être de ses visiteurs.

Les centres se développent en harmonie avec leurs territoires, qu'ils soient situés en centre-ville, en péri centre-ville ou en périphérie. Galimmo incite les commerçants locaux à s'y installer.

Fier de son ancrage local, Galimmo anime ses centres en privilégiant les acteurs du territoire et en valorisant le patrimoine local. Pour les rénover, Galimmo choisit des matériaux de la région et veille au respect de l'architecture locale.

Galimmo conçoit la plupart de ses projets de rénovation/extension avec ses clients, ses enseignes ainsi qu'avec les autres acteurs locaux (partie 5.1.3.2 du présent Document de référence).

En tant qu'employeur responsable, Galimmo assure la sécurité et la santé de ses salariés, favorise leur bien-être, fait grandir leur talent et favorise la diversité.

Actif net 631,9 millions d'euros (+ 4,2 %)	Pipeline de projets 172,5 M€, 90 % consacrés à des projets d'extension, soit 57 600 m ²	Résultat net 23,9 millions d'euros	<i>Financier</i>
Nombre d'enseignes 402	Répartition de la valeur du patrimoine par typologie d'actifs 75 % Shopping convivial 25 % Proximité renouvelée	Surface GLA des galeries 128 617 m ² (605 239 m ² surfaces des hypermarchés comprises)	<i>Patrimoine</i>
Employés et métiers 43 employés et 10 métiers	Une démarche RSE 3 piliers	Reporting RSE (DPEF) Démarche volontaire audité par un organisme tiers indépendant	<i>Corporate</i>

5.1.2.4 La stratégie RSE : une démarche continue

En 2018, Galimmo a rédigé un document type qui permet de planifier, cadrer et faciliter la mise en place des exigences réglementaires, des exigences de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (notamment en termes d'études à mener) et des bonnes pratiques des référentiels BREEAM et BREEAM In Use à l'échelle des différents centres commerciaux. Ce livrable, nommé « Guide environnemental », est à destination des parties prenantes de Galimmo (locataires, collaborateurs, gestionnaires externes, etc.). Il est simple d'utilisation. Il a l'ambition d'être didactique pour les différents acteurs de la construction et de l'exploitation d'un bâtiment et permet à ces derniers de dresser rapidement un bilan environnemental de chacun des sites.

Le guide environnemental sert à planifier, cadrer et faciliter la mise en place des bonnes pratiques et des éléments permettant de se conformer aux exigences réglementaires sur les projets. **L'objectif de Galimmo est de prendre en compte les enjeux de ses territoires d'implantation, de les préserver et de les valoriser.**

Via cette procédure, Galimmo s'est doté d'un outil lui permettant d'intégrer les enjeux territoriaux dans ses projets.

Grâce à la démarche RSE, Galimmo pilote ses activités dans une logique d'amélioration continue.

Les priorités des prochaines années sont :

- D'améliorer continuellement la performance environnementale de son patrimoine via des rénovations, des constructions durables et de l'innovation ;
- De satisfaire les locataires et utilisateurs clients via une gestion locative de proximité et la co-conception, valeur fondatrice et pionnière.

5.1.2.5 Son ambition « au cœur des territoires »

L'ambition de Galimmo est de conforter sa position d'acteur incontournable de l'immobilier commercial en France et en Belgique, mais aussi au Luxembourg et en Roumanie. Pour ce faire, Galimmo déploie une stratégie de croissance avec trois enjeux : gérer et optimiser ses actifs mais aussi développer son patrimoine.

Considérés comme des destinations de référence, ses lieux de shopping convivial sont en effet le premier atout de Galimmo ; d'autant que chaque projet est construit pour et avec ceux qui vont en bénéficier.

5.1.3 Ses valeurs

Pour mener à bien sa mission, **Galimmo porte auprès de ses parties prenantes 5 valeurs qui lui sont chères** : la Confiance, la Co-conception, l'Authenticité, l'Excellence, le Pragmatisme et la Confiance.



■ 5.1.3.1 La Confiance

Connecté aux territoires et aux hommes qui les occupent, à l'écoute des besoins des consommateurs comme des commerçants, créateur de valeur pour ses actionnaires comme pour les enseignes, co-concepteur de solutions avec ses publics, **Galimmo inspire la confiance**. Ses centres sont considérés comme des destinations de référence, des points de repère locaux. Les enseignes savent qu'elles peuvent compter sur la Société pour s'implanter comme pour se développer.

Galimmo crée de la valeur pour elles comme pour ses actionnaires.

■ 5.1.3.2 Co-conception : valeur fondatrice et pionnière

Qu'il s'agisse de ses équipes ou de ses partenaires, des enseignes, des consommateurs ou des collectivités, Galimmo travaille toujours de façon collaborative. Tous ses projets sont conçus pour et avec ceux qui vont en bénéficier et toutes ses actions pensées avec eux, que ce soit à l'échelle d'un centre, d'une ville, d'un territoire ou de l'entreprise. Bien plus qu'une simple concertation, cette démarche de co-conception est pionnière sur le marché.

Elle fait partie de **l'ADN de Galimmo** : elle se nourrit de son ancrage territorial.

Que ce soit à l'échelle d'un centre, d'une ville ou d'un territoire, **tous les projets sont conçus pour et avec ceux qui vont en bénéficier**.

Co-conception des centres

Pour imaginer des centres chaleureux qui ressemblent à ceux qui les fréquentent, y travaillent ou les côtoient, Galimmo les conçoit avec eux.

Galimmo est le premier acteur du secteur à agir ainsi et le fait pour tous ses projets.

Cette démarche se traduit par des ateliers, encadrés par des cabinets d'architectes, auxquels participent des clients, collaborateurs, commerçants, élus et acteurs locaux.

Elle concerne tous les aspects d'un projet. L'architecture et l'urbanisme pour que le futur centre s'intègre au paysage local, l'offre commerciale pour qu'elle s'adapte aux besoins de chacun et l'animation pour qu'elle réponde à toutes les envies.

- Galimmo a co-conçu tous ses projets de rénovation et d'extension, dont les Shop'in de Publier, Houssen et Rennes-Pacé et met en œuvre cette démarche pour les projets suivants, dont La Louvière en Belgique ;
- pionnier en la matière, le centre Shop'in de Publier a été co-conçu avec 60 personnes pendant 3 jours d'ateliers.

Grâce à ceux-ci, l'architecture, les matériaux, l'offre et le parcours client ont été complètement revus et le projet initial remis à plat.

La coopération au cœur des villes

Acteur local impliqué, Galimmo travaille avec la ville, ses élus comme ses services administratifs, et ce, qu'il s'agisse de ses projets ou de la gestion et l'animation au quotidien de ses centres :

- Galimmo participe aux organes d'animation du commerce des agglomérations ;
- les collectivités sont associées à chaque projet, puis informées et conviées régulièrement pour suivre son avancée ;
- Galimmo s'associe aux élus et associations pour monter des expositions/animations qui valorisent le patrimoine local.

La coopération au cœur des politiques publiques

Implantés au cœur des régions, Galimmo s'est engagée aux côtés des collectivités dans leurs politiques publiques :

- tous les directeurs de centre Galimmo participent aux organes de concertation et d'animations locales ;
- ils rencontrent régulièrement les élus et acteurs des territoires.

■ 5.1.3.3 Authenticité

À l'écoute des territoires et de leurs habitants, **Galimmo répond à chacun avec authenticité**, au travers de l'architecture des lieux, comme avec ses animations, ses enseignes et ses offres de services. Ainsi, l'architecture de ses projets s'intègre parfaitement au paysage local, jusqu'à en devenir un fleuron. Les animations sont liées à l'actualité de chaque territoire. A titre d'exemple, sur le site de Saint-Malo, un atelier de peinture célébrant le départ de la route du Rhum a été organisé et à Rennes-Pacé a eu lieu une promotion de l'activité artisanale grâce au Salon des Créateurs.

Le choix de ses enseignes concilie en permanence modernité et authenticité, avec de nombreuses marques indépendantes locales telles que la marque Poulailon, une enseigne alsacienne présente dans le centre de Colmar et Wittenheim. Enfin, chaque hypermarché Cora adapte son offre aux clients de sa zone de chalandise. Dans tous ces domaines, rien n'est jamais industrialisé, Galimmo ayant un véritable sens des valeurs locales.

5.1.3.4 Excellence

En quête permanente d'excellence, au quotidien comme dans ses projets, **Galimmo enregistre depuis plus de 2 ans des résultats financiers solides et chacun de ses sites vise une performance élevée**, grâce à un business plan détaillé actif par actif sur 5 ans.

Ainsi, son Actif Net Réévalué atteint 492 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 471 millions au 31 décembre 2017 et 404 millions au 31 décembre 2016.

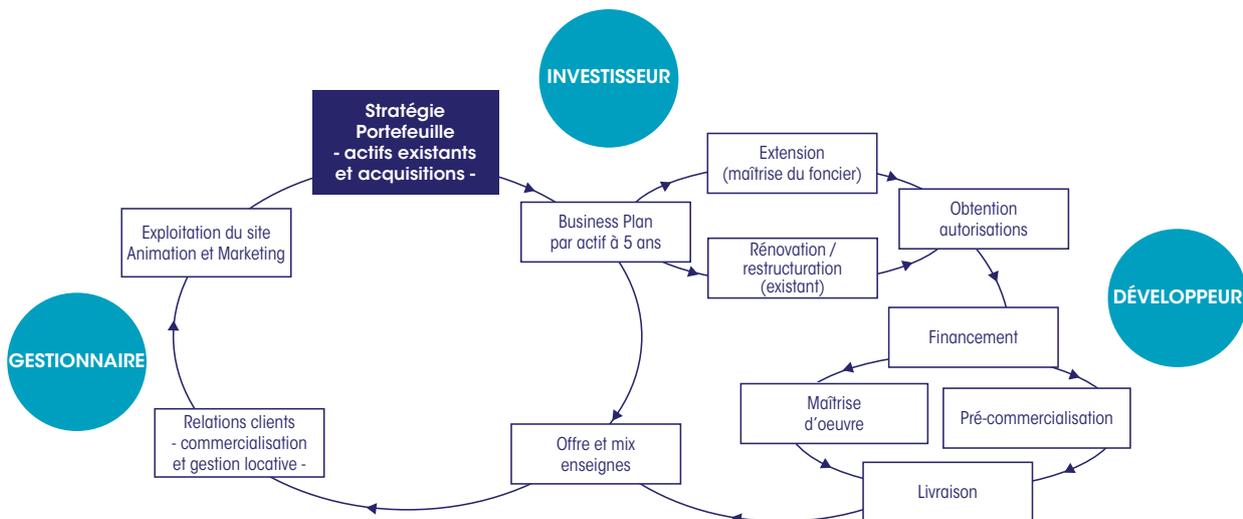
Pour concevoir ses centres, Galimmo se fixe des objectifs exigeants et les respecte, en termes d'ancrage territorial comme de concertation et de rentabilité. Et ce, grâce à des équipes de haut niveau qui font de Galimmo une valeur d'avenir.

5.1.3.5 Pragmatisme

Dans la gestion de ses centres et de ses projets, dans son organisation comme dans ses méthodes de travail, **Galimmo agit et décide avec pragmatisme**.

Ainsi, ses structures sont simples, peu hiérarchisées, et ses circuits de décision courts. Galimmo adapte la taille de ses projets au potentiel local de chaque zone de chalandise. Unique, son approche terrain se traduit par une connaissance approfondie de chaque site, une présence au quotidien dans les centres et des solutions de gestion et d'exploitation proches des contraintes locales. Enfin, Galimmo se coordonne tous les jours avec son partenaire Cora pour mutualiser les ressources techniques et opérationnelles de chaque site. Source d'efficacité au quotidien, ce pragmatisme fait de Galimmo une valeur solide, une valeur sûre.

CHAÎNE DE VALEUR



5.2 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES RISQUES

La cartographie des risques RSE s'est déroulée en deux étapes :

5.2.1 Une revue documentaire des enjeux RSE au regard des référentiels généralistes et sectoriels

- Référentiels sectoriels (Real Este Owners, Developers and Investment Trusts, EPRA, GRI Construction and Real Estate).
- Référentiels généralistes et autres sources documentaires (GRESB, Normes GRI, Article R.225-105 du code de Commerce).
- Benchmark Sectoriel.

Cette revue documentaire a permis d'identifier 29 risques significatifs potentiels.

5.2.2 Réunions de travail et Ateliers « Cotation des risques RSE »

Les réunions de travail et les ateliers ont permis de réaliser une cartographie des risques. Elle classe les risques significatifs selon leur probabilité d'occurrence et l'importance de leurs

éventuelles conséquences (impact financier, impact sur la satisfaction client, impact réglementaire ou de réputation).

Ainsi, 13 risques significatifs ont été identifiés grâce aux thématiques obligatoires et au travail d'analyse de risque réalisé avec les équipes de Galimmo :

Thématiques	Risques RSE significatifs
Éthique et Transparence	Pratiques non éthiques
Gestion des fournisseurs et prestataires	Non-respect des politiques d'achats responsables et éthiques associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitant
Stratégie climatique	Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux
Gestion de l'énergie	Consommation intense d'énergie
Impacts environnementaux	Émissions de gaz à effet de serre élevées
Gestion de l'eau	Consommation intense d'eau
Gestion des ressources et des déchets	Non prise en compte du cycle de vie des ressources et matières premières
Biodiversité	Mauvaise intégration territoriale et écologique des enjeux biodiversité
Qualité de vie au travail	Dégradation des conditions de travail et de santé des collaborateurs
Développement du capital humain	Départ des talents
Santé et sécurité des utilisateurs clients	Risques liés à l'usage des locaux loués et à la sécurité des occupants
Satisfaction des utilisateurs clients	Dégradation ou absence de services destinés aux utilisateurs clients
Intégration territoriale	Désengagement de l'économie et des interactions sociales avec la communauté locale et les instances locales

Les catégories suivantes n'ont pas été retenues étant donné leur absence de lien avec l'activité de Galimmo :

- la lutte contre le gaspillage alimentaire,
- la lutte contre la précarité alimentaire,
- le respect du bien-être animal, et
- les engagements relatifs à une alimentation responsable, équitable et durable.

Ce présent document présente les 13 risques significatifs ci-dessus en 5 étapes :

- I. description/définition des risques ;
- II. politiques ;
- III. diligences ;
- IV. résultats ;
- V. indicateurs de performance.

5.3 CONSÉQUENCES SOCIALES DE L'ACTIVITÉ

5.3.1 Développement du capital humain

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est le **départ des talents**.

5.3.1.1 Description du risque

La gestion et la rétention des talents sont un enjeu majeur du point de vue stratégique. De par sa création récente, Galimmo a dû attirer et fidéliser les meilleurs talents pour le déroulement rapide et sécurisé de son activité. Cela lui a permis de développer sa marque employeur et d'en retirer des résultats.

5.3.1.2 Sa politique

Galimmo s'engage à accompagner tous les collaborateurs durant leur carrière professionnelle pour qu'ils puissent bénéficier de réelles perspectives d'évolution.

L'objectif est donc de minimiser les départs des collaborateurs à potentiel via une gestion des compétences et ressources humaines adaptées à leur activité.

