A close-up photograph of two hands shaking, symbolizing agreement or partnership. The background is blurred, showing a sign that says 'SHOP IN'.

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

(Nouvelle version du Document de référence)

RAPPORT
FINANCIER ANNUEL 2019

GALÍMMO | REAL LIFE, GREAT STORIES

	CAHIER STRATÉGIQUE	
	Éditorial	2
	Une plateforme de lieux de commerce et de vie en France	4
	Une stratégie de croissance et de création de valeur	6
	Une gouvernance et une organisation adaptées	8
01	PRÉSENTATION DU GROUPE	11
	1.1. Historique de la constitution de Galimmo SCA et dates clés	12
	1.2. Leviers de performance opérationnelle et financière	13
	1.3. Informations financières sélectionnées	14
	1.4. Bourse et actionariat	15
	1.5. Parties prenantes	16
	1.6. Patrimoine de la Société	18
	1.7. Facteurs de risque RFA	25
02	RAPPORT D'ACTIVITÉ	33
	2.1. Performances opérationnelles de l'exercice 2019 RFA	34
	2.2. Investissements	38
	2.3. Indicateurs epra	40
	2.4. Examen du résultat et de la situation financière RFA	42
	2.5. Trésorerie et capitaux	46
	2.6. Rapport de gestion RFA	47
03	COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES ANNUELS RFA	57
	3.1. Comptes consolidés	58
	3.2. Comptes annuels	92
04	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE RFA	115
	4.1. Règles de gouvernance	116
	4.2. Organes de gouvernance et direction	118
	4.3. Politique de rémunération	131
	4.4. Contrats entre les mandataires sociaux, les actionnaires et la société	139
	4.5. Conventions courantes	139
	4.6. Salariés	139
	4.7. Capital social	140
	4.8. Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale	141
	4.9. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	142
	4.10. Synthèse des délégations financières en cours de validité	143
05	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	145
	5.1. L'identité de Galimmo : <i>REAL LIFE, GREAT STORIES</i>	146
	5.2. Méthodologie d'analyse des risques	152
	5.3. Les conséquences sociales de l'activité	153
	5.4. Conséquences environnementales et sociétales de l'activité	159
	5.5. Droits de l'homme - gestion des fournisseurs et des prestataires	178
	5.6. Annexe : tableau récapitulatif des résultats et des indicateurs de performance	180
	5.7. Rapport de l'un des commissaires aux comptes	183
06	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL	187
	6.1. Informations concernant la société	188
	6.2. Actes constitutifs et statuts	191
	6.3. Principaux actionnaires	199
	6.4. Organigramme au 31 décembre 2019	202
	6.5. Capital social RFA	203
	6.6. Contrats importants	205
07	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2020	207
	7.1. Ordre du jour de l'assemblée générale mixte du 15 mai 2020	208
	7.2. Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale mixte du 15 mai 2020	209
	7.3. Projet de résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 15 mai 2020	210
	7.4. Rapport des Commissaires aux comptes RFA	224
08	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	227
	8.1. Documents accessibles au public	228
	8.2. Personnes responsables RFA	229
	8.3. Contrôleurs légaux aux comptes	230
	8.4. Informations incluses par référence	230
	Tables de concordance	231

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

INCLUANT LE RAPPORT
FINANCIER ANNUEL

2019



Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 20 mars 2020 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé à tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

GALÍMMO
S C A

ÉDITORIAL

Quel regard portez-vous sur l'année 2019 ?

Pour la troisième année consécutive, Galimmo SCA, structure française du groupe Galimmo Real Estate, récolte les fruits de la stratégie de développement et de valorisation 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 dédié à la restructuration et à l'extension de nos surfaces. Nous avons également bénéficié de l'acquisition du centre commercial attenant à l'hypermarché Cora de Creil Saint Maximin réalisée en mars 2019. La hausse des revenus locatifs, conjuguée à de nouvelles avancées significatives en matière de développement, engendrent une nouvelle progression de la valeur de notre patrimoine et de l'Actif Net Réévalué.

Avec une activité locative restée soutenue, nous avons poursuivi l'adaptation du mix commercial de nos sites. La progression du *specialty leasing* et la politique active de marketing opérationnel ont contribué à l'animation du parcours de visite et à l'enrichissement de l'activité des sites.

Enfin, notre situation financière reste solide et nous permet de disposer des marges de manœuvre adaptées à nos ambitions de développement.



« NOS CENTRES COMMERCIAUX DE TAILLE HUMAINE ET NOTRE VISION PRAGMATIQUE DU COMMERCE SE RÉVÈLENT PARTICULIÈREMENT EN PHASE AVEC LES ENJEUX SECTORIELS. »

Maël Aoustin

Directeur Général du Groupe Galimmo Real Estate et Représentant du Gérant de Galimmo SCA

48

COLLABORATEURS

52

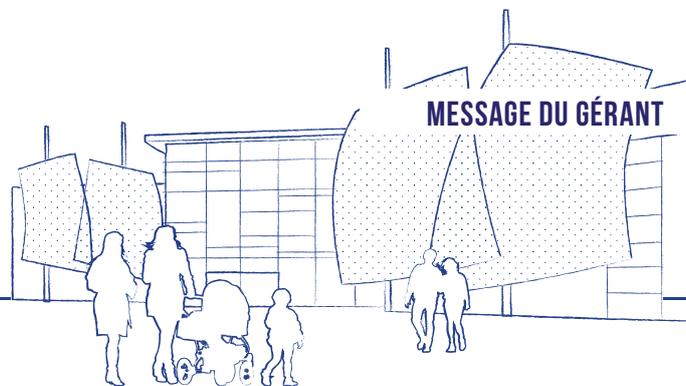
CENTRES COMMERCIAUX

694,3 M€

VALEUR DU PATRIMOINE FRANCE

164,2 M€

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT FRANCE



Dans un contexte complexe pour le commerce, comment expliquez-vous ces performances ?

Deux phénomènes ont conditionné notre environnement économique. Le premier est structurel, avec un secteur en mutation, des modes de consommation qui évoluent et une interpénétration croissante du commerce physique et du e-commerce. Parallèlement, l'année 2019 a également connu une conjoncture compliquée avec, notamment, les mouvements sociaux en France.

Toutefois, dans ce contexte, nous avons vu que nos clients restent attachés au commerce physique qui facilite leur quotidien et rend les moments de consommation agréables et vivants. Nos centres commerciaux de taille humaine et notre vision pragmatique du commerce se révèlent particulièrement en phase avec les enjeux sectoriels.

Pour consolider nos positions, nous nous appuyons sur deux atouts clés. Le premier est le fort ancrage local de nos centres. Généralement implantés à proximité de villes moyennes, ils jouent un rôle structurant pour l'emploi et pour la vitalité sociale et économique des territoires. Nous accueillons dans nos centres, aux côtés de marques internationales et nationales, un grand nombre d'enseignes locales. Le second est notre démarche singulière de co-conception appliquée pour créer et animer des espaces où il fait bon vivre et consommer, des lieux ouverts à de multiples usages, au divertissement et à la détente. L'écoute et le dialogue entretenus par nos équipes constituent en effet la clé de voute des interactions avec tous nos publics locaux, clients, commerçants, associations ou encore représentants et élus des collectivités.

41,6 M€
**REVENUS
LOCATIFS BRUTS
FRANCE**

+12%
**CROISSANCE
DES REVENUS
LOCATIFS BRUTS**

19,9 M€
RÉSULTAT EPRA

517,9 M€
**ANR EPRA
TRIPLE NET**

Données 2019, évolutions par rapport à 2018

Quelles priorités vous fixez-vous pour l'année 2020 ?

Nous allons poursuivre notre politique de gestion dynamique de nos actifs et le déploiement de notre programme d'investissement. Le chantier de transformation du centre Shop'in Pacé à proximité de Rennes a débuté en octobre 2019. Parallèlement, l'année 2020 devrait voir également le lancement du programme de rénovation et d'extension du programme de rénovation et d'extension du centre commercial d'Ermont en région parisienne qui sera transformé à cette occasion en véritable destination de shopping convivial. La modernisation de nos espaces et l'enrichissement de l'offre se poursuivront, avec la venue de nouvelles enseignes plébiscitées par les clients et le déploiement d'activités de services et d'usages non-marchands. C'est ainsi que la contribution de nos centres à leur territoire et leur esprit de convivialité continueront de se renforcer.

Les relations de proximité que nous développons avec les enseignes nous permettent de comprendre l'évolution de leur modèle et de mieux répondre à leurs besoins. Nous allons continuer à les développer en nous appuyant sur notre profonde connaissance du commerce, héritée notamment de notre partenaire distributeur Cora.

En ce début d'année 2020 marquée par les incertitudes relatives à la situation sanitaire en France, il est difficile pour les acteurs de s'engager dans une vision prospective à court terme. La feuille de route de Galimmo SCA est cependant clairement définie et je sais pouvoir compter sur la mobilisation de nos équipes qui sont les acteurs clés de notre succès.

UNE PLATEFORME DE LIEUX DE COMMERCE ET DE VIE EN FRANCE

Spécialiste de l'immobilier de commerce, Galimmo SCA est une foncière française cotée contrôlée par Galimmo Real Estate, le groupe qui opère, au travers de ses filiales, un portefeuille de 66 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en Europe.

Galimmo SCA détient, gère et développe un portefeuille de 52 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora et répartis dans une grande moitié nord de la France. Implantés auprès de villes de taille moyenne et bénéficiant d'un fort ancrage local, respectueux de l'environnement, les centres jouent un rôle économique et social structurant au cœur de leur territoire.



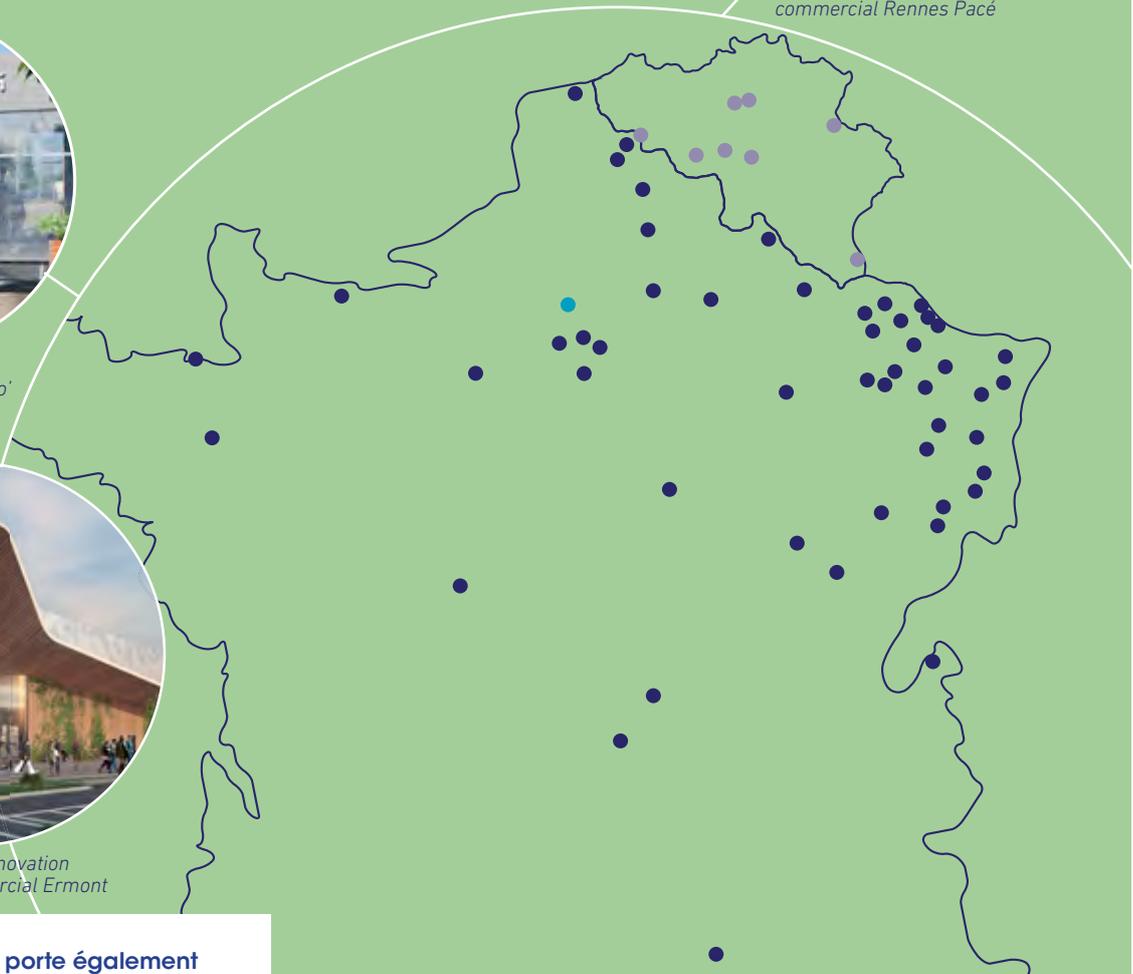
Extension-rénovation du centre commercial Rennes Pacé



Pop up store centre commercial Cora Mundo'



Extension-rénovation du centre commercial Ermont



Galimmo SCA porte également une participation de 15% dans le groupe de sociétés détenant 7 centres commerciaux en Belgique (les 85% restants étant détenus par Galimmo Real Estate).