5.3.1.3 Les diligences

Politique de rémunération

Pour fidéliser les collaborateurs, Galimmo a mis en place une politique de rémunération attractive définie selon un processus de pilotage des rémunérations. Les augmentations suivent une grille spécifique et sont comparées annuellement aux rémunérations du secteur.

La performance est évaluée en fonction de trois principales catégories :

- les objectifs de performance – capacité à fournir des résultats en fonction du rôle et des objectifs spécifiques ;
- les valeurs – comportements fondés sur les valeurs de Galimmo : ambition, respect, collaboration, responsabilité ;
- le management – capacité à diriger et à optimiser la contribution de chacun.

Cette politique permet de valoriser à la fois les résultats collectifs et la contribution individuelle des collaborateurs, en cohérence avec leurs valeurs. Elle est suivie par un Comité des rémunérations, dans un souci d'équité.

Politique de recrutement

La politique de recrutement définie permet de s'assurer du bon fonctionnement de l'activité opérationnelle. Le Secrétaire Général définit les budgets dédiés aux recrutements. Pour ce faire, des études de rémunération sont mises à disposition par le responsable des ressources humaines afin de disposer des tendances de marché.

Une procédure de recrutement a ainsi été formalisée. Celle-ci présente de façon claire et concise les différentes étapes du processus, et les exigences à respecter en la matière afin que le processus de recrutement soit maîtrisé et de garantir des conditions d'accueil favorables et encadrées des nouveaux entrants.

Formation

Les collaborateurs émettent tous les ans leur souhait de formation durant leurs entretiens professionnels. Ce plan de formation vise à accompagner et former les collaborateurs afin qu'ils bénéficient de réelles perspectives d'évolution et de renforcement de leurs compétences.

Diversité

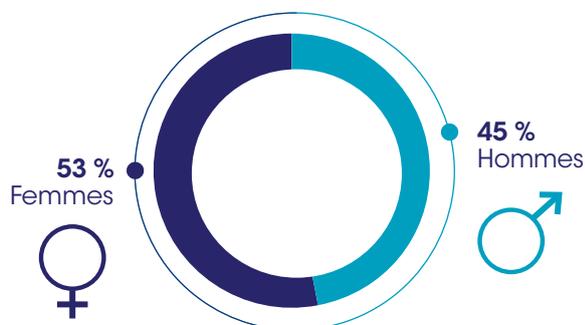
Galimmo est convaincu que le respect de la diversité et de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes favorise l'épanouissement et l'évolution des collaborateurs tout en contribuant au développement de la Société. Galimmo lutte contre toutes formes de discrimination et promeut la diversité et l'égalité professionnelles.

5.3.1.4 Les résultats

Résultats 2018

Nombre de salariés formés via un organisme de formation	21 personnes
Nombre de salariés formés en interne	25 personnes

Répartition homme-femme



Effectif au 31.12.2018 : 43 salariés

Mouvement de Personnel	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Recrutement externes (CDI et CDD)	18	24	6
Départs	12	12	1

5.3.1.5 Les indicateurs de performance

Indicateur de performance

Différence entre le % de collaborateurs formés en 2018 et 2017 **+ 30,5 %**

Galimmo souhaite accompagner ses collaborateurs vers de réelles perspectives d'évolution professionnelles.

L'augmentation du pourcentage de collaborateurs formés entre 2017 et 2018 montre que Galimmo mène une politique de formation ambitieuse. La politique de formation permet d'accompagner le développement des compétences des équipes mais aussi d'accompagner les grands projets métiers de l'entreprise.

Galimmo est persuadée que des salariés formés sont plus efficaces, d'avantages présents et plus épanouis au sein de l'entreprise.

5.3.2 Qualité de vie au travail

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **dégradation des conditions de travail et de santé des collaborateurs.**

5.3.2.1 Description du risque

Galimmo est conscient de l'impact des conditions de travail sur le bien-être et l'efficacité des collaborateurs. Un environnement de travail inadapté dégrade le bien-être moral et physique au travail des collaborateurs, augmentant les risques d'accidents et de maladies.

5.3.2.2 Sa politique

Galimmo s'engage à favoriser la qualité de vie au travail en créant un environnement de travail favorable à l'épanouissement des collaborateurs.

5.3.2.3 Les diligences

Convention collective immobilière

Galimmo applique la convention collective de l'immobilier. Cette dernière permet de donner aux salariés un statut collectif leur assurant :

- une réglementation, clairement rédigée, 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.

La convention contribue à créer un esprit de coopération et d'innovation entre employeurs et salariés et les conditions permettant aux salariés :

- de développer leur valeur technique ;

- de favoriser leur promotion ;
- d'assurer la stabilité de leur emploi et des conditions d'existence convenables.

Charte télétravail

En début d'année 2018, la direction de Galimmo s'est interrogée sur la nécessité de proposer aux collaborateurs qui le souhaitent une certaine souplesse dans l'organisation de leur travail, sans que cela n'altère la qualité du travail fourni, la cohésion des équipes et les performances individuelles et collectives desdits collaborateurs.

Le télétravail lui a semblé être une opportunité intéressante d'assouplir certaines règles d'organisation.

Il a pour objectifs principaux de :

- réduire les temps de trajet entre le domicile et le lieu de travail ;
- moderniser l'organisation du travail au sein de la Société ;
- mieux concilier vie professionnelle et vie sociale des collaborateurs et leur donner une plus grande autonomie dans l'accomplissement de leurs tâches ;
- limiter les risques environnementaux en limitant les trajets ;
- développer le maintien des collaborateurs en situation de handicap.

Ainsi, une charte a été rédigée qui a vocation à définir les modalités du télétravail (nombre de jours, critères d'éligibilité, modalité d'organisation,...). Les règles phares de cette charte sont les suivantes :

- le télétravail peut être mis en œuvre à raison d'une journée ouvrée par semaine, à fixer soit le mardi soit le jeudi. Concernant les personnes handicapées ou salarié reconnu "salarié handicapé", le télétravail pourra porter sur davantage de journées ;
- le manager doit veiller à ce que le nombre de télétravailleurs au sein de son service soit compatible avec le bon fonctionnement de ce dernier ;
- la mise en œuvre du télétravail fait l'objet d'un avenant au contrat de travail du collaborateur concerné ;
- le retour au travail sans télétravail peut être décidé à l'initiative du collaborateur ou du manager et/ou de la direction ;
- il est rappelé qu'une journée de télétravail est identique, dans son amplitude horaire, à une journée travaillée sur le lieu de travail.

Accord d'intéressement

Galimmo a aussi mis en place un accord d'intéressement afin d'associer les salariés aux résultats de leur travail, au plus près de leur activité professionnelle, tout en contribuant à l'atteinte d'un objectif de performance.

L'accord a été signé en 2018 et vise à :

- mobiliser l'ensemble des salariés et partager les fruits de la réussite collective ;
- reconnaître, valoriser les résultats et la performance des collaborateurs sur la base d'objectifs opérationnels partagés ;
- faire de l'amélioration de la performance un outil de motivation de tous.

L'article 7 de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier prévoit les conditions de dialogue et de 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, depuis 2017, des délégués du personnel ont été élus, ces derniers ayant pour mission de représenter le personnel auprès de Galimmo et le recensement de toute réclamation individuelle ou collective en matière d'application de la réglementation du travail (Code du travail, convention collective, salariés, durée du travail, hygiène et sécurité...). Les délégués du personnel sont également invités à faire des suggestions sur l'organisation générale de l'entreprise. Au cours de l'année 2018, 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.

En 2019, un Comité Social et Economique (CSE) viendra remplacer les délégués du personnel, conformément aux évolutions réglementaires. Afin de constituer ce CSE (2 titulaires et 2 suppléants), il est envisagé la négociation d'un protocole d'accord pré-électoral courant mai 2019, puis des élections en juin. En attendant les élections du CSE, les délégués du personnel actuels continueront à jouer leur rôle à l'identique.

Une prévoyance et une complémentaire santé

L'ensemble des salariés de Galimmo a souscrit à un contrat de prévoyance qui propose des garanties « régime conventionnel » via Malakoff Médéric.

Ce contrat leur permet de bénéficier des garanties de base de frais de santé (hospitalisation, maternité, médecine courante, médecine douce, dentaire, optique, appareillage, obsèques, ...).

Galimmo a également négocié avec Malakoff Médéric un contrat supplémentaire augmentant les prestations de base.

Faciliter l'accès des collaborateurs aux services de santé permet à Galimmo de s'assurer de leur bien-être physique et moral.

Droits de l'homme

Galimmo s'accorde aux valeurs du Droit du Travail français et s'efforce d'intégrer les grandes thématiques des 8 conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).



5.3.2.4 Les résultats

Résultats 2018

% de salariés ayant le droit au télétravail	82,2 %
% de salariés utilisant leur droit au télétravail	13,5 %
Taux d'absentéisme	1,21 %

5.3.2.5 Les indicateurs de performance

Indicateurs de performance

% de salariés utilisant leur droit au télétravail	+ 13,5 %
Nombre d'accidents du travail depuis 2016	0

☑ : Objectif atteint

Mouvement de Personnel

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Taux d'absentéisme	1,21%	2,29%	5,27%

L'année 2018 marque la première année d'expérimentation du télétravail. Ce nouveau mode d'organisation est une volonté du Comité exécutif de Galimmo visant à améliorer l'équilibre vie professionnelle et vie personnelle des collaborateurs. Plus de 13% des collaborateurs

utilisent leur droit au télétravail dès cette première année d'expérimentation.

Améliorer les conditions de travail et le bien-être au travail est une priorité pour Galimmo.

5.4 CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ

5.4.1 Engagements environnementaux et climatiques

5.4.1.1 Biodiversité

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **mauvaise intégration territoriale et écologique des enjeux biodiversité**.

Description du risque

Le bâtiment a des impacts directs sur la biodiversité, telles que l'imperméabilisation, la fragmentation de l'espace et la détérioration ou la perte de couvert végétal ; il peut aussi avoir des impacts indirects, du fait d'une exploitation excessive et mal contrôlée des matières premières, des émissions des GES, des déchets ou de la pollution. La réglementation s'est significativement renforcée au cours des dernières années (zéro-pesticide, plan Biodiversité, réglementation spécifique dans les PLU, etc.), il est donc primordial de connaître les enjeux réglementaires et le contexte écologique de chacun des sites.

Une mauvaise intégration aurait pour conséquence une biodiversité jugée faible, et des actions mises en place qui n'auraient aucune valeur ajoutée.

Sa politique

Galimmo s'engage à protéger et créer des habitats écologiques mais également à améliorer la biodiversité sur le long terme à la fois sur le site et à proximité, via :

- la végétalisation des toitures et la plantation de flores qui soient adaptées au site ;
- la réalisation d'un plan d'actions en faveur de la biodiversité ;
- en amont du lancement d'un chantier, la réalisation d'une formation pour la protection des espèces existantes sur site, à destination des entreprises.

L'objectif de Galimmo est de réaliser des audits écologiques et de mettre en œuvre l'ensemble des préconisations d'ici 2025 sur 100% de ses sites.

Des exemples d'actions mises en œuvre :

- Clermont Lempdes : densification des plantations d'arbres de hautes tiges (+6,4%) ;
- Flers : implantation d'une toiture végétalisée au niveau du projet d'extension (1096 m²).

Les diligences

Plan d'actions

Dans le cadre de sa politique biodiversité, Galimmo a formalisé un plan d'actions constitué d'actions simples à mettre en place :

- renégocier le contrat d'entretien des espaces verts porté par Galimmo (ou à défaut par l'AFUL ou le syndicat des copropriétaires) ;
- réaliser un audit écologique sur les centres ;
- installer des dispositions en faveur de la faune sur le centre : refuges à abeilles sauvages solitaires, hôtels/gîtes à insectes, nichoirs à oiseaux urbains intégrés au bâti, mangeoires à oiseaux, gîtes à chiroptères, pierriers à reptiles, hibernaculum ;
- recouvrir systématiquement les zones de sols nus qui existent entre les pieds des différentes plantations, afin de recréer un sol le plus naturel possible ;
- gérer la biomasse en installant des composteurs ;
- intégrer au bail la clause « zéro produits phytosanitaires » ;
- intégrer au bail un plan de gestion écologique ;
- adapter et réguler l'éclairage extérieur vis-à-vis de la faune ;
- installer des panneaux d'information sur les pratiques écologiques et les aménagements ;
- créer un partenariat avec des associations naturalistes locales ou participer à un programme d'observation de la biodiversité.

Exploitation : Contrat d'entretien de nettoyage et de propreté

Galimmo a décidé d'inclure dans ses contrats d'entretien de nettoyage et de propreté des dispositions relatives à la gestion des espaces verts. Ces dispositions permettent à Galimmo de s'assurer que les différents prestataires protègent et créent des habitats écologiques mais également améliorent la biodiversité sur le long terme sur le site mais également à proximité.

Plus précisément, le contrat d'entretien de nettoyage et de propreté stipule que le prestataire, dans le cadre de ses opérations d'entretien, de manutention et de transport, veille à respecter l'intégrité des espaces verts et des dispositions en faveur de la faune et de la flore présents du centre commercial.

En cas de dégradation, des espaces verts ou des dispositions en faveur de la faune et de la flore, le prestataire a à sa charge la remise en état à ses propres frais desdits espaces ou dispositions.

Charte de chantier propre

En début d'année 2018, Galimmo a formalisé une charte de chantier propre dans le but de valider les objectifs environnementaux de ses projets.

Une charte définit les conditions d'exécution des travaux, les prestations à fournir et les obligations des différentes entreprises intervenantes.

La charte comporte une section spécifique expliquant les dispositions à prendre durant le chantier afin de limiter toutes nuisances écologiques sur la faune et la flore :

- protéger les plantes et les haies avec des barrières sur le chantier de construction ;
- protéger les éléments écologiques aux abords du chantier ;
- ne pas déposer d'objet sur les plantations ;
- poser une grille de protection devant les arbres ;
- veiller à ne pas détériorer les arbres ;
- sensibiliser le personnel à la préservation d'arbres vivants.

Les projets de construction et de rénovation appliquent tous les dispositions de cette charte de chantier.

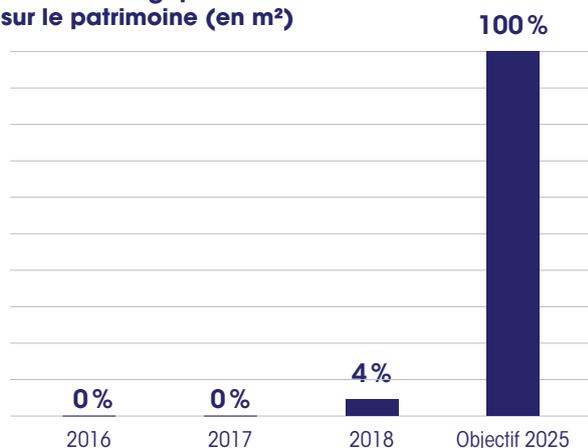
Les résultats

2
Audits écologiques ont été réalisés en 2018

Les sites concernés sont Rennes Pacé et Caen Rots

Les indicateurs de performance

Audits écologiques réalisés sur le patrimoine (en m²)



L'objectif de Galimmo est de réaliser des audits écologiques sur 100% de sites et de mettre en œuvre les préconisations des écologues.

Améliorer la qualité écologique des espaces extérieurs est un axe stratégique de la politique environnementale de Galimmo.