- Acquisition 2019
- Extensions réalisées ou en projet
- Détention partagée entre Galimmo SCA et Galimmo Real Estate

Espaces où il fait bon vivre et consommer, lieux ouverts à de multiples usages, propices au divertissement et à la détente en famille et entre amis, les centres commerciaux de Galimmo SCA placent l'humain au cœur de leurs préoccupations. L'offre commerciale, les services et les événements sont pensés pour tous et en tenant compte des aspirations de chacun pour que le visiteur se sente comme chez lui.

Au-delà d'un mix enseignes adapté aux nouvelles attentes des consommateurs, les centres élargissent leur offre avec l'implantation de centres médicaux, de salles de fitness, d'administrations ou encore d'associations... La convivialité est à l'honneur avec des pôles de restauration modernes et accueillants. Des animations commerciales, pédagogiques ou ludiques ponctuent la vie des centres et enrichissent l'expérience client.

Le portefeuille de centres commerciaux français en chiffres



DEUX TYPOLOGIES D'ACTIFS, DEUX CONCEPTS MARCHANDS

Pour en savoir plus :
URD 2019
CHAPITRE 01

Galimmo SCA ambitionne de faire de ses sites la destination commerciale de référence de leur zone de chalandise, en s'appuyant sur une connaissance fine de ses territoires et en faisant levier sur la complémentarité des flux de visiteurs des centres et des hypermarchés Cora. Pour ce faire, selon le centre, Galimmo SCA déploie deux concepts marchands différenciés. La définition des projets de développement en découle et les programmes correspondants sont co-conçus avec les publics de chaque centre.

Un centre de Shopping convivial en chiffres



Le Shopping convivial

Les centres commerciaux de Shopping convivial sont de véritables destinations de référence sur leurs territoires. Lieux de lien social et d'échange, ils proposent à leurs visiteurs un parcours client optimisé, une offre élargie et des services enrichis.

Ce positionnement est renforcé par des programmes d'extension et de rénovation, l'implantation d'enseignes nationales et internationales aux côtés de commerçants locaux ainsi que de nouvelles activités.

La proximité renouvelée

Les galeries de Proximité renouvelée capitalisent sur le voisinage. Elles proposent une large gamme de services et une offre complémentaire de celle de l'hypermarché.

La rénovation des sites concernés vise à en faire des lieux conviviaux et agréables au service des clients, tout en maintenant un parcours de visite efficace. L'offre commerciale est renouvelée avec l'installation de commerçants locaux et d'enseignes nationales.

UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE ET DE CRÉATION DE VALEUR

Pour en savoir plus :
URD 2019
CHAPITRE 05

Pour conforter sa position parmi les acteurs majeurs de l'immobilier commercial en France, la stratégie de Galimmo SCA vise à renforcer l'attractivité de ses centres commerciaux pour les enseignes et les clients-visiteurs afin de consolider leur position.

Elle repose sur une politique de gestion des actifs dynamique, un plan d'investissement ambitieux consacré à la rénovation, la modernisation et la création de nouvelles surfaces mené de façon maîtrisée ainsi qu'une gestion financière rigoureuse.

Le lien historique tissé entre les centres commerciaux et les populations environnantes est fort. Les sites sont fréquemment le premier employeur de leur territoire et Galimmo s'insère pleinement dans la vie locale. Mené de manière responsable vis-à-vis de l'environnement, leur développement est conçu en impliquant l'ensemble des parties prenantes au titre de la démarche de co-conception de Galimmo SCA.

TENDANCES

Positionnement
de Galimmo SCA

De nouvelles aspirations sociétales

- Faire des centres des lieux créateurs de lien social et ouverts à de nouveaux usages, co-conçus avec leurs publics
- Fédérer les collaborateurs autour du positionnement de proximité et d'ancrage territorial des centres

Poids accru des considérations sociales et environnementales

- Intégrer l'objectif de réduction de l'empreinte écologique dans les phases de conception, de construction et d'exploitation des centres commerciaux
- Soutenir l'emploi local

L'innovation technologique et l'essor du e-commerce

- Apporter aux consommateurs de la commodité et de la proximité dans des lieux de commerce et de vie
- Développer la complémentarité et les synergies avec le e-commerce

Des enseignes à la recherche d'un nouvel équilibre économique

- Faire évoluer les partenariats avec les enseignes en développant des relations de long terme
- Adapter les formats proposés aux enseignes, les aider à s'implanter et faciliter leur développement

Nécessité d'une approche concertée pour la vitalisation des territoires

- Maintenir un dialogue étroit avec les parties prenantes locales, les impliquer dans la définition des projets de développement et la conception des programmes
- S'inscrire en complémentarité avec les autres pôles économiques et de commerce des territoires

LES RESSOURCES MOBILISÉES

Financières

- Fonds propres = **517,9 M€**
- Endettement / LTV = **17,8%**

Immobilières

- **52** centres commerciaux
- **95 M€** d'investissements sur la période 2017 - 2019, consacrés à la stratégie de développement maîtrisé et durable des sites
- Pipeline de projets de développement : **164 M€**

Immatérielles

- Leadership local avec les hypermarchés Cora, puissants, avec un fort ancrage territorial, leaders sur leur zone de chalandise
- **2** concepts marchands spécifiques : Shopping convivial et Proximité renouvelée
- Marque Shop'in déployée

Humaines

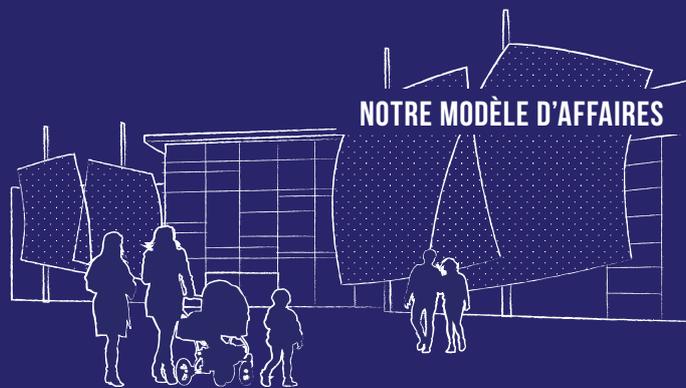
- **48** collaborateurs
- **8** sur sites

Naturelles

- Des sites implantés en zones urbaines ou péri-urbaines
- Maîtrise du foncier

Société

- **220** enseignes locales
- Partenariat avec associations et ESAT



NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES

CRÉATION DE VALEUR

CENTRE COMMERCIAUX
SHOPPING CONVIVAL

35
MILLIONS
DE VISITEURS

400
PARTENAIRES
ENSEIGNES

COLLECTIVITÉS
LOCALES DES
52
TERRITOIRES
D'IMPLANTATIONS

LES RÉSULTATS ET LES IMPACTS

Financières

- Revenus locatifs bruts = **41,6 M€**,
+ **19,4%** en 2 ans
- Résultat EPRA **19,9 M€**

Immobilières

- **12** rénovations et **3** extensions livrées depuis fin 2016
- **2** projets d'extension engagés en 2019
- Valeur du patrimoine = **694,3 M€**,
+ **27,1%** en 3 ans

Immatérielles

- Galimmo : une des foncières préférées des bailleurs
- Adoption de la signature « Real life, Great stories » pour incarner la marque corporate

Humaines

- Marque Employeur en cours de conception
- Programme d'engagement volontaire des collaborateurs auprès d'acteurs de l'ESS pour des programmes d'actions sur les sites

Naturelles

- Intégration de la préservation de l'environnement dans les programmes de développement, les chartes de travaux, dans les baux, ainsi que dans l'usage des centres
- Implication dans les programmes locaux (réaménagement des alentours, soutien des modes de transports doux)

Société

- Emplois hébergés dans les centres (hypermarchés inclus)
- **91** événements marketing au service des enseignes et des clients visiteurs



NOTRE STRATÉGIE

- Une gestion dynamique des actifs
- Une politique de développement soutenue et raisonnée
- Une stratégie d'acquisition ciblée

UNE GOUVERNANCE ET UNE ORGANISATION ADAPTÉES

Pour en savoir plus :
URD 2019
CHAPITRE 04

Société en commandite par actions, Galimmo SCA a structuré et organisé sa gouvernance de façon à spécifier les pouvoirs de ses organes de gouvernance et de direction : Galimmo SCA est gérée et administrée par le Gérant et le Conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la société. En matière de gouvernance, Galimmo SCA se réfère au code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. La société en applique les recommandations pour autant que celles-ci soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

COMPOSITION
AU 1^{ER} JANVIER 2020



LE CONSEIL DE SURVEILLANCE EXERCE SON ACTIVITÉ EN S'APPUYANT SUR LES TRAVAUX DE **DEUX COMITÉS SPÉCIALISÉS : LE COMITÉ D'AUDIT ET LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT.**

Le Conseil de surveillance se réunit au moins 4 fois par an, le Gérant devant notamment lui communiquer les comptes semestriels et annuels. Consulté pour avis, préalablement aux opérations de financement, d'acquisition ou de désinvestissement, son autorisation est requise pour les opérations dont le montant dépasse 15 millions d'euros.

 **3 NATIONALITÉS**
(FRANCE, ITALIE, PAYS-BAS)

 **57 ANS**
ÂGE MOYEN

 **40% / 60%**
PARITÉ FEMMES / HOMMES

 **5**
RÉUNIONS EN 2019

 **80%**
TAUX DE PRÉSENCE MOYEN

* Démission de Madame Béatrice Davourie de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit à effet du 13 mars 2020.

LA GÉRANCE

Le Gérant est responsable de la gestion et assure les fonctions de direction de la société. Le mandat de gérance de Galimmo SCA a été confié en mars 2016 à son unique associé commandité, la société Galimmo Services France, filiale à 100% du groupe foncier européen Galimmo Real Estate, pour une durée de dix ans.

Galimmo Services France est représentée par son Président, Maël Aoustin, qui s'appuie pour l'exercice de ses fonctions sur un Comité exécutif composé de membres apportant leur forte expérience dans le domaine de l'immobilier commercial. Ce Comité se réunit une fois par mois. Il analyse

les performances commerciales et financières de la société, propose des orientations opérationnelles et stratégiques et débat de toutes les questions générales relatives à la vie de Galimmo SCA.

LE COMITÉ EXÉCUTIF

Maël Aoustin
Directeur
Général
Représentation
du Gérant,
Galimmo
Services France

**Angélique
Cristofari**
Secrétaire
Général



Anne Thiry
Administrateur Délégué
Belgique et Luxembourg

Eric Ravoire
Directeur Général
Délégué Groupe

L'ORGANISATION

Galimmo SCA a adopté un modèle d'organisation intégrée afin de disposer d'une totale maîtrise de l'exécution de sa stratégie de croissance profitable. Ses équipes d'experts du commerce et de l'immobilier couvrent l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur.