5.4.1.2 Gestion de l'énergie

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **consommation intense d'énergie**.

Description du risque

Le secteur de l'immobilier étant l'un des secteurs les plus émetteurs de GES en France ; Galimmo se doit de prendre en compte pour ses différents sites des règles en matière de gestion de l'énergie. C'est à la fois une préoccupation environnementale mais aussi financière et réglementaire.

Sa politique

Galimmo s'est engagé à mettre en œuvre des solutions énergétiques alliant efficacité et respect de l'environnement afin de réduire les consommations énergétiques associées au fonctionnement du bâtiment. Cette politique contient des mesures phares qui sont déployées sur l'ensemble de son patrimoine :

- mise en place de luminaires extérieurs efficaces (60 lm/W minimum) contrôlés automatiquement (via par exemple des détecteurs de présence) ;
- mise en place d'un réseau de sous-comptage permettant de suivre les consommations par type d'usage et par locataire ;
- mise en place d'énergies renouvelables ;
- mise en place d'équipements (ex : élévateurs, LED) peu consommateurs ;
- mise en œuvre de dispositions afin de limiter les nuisances visuelles nocturnes qui pourraient être occasionnées par l'éclairage extérieur avec notamment la coupure automatique des luminaires extérieurs la nuit.

Et dans le cadre de projets d'extension, la mise en place d'une enveloppe du bâtiment et d'une isolation par l'extérieur conforme à la réglementation thermique applicable ;

L'objectif fixé est de réduire de 20% la consommation énergétique de Galimmo d'ici 2025.

Exemple d'actions mises en œuvres sur des projets de Galimmo :

- Clermont Lempdes et Flers : Production de l'eau chaude sanitaire 100% solaire, mise en œuvre de luminaires LED et mise en place d'un sous-comptage par usage et par locataire
- Rennes Pacé : Gestion de l'éclairage des zones extérieures piétonnes à circulation occasionnelle assurée par de la détection de présence.

Les diligences

Suivi énergétique

En fin d'année 2016, Galimmo a équipé ses galeries commerciales d'un système de comptage individualisé afin de disposer d'une vision 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,...).

Charte Travaux Bailleur

En 2018, Galimmo a formalisé une Charte Travaux Bailleur. Ce document a pour objet de définir les conditions de choix des matériaux lors des futures exécutions de travaux et les obligations des différentes entreprises intervenantes.

Ce document stipule que pour la consommation énergétique du bâtiment, il est demandé, en cas de travaux de renouvellement des équipements ou des produits de construction, de prendre toutes les mesures nécessaires afin de ne pas dégrader la consommation d'énergie primaire obtenue via une étude thermique réglementaire.

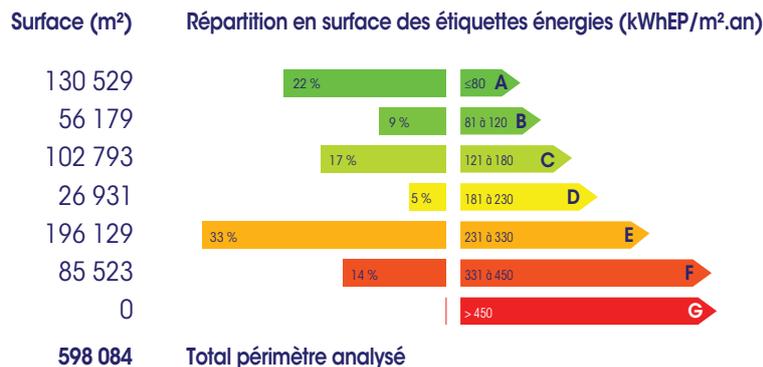
Les travaux de renouvellement ayant une influence sur la consommation thermique du bâtiment sont :

- remplacement des systèmes de chauffage et climatisation ;
- isolation du bâtiment ;
- remplacement des équipements d'éclairage ;
- ajout de blocs sanitaires et de points de production d'eau chaude sanitaire.

Les résultats

58 067,82

Consommation
d'énergie totale
(MWhEF)



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.

La Charte Travaux Preneur

En 2018, Galimmo a formalisé dans une Charte Travaux Preneur les recommandations clés à prendre en compte lors de travaux privatifs en faveur de l'amélioration du bâtiment pour le confort de l'occupant et l'efficacité énergétique.

Cette charte stipule que les bâtiments doivent viser une amélioration de leur performance énergétique en suivant les dispositions suivantes :

- les équipements, les terminaux, ainsi que les organes de réglage, de vidange et de secours qui sont à la charge du Preneur devront être facilement accessibles pour la maintenance ;
- les systèmes de chauffage et climatisation à la charge du Preneur, de la production aux terminaux, devront être constitués d'équipements sélectionnés pour leur performance énergétique exemplaire ;
- l'éclairage intérieur et extérieur est réalisé intégralement avec des LED pour en limiter la consommation énergétique ;
- les systèmes de comptage mis à disposition par Galimmo mais restant à la charge des Preneurs seront entretenus et leur fonctionnement contrôlé régulièrement.

Exploitation: Contrat d'entretien de nettoyage et de propreté

Galimmo a décidé d'inclure dans ses contrats d'entretien de nettoyage et de propreté des dispositions énergétiques à appliquer par les prestataires.

Plus spécifiquement, les contrats d'entretien de nettoyage et de propreté stipulent que les prestataires doivent favoriser, autant que se peut, les méthodologies d'entretien des contenants et de leurs zones de stockage limitant les consommations énergétiques.

Les indicateurs de performance

ENERGIES	2018	2017	2018 vs. 2017
Consommation d'énergie totale (MWhEF)	58 067,82	63 601,04	- 8,7%
Dont fossile (MWhEF)	18 889,78	20 650,48	- 8,5%
Dont électricité (MWhEF)	39 178,04	42 950,55	- 8,8%
Par m ²			
kwhEF/m ²	97,09	106,34	- 8,7%
kwhEP/m ²	200,59	219,81	- 8,7%
Périmètre couvert (milliers m ² GLA)	598,08	598,08	

La gestion de l'énergie est un axe stratégique de la politique environnementale de Galimmo. La diminution de plus de 8% de la consommation d'énergie entre 2017 et 2018 montre l'efficacité de cette stratégie.

Le plan d'actions mis en place permettra dans les prochaines années d'améliorer encore davantage les performances énergétiques du patrimoine.

5.4.1.3 Gestion des ressources et des déchets

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **non prise en compte du cycle de vie des ressources et matières premières**.

Description du risque

Les enjeux autour des déchets sont importants pour Galimmo. Les déchets sont une source abondante de matières premières à la condition de mettre en place un processus de valorisation via un système de recyclage. L'absence de prise en compte du cycle de vie des ressources et matières premières augmente le gaspillage et les effets négatifs sur l'environnement.

Sa politique

Galimmo, en collaboration avec ses parties prenantes, s'engage à mettre en place une gestion réfléchie des déchets d'activité et des déchets de chantier à travers une réflexion poussée dès la conception ainsi que des pratiques de tri et de recyclage lors de la construction et l'exploitation. Sa politique s'articule autour de son plan d'actions (Plan d'actions détaillé ci-dessous).

L'objectif visé est d'avoir 100% des sites pratiquant le tri et la valorisation d'au moins 5 types de déchets d'activités.

Les diligences

Plan d'actions

Galimmo a formalisé un plan d'actions pour améliorer la gestion de déchets de ses sites. Il contient des actions simples à mettre en place :

Pour les déchets d'activité :

- mise à disposition d'un local déchet de 10 m² minimum et facilement accessible ;
- installation d'un compacteur.

Déchets produits lors du chantier :

- limiter au maximum la production de déchets en faisant appel largement à la préfabrication des systèmes constructifs ;
- réaliser un tri des déchets produits de manière à valoriser au maximum leur valorisation.

Adaptabilité du bâti dans le temps :

- prise en compte de l'adaptabilité du bâtiment et des locaux dans le temps, en fonction de leur évolution possible ;
- mise en œuvre de dispositions pour prévoir l'ajout d'extension ou de modification pour augmenter la capacité du bâtiment ;
- recours à des produits de gros œuvre (murs extérieurs, bardage, toiture etc.) standards de façon à faciliter leur remplacement.

Suivi de collecte

Les enjeux autour des déchets sont importants pour Galimmo. C'est la raison pour laquelle Galimmo mène une politique de suivi des déchets.

Des bornes de tri sont installées dans les galeries commerciales (lampes, ampoules, piles et petites batteries, appareils électriques et électroniques, cartouches d'encre et pour certains centres des bornes de bouchons en plastique). De plus, les parkings sont équipés de bornes

de recyclages (tri textiles, linges de maison et produits chaussants, plastique, papier et verre). 8 magasins sont également équipés de consigne de machines de plastique (dans leurs galeries commerciales : Arcueil, Garges-lès-Gonesse, Livry-Gargan ; sur les parkings : Dreux, Verdun, Mondelange, Saint-Avold et Saint-Marie-aux-Chènes).

Exploitation : Contrat d'entretien de nettoyage et de propreté

Galimmo a décidé d'inclure dans les contrats d'entretien de nettoyage et de propreté des dispositions liées à la gestion des déchets que ses prestataires doivent appliquer.

Ses contrats stipulent que les prestataires s'engagent à assurer l'enlèvement et le transport des déchets liés au nettoyage des espaces intérieurs et extérieurs (contenants vides de produits d'entretien, chiffons souillés, etc) vers les centres de traitement adaptés et agréés. Ces déchets sont enlevés par le prestataire après chaque intervention de ce dernier sur le site.

Les déchets liés au nettoyage des espaces intérieurs et extérieurs ne sont en aucun cas abandonnés ou stockés sur la parcelle suite à l'intervention du prestataire

(sauf dérogation obtenue par le biais du porteur du contrat et du directeur de centre).

Les prestataires doivent à tout moment pouvoir justifier des exutoires des déchets liés au nettoyage des espaces intérieurs et extérieurs qu'il aura enlevés suite à ses interventions sur site.

Charte de chantier propre

Une charte de chantier propre a pour objet de définir les conditions d'exécution du curage et des travaux, la description des prestations à fournir et les obligations des différentes entreprises intervenantes. Cette charte a été rédigée dans le but de valider les objectifs environnementaux d'un projet.

La charte comporte une section expliquant les dispositions à mettre durant le chantier afin d'optimiser la production et la traçabilité des déchets de chantier. La charte explique également la procédure à utiliser pour gérer, éliminer et valoriser les déchets dangereux et non dangereux.

Les résultats

1 462, 8

tonnes de DEEE⁽¹⁾ ont été récoltées sur les sites des magasins Cora

19 432

tonnes de lampes collectées par Recylum

Les indicateurs de performance

- 32,7%

de tonnes de DEEE collectées en moins par rapport à 2017

+ 3%

de lampes collectées en plus par rapport à 2017

Plusieurs raisons peuvent expliquer la baisse significative de la collecte des DEEE :

- allongement de la durée de vie des équipements électriques et électroniques ;
- changement de cap dans le commerce, moins de vente de DEEE ;
- les clients en 2018 ont décidé de moins ramener leurs équipements électriques et électroniques dans les centres.

Dans le but d'améliorer la prise en compte du cycle de vie des ressources et matières première, Galimmo va continuer à mettre en place au sein de son patrimoine les dispositifs nécessaires pour collecter les déchets et sensibiliser les utilisateurs clients.

5.4.1.4 Impacts environnementaux

Le risque significatif identifié dans cette catégorie porte sur les **émissions de gaz à effet de serre élevées**.

Description du risque

Le secteur immobilier est l'un des premiers secteurs émetteurs de gaz à effet de serre dans l'atmosphère car il en génère tout au long de son cycle de vie, de la construction à la démolition, et tout au long de son exploitation. Ces émissions polluantes qui ne cessent de croître chaque année contribuent grandement au changement climatique actuel, d'où la nécessité pour l'immobilier de réduire son empreinte carbone.

(1) Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques

Sa politique

Galimmo s'engage à réduire continuellement les émissions de gaz à effet de serre (GES) de son patrimoine, l'objectif étant de réduire de 20% les émissions de GES en 2025 par rapport à 2016. De plus, Galimmo s'engage à avoir un approvisionnement responsable des matériaux dès la phase de conception afin de réduire l'impact environnemental de la construction mais également lors de la maintenance et l'entretien du bâtiment.

Les diligences

Reporting carbone

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 avec notamment :

- la réalisation d'une Analyse de Cycle de Vie des matériaux de construction afin de choisir les matériaux les plus responsables ;
- le respect d'un guide matériaux BREEAM indiquant les exigences à respecter vis-à-vis des choix de

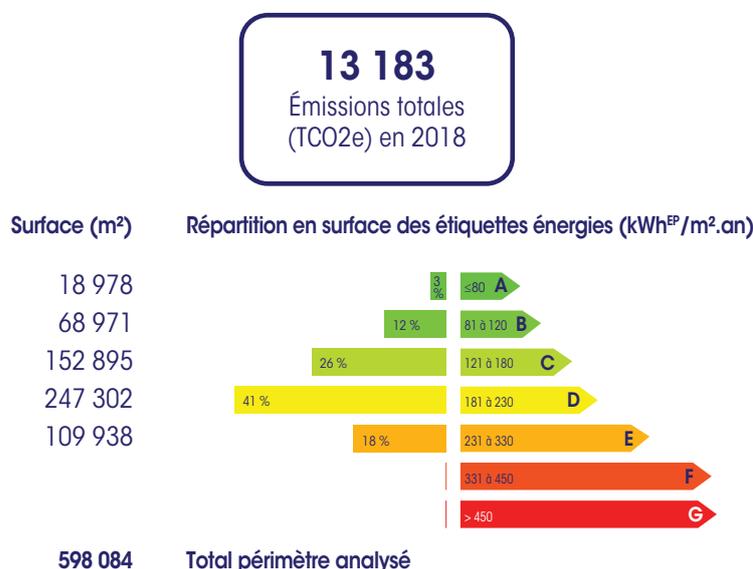
matériaux en termes d'émissions de polluants, d'impact environnemental, d'impact sanitaire, etc. ;

- la mise en œuvre de bois labellisé PEFC/FSC ;
- la rédaction et le respect d'un plan d'approvisionnement durable des matériaux ;
- la mise en place de protections adéquates sur les éléments vulnérables (d'un point de vue choc mais aussi environnement) ;
- le choix de matériaux de manière à appréhender au mieux leur entretien au cours de leur vie ainsi que leur traitement lors de leur dépose et/ou leur remplacement.

Actions ponctuelles

Galimmo utilise ses projets de rénovation et d'extension pour mener des réflexions sur l'intégration d'énergies renouvelables. Galimmo incite également les parties prenantes à utiliser des modes de déplacements doux en intégrant les structures nécessaires dans ses projets d'extension ou de rénovation : places réservées au covoiturage, places pour véhicules électriques, proximité de transports en commun, bornes vélos, etc....

Les résultats



Les indicateurs de performance

GAZ A EFFET DE SERRE	2018	2017	2018 vs. 2017
Emissions totales (T CO ₂ e)	13 183,00	13 803,00	- 4,5%
Dont directes (T CO ₂ e)	4 692,00	4 494,00	- 4,4%
Dont indirectes (T CO ₂ e)	8 491,00	9 308,00	- 8,8%
Par m ²	22	23,10	- 4,8%
périmètre couvert (milliers m ² GLA)	598,084	598,084	

Au même titre que la gestion de l'énergie, la diminution des gaz à effet de serre, entre 2017 et 2016, de plus de 4% montre l'efficacité de la stratégie environnementale.