Les structures sont simples, peu hiérarchisées et les circuits de décision courts. L'esprit qui anime les équipes dans leurs relations avec les parties prenantes est fait de proximité et d'une vision de long terme. Les collaborateurs de Galimmo SCA

travaillent avec les villes, les élus et les services administratifs, tant pour les projets que pour la gestion et l'animation des centres. A l'écoute de leurs besoins, les équipes développent avec les enseignes et les commerçants des centres des relations de partenariat qui s'inscrivent dans le temps.

Les relations avec les parties prenantes traditionnelles (fournisseurs, prestataires...) sont gérées soit centralement, soit au niveau des centres. Les relations avec les parties prenantes financières sont centralisées au niveau du siège.

01



PRÉSENTATION DU GROUPE

1.1	HISTORIQUE DE LA CONSTITUTION DE GALIMMO SCA ET DATES CLÉS	12
1.2	LEVIERS DE PERFORMANCE OPERATIONNELLE ET FINANCIÈRE	13
1.3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	14
1.4	BOURSE ET ACTIONNARIAT	15
1.5	PARTIES PRENANTES	16
1.6	PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ	18
1.7	FACTEURS DE RISQUE	25

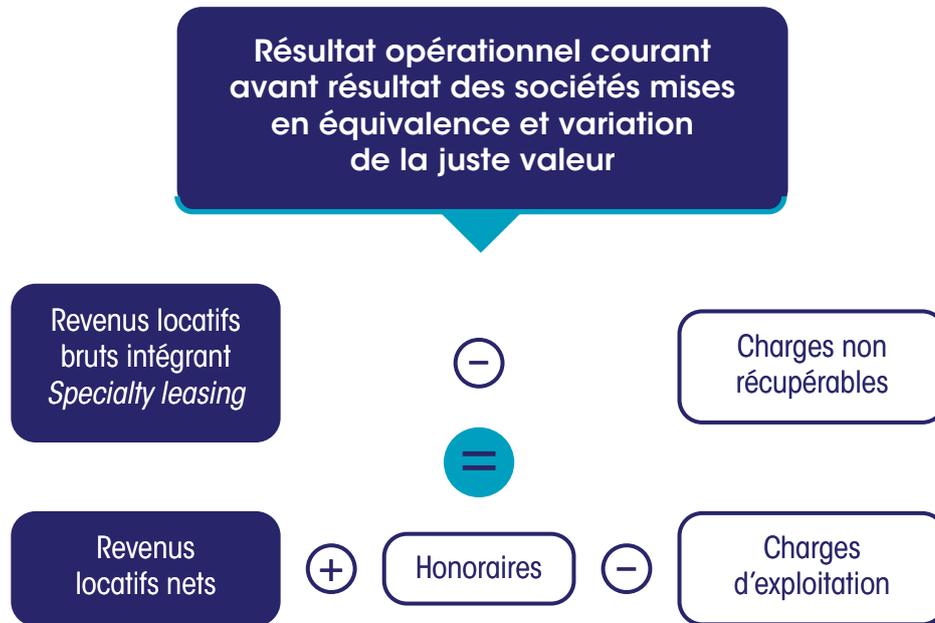
1.1 HISTORIQUE DE LA CONSTITUTION DE GALIMMO SCA ET DATES CLÉS

OCTOBRE 2019	Galimmo doublement primée aux <i>Marketing Awards</i> décernés par le <i>Belgium Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers</i> (BLSC) Lancement du chantier d'extension-rénovation de Shop'In Pacé (Rennes)
MARS 2019	Trophée CNCC de la meilleure réalisation de l'année 2018 dans la catégorie extension-rénovation d'un centre commercial décerné à Shop'In Houssen (Colmar)
MARS 2019	1 ^{ère} acquisition : centre commercial attenant à l'hypermarché Cora de Creil Saint-Maximin
NOVEMBRE 2018	Inauguration de l'extension-rénovation de Shop'In Houssen (Colmar), nouvelle destination de Shopping convivial au cœur de l'Alsace
MAI 2018	Inauguration de l'extension-rénovation de Shop'In Publier (Évian), 1 ^{er} centre commercial issu de la démarche de co-conception de Galimmo SCA
OCTOBRE 2017	1 ^{ère} réalisation immobilière : extension de la galerie commerciale d'Essey-Lès-Nancy (54)
DÉCEMBRE 2016	Entrée de Primonial Capimmo au capital (augmentation de capital réservée pour 30,1 millions d'euros) À fin décembre 2016, l'actionariat de Galimmo SCA est composé de : la société Delparef (72,02%), Galimmo Real Estate (19,56%), Primonial Capimmo (8,15%) et Galimmo Services France (0,23%)
SEPTEMBRE 2016	Galimmo SCA détient un portefeuille d'actifs de 546,5 millions d'euros, composé de 51 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en France, et une participation de 15% dans un groupe détenant 7 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en Belgique Galimmo SCA (anciennement Compagnie Marocaine, transformée en société en commandite par actions) devient une société foncière de commerce suite à la réalisation de deux opérations d'apport et d'une acquisition d'un groupe de sociétés (voir section 6.1.6)
FÉVRIER 2016	À l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée lancée le 25 janvier 2016, Galimmo Real Estate détient 93,41% du capital de la Compagnie Marocaine
DÉCEMBRE 2015	Galimmo Real Estate acquiert le contrôle de la Compagnie Marocaine, société cotée à Paris

Les opérations ayant abouti à la constitution de Galimmo SCA en société foncière cotée sur Euronext Paris, spécialiste de l'immobilier de commerce, ont été réalisées entre fin 2015 et septembre 2016. À compter de cette date, Galimmo SCA déploie sa stratégie de valorisation de son portefeuille d'actifs et met en place une organisation interne intégrée

permettant de couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur de ses métiers d'opérateur, investisseur et développeur de centres commerciaux. Un large plan d'investissement est lancé et l'entreprise réalise ses premières opérations de développement.

1.2. LEVIERS DE PERFORMANCE OPERATIONNELLE ET FINANCIÈRE



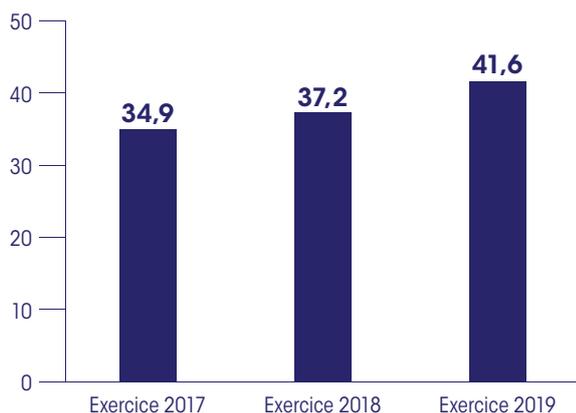
Concernant les investissements consacrés aux actifs, la politique de financement de Galimmo SCA fixe à 60% le montant des crédits rapporté au coût total du projet

(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.

1.3 INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

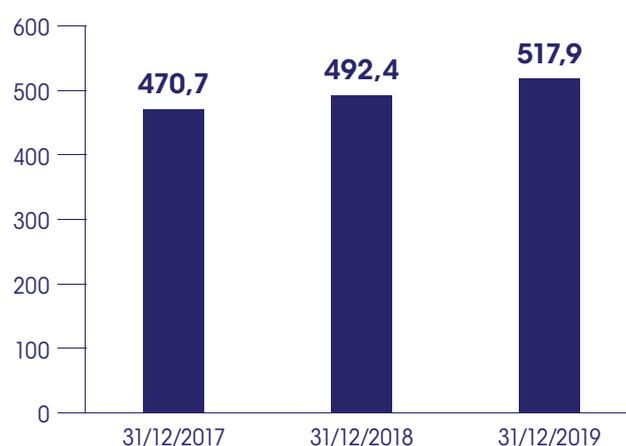
Revenus locatifs bruts

RLB (en millions d'euros)



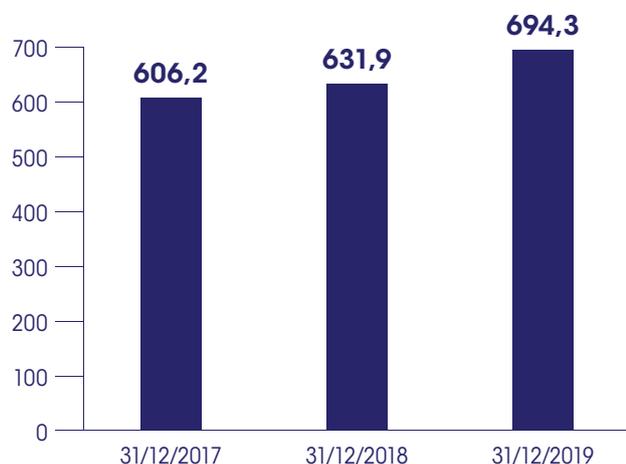
Actif Net Réévalué EPRA Triple Net

ANR EPRA Triple Net (en millions d'euros)



Valeur du patrimoine hors droits

Valeur du patrimoine HD (en millions d'euros)



Loan to Value net IFRS

LTV net IFRS*



* après déduction de la trésorerie disponible

Autres indicateurs clés 2019

- Données 2019 (évolutions par rapport au 31 décembre 2018) valeur du patrimoine (hors droits) : 694,3 millions d'euros, +9,9%, +1,5% à périmètre comparable ;
- nombre de baux : 853 ;
- nombre d'enseignes : 400 ;
- répartition de la valeur du patrimoine par typologie d'actifs : 77% Shopping convivial/23% Proximité renouvelée ;
- surface GLA des galeries : 132 767 m² ;
- résultat EPRA : 19,9 millions d'euros ;
- ANR EPRA Triple Net : 18,28 euros/action, +0,9% ;
- dividende proposé : 0,88 euro/action au titre de l'exercice 2019 ;
- pipeline de projets : 164,2 millions d'euros, soit +61 600 m².

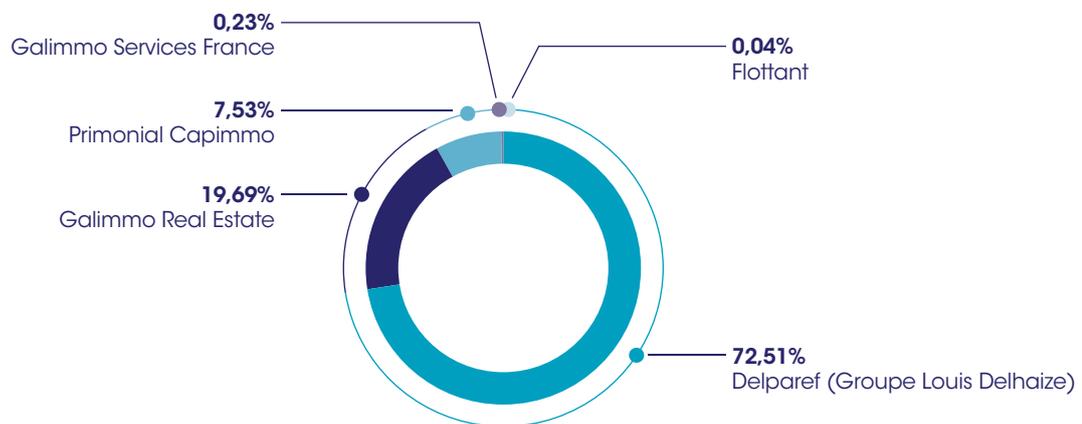
1.4 BOURSE ET ACTIONNARIAT

Les actions de Galimmo sont admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris.

Répartition de l'actionariat

Galimmo a pour principal actionnaire la société DELPAREF, société française.

Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2019



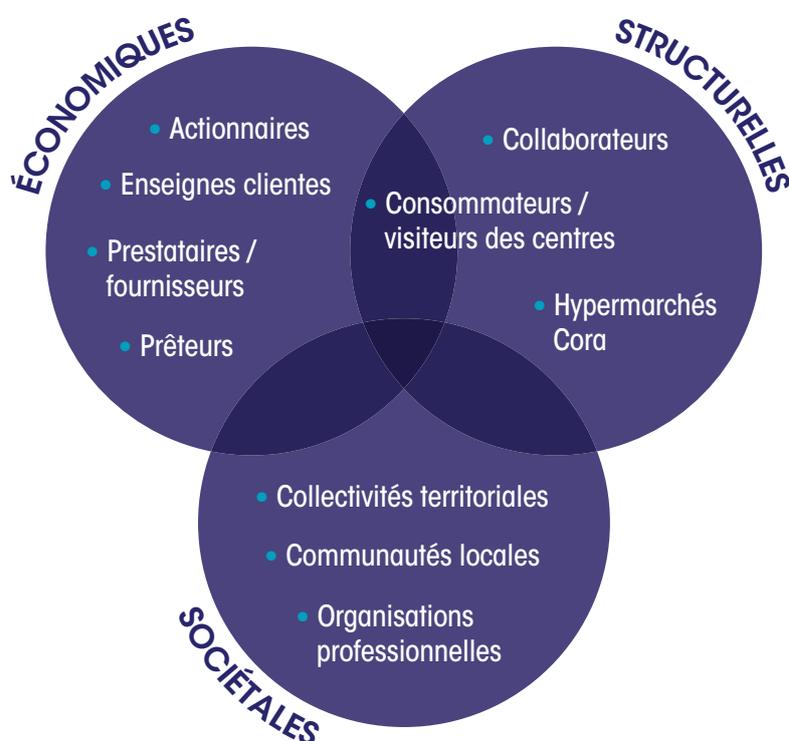
Fiche signalétique de l'action

ISIN	FR0000030611
Mnemo	GALIM
Bloomberg	GALIM FP
Reuters	GALIM PA
Place de cotation	Euronext Paris (France)
Marché	Euronext Paris - Compartiment B
Indices	CAC All Shares
LEI	213800P1IM7VYCD1A70

1.5 PARTIES PRENANTES

■ L'écosystème de Galimmo

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'implantations.



■ 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 du centre 	<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

1.6 PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

1.6.1 Descriptif

1.6.1.1 Présentation du patrimoine

Au 31 décembre 2019, Galimmo SCA détient un portefeuille d'actifs de commerce, exclusivement composé de centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora, implantés de longue date et leaders sur leur zone de chalandise. Son patrimoine comprend 132 767 m² répartis sur 52 sites commerciaux (regroupant 1008 locaux commerciaux). Il 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 SCA 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 SCA met en oeuvre 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 SCA 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.

Répartition en valeur d'actifs (hors droits)

	Nombre de sites	2019		2018*		Var 2019/2018	
		en M€	% du total	en M€	% à périmètre courant	% à périmètre comparable	
Shopping*	13	535,7	77%	469,1	+14,2%	+3,1%	
Proximité	39	158,6	23%	162,8	-2,6%	-2,6%	
TOTAL	52	694,3	100%	631,9	+9,9%	+1,5%	

* Depuis la publication du Document de référence 2018, la galerie de St Avold est passée de la catégorie Shopping à Proximité, tandis que la galerie d'Ermont est passée de la catégorie Proximité à la catégorie Shopping, du fait du lancement en 2020 des travaux de son projet d'extension; les valeurs au 31/12/18 sont ici réparties entre les deux catégories selon cette nouvelle nomenclature.

Pour plus d'informations, voir la section 1.6.2. « Évaluation du patrimoine ».

La valeur du portefeuille d'actifs immobiliers au 31 décembre 2019 s'élève à 694,3 millions d'euros (hors droits), en hausse de 9,9% par rapport à fin décembre 2018, dont 1,5% à périmètre comparable.

1.6.1.2 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.

Région	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	2018	25	10 701	3 201
	Proximité	Dornach	1980	2008	15	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	2019	43	19 954	5 313
Champagne	Proximité	Auxerre	1987	2017	13	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	13	10 703	1 182
	Shopping	Villers Semeuse	1970	1994	22	16 060	3 410
Grands Massifs	Proximité	Alès	1978	2007	5	7 656	452
	Shopping	Évian Publier	1981	2017	29	15 100	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	2018	13	10 871	1 699
	Shopping	Val d'Yerres	1978	2015	39	24 008	11 358
Lorraine Nord	Proximité	Grosbliedestroff	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 lès Metz	1974	2014	20	15 688	2 664
	Proximité	Saint Avold	2008		21	10 764	2 646
	Proximité	Sarrebourog	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

Région	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	20	9 084	1 896	
	Proximité	Essey Lès Nancy	1983	2017	14	12 756	2 056	
	Proximité	Lunéville	1982	2004	14	8 613	1 663	
	Shopping	Nancy Houdemont	1971	2019	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	2019	33	11 858	3 708
Proximité		Courrières	1973	1995	14	10 069	2 082	
Shopping		Creil	1969	1998	36	19 234	4 069	
Proximité		Dunkerque	1981	1990	9	9 257	747	
Shopping		Ermont	1980	2001	19	16 174	3 324	
Proximité		Villeneuve d'Ascq Flers	1983	1994	6	9 381	337	
Proximité		Saint Quentin	1972	2001	14	10 343	1 587	
Proximité		Wattignies	1971	2012	26	13 862	3 047	
Ouest		Proximité	Blois	1972	2005	23	12 904	3 484
		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	52	52			1 008	627 411	132 767	

1.6.1.3 Participations

À travers sa filiale 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 2019, ces galeries commerciales situées en Belgique sont valorisées 438,3 millions d'euros hors droits par Cushman & Wakefield. Elles présentent essentiellement un positionnement Shopping convivial.

Ville	Type	Surface totale (en m ²) (galerie & hypermarché)	Surface galerie (en m ²) (GLA)	Nombre de lots
Anderlecht	Shopping	23 350	8 250	56
Châtelineau	Shopping	23 350	9 700	62
Hornu	Shopping	18 950	7 850	53
La Louvière	Shopping	22 220	9 500	66
Messancy	Shopping	24 600	12 300	67
Rocourt	Shopping	29 800	14 400	76
Woluwé-St-Lambert	Proximité	14 600	1 400	16
TOTAL		156 870	63 400	396

1.6.2 Évaluation du patrimoine

1.6.2.1 Méthodologie

Les expertises des actifs détenus en France ont été effectuées par Cushman & Wakefield (29 actifs) et Jones Lang Lasalle (23 actifs).

Les actifs ont fait l'objet d'évaluations conformes aux normes professionnelles en vigueur en France (Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 5^e édition, mars 2017), 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.

Les valorisations sont mises à jour tous les 6 mois.

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).

1.6.2.3 Évolutions sur l'année 2019

Les valeurs au 31 décembre 2019 ont évolué de la sorte :

	31/12/19		31/12/18*		Variation	
	M€	% total	M€	% total	+/-% courant	+/-% comparable
Valeurs hors droits						
Shopping - 13 sites*	535,7	77%	469,1	74%	+14,2%	+3,1%
Proximité - 39 sites	158,6	23%	162,8	26%	-2,6%	-2,6%
Total Galimmo (France)	694,3	100%	631,9	100%	+9,9%	+1,5%
Shopping - 6 sites	428,5	98%	391,5	98%	+9,5%	-0,5%
Proximité - 1 site	9,7	2%	8,4	2%	+15,8%	+5,4%
Total Participation mise en équivalence (Belgique)	438,3	100%	399,9	100%	+9,6%	-0,3%

* Depuis la publication du Document de référence 2018, la galerie de St Avold est passée de la catégorie Shopping à Proximité, tandis que la galerie d'Ermon est passée de la catégorie Proximité à la catégorie Shopping, du fait du lancement en 2020 des travaux de son projet d'extension ; les valeurs au 31/12/18 sont ici réparties entre les deux catégories selon cette nouvelle nomenclature.

Cette valeur est comparée à une méthode par le rendement et une méthode par comparaison avec des transactions portant sur des actifs de même type.

Les rapports datés et signés par les experts au 31 décembre 2019 ont été revus par le Comité exécutif et les Commissaires aux comptes.

1.6.2.2 Valeurs d'expert

La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2019 s'élève à 742,5 millions d'euros droits inclus, soit 694,3 millions d'euros hors droits, en progression de 9,9%. À périmètre comparable (i.e. après retraitement de l'impact des nouvelles surfaces) ces valeurs progressent de 1,5%.

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

Galimmo SCA possède également une participation de 15% dans un groupe qui détient 7 galeries commerciales en Belgique, consolidé par mise en équivalence. La valeur vénale de ces actifs immobiliers a un impact sur la juste valeur des titres détenus. Au 31 décembre 2019, ces galeries commerciales situées en Belgique sont valorisées 438,3 millions d'euros par Cushman & Wakefield (valeurs hors droits).

Les déclarations d'experts sont présentées dans la section 1.6.3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

En France, les valeurs progressent de plus de 62 millions d'euros grâce à une ambitieuse politique de développement, qui s'est traduite en 2019 par :

- l'acquisition en mars de la galerie commerciale attenante à l'hypermarché Cora de Creil Saint-Maximin ;
- la valorisation par les experts indépendants des projets d'extension de Rennes-Pacé et Ermont, les critères d'éligibilité (autorisations administratives purgées et atteinte du seuil de précommercialisation notamment) étant désormais réunis ; la valeur retenue est égale à la valorisation prévue à terminaison nette du coût des investissements restant à engager.

En Belgique, le taux de droits retenus était jusqu'au 31 décembre 2018 de 12,5%. Galimmo a retenu pour les valeurs au 31 décembre 2019 un taux de 2,5%. Ce taux a été défini par l'ensemble des experts impliqués dans l'évaluation des SIR (Sociétés Immobilières Réglementées) par étude d'un échantillon de transactions, et s'explique

par la prépondérance des *share deals*. La progression apparaissant à périmètre courant s'explique par ce changement de taux. L'évolution comparable, soit à taux de droits identique, est de -0,3%.

Sur la base des valeurs vénales droits inclus, et des loyers potentiels nets de charges non récupérables* issus des rapports d'expertise à fin décembre 2019, le taux de rendement potentiel du patrimoine s'établit à 6,4%, 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 et d'actualisation retenus.

1.6.3 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclaration d'intérêt

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS DE GALIMMO

■ Contexte et instructions

En accord avec les instructions de la société Galimmo (« la Société »), venue au droit des sociétés Cora et Fongaly Immobilier, reprises dans les contrats d'évaluation signés entre la société et les Évaluateurs, nous avons évalué les actifs situés en France en reflétant leur mode de détention (pleine propriété, bail à construction, etc...). Les actifs ont été évalués à 100% et sans tenir compte du mode de financement (crédit-bail...). Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le Document d'enregistrement

universel 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 2019.

■ Référentiels et principes généraux

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de l'édition de juin 2017 (effective à compter du 1er juillet 2017) du RICS Valuation – Global Standards 2017 (le « Red Book »). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur

l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000. Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes indépendants, tels que définis dans les standards du Red Book publié par la RICS.

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les principes de la norme IFRS 13 : nous avons évalué la valeur en utilisation optimale du bien highest and best use pour chacun des actifs.

La valeur vénale de marché *Market Value* définie ci-après coïncide généralement avec la juste valeur *Fair Value* définie par les normes IFRS et en particulier la norme IFRS 13.

* Loyers actuels nets plus valeurs locatives de marché des locaux vacants, nettes de charges.

■ 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 ventes, 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 10 mars 2020

Valérie Parmentier, MRICS Registered Valuer
Cushman & Wakefield Valuation France Partner

Christophe Adam, MRICS Registered Valuer
Jones Lang LaSalle Expertises Directeur Expertises France

1.7 FACTEURS DE RISQUE

01

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 d'Enregistrement Universel 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'à la date du présent document, il n'y a pas d'autres risques significatifs que ceux présentés au rapport de gestion de la Gérance inséré à la section 2.6 (8) du présent Document d'Enregistrement Universel.

La Société ne peut exclure, toutefois, que d'autres risques ne 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 2.6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Au sein de la Société, trois grandes lignes de maîtrise des risques 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. À 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.