Le plan d'actions permettra dans les prochaines années d'améliorer les performances environnementales du patrimoine.

5.4.1.5 Gestion de l'eau

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **consommation intense d'eau**.

Description du risque

Mesurer et maîtriser la consommation d'eau de son patrimoine est essentiel, l'eau étant devenue une ressource de plus en plus précieuse pour la planète.

Sa politique

Galimmo s'engage à mettre en œuvre des solutions en faveur d'une utilisation responsable de la ressource en eau notamment en choisissant des équipements permettant de limiter la consommation en eau potable et en mettant en œuvre un système de détection des fuites d'eau. Sa politique s'articule autour d'un plan d'actions pour les centres existants (Plan d'actions détaillé ci-dessous).

L'objectif de Galimmo est de réduire de 20% la consommation d'eau liée à ses activités d'ici 2025.

Les diligences

Plan d'actions

Galimmo a formalisé un plan d'actions pour réduire la consommation d'eau sur l'ensemble de son patrimoine. Il contient des actions simples à mettre en place :

- mise en place d'un suivi des consommations d'eau sur les centres (a minima sur les contrats de fourniture

d'eau portés par Galimmo et Cora) par le prestataire multi-technique, l'équipe d'exploitation de Galimmo ou un Energy Manager ;

- mise en œuvre d'équipements hydro économes, notamment des robinets à fonctionnement automatique avec un débit inférieur à 6 l/min ;
- mise en œuvre d'une stratégie d'économie d'eau au niveau des espaces végétalisés : végétation adaptées, arrosage goutte-à-goutte asservi à une sonde de contrôle de l'humidité du sol ;
- installation de compteurs d'eau à impulsion pouvant être reliés à la GTC au niveau de la consommation d'eau générale et des principaux postes consommateurs ;
- installation d'un système automatique de détection des fuites d'eau.

Exploitation : contrats d'entretien de nettoyage et de propreté

Galimmo a décidé d'inclure dans ses contrats d'exploitation un avenant lié à l'entretien de nettoyage et de propreté. Cet avenant présente les dispositions environnementales que les prestataires doivent appliquer.

Concernant la thématique de l'eau, cet avenant stipule que les prestataires doivent favoriser, autant que se peut, les méthodologies d'entretien limitant les consommations d'eau pour l'entretien des espaces extérieurs et intérieurs inclus au périmètre de son contrat.

Les prestataires s'engagent également notamment à n'utiliser que de l'eau froide ou tiède pour ses opérations de nettoyage et à n'utiliser des auto-laveuses à faibles consommations d'eau pour le nettoyage des grandes surfaces lorsque cela est techniquement possible (exemple : parkings et mails).

Les résultats

116 374 m³
Consommation d'eau en 2018

0,28 m³/m²
Consommation surfacique d'eau
sur le périmètre Galimmo

Les indicateurs de performance

L'objectif de Galimmo est de continuellement réduire les consommations d'eau de ses sites via des travaux de rénovation et l'installation d'équipements hydro-économiques sur l'ensemble de ses sites.

■ 5.4.1.6 Stratégie climatique

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux**.

Description du risque

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.

D'un point de vue global, les principaux risques physiques identifiés liés au changement climatique sur les actifs immobiliers sont :



Pluies
abondantes



Augmentation
de la température
moyenne



Vagues
de chaleur



Tempêtes de vent



Sécheresses

Sa politique

Galimmo s'engage à prévenir des risques climatiques auxquels peuvent être exposés ses bâtiments.

L'objectif de la politique de Galimmo est ainsi de détenir 100% de sites résilients face au changement climatique.

Les diligences

Politique de certification

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 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 certifications environnementales.

Comité environnemental

Galimmo a mis en place un comité environnemental dont le rôle est de fixer le plan d'actions environnemental du patrimoine. Ce comité est piloté par Christophe Soriano, le Directeur technique, et Marie Robic, la Responsable RSE Cora.

Actions ponctuelles

Galimmo utilise ses projets de rénovation et d'extension pour réfléchir sur les risques climatiques et actions à mettre en œuvre pour améliorer la résilience de ses bâtiments. Elle réalise une étude du risque inondation prenant en compte toutes les sources potentielles d'inondation : remontée de nappes, débordement d'égouts, ruissellement des parcelles voisines, etc. Des actions ponctuelles sont ainsi mises en place, telle que la création de digue pour diminuer le risque d'inondation.

Les résultats

5 sites
 sont en cours de certification
 BREEAM In-use

Les sites d'Evian Publier et de Strasbourg Mundo, Colmar-Houssen, Wittenheim, Nancy-Houdemont sont en cours de certification BREEAM IN-USE. L'obtention des certifications est prévue pour fin 2019.

Les indicateurs de performance

L'objectif de Galimmo est de certifier tous les ans des sites pour atteindre 100% de sites certifiés.

Les certifications visées sont en exploitation (BREEAM In-Use) et en construction et rénovation (BREEAM New Construction et BREEAM Refurbishment and Fit-Out).

5.4.2 Engagements sociétaux en faveur du développement durable

5.4.2.1 Santé et sécurité des utilisateurs clients

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la somme des **risques liés à l'usage des locaux loués et à la sécurité des occupants**.

Description du risque

La santé et la sécurité des utilisateurs clients est un enjeu essentiel pour Galimmo, dont l'activité économique dépend des visiteurs de ses centres, les utilisateurs client.

Ne pas se prémunir contre les risques liés à l'usage des locaux et à la sécurité des occupants augmente les risques d'accidents au sein des centres commerciaux, ce qui entraînerait des conséquences juridiques et financières graves, ou porterait significativement atteinte à sa réputation.

Sa politique

Galimmo s'engage à mettre tout en œuvre pour améliorer la sécurité des biens et des personnes, des actifs au regard des risques tels que les inondations, les incendies, les risques climatiques et naturels ou les vols et intrusions via :

- mise en place de procédure en cas d'inondation, d'alarmes et d'équipements de télésurveillance ;
- réalisation de diagnostics amiante, plomb et termites.

 Risques liés aux matériaux Amiante Plomb	 Risques sanitaires Légionnelle Amiante	 Risques technologiques
 Risques naturels Inondation Incendie	 Pollution des sols	 Pollution sonore

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.

L'objectif de Galimmo est donc de continuellement rénover ses sites à travers des travaux améliorant l'usage et la sécurité des sites.



Les diligences

Amiante

Tous les sites font l'objet d'un audit amiante depuis 2016. 26 sites contiennent de l'amiante et un plan d'action de désamiantage est donc en place sur ces sites.

Manuel procédures de gestion de crise

Galimmo a formalisé en 2018 dans un manuel la procédure à suivre dans une situation de crise. Une crise est une situation de déstabilisation qui se produit par surprise et affecte l'image du Centre commercial et de ses propriétaires et est souvent caractérisée par un manque d'informations claires. Le risque climatique majeur auquel Galimmo peut être exposé est une inondation due à de fortes crues.

La procédure définit la catégorie de crise, en fonction du niveau de gravité, et présente une cartographie des risques et des responsabilités, ainsi que les procédures à suivre lorsqu'une crise surgit, les rôles et les responsabilités des différents intervenants.

Convention sécurité-incendie

En 2017, une convention sécurité-incendie a été formalisée avec Cora. Elle définit les conditions d'exécution de la prestation confiée au prestataire consistant en un ensemble de tâches relatives à la sécurité incendie du site. La convention s'applique :

- à l'ensemble des parties à usages collectif et privatif du Centre commercial pour ce qui concerne l'intervention

du personnel dans sa mission de sécurité incendie (ex : départ de feu) ;

- aux équipements incendie installés dans les espaces à usages collectif du Centre commercial ;
- aux installations incendie communes à l'ensemble du Centre commercial (sprinklers, SSI).

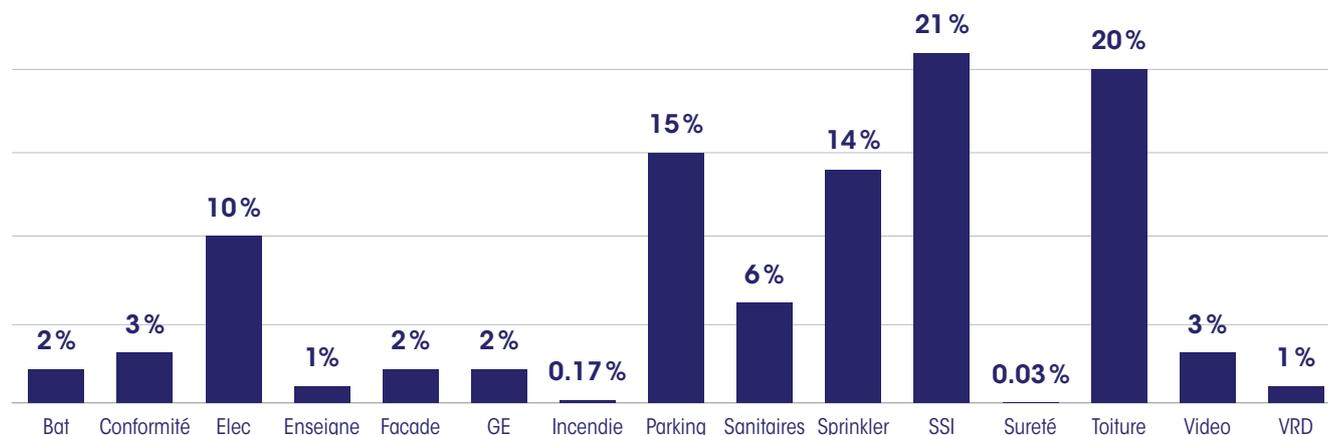
Les missions majeures que le prestataire est tenu d'assurer sont les suivantes :

- la vacuité et la permanence des dégagements servant à l'évacuation ;
- l'accès à tous les locaux recevant du public par la commission de sécurité lors de ses visites ;
- la surveillance incendie pendant la présence du public ;
- l'organisation de rondes incendies, y compris dans les locaux non occupés ;
- faire appliquer les consignes de sécurité incendie ;
- la sensibilisation des exploitants à la sécurité contre l'incendie ;
- l'alerte et l'accueil des secours ;
- intervenir face aux sinistres.

Les résultats

Galimmo réalise chaque année des travaux sur les sites afin d'améliorer l'empreinte environnementale de leur patrimoine mais aussi la sécurité et la santé des utilisateurs (le bien-être).

Répartition du budget travaux en 2018



Les indicateurs de performance

+ 63 %

Evolution des budgets travaux d'équipements communs des centres commerciaux entre 2017 et 2018 (tous propriétaires confondus)

+ 68 %

Evolution des budgets travaux d'équipement communs des centres commerciaux entre 2017 et 2018 (quote-part Galimmo)

Les travaux ont pour objectif de diminuer les risques liés à l'usage des locaux loués et d'améliorer la sécurité des occupants.

Le déplacement de plans de travaux permet de répondre aux objectifs d'amélioration technique et environnementale des sites, une priorité pour Galimmo.

5.4.2.2 Satisfaction des utilisateurs clients

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **dégradation ou l'absence de services destinés aux utilisateurs clients.**

Description du risque

Les utilisateurs clients des centres sont au cœur des réflexions de Galimmo. Galimmo se doit de délivrer des sites commerciaux adaptés et cela passe par la proposition de services adaptés aux besoins des clients. Maîtriser ce risque permet de lutter contre l'obsolescence des services proposés et de continuer à fidéliser les visiteurs, ses utilisateurs clients.

Une absence de service ou une dégradation provoque une insatisfaction et donc une dégradation de l'image des sites.

Sa politique

Galimmo s'engage à proposer des services de qualité pour satisfaire l'expérience client dans les centres.

L'objectif est d'augmenter continuellement la satisfaction client.

Les diligences

Personnes à Mobilité Réduite

Les centres mettent à disposition un fauteuil électrique à l'entrée des sites au bénéfice des personnes à mobilité réduite.

Aussi, Galimmo effectue sur de nombreux sites des travaux de remise aux normes pour personnes à mobilité réduite que ce soit au niveau du parking que pour les parties communes des galeries marchandes

Connectivité

La majorité des centres propose aux utilisateurs un Wi-Fi gratuit.

Service de livraison

La majorité des centres propose des *Amazon Lockers*, un service de livraison permettant de retirer en libre-service les colis expédiés par Amazon plutôt que de faire livrer un colis au domicile ou sur le lieu de travail. Ce service est à la fois pratique, rapide et facile à utiliser.

Service de collecte

La majorité des centres disposent de points relais, des conteneurs permettant aux utilisateurs de donner leurs vêtements – mais aussi chaussures, linge de maison, petite maroquinerie. Ce service a des enjeux à la fois environnementaux et sociétaux. Les utilisateurs, au lieu de jeter ce qu'ils ne portent plus, font un don et participent à la protection de l'environnement. Les textiles collectés sont ensuite valorisés à 90 %.

Ces dons contribuent également à l'insertion de personnes en difficulté, par la création d'emplois durables dans les domaines de la collecte, du tri et de la valorisation des textiles.

Diversités des boutiques du Centre commercial

Les centres commerciaux proposent également de nombreuses boutiques :

- de la restauration, confiserie (ex : Jeff de Bruges, Paul, ...)
- de l'habillement, bijouterie, maroquinerie (ex : Camaïeu, Jules, ...)
- des instituts de Beauté, esthétique, coiffeur (ex : Beauty Success, Yves Rocher, ...)
- des opticiens (ex : Les opticiens conseil, Générale d'optique, ...)
- des magasins de téléphonie, jeu (ex : Micromania, SFR, ...)
- et des services (ex : Cordonniers, pharmacie, tabac presse, ...).

Services de transports

Galimmo souhaite rendre attractifs et accessibles ses centres en favorisant la mobilité durable, et en s'engageant sur l'ensemble de son patrimoine en :

- mettant à disposition des salariés et clients un réseau de transports en commun et de services de proximité ;
- installant un local à vélos sécurisé, couvert, disposant d'accroches fixes permettant d'attacher le cadre et la roue et localisé au plus proche de l'entrée du bâtiment ;
- proposant des places de stationnements dédiés aux véhicules de covoiturage, à la famille ;
- implantant des bornes électriques pour le rechargement des véhicules ;
- créant des passages piétons sécurisés et pour une meilleure sécurisation des flux.

Enquête de satisfaction client

En 2018, Galimmo a réalisé des études clients sur 10 centres : Clermont-Ferrand Lempdes, Shop'In Publier, Shop'In Houssen, Strasbourg-Mundo, Val d'Yerres, Wittenheim, Nancy-Houdement, Rennes-Pacé, Caen-Rots et Ermont.

L'objectif de ces études est d'établir un plan d'actions qui permettra de :

- maximiser les performances marchandes et l'expérience de visite dans les centres ;
- diviser en sous-zones les alentours du centre et savoir d'où viennent les clients ;
- maximiser le trafic du centre versus son univers concurrentiel.