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 sont effectués à l'aide d'une cartographie des risques établie conjointement avec les différents métiers et fonctions de la Société. Cette cartographie, soumise périodiquement au Comité d'audit, a mis en évidence 17 familles de risque qui sont les suivantes :

- défaut de stratégie ;
- investissement immobilier et arbitrage ;
- environnement réglementaire, juridique et de conformité ;
- modes de consommation/tendances générales de consommation ;
- gestion des actifs ;
- financement et liquidité ;
- développement d'actifs ;
- responsabilité d'entreprise ;
- défaillance/non adaptation du système informatique ;

- interruption de l'activité ;
- défaut de fiabilité de l'information financière et des indicateurs de gestion ;
- achats ;
- confidentialité et délits d'initiés ;
- fraude et malveillance ;
- contentieux ;
- performance locative et immobilière ;
- organisation de l'entreprise et ressources humaines.

Suite à l'entrée en vigueur du règlement européen (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017 (Prospectus 3), entré en application le 21 juillet 2019, et à l'application en France, à compter du 4 décembre 2019 des orientations de l'ESMA, une hiérarchisation des facteurs de risque a été effectuée en tenant compte de l'ampleur de l'impact négatif de la réalisation du risque et de la probabilité d'occurrence de ceux-ci. Cet exercice de hiérarchisation a ensuite mené à une catégorisation des risques sélectionnés. Ces éléments ont été présentés et revus par la Gérance.

Les catégories de risques et les facteurs de risques au sein de chaque catégorie sont présentés par ordre d'importance après prise en compte des mesures de réduction des risques à la date du présent Document d'Enregistrement Universel.

S'agissant des conséquences de la crise sanitaire actuelle, le lecteur est invité à se référer à la section 2.6 du Rapport de gestion en en page 48 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Catégorie 1 : risques liés à l'environnement économique du Groupe

- Modes de consommation / Tendances générales de consommation
- Défaut de stratégie
- Investissements immobiliers et arbitrages
- Développement d'actifs
- Gestion d'actifs
- Performance locative et immobilière
- Achats

■ **Catégorie 1 : risques liés à l'environnement économique du Groupe**

1 – Modes de consommation / Tendances générales de consommation

Descriptif du risque

La Société doit faire face à un environnement fortement concurrentiel et aux évolutions des habitudes de consommation. En effet, les avancées technologiques et notamment l'essor du commerce électronique, ainsi que la faible croissance du pouvoir d'achat ont eu un impact significatif sur le modèle économique de nombreuses enseignes et nécessite que la Société s'adapte à ces changements.

Cette évolution du marché du commerce pourrait avoir un impact sur la fréquentation et le taux d'occupation des centres commerciaux, les chiffres d'affaires des locataires et leurs taux d'effort.

Gestion du risque

- Galimmo cherche à mieux exploiter le numérique, notamment en lançant de nouveaux sites internet, « Shop'In Cambrai », « Shop'In Houssen » et sur l'ensemble des sites Shopping au cours de l'année 2020.

Catégorie 2 : risques juridiques et réglementaires

- Environnement réglementaire, juridique et de conformité
- Confidentialité et délits d'initiés
- Fraude et malveillance
- Contentieux

Catégorie 3 : risques financiers

- Financement et liquidité des marchés financiers (Risque de change/Risque de fluctuation des taux d'intérêt)
- Inadéquation de la communication financière/ Défaut de fiabilité de l'information financière et des indicateurs de gestion
- Défaillance/non adaptation du système informatique
- Interruption de l'activité

Catégorie 4 : risques environnementaux, sociaux et sociétaux

- Organisation de l'entreprise et ressources humaines
- Responsabilité d'entreprise
- Risques liés à la Déclaration de Performance Extra-financière

- Galimmo a mis en place un programme CRM (*Customer Relationship Management*) permettant de s'adresser à ses visiteurs par le biais de campagnes de communication ciblées (campagnes d' emailing et campagnes SMS).
- Galimmo évolue en offrant de nouveaux usages (ex : cabinets médicaux) pour diversifier les acteurs présents sur ses sites et renforcer l'offre de restauration et de divertissement.
- Galimmo cherche à s'adapter aux nouvelles tendances : *Click and Collect*, commerce éphémère, *Shop in shops*
- Galimmo réalise des enquêtes de satisfaction clients afin d'anticiper les demandes des visiteurs.
- Afin de promouvoir l'offre commerciale et promotionnelle, Galimmo envisage, au cours de l'année 2020, de tester un nouveau programme de fidélité au sein du centre commercial de Nancy Houdemont.
- À travers sa stratégie de développement durable lancée en 2019, Galimmo cherche à promouvoir le commerce de détail durable dans les années à venir.

2 – Défaut de stratégie

Descriptif du risque

Le principal risque pour Galimmo serait une inadéquation de sa stratégie avec le marché. En effet, la Société pourrait être dans l'incapacité d'élaborer et mettre en œuvre une stratégie efficace pour faire face à l'évolution des conditions de marché.

Gestion du risque

La Société a mis en place diverses mesures afin d'anticiper toute évolution de la stratégie d'entreprise :

- une gouvernance organisée autour du Conseil de surveillance et de ses Comités spécialisés, mais aussi un Règlement Intérieur du Conseil de surveillance et d'une charte de déontologie et d'éthique ;
- des instances internes : afin de développer et d'accélérer l'innovation, début 2019, Galimmo a créé la Direction marketing & innovation ainsi qu'un Comité Stratégie et Innovation ayant vocation à travailler et réfléchir aux perspectives de développement et d'innovation du Groupe : produits, implantations, usages, digital, services... L'objectif de ce Comité est de préparer Galimmo et son organisation aux défis et enjeux à moyen et long terme du secteur de l'immobilier commercial.

3 – Investissements immobiliers et arbitrages

Descriptif du risque

Dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, le Groupe procède à des investissements immobiliers lui permettant de développer son portefeuille d'actifs. Galimmo pourrait rencontrer des difficultés tant dans l'intégration de nouveaux actifs dans son portefeuille que dans l'évaluation de ces nouveaux actifs.

L'évaluation d'un portefeuille d'actifs immobiliers est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt...) et internes (taux de rendement et performance des centres) susceptibles de varier de façon significative.

Gestion du risque

Galimmo met en place différentes actions afin de limiter les risques générés par les investissements et arbitrages immobiliers.

Afin de minimiser le risque au travers d'un processus de due diligence complet, des audits (notariés, techniques, financiers et juridiques) sont réalisés avec l'aide de conseils externes spécialisés préalablement à chaque acquisition.

Les transactions et les projets d'investissement immobiliers sont présentés systématiquement au Comité exécutif puis au Comité d'investissement (en fonction du montant de la transaction) avant d'être examinés par le Conseil de surveillance, lequel autorise les investissements au-delà de 15 millions d'euros d'investissement.

Enfin, l'évaluation des actifs est effectuée deux fois par an par des experts indépendants, avec rotation des experts tous les trois ans. Les résultats de ces campagnes d'expertise semestrielles sont ensuite présentés au Comité d'audit après supervision du Comité exécutif.

4 – Développement d'actifs

Descriptif du risque

Les risques liés aux opérations de développement sont multiples. Ils comprennent :

- un risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales et des permis de construire ainsi qu'à des délais de recours éventuels allongés ;
- un risque lié au mauvais phasage des projets conduisant à une surexposition aux opérations de développement ;
- des risques environnementaux non gérés ;
- un risque de qualité découlant des activités sous-traitées.

Gestion du risque

Le contrôle de ces risques est assuré de la manière suivante.

Dans un premier temps, une procédure Développement a été mise en place. Cette procédure requiert l'obtention d'autorisations purgées et le respect d'un taux de précommercialisation fixé à 70% minimum avant le lancement des travaux.

Plusieurs Directions sont impliquées dans la maîtrise de ce risque. En effet :

- la Direction du développement instruit les demandes d'autorisations administratives ;
- la Direction de l'*asset management* est chargée de déterminer le rendement de l'opération ; et
- la Direction technique supervise l'avancement des travaux, leur suivi budgétaire et la qualité de leur exécution.

De plus, un programme de lutte contre la corruption a été mis en place afin de prévenir tout risque découlant des activités sous-traitées.

5 – Gestion d'actifs (incluant la performance de la gestion locative et immobilière)

Descriptif du risque

Dans les galeries commerciales, la capacité de Galimmo à collecter des loyers dépend beaucoup de la solvabilité de ses locataires et de la conjoncture économique. En effet, le défaut de paiement de certains locataires, la concentration des revenus sur un faible nombre d'enseignes, des conditions de location et de renouvellement non optimales ainsi que des erreurs de facturation ou de non-conformité de la comptabilité entre la facturation et le bail pourraient avoir un impact négatif significatif sur les activités, la situation financière ou l'image de la Société.

Gestion du risque

Ce risque est couvert par les dispositifs suivants :

- un bail commercial type ainsi qu'un bail dérogatoire type ont été mis en place afin de limiter le nombre de cas spécifiques isolés ;
- Galimmo, depuis sa constitution, s'est dotée d'équipes dédiées afin de commercialiser les actifs. Les objectifs de ces équipes sont définis annuellement et chaque dossier de commercialisation est présenté à un Comité de validation des baux (assets managers et commercialisateurs) ;
- des systèmes de relances automatisées et personnalisées ont été mis en place afin de diminuer les retards de règlement. À son arrivée, chaque locataire doit présenter des dépôts de garantie et/ou des cautions ;
- les galeries commerciales étant composées d'une grande diversité de locataires, une forte dispersion des revenus est garantie et l'exposition au risque de défaut d'un locataire est ainsi diminuée ;
- un suivi des impayés a été mis en place au travers d'une réunion « impayés » mensuelle ;
- enfin, périodiquement, le Comité exécutif analyse l'exposition aux dix principaux locataires.

6 – Achat

Descriptif du risque

La Société pourrait prendre des engagements inappropriés et trop longs vis-à-vis de ses fournisseurs, des dépassements de budgets et des dépenses excessives seraient susceptibles d'avoir des conséquences négatives pour l'entreprise.

Gestion du risque

Afin de limiter ce risque, Galimmo se réfère à son Manuel de conformité incluant un Code de déontologie et un Code éthique.

Une adresse e-mail permet à tout salarié de la Société d'alerter le Responsable de la Conformité, de manière confidentielle et sans crainte de représailles.

Par ailleurs, un audit interne a été réalisé par KPMG en 2019 sur les frais professionnels qui n'a pas décelé d'anomalie majeure et une procédure achat est en cours de définition.

■ Catégorie 2 : risques juridiques et réglementaires

1 – Environnement réglementaire, juridique et de conformité

Descriptif du risque

En tant que propriétaire et gestionnaire d'actifs immobiliers commerciaux, Galimmo doit se conformer à de multiples réglementations et notamment des règles financières, des règles d'urbanisme, des règles sanitaires et de sécurité,

des règles liées aux baux commerciaux, des règles en matière de protection des données personnelles, des règles comptables et fiscales, la réglementation du travail, des règles en matière de droit de la concurrence ainsi que les lois et règlement en droit boursier. Des évolutions du cadre législatif et réglementaire ou la perte d'avantages liés à une autorisation pourraient contraindre la Société à devoir modifier ses activités. Ces législations et réglementations étant de plus en plus nombreuses et complexes, la Société pourrait être impliquée dans des procédures administratives ou judiciaires qui pourraient avoir un impact sur la réputation de la Société.

Gestion du risque

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 spécialisés dans les réglementations locales et, le cas échéant, se fait assister par des avocats et des experts externes. Par ailleurs, le Groupe a mis en place diverses procédures internes afin de limiter ce risque :

- un manuel de procédure comptable a été mis en place en 2018 permettant la définition 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 ;
- chaque trimestre, le Responsable de la conformité reçoit un reporting risques et contentieux des Directeurs de chaque département. Cela permet de recenser les précontentieux, les contentieux et l'évolution des dossiers ;
- enfin, toutes les lettres recommandées avec accusé de réception reçues sont réceptionnées de manière centralisée par l'assistante du Responsable de la conformité. Les actions apportées en réponse sont suivies, selon le niveau de risque associé au courrier.