Résultats

Résultats 2018

Nombre de magasins visités en moyenne par un client * **3,6**

% de clients très satisfaits de l'offre de services pratiques et utiles comme un pressing, coiffeur, cordonnier, pharmacie **26 %**

* Périmètre : Clermont-Ferrand Lempdes, Shop'In Publier, Shop'In Houssen, Strasbourg-Mundo, Val d'Yerres, Wittenheim, Nancy-Houdement, Rennes-Pacé, Caen-Rots et Ermont.

Les indicateurs de performance

Indicateurs de performance

Différence du nombre de magasins visités entre le périmètre Galimmo et l'indice Ile-de-France	+ 0,4
Différence entre le % de visiteurs très satisfaits de l'offre de services pratiques et utiles venant dans les galeries Galimmo et le standard du marché.	+ 1 % (standard : 25 %)

L'enquête de satisfaction a révélé que les centres de Galimmo vont au-delà des exigences du marché. Le plaisir de visite, la commercialisation et la vie dans les centres à travers la restauration et les animations sont au cœur des attentes des visiteurs des centres.

5.4.2.3 Intégration territoriale

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est le **désengagement de l'économie et des interactions sociales avec la communauté locale et les instances locales.**

Description du risque

L'intégration au territoire constitue un défi pour Galimmo. L'enjeu est de répondre à la demande des acteurs du territoire, du commerce et de contribuer au développement économique local, à la solidarité sur les territoires et à la lutte contre la précarité et l'exclusion. De plus, l'intégration au territoire est une demande spécifique de la CDAC ⁽¹⁾.

Il est important que le centre s'intègre sur sa zone géographique d'accueil, en termes d'aménagement du territoire, d'activité économique et sociale, d'impact urbanistique et environnemental, sans quoi le projet n'est pas viable.

Sa politique

Galimmo s'engage à participer au développement économique et culturel local. Aussi, Galimmo emploie sur de nombreux centres des organismes de l'économie sociale et solidaire (ESS) et des Établissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT).

L'objectif de Galimmo est d'organiser mensuellement des événements au bénéfice de la communauté locale.

(1) Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

Les diligences

Ateliers de co-conception



La co-conception est une valeur de marque de Galimmo.

Dans le cadre de l'extension de ses centres commerciaux, 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 d'un travail en co-conception. L'objectif est de confronter les points de vue des différents acteurs locaux afin de dessiner les contours du nouveau projet. À 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 et leurs souhaits pour le projet.

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 futur nouveau Centre commercial habillé 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 leur 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.

ESS et ESAT

Galimmo emploie ces deux types de fournisseurs (ex : entretiens des espaces verts) sur ses centres montrant son engagement social.

Reconnue par la Loi du 31 juillet 2014, l'Économie sociale et solidaire (ESS) regroupe un ensemble de structures qui cherchent à concilier utilité sociale, solidarité, performance économique et gouvernance démocratique, avec pour ambition de créer des emplois et de développer une plus grande cohésion sociale.

Un Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) permet à une personne handicapée d'exercer une activité dans un milieu protégé si elle n'a pas acquis assez d'autonomie pour travailler en milieu ordinaire ou dans une entreprise adaptée.

Animation de la vie locale

Galimmo a pleinement conscience du rôle social de ses centres commerciaux, fortement ancrés 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.

Des engagements avec les instances locales

Galimmo, un acteur engagé de la société

Ancrage local

Activité artisanale locale

accueil d'associations sportives et culturelles

relai de manifestations incontournables locales

Actions citoyenne

Téléthon



Emploi

Contrats avec des acteurs de l'Économie Sociale Et Solidaire (ESS) sur les espaces verts

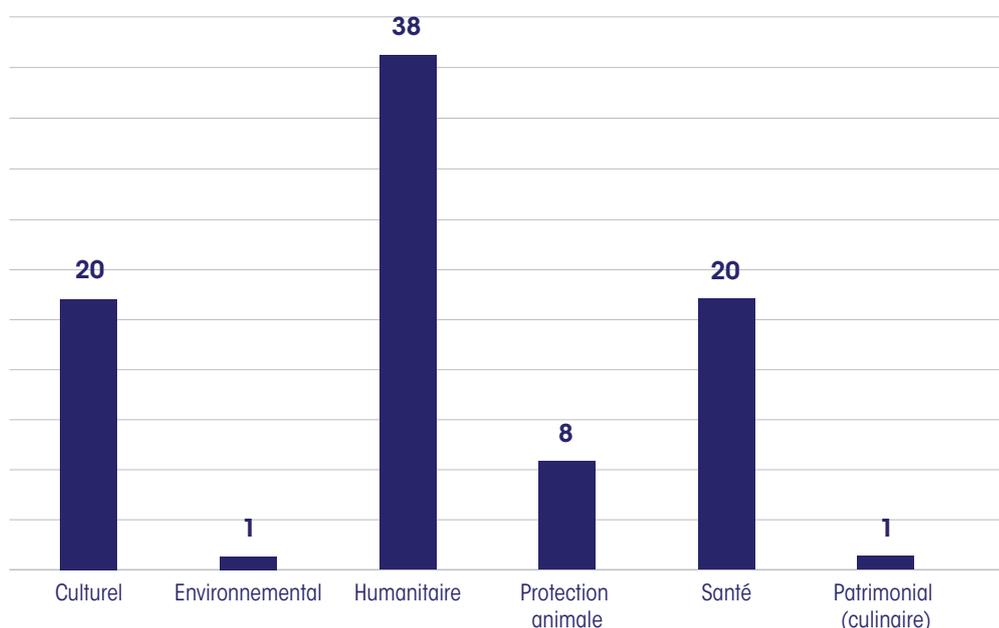
Aide économique job dating avec Pôle Emploi ou utilisation du compte Facebook pour relayer les offres d'emploi

Les résultats

Galimmo, via ses directeurs de centre, suit les événements associatifs qui ont lieu sur leur patrimoine.



Nombre d'événements associatifs accueillis sur les sites (par typologie)



Les indicateurs de performance

Galimmo souhaite continuer à favoriser les rencontres et les échanges sur ses sites et donc leur objectif est de progresser tous les ans en accueillant de plus en plus d'événements sur les sites.

5.4.2.4 Éthique et transparence

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est relatif aux **pratiques non éthiques**.

Description du risque

Dans un contexte réglementaire en évolution constante, Galimmo démontre sa capacité à être une entreprise responsable. Elle est engagée continuellement à prévenir toutes déviations éthiques : corruption, évasion fiscale, non-conformité aux lois en vigueur. Galimmo ferait face à des conséquences très néfastes (tant au niveau financier que réputationnel) en ne se conformant pas aux réglementations en vigueur et n'anticipant pas les lois à venir.

Sa politique

Le Comité Exécutif de Galimmo a organisé les activités de la société de telle sorte que la conduite de ses activités par l'ensemble des collaborateurs soit réalisée en conformité avec toutes les lois en vigueur.

Cet engagement recouvre les domaines sociaux, fiscaux, commerciaux et environnementaux et est formalisé à travers de divers documents.

L'objectif de Galimmo est de n'avoir aucune amende significative à payer ni aucune sanction financière pour non-respect des lois et des réglementations.

Les diligences

Conformité avec la loi Sapin II

La loi sur la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique, dite « Sapin 2 », a pour ambition de porter la législation française aux meilleurs standards européens et internationaux en matière de lutte contre la corruption, et contribuer ainsi à une image positive de la France à l'international. Le projet

de loi a été adopté par le Parlement le 8 novembre 2016, puis validé définitivement par le Conseil constitutionnel le 8 décembre 2016.

Conformément à la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 (dite loi Sapin 2), ont été mis en place au sein de Galimmo :

- un code de conduite anti-corruption dont les principes sont contenus dans un Code d'éthique ; ce Code renvoie par ailleurs à la charte de déontologie boursière annexée au Règlement Intérieur du Conseil de surveillance de Galimmo. L'accent a été mis sur la responsabilisation des collaborateurs dans l'appréciation des comportements et événements présentant un risque ;
- un dispositif interne de recueil des signalements au Responsable de la Conformité, détaillant les délais et les modalités de traitement des signalements à l'attention des collaborateurs ;
- une charte de déontologie dans les relations d'affaires ;
- une cartographie des risques (voir Manuel de conformité).

Manuel de conformité

Le Manuel de conformité fournit à chacun des collaborateurs et dirigeants de Galimmo une présentation détaillée du cadre de la gouvernance du groupe, avec l'ensemble des procédures organisationnelles, opérationnelles et décisionnelles, ainsi que les normes de comportement à adopter.

Il est structuré en 4 parties :

1. cartographie des risques ;
2. contrôle interne ;
3. procédures internes ;
4. gouvernance.

Dispositif d'alerte interne

Galimmo a formalisé un dispositif interne de recueil des signalements au Responsable de la Conformité. Il permet de recueillir des signalements émanant d'employés et relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au Code d'éthique ; ce Code est décrit dans le Manuel de conformité.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de prévenir la survenance de situations de conflit d'intérêts à l'occasion d'une réunion du Conseil de surveillance ou,

le cas échéant, d'un Comité d'investissement, il a été 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 à ses Comités.

Charte de déontologie boursière

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. Cette charte est annexée au Règlement Intérieur du Conseil de surveillance.

Une gouvernance dédiée

Galimmo a une gouvernance dédiée au respect des pratiques éthiques, avec un Responsable de la Conformité nommé désigné.

Les résultats



Les indicateurs de performance



☑ : Objectif atteint

L'ensemble des dispositifs de prévention et de contrôle mis en place au sein de Galimmo permet de garantir le respect des bonnes pratiques éthiques. Galimmo n'a reçu en effet aucune sanction non financière pour non-respect des lois et des réglementations depuis 2016.

5.5 GESTION DES FOURNISSEURS ET DES PRESTATAIRES

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est le **non-respect de politiques d'achats responsables et éthiques associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitants**.

5.5.1 Description du risque

Galimmo souhaite améliorer ses impacts environnementaux et sociaux tout au long de sa chaîne de valeur et cela passe par l'adoption, avec ses fournisseurs et prestataires, d'un comportement responsable. Le non-respect des politiques d'achats responsables et éthiques associées

à l'activité des fournisseurs et sous-traitants entraîne une atteinte à l'image de la société, une discontinuité du service fourni, en lien avec une mauvaise performance sociale, environnementale et éthique liée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants.

5.5.2 Sa politique

Galimmo s'engage à sélectionner des fournisseurs et des prestataires respectant les enjeux du développement durable liés à son activité.

5.5.3 Les diligences

Galimmo a entamé en 2017 l'élaboration de documents cadre visant à organiser les relations avec les sous-traitants et prestataires en phase chantier et en phase exploitation.

5.5.3.1 Charte de Chantier Propre

Une Charte de chantier propre définit les conditions d'exécution et des travaux, la description des prestations à fournir et les obligations des différentes entreprises intervenantes. Cette charte a été rédigée dans le but de valider les objectifs environnementaux d'un projet.

La Charte de chantier propre est un document contractuel, applicable à tous les lots. Les prescriptions qui y sont formulées sont donc imposées aux titulaires des marchés et à leurs cotraitants et sous-traitants. Son non-respect entraîne des pénalités selon les modalités décrites en fin de document.

L'engagement des signataires traduit leur volonté de réduire les nuisances par le respect des exigences concernant :

- l'information des riverains ;
- la formation et l'information du personnel de chantier ;
- la gestion des déchets et des produits dangereux ;
- la maîtrise des niveaux sonores ;
- la limitation des pollutions potentielles du sol, de l'eau et de l'air ;
- la limitation de la pollution visuelle ;
- les perturbations sur la vie de quartier.

5.5.3.2 Exploitation : contrats d'entretien de nettoyage et de propreté

Afin de traiter les problématiques environnementales liées au nettoyage et à la propreté, Galimmo a décidé d'inclure un avenant présentant les dispositions environnementales à appliquer par les prestataires de nettoyage et de propreté des sites. Cet avenant comprend les dispositions environnementales à suivre de 11 thématiques :



Les résultats

1 contrat d'exploitation

Le contrat de collecte, transport et valorisation des déchets d'activité a été négocié pour y inclure les engagements environnementaux de Galimmo

Les indicateurs de performance

25 %

% de contrats d'exploitation renégociés afin d'inclure les engagements environnementaux

En collaboration avec ses parties prenantes, Galimmo prévoit de renégocier 3 autres contrats pour y inclure ses engagements environnementaux :

- le contrat d'entretien des espaces verts ;
- le contrat de nettoyage et de propreté ;
- le contrat de maintenance multi-technique.

5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2018.

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Galimmo SCA (ci-après « l'entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application volontaire des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration d'établir de façon volontaire une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. 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, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225 102 1 en matière sociale et environnementale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance ;
- nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;

nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes et dont la liste est donnée en annexe ;

nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés 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.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 4 personnes et se sont déroulés entre mi-février 2019 et début mars 2019 sur une durée totale d'intervention de 2 semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené plusieurs entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment la direction générale, le service juridique et la conformité.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2019
L'un des Commissaires aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit
Associé

Pascal Baranger
Directeur au sein du Département Développement
Durable

06



INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

6.1	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	170
6.2	ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	173
6.3	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	180
6.4	CAPITAL SOCIAL	183

6.1 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

6.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale « Galimmo ».

6.1.2 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.

6.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée 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.

6.1.4 Forme sociale

La société a été constituée sous la forme de société anonyme le 24 juin 1902 et a été transformée en Société en commandite par actions par décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 4 mars 2016.

6.1.5 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.

6.1.6 Événements 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 ⁽¹⁾. Elle a été constituée sous l'impulsion d'industriels français pour développer des activités commerciales, industrielles et agricoles au Maroc.

À 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'État marocain.

À 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 ont été réduits à un appartement de 95 m² à Casablanca abritant 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'élevaient 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 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. À 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.

À 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 euros et procède ensuite à une réduction du capital social de 1 182 031,20 euros. À l'issue de ces opérations, le capital social de la Société s'élève à 225 148,80 euros, la valeur nominale unitaire des actions composant le capital de la Société s'élevant à 0,80 euros et la somme de 1 182 031,20 euros 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 ⁽²⁾ ;
- 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.

(1) 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.

(2) 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.

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 Châtelineau (anciennement dénommée Galerie Commerciale Châtelineau). Galimmo Châtelineau détient, directement et indirectement, 7 galeries commerciales situées en Belgique. Les 85% du capital de Galimmo Châtelineau 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% ⁽¹⁾, 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%. À la suite des tirages réalisés en 2017 et 2018, Galimmo et Fongaly Immobilier bénéficient d'une capacité de tirages complémentaires pour un montant total de 68 millions d'euros en vue du financement partiel de leur pipeline de projets et du refinancement des levées d'option des trois contrats de crédit-bail existants.

À 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.

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. À 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.

Le 17 décembre 2018, Galimmo SCA a signé une promesse de vente avec Klépierre portant sur l'acquisition d'un Centre commercial situé à Creil Saint-Maximin dans l'Oise (60) pour un montant de 39,5 millions d'euros (droits inclus). La mise en place d'un avenant au contrat de financement conclu le 29 septembre 2016 et la levée des diverses conditions suspensives, ont permis à la Société de finaliser l'acquisition dudit centre commercial situé à Creil Saint-Maximin le 8 mars 2019.

(1) Galimmo Châtelineau, Galimmo Rocourt et Galimmo La Louvière.