2 – Confidentialité et délits d'initiés

Descriptif du risque

Galimmo étant une société cotée sur le marché réglementé d'Euronext, compartiment B, tout éventuel non-respect des règles boursières relatives aux informations sensibles pourrait avoir pour conséquence des sanctions financières, administratives ou disciplinaires importantes pour la Société. Cela pourrait se traduire par la violation d'une information confidentielle, un manquement d'initié ou encore un délit d'initié.

Gestion du risque

Galimmo couvre ce risque au travers d'un Règlement Intérieur et d'une charte de déontologie boursière. Au cours de l'année 2019, Galimmo a fait évoluer le Règlement Intérieur de son Conseil de surveillance afin de viser expressément un renvoi à la Charte de déontologie boursière.

En complément, le Responsable de la conformité sensibilise chaque nouvel arrivant et organise une formation annuelle sur la prévention des risques d'initiés.

Enfin, des listes d'initiés sont mises en place pour chaque type d'information confidentielle. Des e-mails sont envoyés afin d'avertir les initiés occasionnels de toute période de fenêtre négative.

Dans le cadre d'un processus de transaction, Galimmo s'assure que les potentiels investisseurs sont signataires d'un accord de confidentialité et les inscrit sur une liste d'initiés occasionnels.

3 - Fraude et malveillance

Descriptif du risque

- Dans le cadre de ses activités immobilières, Galimmo est amené à être en contact avec des agents publics. Ces interactions pourraient être insuffisamment déclarées, considérées comme une pratique de corruption et entraîner une perte de confiance des investisseurs et des parties prenantes.
- Des tentatives frauduleuses pourraient survenir (vol d'identité du Gérant par exemple).
- Par ailleurs, des malversations financières pourraient avoir des conséquences financières. En effet, dans la mesure où la trésorerie reste l'actif le plus exposé aux détournements, il est particulièrement important que les fonctions soient séparées afin que personne ne puisse contrôler l'ensemble du processus de sortie de la trésorerie.

Le principal risque de fraude via le détournement de fonds se fait généralement via la falsification du montant et/ou du bénéficiaire.

Gestion du risque

En application de la loi Sapin II relative à la transparence dans les relations et les intérêts entre les entreprises et les agents publics, Galimmo a enregistré ses activités de représentant d'intérêts auprès de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique.

D'un point de vue financier, une bonne séparation des fonctions associée à des rapprochements bancaires établis périodiquement et supervisés constituent un des contrôles-clés de la Direction financière pour s'assurer de l'absence de fraude ou d'erreurs :

- il est impératif de bien structurer le cadre dans lequel sont effectués les paiements. Toute facture, avant d'être payée, fait l'objet d'un processus de validation en amont, les rôles et habilitations de chacun des acteurs étant clairement définis ;
- effectuer des rapprochements bancaires périodiques ;
- et effectuer une revue des transactions inhabituelles et/ou sur des comptes inhabituels (en ne négligeant pas les faibles montants).

Enfin, le Manuel de conformité contient différentes sections permettant de limiter ce risque, à savoir : une charte éthique, un dispositif anticorruption incluant un dispositif d'alerte.

■ Catégorie 3 : risques financiers

1 - Financement et liquidité des marchés financiers

Descriptif du risque

Les relations bancaires, parce qu'elles sont la base des échanges entre l'entreprise et tous ses tiers externes, doivent faire l'objet d'une attention toute particulière. La Société est exposée à des risques de fluctuation des taux d'intérêt mais aussi à une incapacité à obtenir des financements (dettes ou capitaux propres) en vue du financement des besoins d'exploitation et d'investissement.

Gestion du risque

La Direction financière s'assure que les fonds levés sont bien utilisés aux fins initialement définies dans les contrats. Elle est chargée de vérifier le service de la dette et le paiement d'intérêts. Il est également de la responsabilité de la Direction financière de s'assurer que la Société est en conformité avec tous ses ratios financiers sur dette ou sur fonds propres. Des analyses de sensibilité ont été mises en place (prévisions LTV/ICR). La gestion des flux se fait tant au niveau des paiements que des encaissements.

Le risque de crédit, ou de contrepartie, est le risque de perte sur une créance ou plus généralement celui d'un tiers qui ne paie pas sa dette à temps. Il est naturellement fonction de trois paramètres : le montant de la créance, la probabilité de défaut et la proportion de la créance qui ne sera pas recouvrée en cas de défaut. La Société étant structurellement emprunteur, le risque de crédit ne porte pas tant sur les opérations de financement du Groupe mais majoritairement sur les opérations de couverture.

Du fait de son endettement principalement à taux variable, Galimmo est exposé à des variations de taux d'intérêt. Afin d'en limiter les impacts, Galimmo a mis en place des réunions trimestrielles permettant le monitoring de l'activité des marchés financiers et la surveillance des évolutions des taux d'intérêt.

2 - Communication financière : défaut de fiabilité des prévisions de l'information financière ou des indicateurs de gestion

Descriptif du risque

Des prévisions non fiables et/ou des erreurs comptables pourraient avoir un impact significatif sur les états financiers, ce qui pourrait conduire à des anomalies significatives, à une mauvaise communication financière ou à des avertissements sur les résultats. De telles erreurs pourraient affecter la confiance des actionnaires et la confiance du marché, avoir des impacts financiers importants et nuire à la réputation de la Société.

Gestion du risque

Une comptabilité analytique par actif permet de réaliser un contrôle budgétaire précis.

Un processus commun et un modèle standard de reporting ont été mis en place. 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 du contrôle de gestion et du reporting Groupe.

L'information financière et comptable est soumise aux procédures d'audit des Commissaires aux comptes, puis présentée et expliquée au Comité d'audit et au Conseil de surveillance.

■ Catégorie 4 : risques environnementaux, sociaux et sociétaux

1 – Organisation de l'entreprise et Ressources humaines

Descriptif du risque

Galimmo est une entreprise de taille relativement modeste qui intervient dans un secteur très concurrentiel. La perte de certaines personnes « clés » disposant d'une certaine connaissance et d'une expertise spécifique pourrait avoir un impact négatif sur la Société. Une baisse de l'attractivité de Galimmo en tant qu'employeur risquerait d'amoinrir sa capacité de recrutement et de fidélisation des talents, notamment sur des postes clés.

Gestion du risque

Afin de maîtriser ce risque, Galimmo a mis en place les dispositifs suivants :

- un Comité des Rémunérations qui établit la politique de rémunération annuelle et en tant que de besoin, par référence aux comparables du marché ;
- un point « ressources humaines » est inséré à l'ordre du jour de chaque Comité exécutif ;
- un plan de formation du personnel, par service, a été mis en place au cours de l'année 2019 ;
- par ailleurs, un entretien professionnel est organisé tous les deux ans afin de faire ressortir les souhaits d'évolution des collaborateurs dans leurs postes actuels mais aussi à court et moyen termes au sein de l'entreprise ;
- et enfin, afin de fidéliser les personnes clés, un plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place.

La Société envisage au cours de l'année 2020 de poursuivre la mise en place de mesures concrètes pour renforcer son image en tant qu'employeur en mettant en place une Marque employeur. Afin de promouvoir un environnement de travail de qualité, différents outils sont utilisés tels que des séminaires annuels, des formations offrant aux collaborateurs la possibilité de développer leurs compétences techniques

ou comportementales. Enfin, des mesures ont été aussi mises en place pour assurer l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée.

2 – Responsabilité d'entreprise

Descriptif du risque

Une publicité négative via la mise en cause de la Société dans la presse ou les réseaux sociaux pourrait avoir un impact sur l'entreprise.

La réputation de la Société pourrait être mise en cause suite à la non-conformité aux principes de responsabilité sociale et environnementale publiés.

Enfin, des pertes financières liées au non-respect des normes de construction les plus récentes pourraient affecter la réputation de la Société.

Gestion du risque

Des mesures de réduction du risque ont déjà été mises en place à savoir une veille sur la presse et les réseaux sociaux ainsi qu'un Manuel de conformité régulièrement mis à jour et complété de nouvelles procédures. Ce Manuel comprend notamment en annexe un Code de déontologie boursière ainsi qu'une Charte éthique.

Un système de veille sur la presse et les réseaux sociaux a été mis en place.

Enfin, afin de limiter le risque lié au non-respect des normes de construction, des chartes de travaux bailleur, de travaux preneurs et des chartes chantiers propres ont été élaborées.

3 – Risques liés à la Déclaration de performance extra-financière

Afin de répondre à la transposition par la France de la Directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations extra-financières, la Société a établi volontairement une Déclaration de Performance Extra-Financière (« DPEF »), incluant une analyse des risques extra-financiers affectant ses activités. Ces risques sont détaillés à la section 5 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Descriptif du risque

Les actifs de la Société peuvent être exposés principalement à des risques éthiques, des risques liés à la non prise en compte du cycle de vie des ressources et matières premières et des risques liés à la santé et à la sécurité des utilisateurs et des clients.

Une telle mise en jeu de la responsabilité de Galimmo pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété.

Gestion du risque

Galimmo a mis en place un plan d'action environnemental 2019 - 2023 formalisant une liste d'actions, qui vise notamment à améliorer la gestion des déchets et de l'eau sur ses sites, les transports, les matériaux utilisés ainsi que le confort et le bien-être. En complément, Galimmo mène une politique de suivi des déchets, au travers de bornes de tri installées dans les galeries commerciales, des bornes de recyclages sur les parkings ainsi que des consignes de machines de plastique dont ont été équipés 8 magasins.

Galimmo gère également ce risque au travers de divers contrats, tels que les contrats d'entretien de nettoyage et de propreté ainsi qu'une charte de chantier propre définissant les conditions d'exécution du curage et des travaux.

Par ailleurs, afin de limiter ces risques, Galimmo respecte la réglementation applicable en matière de sécurité et de santé publique et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics, et le cas échéant des travaux de mise en conformité.

Amiante

Depuis 2016, 50 vérifications réglementaires liées à l'amiante ont été effectuées sur vingt-sept sites et un plan d'action de désamiantage a été défini et engagé.

Réglementation électrique

La Direction technique de Galimmo s'est engagée à réaliser un audit énergétique et technique sur chaque centre Shopping d'ici 2023 pour identifier les pistes d'amélioration énergétiques et les équipements éventuellement vétustes.

Sécurité incendie

En 2017, une convention sécurité-incendie a été formalisée avec le co-volumier Cora. Cette convention comprend notamment, 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, la sensibilisation des exploitants à la sécurité contre l'incendie ainsi que l'alerte et l'accueil des secours.

Accessibilité handicapé

En lien direct avec Cora, des travaux de conformité (parkings inclus) sont réalisés annuellement. Ainsi Galimmo s'assure que l'ensemble des sites garantisse une accessibilité totale. Depuis 2019, Galimmo a élaboré et mis à disposition sur ses sites un Registre public d'accessibilité qui précise les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations. Ce registre est consultable par le public au principal point d'accueil accessible du site, mais aussi éventuellement sous forme dématérialisée.

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 éthique du Groupe, et en conformité avec les engagements pris en matière de responsabilité sociale et environnementale.

La régularité et la fiabilité des informations comptables et financières sont indispensables 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 ;

- du 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 anticorruption ;
- des procédures spécifiques applicables au niveau du Groupe tels qu'un reporting des risques et contentieux ;
- d'une charte de déontologie boursière ;
- d'une charte de déontologie concernant les relations d'affaires avec les fournisseurs et les prestataires ;
- d'une charte informatique ;
- et d'une description de l'organisation juridique du Groupe.

Une sensibilisation des collaborateurs à ce Manuel est organisée annuellement afin de les informer des évolutions du Manuel. Il est par ailleurs remis à chaque salarié dans le cadre de son parcours d'intégration.

02



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1	PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES DE L'EXERCICE 2019	34
2.2	INVESTISSEMENTS	38
2.3	INDICATEURS EPRA	40
2.4	EXAMEN DU RÉSULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE RFA	42
2.5	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	46
2.6	RAPPORT DE GESTION RFA	47

2.1 PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES DE L'EXERCICE 2019

2.1.1 Activité locative

En 2019 l'activité locative s'est traduite par la signature de 108 baux et opérations commerciales portant sur une surface de 19 139 m² et correspondant à un montant total de 5,1 millions d'euros de loyer minimum garanti :

- Galimmo SCA a signé 57 renouvellements de baux et recommercialisations de surfaces libérées depuis moins de 12 mois pour un loyer minimum garanti de 3,4 millions d'euros. Il est à noter que 3 de ces baux concernent des surfaces qui étaient occupées par d'anciens espaces SAV Cora ayant fait l'objet de travaux de restructuration après leur libération, et qui sont désormais louées à Action, à Maxi Zoo et à un cabinet dentaire ;
- la commercialisation des nouvelles surfaces a été dynamique avec 9 baux signés, correspondant à 1,1 million d'euros de loyer minimum garanti et concernant notamment l'extension du centre commercial d'Ermont (en Ile-de-France) avec entre autres l'installation à venir de Basic Fit, ainsi que le centre commercial de Val d'Yerres (pour l'agrandissement de la pharmacie), et le projet d'extension à Villers-Semeuse près de Charleville-Mézières ;

- en ce qui concerne les surfaces vacantes depuis plus de 12 mois, 12 locaux ont été commercialisés pour un loyer minimum garanti de 0,4 million d'euros. En particulier, Orange s'installe à Wittenheim, Générale d'Optique à Dornach et un magasin de matériel médical à Livry Gargan ;

- enfin, 30 baux dérogatoires ont été signés au cours de l'exercice, correspondant à 0,3 million d'euros.

Barbe de Papa, Adopt', Qipao, Nespresso et JD Sport comptent parmi les signatures réalisées en 2019.

Par ailleurs, l'enseigne Darty a ouvert ses portes au public le 31 octobre 2019 dans le centre commercial de Val d'Yerres. L'activité de *specialty leasing* continue de se développer, contribuant à l'animation du parcours clients et à l'élargissement de l'offre commerciale. Galimmo a notamment accueilli la marque Tesla et ses voitures électriques au centre commercial Cora Mundo' à Strasbourg à deux reprises en 2019.

2.1.2 Programmes d'extension et de rénovation

L'activité en matière de développement poursuit sa dynamique.

Le chantier d'extension et de rénovation du centre commercial de Rennes Pacé a été lancé en octobre 2019. Le projet consiste à créer 3 800 m² GLA additionnels, portant ainsi la surface totale du site à 19 000 m² (hypermarché compris). Le site accueillera une soixantaine de boutiques au total après achèvement des travaux.

Trois moyennes surfaces, précédemment occupées par des espaces SAV Cora et restructurées après leur libération, ont été livrées en octobre 2019. Ainsi, le centre commercial de Blois a accueilli l'enseigne Action sur une surface de

1 000 m², un cabinet dentaire s'est installé dans le centre commercial de Livry Gargan et Maxi Zoo s'est implanté à Dole.

En outre, les centres commerciaux de Cambrai, Nancy-Houdemont et Wittenheim ont bénéficié du programme de rénovation déployé par Galimmo. En novembre 2019, à l'occasion de l'inauguration de son nouveau parcours de visite entièrement modernisé, le centre commercial de Cambrai a adopté Shop'in Cambrai comme nouvelle identité, marquant ainsi sa transformation en une véritable destination de shopping convivial.

2.1.3 Revenus locatifs

Revenus locatifs bruts 2019

Les revenus locatifs bruts de l'année 2019 s'élèvent à 41,6 millions d'euros, en hausse de 12,0% par rapport à 2018 soit +4,4 millions d'euros. Cette progression résulte :

- de l'effet du programme d'extension et de rénovation du centre commercial de Shop'in Houssen à proximité de Colmar, livré en septembre 2018, et de l'acquisition du centre commercial de Creil Saint-Maximin (dans l'Oise) le 8 mars 2019, correspondant à des revenus locatifs bruts additionnels de 3,3 millions d'euros pour l'ensemble de l'année ;
- de l'augmentation de 1,1 million d'euros des revenus locatifs à périmètre constant, soit une augmentation de 3,2% liée à la revalorisation des loyers et à la forte progression des revenus du *specialty leasing*.

Loyers annualisés bruts au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2019, les loyers annualisés bruts (loyers minimums garantis, hors droits d'entrée, loyers variables complémentaires et loyers précaires) sont en hausse à 39,0 millions d'euros contre 36,4 millions d'euros au 31 décembre 2018. 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 2019.

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 75% et 25% au montant total de revenus locatifs annualisés bruts.

2.1.4 Situation locative

Au 31 décembre 2019, Galimmo dispose d'un portefeuille de 853 baux conclus avec 399 enseignes locataires.

Répartition par type d'enseignes

Au total, les 169 enseignes nationales et internationales, qui occupent 66% des surfaces, représentent 77% des revenus locatifs bruts annualisés.

Reflète du positionnement des centres commerciaux de Galimmo fortement ancrés dans leur territoire, les enseignes locales génèrent 21% 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 2% des loyers minimums garantis.

Au 31/12/2019	Nombre d'enseignes	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surface		
			M€	en % du total	Rappel M€ 2018	m ²	en % du total	Rappel m ² 2018
Enseignes nationales et internationales	169	550	29,9	77%	27,4	70 006	66%	68 344
Enseignes locales	220	258	8,4	21%	7,9	29 312	28%	28 035
Boutiques Cora (hors hypermarché)	10	45	0,7	2%	1,1	6 032	6%	10 839
TOTAL GALIMMO FRANCE	399	853	39,0	100%	36,4	105 350	100%	107 218

■ Poids des 10 premiers locataires (hors Cora)

Au 31/12/2019	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surface		
		M€	en % du total	Rappel M€ 2018	m ²	en % du total	Rappel m ² 2018
TOTAL DES 10 PREMIÈRES ENSEIGNES LOCATAIRES	93	8,0	20%	7,5	18 199	17%	17 865
Autres	760	31,0	80%	28,8	87 151	83%	89 353
TOTAL GALIMMO FRANCE	853	39,0	100%	36,4	105 350	100%	107 218

Le portefeuille d'enseignes est diversifié. Au 31 décembre 2019, les 10 premières enseignes locataires (hors Cora) occupent 17% des surfaces louées. Leur poids dans les loyers annualisés bruts s'élève à 20% (21% à fin décembre 2018).

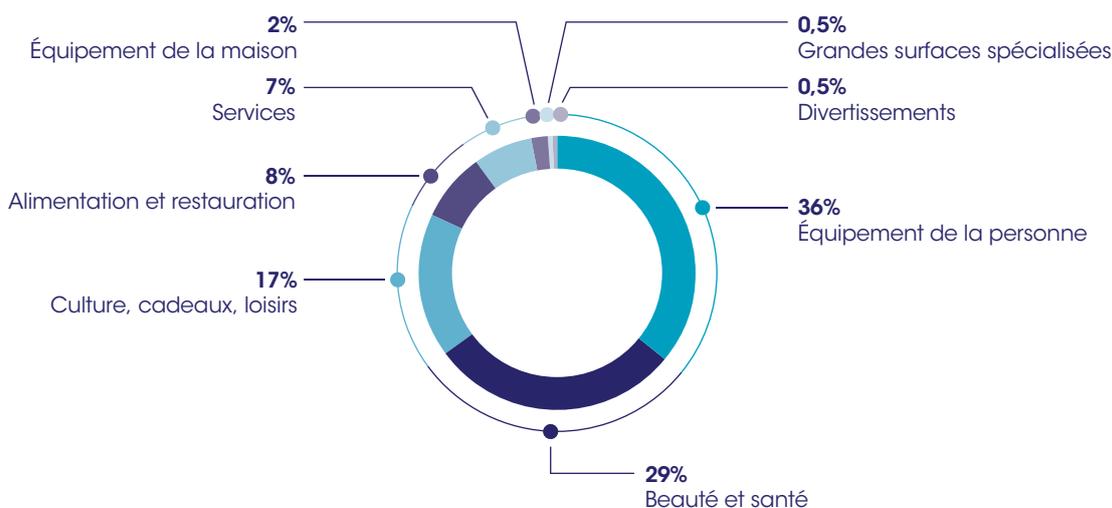
■ Proportion des baux incluant une clause de loyers variables

Au 31/12/2019	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts		
		M€	en % du total	Rappel M€ 2018
Baux avec loyer garanti seul	323	9,4	24%	7,5
Baux avec loyer garanti et clause de loyer variable complémentaire	520	28,8	74%	28,0
Baux avec loyer variable seul	10	0,8	2%	0,8
TOTAL GALIMMO FRANCE	853	39,0	100%	36,4

■ Répartition sectorielle de l'ensemble du portefeuille locatif, selon la nomenclature du CNCC *

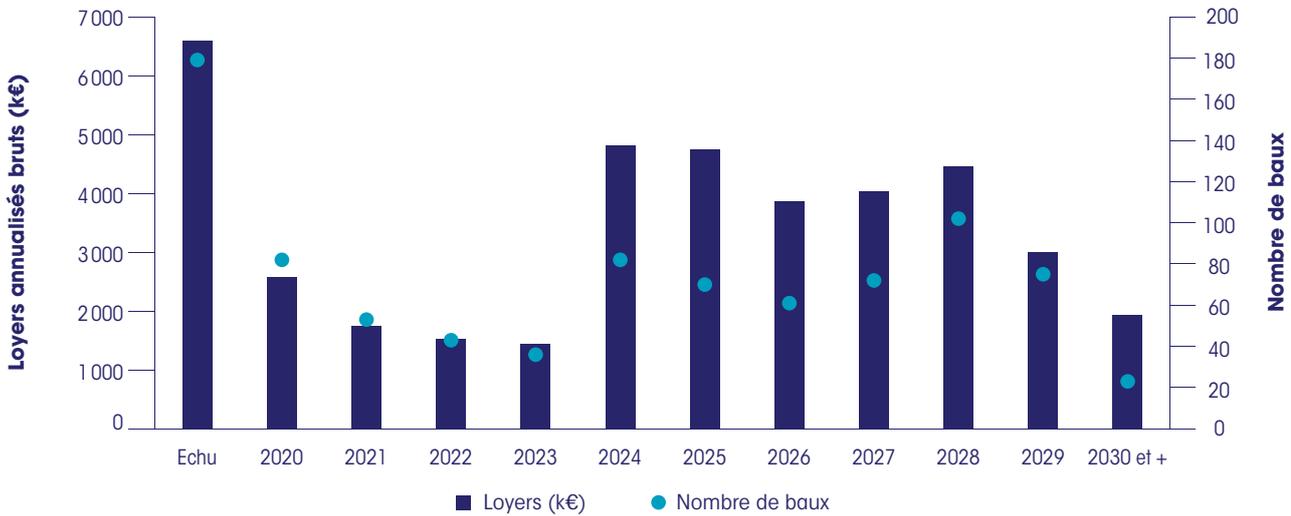
Le secteur de l'équipement de la personne représente 36% des loyers annualisés bruts, en baisse de 2 points par rapport au 31 décembre 2018, en cohérence avec la politique de rééquilibrage du *mix* commercial menée par Galimmo.

Répartition par secteur au 31 décembre 2019 (en % du montant total des loyers annualisés bruts)



* Conseil National des Centres Commerciaux.

Échéancier des baux au 31 décembre 2019



Au 31 décembre 2019, le nombre de baux échus s'élève à 179.

La durée moyenne pondérée du portefeuille de baux s'établit à 5,1 années, contre 5,3 au 31 décembre 2018.

Taux d'occupation EPRA

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation EPRA* est de 91,6% contre 92,0% à fin décembre 2018 pour l'ensemble du portefeuille. Le taux d'occupation des centres commerciaux de Shopping convivial est stable à 95,2% et celui des galeries de Proximité renouvelée est en baisse, passant de 85,3% à 83,7%.