6.2 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, 30 mai 2017, et du 15 mai 2018; ainsi que par décisions du Gérant du 10 juillet 2017 et du 19 juin 2018. Les Statuts de la Société sont disponibles dans leur intégralité sur le site internet www.galimmo-sca.com.

6.2.1 Objet social (article 3 des Statuts)

L'article 3 des Statuts de la Société, tels qu'adoptés par l'Assemblée générale mixte réunie le 15 mai 2018 prévoyait que :

L'objet social de la société est le suivant :

« 3.1 À 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. »

Il est proposé à l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019 de modifier l'objet social comme suit :

« 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 toutes transactions sur tous biens meubles et immeubles, et notamment, préparer et négocier tous contrats relatifs à l'achat ou la vente de tous fonds de commerce, de tous biens ou droits immobiliers, de toutes participations ou garanties.
- 3.7 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,
 - toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.»

6.2.2 Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes de direction et de surveillance de la Société

6.2.2.1 Associé commandité (articles 18 et 26.6 des Statuts de la Société)

L'unique associé commandité est la société Galimmo Services France.

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.

À titre de rémunération, l'associé commandité a droit au versement d'un dividende annuel précipitaire et cumulatif égal à 200 000 euros 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.

6.2.2.2 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, personnes physiques ou morales, 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 assemblées 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 Gérant(s) 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

À compter du 1^{er} janvier 2016, le ou les Gérant(s) 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 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 1^{er} 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 au(x) Gérant(s), en raison de ses/leurs fonctions, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le(s) Gérant(s) 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.

6.2.2.3 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.

b. Réunion du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme un Président parmi ses membres.

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 Gérant(s) 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 Gérant(s), 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 euros (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 euros (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 maintenue jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

6.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société (Articles 8 et 9 des Statuts)

6.2.3.1 Forme et transmission des actions

- 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.
- 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 précédent cette Assemblée générale.

- 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.
- 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.

6.2.3.2 Droits et obligations attribués aux actions

- 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.

- 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.

- 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.
- 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.

6.2.4 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.

6.2.5 Assemblées générales d'actionnaires

Le Titre V intitulé « Assemblées générales des actionnaires » des Statuts de la Société tels qu'adoptés par l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 4 mars 2016, inchangés lors des Assemblées générales suivantes prévoient que :

6.2.5.1 Assemblées générales (article 19 des statuts)

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. 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.

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.

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.

À 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.

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 désignés 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.

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.

6.2.5.2 Assemblées générales ordinaires (article 20 des statuts)

- 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.
- 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.
- L'Assemblée générale ordinaire réunit, dans les conditions fixées par la loi, tous les actionnaires remplissant les conditions légales.
- À 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.
- Ces délibérations sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette assemblée.

6.2.5.3 Assemblées générales extraordinaires (article 21 des statuts)

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.

Une Assemblée générale extraordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

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.

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.

6.2.6 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.

6.2.7 Franchissement de seuils statutaires (article 10 des Statuts)

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.

Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 0,5% sera franchi.

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.

6.2.8 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.

6.3 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

6.3.1 Répartition du capital et des droits de vote

6.3.1.1 Répartition du capital et des droits de vote de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018 :

	Au 31 décembre 2018		Au 19 juin 2018 ⁽¹⁾	
	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	5 332 337	19,62%	5 332 337	19,62%
Galimmo Services France	62 006	0,23%	62 006	0,23%
Delparef	19 640 131	72,26%	19 640 131	72,26%
Total Concert Galimmo Real Estate – Delparef ⁽²⁾	25 034 474	92,11%	25 034 474	92,11%
Primonial Capimmo	2 133 723	7,85%	2 133 723	7,85%
Public	11 225	0,04%	11 225	0,04%
TOTAL	27 179 422	100%	27 179 422	100%

(1) L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 15 mai 2018 a, notamment, approuvé 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. En conséquence, par décision du 19 juin 2018, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation de capital suite à l'émission de 999 204 actions nouvelles, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 21,17 euros. Le capital social a ainsi été porté à 21 743 537,60 euros.

(2) La société Galimmo Real Estate détient 100% du capital et des droits de vote de la société Galimmo Services France. La société Galimmo Real Estate et la société Delparef sont placées sous contrôle commun.

6.3.1.2 Répartition du capital et des droits de vote de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017

	Au 31 décembre 2017		Au 10 juillet 2017 ⁽¹⁾		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	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Galimmo Real Estate	5 119 528	19,56%	5 119 528	19,56%	4 892 797	19,56%
Galimmo Services France	58 940	0,23%	59 606	0,23%	57 061	0,23%
Delparef	18 856 308	72,02%	18 856 308	72,02%	18 021 203	72,02%
Total Concert Galimmo Real Estate – Delparef ⁽⁵⁾	24 034 776	91,81%	24 034 776	91,81%	22 970 931	91,81%
Primonial Capimmo	2 133 723	8,15%	2 133 723	8,15%	2 039 225	8,15%
Public	11 719	0,04%	11 053	0,04%	10 873	0,04%
TOTAL	26 180 218	100%	26 180 218	100%	25 021 159	100%

(1) L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 30 mai 2017 a, notamment, approuvé 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. En conséquence, par décision du 10 juillet 2017, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation de capital suite à l'émission de 1 159 059 actions nouvelles, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 18,99 euros. Le capital social a ainsi été porté à 20 944 174,40 euros.

6.3.1.3 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 ⁽¹⁾		Au 29 septembre 2016 ⁽²⁾		Au 7 mars 2016 ⁽³⁾		Au 5 février 2016 ⁽⁴⁾		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	57 061	0,23%	57 061	0,23%	57 436	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 ⁽⁵⁾	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	10 873	0,04%	10 873	0,04%	10 498	0,05%	14 646	5,20%	14 765	6,59%	66 349	29,62%
TOTAL	25 021 159	100%	25 021 159	100%	22 981 934	100%	281 436	100%	224 000	100%	224 000	100%

- (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 euros 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 euros 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 euros 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 euros 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 et la société Delparef sont placées sous contrôle commun.

6.3.2 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.

6.3.3 Contrôle de la Société

La société Galimmo Real Estate détient directement 5 332 337 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 19,62% 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 62 006 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, 5 394 343 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 19,85% 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.

6.3.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

À 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.

6.3.5 États des nantissements d'actions et d'actifs

Dans le cadre de la signature d'un contrat de financement bancaire le 29 septembre 2016, puis de ses avenants du 12 décembre 2016 et du 21 décembre 2018, les nantissements suivants ont été accordés :

- nantissement de 4 842 791 actions de Galimmo détenues par l'associé commanditaire Galimmo Real Estate ;
- nantissement de l'intégralité des parts de commandités de Galimmo détenues par l'associé commandité (Galimmo Services France) ;
- sûretés hypothécaires de 1^{er} rang et sans concours sur les biens immobiliers de Galimmo SCA ;
- sûretés hypothécaires de 1^{er} 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 1^{er} 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.

Ces cautions et sûretés ont été consenties dans les termes et conditions d'un contrat de financement tel que décrit dans la partie 8.2 du présent Document de référence.

6.4 CAPITAL SOCIAL

6.4.1 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.

Le 15 mai 2018, 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 19 juin 2018, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite

à l'émission de 999 204 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 21,17 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 20 944 174,40 euros à 21 743 537,60 euros.

6.4.2 Montant du capital social

À la date de publication du présent Document de référence, le capital social de la Société s'élève à 21 743 537,60 euros divisé en 27 179 422 actions de 0,80 euro de nominal chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

6.4.3 Titres non représentatifs du capital

Néant.

6.4.4 Acquisition par la Société de ses propres actions

Néant.

6.4.5 Valeurs mobilières ouvrant droit à une quote-part de capital

Néant.

6.4.6 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

À 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.

6.4.7 Place de cotation et numéro LEI (Legal Entity Identifier)

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.

Le numéro LEI de la Société est le 2138 00P1IM7VYCD1A70.

07



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 MAI 2019

7.1	ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 MAI 2019	186
7.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 MAI 2019	187
7.3	PROJET DE RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 MAI 2019	188
7.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	194

7.1 ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 MAI 2019

■ À titre ordinaire :

- 1°) Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- 2°) Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- 3°) Affectation du résultat et détermination du dividende ;
- 4°) Option pour le paiement du dividende en actions ;
- 5°) Examen et approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce autorisées par le Conseil de surveillance ;
- 6°) Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Emilius Veldboer ;
- 7°) Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Adriano Segantini ;
- 8°) Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Françoise de Geuser ;
- 9°) Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Béatrice Davourie ;
- 10°) Ratification de la cooptation de Monsieur Grégory Frapet en qualité de membre du Conseil de surveillance ;

- 11°) Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Grégory Frapet ;
- 12°) Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société EXPONENS ;
- 13°) Nomination de Madame Anne Mouhssine en qualité de Commissaire aux comptes suppléant ;
- 14°) 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 :

- 15°) Modification de l'objet social de la Société ;
- 16°) Modification de l'article 23 « Commissaires aux comptes » des Statuts ;
- 17°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues de la Société ;
- 18°) 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 ;
- 19°) Pouvoirs pour formalités.

7.2 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 MAI 2019

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 2018 et sur les résolutions proposées par la Gérance à l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019 (**l'Assemblée générale**).

Au titre de l'exercice 2018, 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 19 mars 2019, le Conseil de surveillance a examiné les projets de résolutions qui seront soumis au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019 :

1. Partie extraordinaire de l'Assemblée générale

Les résolutions à caractère extraordinaire portent, d'une part sur deux modifications statutaires, l'une visant à insérer la transaction immobilière dans l'objet social de la Société (*15^e résolution*) et, l'autre modifiant l'article 23 des Statuts de la Société relatif à la nomination des Commissaires aux comptes afin de se conformer à la nouvelle rédaction de l'article L.823-1 du Code de commerce (*16^{ème} résolution*) ; 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 17 et 18*).

2. Partie ordinaire de l'Assemblée générale

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 2018 (*1^{re} et 2^e résolutions*), à l'affectation du bénéfice distribuable de l'exercice clos (ressortant à la somme de 9 400 490,47 euros et fixant le dividende à 0,88 euro par action) (*3^e résolution*), à l'option pour le paiement du dividende en actions (*4^e résolution*), à l'examen et l'approbation des conventions visées à l'article L-226-10 du Code de commerce (*5^e résolution*), au renouvellement du mandat de quatre membres du Conseil de surveillance (*6^e à 9^e résolutions*), à la ratification de la cooptation d'un nouveau membre du Conseil de surveillance et son renouvellement (*10^e et 11^e résolutions*), au renouvellement du mandat du Commissaire au compte titulaire et à la nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant (*12^e et 13^e résolutions*), au renouvellement du programme de rachat d'actions par la Société dans la limite de 10% du capital social (*14^e 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^e 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 19 mars 2019, 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 notamment approuvé la conclusion par la Société le 21 décembre 2018 des avenants à la convention de crédits, la convention de subordination et le Belgian parallel debt agreement en date du 29 septembre 2016 et recommande leur ratification par l'assemblée générale ordinaire.

Le Conseil de surveillance a approuvé, lors de sa séance du 19 mars 2019, 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

* Le Conseil de surveillance a notamment approuvé la conclusion par la société le 21 décembre 2018 des avenants à la conventions de crédits

7.3 PROJET DE RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 MAI 2019

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Première résolution (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018*) - 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 2018 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 2018*) - 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 2018, 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 2018 se solde par un bénéfice de 9 757 336,82 euros.

L'Assemblée générale décide d'affecter à la dotation de la réserve légale 5% du bénéfice de l'exercice, soit 487 866,84 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 9 400 490,47 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 23 917 891,36 euros, après paiement du dividende précipitaire 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 24 117 891,36 euros prélevé comme suit :

- i. Dividende précipitaire 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 8 969 209,26 euros,
- sur le compte « Primes d'émission » à hauteur de 14 948 682,10 euros.

Le compte « Report à nouveau » présentera, en conséquence, un solde positif s'élevant à 231 281,21 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 2018, s'élevant à 27 179 422 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 0,33 euros par action par distribution du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et à hauteur de 0,55 euros par action par distribution de primes d'émission.

Le dividende sera détaché le 24 mai 2019 et mis en paiement à partir du 19 juin 2019. 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 8 969 209,26 euros. Celui-ci est prélevé à hauteur de 131 020,49 euros sur le poste « Report à nouveau » et à hauteur de 8 838 188,77 euros sur le bénéfice comptable de l'exercice 2018.

La quote-part du bénéfice distribuable prélevée sur le poste « Report à nouveau » d'un montant de 131 020,49 euros a déjà fait l'objet d'une imposition lors des distributions de l'année 2018 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 8 838 188,77 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 5% du capital sont susceptibles d'être exonérés d'IS à l'exception d'une quote-part de frais et charges fixée forfaitairement à 5% du montant des revenus distribués en application du régime « mère-fille ».

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
31/12/2017	23 238 591,84 €	10 175 054,50 €	12 863 537,34 €
31/12/2016	22 218 619,92 €	9 898 481,07 €	12 320 138,85 €
31/12/2015	-	-	-

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 précédant 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

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 14 948 682,10 euros sera qualifiée de revenus distribués à hauteur de 231 281,21 euros et de remboursement d'apport à hauteur de 14 717 400,89 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.

émises porteront jouissance au 1^{er} janvier 2019 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 28 mai 2019 et le 13 juin 2019 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 13 juin 2019 (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 2019 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 soultte 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 (*Examen et approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce autorisées par le Conseil de surveillance*) - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes sur les conventions règlementées et engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce et approuve les conventions et engagements dont le rapport fait état et, plus particulièrement, ratifie la conclusion par la Société le 21 décembre 2018 des avenants à la convention de crédits, la convention de subordination et le Belgian parallel debt agreement en date du 29 septembre 2016.

Sixième résolution (*Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Emilius Veldboer*) - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Emilius Veldboer vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Monsieur Emilius Veldboer a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction ou n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Septième résolution (*Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Adriano Segantini*) - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Adriano Segantini vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée d'un an qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Monsieur Adriano Segantini a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction ou n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Huitième résolution (*Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Françoise de Geuser*) - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Françoise de Geuser vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Madame Françoise de Geuser a fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction ou n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Neuvième résolution (*Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Béatrice Davourie*) - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Béatrice Davourie vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de deux ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Madame Béatrice Davourie a fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction ou n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Dixième résolution (*Ratification de la cooptation de Monsieur Grégory Frapet en qualité de membre du Conseil de surveillance*) - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la cooptation de Monsieur Grégory Frapet en qualité de membre du Conseil de surveillance, intervenue lors de la séance du Conseil de surveillance du 18 octobre 2018, en remplacement de Monsieur Laurent Fléchet, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit, jusqu'à la présente Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Onzième résolution (*Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Grégory Frapet*) - L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise de la résolution précédente, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Grégory Frapet vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Monsieur Grégory Frapet a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction ou n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Douzième résolution (*Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société EXPONENS*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, renouvelle la société EXPONENS dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La société EXPONENS a déclaré accepter ces fonctions.

Treizième résolution (*Nomination de Madame Anne Mouhssine en qualité de Commissaire aux comptes suppléant*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, désigne en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, Madame Anne Mouhssine, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Madame Anne Mouhssine a déclaré accepter ces fonctions.

Quatorzième 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'elle 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'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 tels titres financiers, 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% 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. 225-9 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% des actions composant le capital de la Société.

Le prix maximum d'achat est fixé à 25 euros (vingt-cinq euros) par action. La Gérance pourra toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfices 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. Le montant maximal d'achat théorique (hors frais d'acquisition) est fixé à 30 000 000 euros (trente millions d'euros).

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 et prive d'effet, à compter de cette date, toute délégation antérieure ayant le même objet.

■ De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Quinzième résolution (*Modification de l'objet social 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'objet social de la Société en intégrant un nouveau paragraphe 3.6 à l'article 3 « Objet social » des Statuts, lequel sera désormais rédigé comme suit :

« 3. OBJET SOCIAL

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 À 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 toutes transactions sur tous biens meubles et immeubles, et notamment, préparer et négocier tous contrats relatifs à l'achat ou la vente de tous fonds de commerce, de tous biens ou droits immobiliers, de toutes participations ou garanties ;
- 3.7 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. »
- Seizième résolution** (*Modification de l'article 23 « Commissaires aux comptes » des Statuts*) - 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 afin de se conformer à la nouvelle rédaction de l'alinéa 2 de l'article L.823-1 du Code de commerce issu de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016, décide de modifier l'article 23 « Commissaires aux comptes » des statuts de la Société, qui sera rédigé comme suit :
- « 23. Commissaires aux comptes

- 23.1 L'assemblée générale ordinaire des actionnaires désigne au moins deux (2) commissaires aux comptes titulaires pour exercer la mission de contrôle et de vérification prévue par la loi et les règlements. Lorsque le ou les commissaires aux comptes ainsi désignés sont une personne physique ou une société unipersonnelle, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants sont nommés, qui sont appelés à remplacer le ou les commissaires aux comptes titulaires en cas d'empêchement, de refus, de démission ou de décès.
- 23.2 Les commissaires aux comptes sont nommés pour six (6) exercices.
- 23.3 Les commissaires aux comptes établissent un rapport commun qui est remis à la gérance en vue d'être tenu à la disposition du conseil de surveillance et des actionnaires dans les délais prévus par la loi et les règlements en vigueur. »

Dix-septième 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-huitième 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-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.

7.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions règlementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

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

Conventions et engagements non autorisés préalablement mais autorisés postérieurement et motivés

En application des articles L. 226-10 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre conseil de surveillance.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Octroi de garanties par Galimmo

Entités concernées :

- 1- **Galimmo Real Estate (ex R.L.C)**, société anonyme de droit belge
 - a. **Actionnaire** détenant 5 332 337 actions de Galimmo, représentant 19,62 % 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 GD Châtelineau)**, société anonyme de droit belge
 - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
 - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelineau (à la date de la signature de la convention) 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 Rocourt (à la date de la signature de la convention) 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 La Louvière (à la date de la signature de la convention) 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.

En date du 21 décembre 2018, ont été signés :

- un avenant à la convention de crédit conclue le 29 septembre 2016
- un avenant à la convention de subordination conclue le 29 septembre 2016
- un avenant à la convention de dette parallèle conclue le 29 septembre 2016

L'avenant à la convention de crédit a essentiellement pour objet d'augmenter de 25 millions d'euros l'encours du crédit.

Motif justifiant de l'intérêt des avenants pour la société

Les avenants à la convention de crédit, à la convention de subordination et à la convention de dette parallèle conclues le 29 septembre 2016 doivent permettre de financer partiellement, l'extension et la rénovation de l'actif situé à Creil St-Maximin.

Compte tenu du calendrier de l'opération, ces avenants n'ont pas été préalablement autorisés par le conseil de surveillance.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 19 mars 2019, votre conseil de surveillance a décidé d'autoriser a posteriori ces avenants.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs 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.

Octroi de garanties par Galimmo

Entités concernées :

- 1- **Galimmo Real Estate (ex R.L.C)**, société anonyme de droit belge
 - a. **Actionnaire** détenant 5 332 337 actions de Galimmo, représentant 19,62 % 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 GD Châtelineau)**, société anonyme de droit belge
 - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
 - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelineau (à la date de la signature de la convention) 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 Rocourt (à la date de la signature de la convention) 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 La Louvière (à la date de la signature de la convention) 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 2018, le solde des encours s'élevait à :

- à 165,2 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 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, modifiée par voie d'avenant en date du 12 décembre 2016 et du 21 décembre 2018.
- La conclusion de la convention de dette parallèle en date du 29 septembre 2016, modifiée par voie d'avenant en date du 12 décembre 2016 et du 21 décembre 2018.

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 2018.

Motifs justifiant de leur intérêt pour la Société :

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

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 19 640 131 actions de la société Galimmo représentant 72,26% 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 2018.

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 et Paris, le 19 mars 2019

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

EXPONENS

Yvan Corbic

08



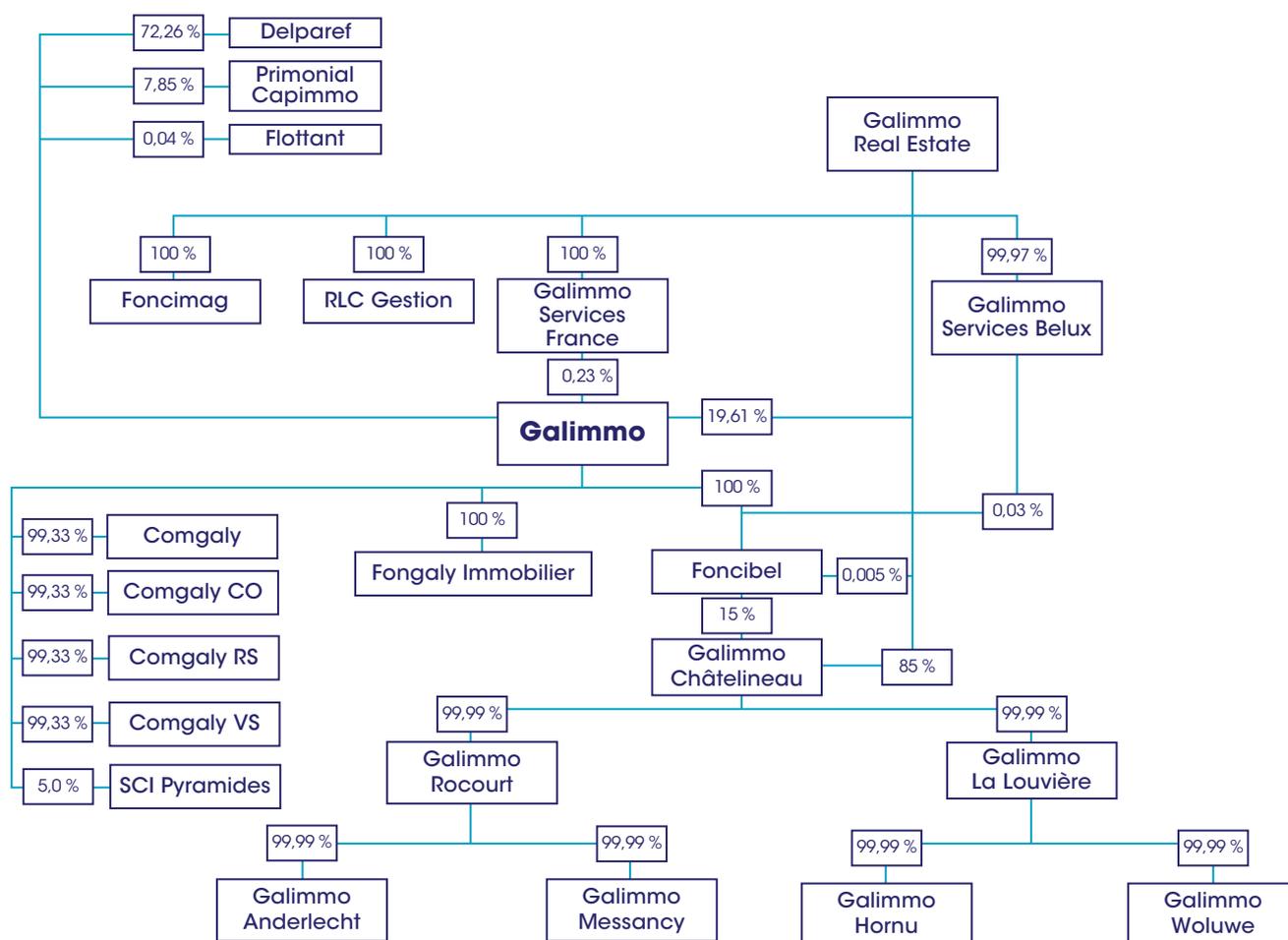
INFORMATIONS GÉNÉRALES

8.1	ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2018	201
8.2	CONTRATS IMPORTANTS	202
8.3	FACTEURS DE RISQUE	203
8.4	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATION D'INTÉRÊT	209
8.5	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	211
8.6	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	211
8.7	PERSONNES RESPONSABLES	212
8.8	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	213
8.9	TABLEAUX DE CONCORDANCE ET INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE	214

8.1 ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2018

Les principales filiales de Galimmo SCA sont présentées dans la section 2.8 « Rapport de gestion » (point 1.3.).

Le tableau reprenant la liste des filiales et participations est repris dans les annexes des comptes sociaux (section 3.2 note M).



8.2 CONTRATS IMPORTANTS

Contrats importants en matière de financements

■ Convention de crédits et ses deux avenants

- Dates de conclusion : 29 septembre 2016, 12 décembre 2016 et 21 décembre 2018
- Parties : Galimmo, Fongaly Immobilier, Galimmo Real Estate, Galimmo Châtelineau, Galimmo Rocourt, Galimmo La Louvière et les prêteurs (Agent : CACIB)
- Objet : recours au financement bancaire pour favoriser le développement de l'activité d'exploitation de galeries commerciales (activité de foncière cotée) de ces sociétés et assurer le financement d'un plan d'extension de ce patrimoine.
- Modalités : financement hypothécaire d'un nominal de 390,7 millions d'euros à taux variable, dont 204,2 millions d'euros pour Galimmo SCA.

Contrats importants en matière d'investissements et de cessions

■ Acquisition d'un actif immobilier situé à Creil Saint Maximin

- Date de conclusion : 08 mars 2019 (postérieurement à la promesse d'achat signée le 17 décembre 2018)
- Parties : Galimmo SCA et SCI Le Plateau des Haies (filiale de Klépierre SA)
- Objet : acquisition de la galerie marchande attenante à l'hypermarché Cora situé à Creil Saint Maximin
- Montant : 39,5 millions d'euros droits inclus

Conventions réglementées

■ Conventions réglementées antérieurement autorisées, dont l'exécution s'est poursuivie en 2018

Protocole d'accord avec Cora portant sur l'exploitation des galeries marchandes en France :

- Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance : 29 septembre 2016
- Date de la convention : 29 septembre 2016
- Objet de la convention : Ce protocole d'accord a pour but de rappeler entre autres, les principes d'autonomie entre les parties, d'assurer une coordination entre les parties concernant l'usage de leurs droits de propriété intellectuelles, 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 la Société comme propriétaire et exploitant des galeries commerciales et de Cora comme propriétaire et exploitant des hypermarchés.
- Intervenants à la convention : Cora et Galimmo

■ Conventions réglementées autorisées en 2018

Néant

8.3 FACTEURS DE RISQUE

Organisation de gestion des risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant au rapport de gestion de la Gérance inséré au point 2 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 2.8 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 2.8 du présent Document de référence.

Au sein de la Société, trois grandes lignes de maîtrise du risque sont identifiables :

- le Conseil de surveillance veille à ce que la gestion de la Société intègre la gestion des risques majeurs. Il s'assure, au travers des travaux du Comité d'audit, du suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- la Gérance, relayée par le Comité exécutif est chargée de mettre en œuvre et de piloter le dispositif de gestion des risques. A ce titre, elle a décidé la mise en place d'un plan d'audit interne dont la mise en œuvre a été confiée à KPMG pour les années 2019 et 2020 ;
- les directions de la Société sont responsables de l'évaluation et du traitement des risques, notamment par la mise en œuvre de procédures et de contrôles adéquats, portant sur les processus dont elles ont la charge. Les directions fonctionnelles, expertes dans leurs domaines respectifs, assistent en outre les directions opérationnelles dans la gestion de leurs risques, au travers de la mise à disposition de ressources, d'outils, d'analyses et de contrôle.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne des risques de la Société, s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF sur :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la Gérance.

Il vise en outre :

- À ce que les opérations de la Société soient conduites dans le respect de la Charte Ethique du Groupe, et en conformité avec les engagements pris en matière de responsabilité sociale et environnementale.
- À la régularité et la fiabilité des informations comptables et financières afin de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

L'environnement de contrôle comprend un Manuel de conformité, lequel présente les règles internes applicables au sein du Groupe, qu'il s'agisse de règles de gouvernance et d'organisation, au moyen notamment :

- d'un référentiel décrivant les principaux processus et règles internes en ce qui concerne les activités d'investissement

et de cession, de développement, de commercialisation et les fonctions supports finance et ressources humaines notamment ;

- un code d'éthique, qui rassemble les principales valeurs et règles de conduite en mettant particulièrement l'accent sur les comportements éthiques, les situations de conflits d'intérêts, la confidentialité des informations et les opérations réalisées sur les titres de la Société ;
- d'un programme de lutte anti-corruption ;
- de procédures spécifiques applicables au niveau du Groupe telles qu'un reporting des risques et contentieux ;
- d'une charte de déontologie boursière ;
- d'une charte de déontologie concernant les relations avec le fournisseur et les relations d'affaires ;
- d'une description de l'organisation juridique du Groupe.

Une sensibilisation des collaborateurs à ce Manuel est organisée annuellement afin de les sensibiliser au Manuel et à ses évolutions. Il est par ailleurs remis à chaque salarié dans le cadre de son parcours d'intégration.

Risques significatifs et mesures de réduction

La gestion des risques au sein de la Société vise à identifier les principaux risques à maîtriser.

Le recensement des risques de la Société et leur évaluation est effectuée à l'aide d'une cartographie des risques établie conjointement avec les différents métiers et fonctions de la Société. Cette cartographie, soumise au Comité d'audit le 12 mars 2018, a notamment mis en évidence les familles de risque suivantes :

- investissements immobiliers et arbitrages ;
- environnement réglementaire, juridique et de conformité ;
- gestion d'actifs ;
- financement et liquidité des marchés financiers ;
- développement d'actifs ;
- responsabilité d'entreprise ;
- défaillance/ non adaptation du système informatique ;
- interruption de l'activité ;
- défaut de fiabilité des prévisions de l'information financière ou des indicateurs de gestion ;
- achats ;
- confidentialité et délits d'initiés ;
- fraude et malveillance ;
- contentieux ;
- performance de la gestion locative et immobilière ;
- organisation de l'entreprise et Ressources Humaines ;
- inadéquation de la communication financière.

Catégories	Probabilité du risque de se réaliser	Facteurs de risque	Conséquences négatives	Dispositif existant
Environnement réglementaire, juridique et de conformité	Moyen	La Société doit se conformer à une grande variété de lois et règlements tels que : <ul style="list-style-type: none"> ■ règles financières ; ■ lois et règlements en matière de droit boursier ; ■ règlement et autorités de la concurrence ; ■ règlements d'urbanisme ; ■ permis de construire et autorisations d'exploitation ; ■ règles sanitaires et de sécurité ; ■ droit des baux ; ■ réglementation environnementale ; ■ droit du travail ; ■ protection des données personnelles ; ■ règles comptables et fiscales. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ La Société pourrait être impliquée dans des procédures administratives, ou judiciaires, notamment dans le domaine du droit du travail ou du manquement à des obligations de conformité fiscale et juridique, un risque de nullité de certains actes juridiques liés à un non-respect d'un formalisme juridique spécifique ; ■ risque de réputation ; ■ risque de contentieux ; ■ risque de financement. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grâce à son dialogue avec les diverses organisations professionnelles du secteur de l'immobilier commercial, le Groupe s'efforce d'anticiper les initiatives législatives susceptibles d'avoir une incidence sur son activité ; ■ le Groupe emploie des juristes spécialistes dans les réglementations locales et, le cas échéant, se fait assister par des avocats et des experts externes ; ■ un manuel de procédures comptables a été mis en place en 2018, qui permet le respect des normes, leur compréhension par les collaborateurs et la mise à jour des règles et méthodes au fur et à mesure de l'entrée en vigueur de nouvelles règles comptables ; ■ tous les trimestres, les directeurs communiquent au Responsable de la conformité leur reporting des risques et contentieux, recensant les contentieux, leur évolution et les sujets pré-contentieux ; ■ enfin, toutes les lettres recommandées avec accusé de réception reçues sont réceptionnées de manière centralisée par l'assistante du responsable conformité. Les actions apportées en réponse sont suivies, selon le niveau de risque associé au courrier.

Catégories	Probabilité du risque de se réaliser	Facteurs de risque	Conséquences négatives	Dispositif existant
Responsabilité d'entreprise	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Presse/réseaux sociaux ; ■ non-respect des normes de construction. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Publicité négative, mise en cause du Groupe dans la presse et les réseaux sociaux ; ■ pertes financières liées au non-respect des normes de construction les plus récentes ; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Un Manuel de conformité a été mis en place. Ce manuel est remis à chaque collaborateur à son arrivée dans la Société. Un Code de déontologie ainsi qu'une Charte éthique sont annexés ; ■ un système de veille sur la presse et les réseaux sociaux a été mis en place. ■ afin de limiter le risque lié au non-respect des normes de construction, des chartes de chantiers propres, de travaux bailleur et de travaux preneur ont été élaborées.
Investissements immobiliers et arbitrages	Faible	<ul style="list-style-type: none"> ■ Risques liés aux acquisitions et aux cessions ; ■ risques liés à l'évaluation des actifs. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ En cas d'acquisition : Surestimation du rendement des actifs acquis ; ■ cession : difficulté à se séparer d'immeubles peu performants en raison des contraintes du marché ; ■ erreur d'estimation de la valeur des actifs. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réalisation d'audits (notariés, techniques, financiers et juridiques) préalablement à chaque acquisition avec l'aide de conseils externes spécialisés, afin de minimiser le risque au moyen d'un processus de due diligence complet ; ■ présentation systématique des projets d'acquisition ou de cession au Comité Exécutif puis au Comité d'investissement (en fonction du montant de la transaction) puis au Conseil de surveillance afin d'examiner la pertinence de la transaction et de l'autoriser au-delà de 15 millions d'euros d'investissement ; ■ évaluation des actifs par des experts indépendants deux fois par an avec rotation des experts tous les trois ans ; ■ les résultats des campagnes d'expertise semestrielles sont présentés en Comité d'audit après supervision par le Comité exécutif.
Développement d'actifs		<ul style="list-style-type: none"> ■ Risque qualité et risque juridique découlant de la sous-traitance ; ■ mauvais phasage des projets conduisant à une surexposition aux opérations de développement ; ■ délais d'obtention/risque de refus des autorisations ; ■ contrôle des coûts défectueux ; ■ risques environnementaux non gérés. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baisse de la qualité des prestations et risque de réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ La procédure Développement en vigueur requiert le respect d'un taux de pré-commercialisation fixé à 70% au minimum avant le lancement des travaux ; ■ la Direction Technique supervise l'avancement des travaux, leur suivi budgétaire et la qualité de leur exécution ; ■ la Direction de l'Asset management présente au Comité exécutif le rendement de l'opération ; ■ définition d'un programme de lutte contre la corruption afin de prévenir contre un risque de corruption ;

Catégories	Probabilité du risque de se réaliser	Facteurs de risque	Conséquences négatives	Dispositif existant
Gestion d'actifs	Faible	<ul style="list-style-type: none"> ■ Asset management ; ■ commercialisation. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Concentration des revenus sur un faible nombre d'enseignes ; ■ conditions de location d'enseignes et de renouvellement non optimales ; ■ du fait de la conjoncture économique, les locataires ne payent pas les loyers en temps et en heure et présentent un risque de défaut de paiement. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en place de baux types Galimmo : bail commercial type et bail dérogatoire type ; ■ la commercialisation des actifs est réalisée par des équipes dédiées dont les objectifs sont définis annuellement, et qui présentent leurs dossiers à un comité de validation des baux (asset managers et commercialisateurs) ; ■ retards de règlement donnent lieu à des relances automatiques et personnalisées ; ■ le grand nombre de locataires permet une forte dispersion des revenus, et limite ainsi l'exposition au risque de défaut d'un locataire ; ■ il est demandé au locataire de présenter des dépôts de garanties et des cautions ; ■ le Comité Exécutif analyse périodiquement l'exposition aux dix principaux locataires.
Financement et liquidité des marchés financiers	Faible	<ul style="list-style-type: none"> ■ Engagements vis-à-vis des banques ; ■ volatilité de l'environnement financier ; ■ plan de financement erroné ; ■ Risques de fluctuation des taux d'intérêts ; ■ incapacité à obtenir des financements ; (dettes ou capitaux propres) en vue du financement des besoins d'exploitation et d'investissement. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Non-respect des covenants et engagements bancaires ; ■ manquement aux reporting dus aux banques ; ■ plan de trésorerie défaillant ; ■ inadéquation du plan de financement avec la stratégie. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Instruments de couverture en place ; ■ réunions trimestrielles permettant le monitoring de l'activité des marchés financiers et la surveillance des évolutions des taux d'intérêt ; ■ suivi et mise à jour périodique du business plan ; ■ information au Comité d'audit des éléments transmis aux prêteurs ; ■ mise en place d'un tableau de bord des KPI, avec identification des zones de confort et de risques (LTV, ICR) ; ■ mise en place d'analyses de sensibilité (prévisions LTV/ ICR) ; ■ disponibilité de lignes confirmées non tirées permettant la mise en œuvre du pipe-line.

Catégories	Probabilité du risque de se réaliser	Facteurs de risque	Conséquences négatives	Dispositif existant
Défaut de fiabilité des prévisions de l'information financière ou des indicateurs de gestion	Faible	<ul style="list-style-type: none"> ■ Défaillance du reporting ; ■ erreur d'évaluation des immeubles ; ■ survenance d'erreur comptable. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Inadéquation entre le reporting interne et le reporting externe ; ■ mauvaise communication avec les investisseurs et les autorités de marché. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Existence d'une check-list pour la clôture des comptes ; ■ utilisation des manuels de procédures comptables ; ■ comptabilité analytique par actif permettant de réaliser un contrôle budgétaire précis ; ■ mise en place d'un processus commun et d'un modèle standard de reporting. Ce reporting présente un ensemble de données trimestrielles relatives aux actifs, aux projets en cours et aux indicateurs clés de performance opérationnelle, et diverses données financières telles que des comparaisons entre résultats et prévisions budgétaires, par la Direction contrôle de gestion et reporting Groupe ; ■ la production des comptes consolidés est centralisée et réalisée par une équipe dédiée de la Direction contrôle de gestion et reporting Groupe ; ■ l'information financière et comptable est vérifiée par les Commissaires aux comptes, puis présentée et expliquée au Comité d'audit et au Conseil de surveillance.
Confidentialité et délits d'initiés	Faible	<ul style="list-style-type: none"> ■ Non-respect des règles boursières relativement aux informations sensibles non respectées. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sanctions financières, administratives ou disciplinaires importantes. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Règlement Intérieur du Conseil de surveillance ainsi que charte de déontologie boursière ont été mis en place ; ■ formation pour sensibilisation des équipes ; ■ un outil d'automatisation de la gestion des listes d'initiés est en cours de mise en place.
Fraude et malveillance	Faible	<ul style="list-style-type: none"> ■ Risque de corruption ; ■ risque de réputation et d'image. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Atteinte à la réputation ; ■ sanctions disciplinaires voire judiciaires ; ■ confiance des investisseurs. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Manuel de conformité ; ■ dispositif d'alerte ; ■ charte éthique ; ■ dispositif anti-corruption (Aucune alerte en 2018) ; ■ formation anti-corruption pour sensibilisation auprès des équipes.

Catégories	Probabilité du risque de se réaliser	Facteurs de risque	Conséquences négatives	Dispositif existant
Performance de la gestion locative et immobilière	Faible	<ul style="list-style-type: none"> ■ Risque de recouvrement ; ■ risque de reconnaissance des revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erreur de facturation ou de non-conformité de la comptabilité avec la facturation et le bail. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en place d'une réunion périodique impayés ; ■ rédaction d'une procédure impayés et recouvrement en cours.
Organisation de l'entreprise et Ressources Humaines	Faible	<ul style="list-style-type: none"> ■ Difficulté de recrutement et défaut de mobilisation/ fidélisation des collaborateurs ; ■ formation insuffisante des collaborateurs : plans de formation ne répondant pas à l'évolution des besoins métiers. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Départ de certaines personnes « clés » pouvant avoir des effets négatifs sur la Société. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en place d'un point ressources humaines à chaque Comité Exécutif de Galimmo ; ■ formation du personnel ; ■ mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions dans le but de fidéliser les personnes clés ; ■ il est envisagé la mise en place d'un plan de formation par service en 2019 ; ■ le plan de succession sera discuté lors d'une séance du Conseil de surveillance en 2019.
Inadéquation de la communication financière	Faible	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fiabilité et précision de la communication financière. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Inadéquation des reportings et indicateurs avec la communication financière ; ■ mauvaise communication avec les investisseurs impactant la valorisation de la société. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contrat d'accompagnement sur la communication financière permettant une communication périodique et évolutive aux investisseurs, en réponse à leurs attentes ; ■ veilles sur les pratiques de marché ; ■ veille permanente en matière d'information financière ; ■ adhésion à l'EPRA.

8.4 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATION D'INTÉRÊT

Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de GALIMMO

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.

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 2018.

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.

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 18 mars 2019

Valérie Parmentier MRICS Registered Valuer
Cushman & Wakefield Valuation
France
Partner

Christophe Adam, MRICS Registered Valuer
Jones Lang LaSalle Expertises
Directeur Expertises France

8.5 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) et sur celui de la Société (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^e jour précédant l'Assemblée.

8.6 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 (note M), en section 3.2 du présent Document de référence.

8.7 PERSONNES RESPONSABLES

8.7.1 Responsable du Document de référence

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, 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.

8.7.2 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 2 au point 2.8 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 20 mars 2019

Galimmo Services France, Gérant

Représentée par Monsieur Maël Aoustin, Président

8.7.3 Responsable de l'information

Madame Angélique CRISTOFARI

Téléphone : + 33 1 53 20 86 88

Email : acristofari@galimmo.com

Site : www.galimmo-sca.com

8.8 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

8.8.1 Commissaires aux comptes titulaires

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. Le renouvellement de son mandat pour une durée de 6 exercices est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019.

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.

Il est rappelé que le mandat du cabinet Figerec n'a pas été renouvelé par l'assemblée générale du 15 mai 2018.

8.8.2 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.

La nomination de Madame Anne Mouhissine en qualité de Commissaire aux comptes suppléant est soumise à

l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019.

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.

8.9 TABLEAUX DE CONCORDANCE ET INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE

8.9.1 Tableau de concordance du Document de référence

Conformément à l'annexe 1 du règlement européen n°809/2004 du 29 avril 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	8.7
2	Contrôleurs légaux des comptes	8.8
3	Informations financières sélectionnées	0
4	Facteurs de risques	8.3
5	Informations concernant l'émetteur	8
5.1	Histoire et évolution de la société	0/6.1.6
5.2	Investissements	2.2/6.1.6
6	Aperçu des activités	1.2.3/6.4.1
6.1	Principales activités	1.2.3
6.2	Principaux marchés	3.7
6.3	Événements exceptionnels	N/A
6.4	Dépendance éventuelle	N/A
6.5	Éléments fondateurs de toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	N/A
7	Organigramme	8.1
8	Propriétés immobilières, usines et équipements	N/A
8.1	Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1/2.2.3
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	3.2
9	Examen de la situation financière et du résultat	1
9.1	Situation financière	1
9.2	Résultat d'exploitation	1
10	Trésorerie et capitaux	2.7
10.1	Capitaux de l'émetteur	2
10.2	Source et montant des flux de trésorerie	2.7
10.3	Conditions d'emprunt et structure financière	2
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	2.7
10.5	Sources de financement nécessaires	2.7
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	0/4.2
14.1	Organes d'administration et de direction	0/4.2

RUBRIQUES DE L'ANNEXE I DU RÈGLEMENT EUROPÉEN n°809/2014 N° de section

14.2	Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction	4.2.5.2
15	Rémunération et avantages	4.3
15.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	4.3.1/4.3.2
15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions de retraites ou autres avantages	4.3.2
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	4.2
16.1	Date d'expiration des mandats actuels	4.2.1.2
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	4.2.2.1
16.4	Gouvernement d'entreprise en vigueur dans le pays d'origine de l'émetteur	4.1
17	Salariés	4.5
17.1	Nombre de salariés	4.5
17.2	Participation en stock-options	N/A
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	4.6.2
18	Principaux actionnaires	6.3
18.1	Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	6.3
18.2	Existence de droits de vote différents	6.2.3
18.3	Contrôle de l'émetteur	6.3.3
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle	6.2.6
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	États financiers	3.2
20.4	Vérification des contrôleurs	2.8/3(note 5D)/8.8
20.5	Date des dernières Informations financières	2.8/8.9
20.6	Information financière intermédiaire et autre	N/A
20.7	Politique de distribution des dividendes	2.8.4/7.2
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	2.8
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	2.8
21	Informations complémentaires	8
21.1	Capital social	6.4
21.2	Actes constitutifs et Statuts	6.2
22	Contrats importants	8.2
23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	8.4
24	Documents accessibles au public	8.5
25	Informations sur les participations	2.8 (1.3)

8.9.2 Tableau de concordance du rapport financier annuel

	Sections du Document de référence
Comptes sociaux	3.2
Comptes consolidés	3.1
Rapport de gestion	2
Analyse de l'évolution du chiffre d'affaires	2
Principaux risques et incertitudes	8.3
Structure du capital et éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	4.6/4.8/6.4
Rachat par la société de ses propres actions	4.2.3
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	4
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	3.2.5
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	3.1.6
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	2.8
Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier annuel	8.7.1

8.9.3 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 et consolidés de la Société relatifs à l'exercice 2017 établis selon les normes comptables françaises et IFRS qui figurent respectivement aux pages 107 à 110 et aux pages 133 à 137 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes correspondant qui figurent respectivement aux chapitres 5.2 et 4.2 du Document de référence 2017 déposé auprès de l'AMF le 26 mars 2018 sous le numéro D.18-0181.

GALÍMMO
S C A