* 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 de l'exercice se sont élevés à 55,4 millions d'euros. Ils comprennent notamment :

- 39,5 millions d'euros au titre de l'acquisition en mars de la galerie attenante à l'hypermarché Cora de Creil Saint-Maximin ;
- 6,5 millions d'euros dans le cadre du plan de rénovation des galeries ; en 2019 trois galeries de catégorie Shopping convivial en ont en particulier bénéficié : Nancy, Wittenheim et Cambrai ;
- 3,1 millions d'euros au titre de la restructuration de locaux en vue de leur recommercialisation, dont trois anciens locaux service après-vente de Cora ; ainsi le local ex-SAV de Blois a été livré à l'enseigne Action, celui de Dole à Maxi Zoo et celui de Livry Gargan à un cabinet dentaire ;
- 2,2 millions d'euros de dépenses sur les projets d'extension du portefeuille de projets.

2.2.2 Pipeline de développement

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets qui correspond à un montant total d'investissements potentiels de 164,2 millions d'euros au 31 décembre 2019. Plus de 90% de ce montant concerne des projets d'extension de 13 centres commerciaux.

Le plan d'investissement prévoit un total de 61 600 m² de surfaces GLA additionnelles, soit une augmentation potentielle de 46% du total des surfaces existantes.

Au 31 décembre 2019, les projets engagés ⁽¹⁾ représentent un montant de 14,2 millions d'euros. Ils correspondent aux travaux d'extension du centre commercial de Rennes Pacé et à la restructuration d'une partie de la galerie de Creil Saint-Maximin.

Le reste du pipeline de projets se répartit entre 61,6 millions d'euros de projets maîtrisés ⁽²⁾ et 88,4 millions d'euros de projets identifiés ⁽³⁾.

Au total, la valeur du portefeuille de projets est passée de 172,5 millions d'euros à fin décembre 2018 à 164,2 millions d'euros à fin décembre 2019 sous l'effet :

- d'une part, de la réception des travaux de restructuration des locaux ex-SAV de Blois, Dole et Livry-Gargan et de la revue à la baisse de l'envergure de deux projets d'extension en phase d'étude ;
- d'autre part, de l'introduction dans le pipeline d'un projet de restructuration significative à Lunéville et d'un projet d'extension identifié concernant une galerie de type Shopping convivial.

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

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

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

■ Composition du portefeuille de projets au 31 décembre 2019

Galerie	Nombre de projets	Type	Surface additionnelle (m ²)	Prix de revient total M€	Montant restant à engager M€	Ouverture prévue	Catégorie
Rennes-Pacé		Extension				4T 2020	Shopping
Creil Saint-Maximin		Restructuration				2T 2020	Shopping
PROJETS ENGAGÉS	2		4 400	14,2	12,7		
Wittenheim		Extension					Shopping
Nancy		Extension					Shopping
Dreux		Extension					Shopping
Villers Semeuse		Extension					Shopping
Ermont		Extension					Shopping
Villeneuve d'Ascq-Flers		Extension					Proximité
Lunéville		Restructuration					Proximité
Dorlisheim		Restructuration					Proximité
Haguenau		Restructuration					Proximité
Moulins lès Metz		Restructuration					Proximité
Reims Neuville		Restructuration					Proximité
Saint Malo		Restructuration					Proximité
PROJETS MAÎTRISÉS	12		17 200	61,6	57,7		
PROJETS IDENTIFIÉS	6		40 000	88,4	88,2		
TOTAL	20		61 600	164,2	158,6		

2.3 INDICATEURS EPRA

Résultat EPRA

Résultat EPRA	2019	2018
Résultat net de la période en IFRS (en M€)	23,7	23,9
Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	-6,6	-7,9
Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	0,4	0,4
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	1,6	1,9
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	0,8	0,0
Résultat EPRA (en M€)	19,9	18,4
Nombre d'actions moyen pondéré	27 794 680	26 714 039
Résultat EPRA par action (en €)	0,72	0,69

Actif Net Réévalué EPRA

Actif Net Réévalué EPRA	31/12/2019	31/12/2018
ANR selon les états financiers (en M€)	517,9	492,4
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0
ANR dilué	517,9	492,4
Impôts différés sur plus-values latentes	136,4	132,8
Actif Net Réévalué EPRA (en M€)	654,3	625,2
Nombre d'actions fin de période (hors autodétenues)	28 331 058	27 179 422
Actif Net Réévalué EPRA par action (en €)	23,09	23,00

Actif Net Réévalué EPRA Triple net

Actif Net Réévalué EPRA Triple net	31/12/2019	31/12/2018
ANR EPRA (en M€)	654,3	625,2
Impôts différés sur plus-values latentes	-136,4	-132,8
ANR EPRA Triple net (en M€)	517,9	492,4
Nombre d'actions fin de période (hors autodétenues)	28 331 058	27 179 422
ANR EPRA Triple net par action (en €)	18,28	18,12

Taux de rendement EPRA

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

	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement – détenus à 100%	695,4	633,4
Immeubles de placement - participation dans des JV/fonds	65,7	60,0
Stocks d'immeubles (yc part dans des JVs)	0,0	0,0
Moins : actifs en développement	1,7	3,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés (hors droits)	759,4	690,4
Plus : droits de mutation	50,4	52,8
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus (en M€)	809,8	743,3
Revenus locatifs annualisés *	46,0	41,8
Moins : charges non récupérables	3,2	1,6
Loyers annualisés nets (en M€)	42,8	40,2
Plus : Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	1,2	1,1
Loyers annualisés nets majorés (en M€)	44,0	41,4
Taux de rendement initial net (EPRA NIY)	5,28%	5,41%
Taux de rendement net majoré (EPRA topped-up NIY)	5,43%	5,56%

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

Taux de vacance EPRA *

Taux de vacance EPRA		31/12/2019	31/12/2018
Valeur locative estimée des surfaces vacantes (en M€)	A	4,1	3,4
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille (en M€)	B	48,4	42,2
Taux de vacance EPRA	A/B	8,4%	8,0%

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

2.4 EXAMEN DU RÉSULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE RFA

2.4.1 Comptes consolidés

■ Résumé de l'état consolidé de la situation financière

Bilan consolidé simplifié IFRS <i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement	695,4	633,4
Actifs financiers non courants	79,6	83,0
Titres de sociétés mises en équivalence	15,0	9,7
Autres actifs non courants	1,9	4,4
Actifs non courants	791,8	730,5
Clients et autres créances	20,4	21,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	63,7	68,2
Autres actifs courants	2,3	2,9
Actifs courants	86,4	92,9
TOTAL ACTIF	878,2	823,4
CAPITAUX PROPRES	517,9	492,4
Dettes financières non courantes	185,8	159,0
Passif d'impôts différés	138,9	134,9
Autres passifs non courants	10,0	9,5
Passifs non courants	334,6	303,4
Dettes financières courantes	4,2	3,5
Autres passifs courants	21,4	24,1
Passifs courants	25,6	27,6
TOTAL PASSIF	878,2	823,4

Dettes financières non courantes et courantes : y compris dettes de location simple au sens d'IFRS 16.

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

Compte de résultat simplifié en millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs bruts	41,6	37,2
Charges locatives et immobilières nettes	-5,2	-3,7
Revenus locatifs nets	36,5	33,5
Honoraires et autres produits d'exploitation	1,8	1,7
Frais généraux	-8,7	-8,5
Autres produits et charges	-0,8	-0,3
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	6,6	7,9
Part dans le résultat net des mises en équivalence	0,9	1,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	36,4	36,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	36,4	36,1
Coût de l'endettement financier net	-4,3	-3,9
Autres produits et charges financiers	1,6	2,1
Impôts sur le résultat	-10,0	-10,4
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	23,7	23,9
<i>Part du Groupe</i>	23,7	23,9
<i>Résultat net par action (en €) - part du Groupe</i>	0,85	0,89
Résultat net de l'ensemble consolidé	23,7	23,9
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-0,6	-0,6
Impôts différés/variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	0,2	0,2
Sociétés MEE - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-0,1	-0,1
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-0,6	-0,5
TOTAL DES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	23,2	23,4
<i>Part du Groupe</i>	23,2	23,4

Résumé des flux de trésorerie de l'exercice

en millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Marge brute d'autofinancement	29,0	26,4
Variation nette du besoin en fonds de roulement	2,3	-6,0
Impôts sur le résultat payés	-5,4	-10,3
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	25,9	10,1
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-54,6	-21,7
Flux nets de trésorerie liés au financement	23,7	19,5
Incidence des autres variations	0,4	0,8
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-4,5	8,8
Trésorerie et équivalents à l'ouverture de l'exercice	68,2	59,4
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	63,7	68,2

2.4.2 Examen du résultat global

Les **revenus locatifs bruts** (41,6 millions d'euros) sont constitués des loyers facturés par les sociétés du Groupe, majorés des droits d'entrée étalés sur la 1^{ère} durée ferme du bail à hauteur de 0,5 million d'euros. Ils incluent aussi 2,2 millions d'euros de revenus de *Specialty Leasing*. La contribution des 13 sites Shopping s'élève à 73% des revenus locatifs bruts.

Ils progressent de 12,0% par rapport à l'exercice 2018, soit +4,4 millions d'euros. À périmètre constant, la hausse est de 3,2% soit +1,1 million d'euros et s'explique par l'indexation de 2,1% en moyenne et la forte progression des revenus de *specialty leasing*. À périmètre non comparable, l'évolution des revenus locatifs bruts de +3,3 millions d'euros est portée par l'extension de Shop'in Houssen et l'acquisition du centre commercial de Creil Saint-Maximin.

Les **revenus locatifs nets** (36,5 millions d'euros) correspondent à la différence entre les revenus locatifs bruts et les charges sur les immeubles. Ils progressent de 9,0% par rapport à 2018. 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 4,1 millions d'euros et des frais de fonctionnement pour 4,6 millions d'euros. La masse salariale progresse de 0,2 million d'euros, en proportion de l'effectif (48 personnes au 31 décembre 2019 contre 43 au 31 décembre 2018).

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 (62,0 millions d'euros), nette des dépenses d'investissement (55,4 millions d'euros). Elle s'établit à 6,6 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 (0,9 million d'euros).

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 36,4 millions d'euros, contre 36,1 millions d'euros en 2018.

Le **coût de l'endettement financier** a augmenté à 4,3 millions d'euros en 2019 (contre 3,9 millions d'euros en 2018), avec un coût moyen d'endettement de 2,1% avant coût des couvertures. Les tirages réalisés au cours de l'exercice 2019 ont totalisé 27,8 millions d'euros.

L'année 2019 enregistre une **charge d'impôt** de 10,0 millions d'euros, en baisse par rapport à l'exercice 2018. La charge 2019 se ventile comme suit :

- une charge d'impôts exigibles de 5,9 millions d'euros (contre une charge de 6,3 millions d'euros en 2018) ;
- une charge d'impôts différés de 4,1 millions d'euros (stable par rapport à 2018).

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à 23,7 millions d'euros au titre de l'année 2019. Le **résultat EPRA*** atteint 19,9 millions d'euros, contre 18,4 millions d'euros en 2018.

* Résultat net retraité des variations de juste valeur nettes de leur fiscalité différée.

2.4.3 Examen de la structure financière

■ Endettement

Au 31 décembre 2019, l'endettement financier s'élève à 187,6 millions d'euros (dont 168,6 millions d'euros de crédit bancaire et 18,5 millions d'euros de dettes de crédit-bail immobilier), contre 162,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. Cette évolution résulte principalement des opérations suivantes :

- 27,8 millions d'euros de tirages sur le crédit bancaire principalement au titre du financement de l'acquisition de la galerie de Creil Saint-Maximin et des travaux prévus dans cette galerie ;
- l'amortissement des contrats de crédit-bail à hauteur de 3,2 millions d'euros.

Le crédit bancaire est rémunéré au Taux Euribor 3 mois avec un *floor* à 0% majoré d'une marge de 205 bps.

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

Au 31 décembre 2019 :

- le ratio d'endettement contractuel (*Loan to Value, LTV*) s'établissait à 30%, pour un niveau maximal de 45% ;
- le ratio de couverture des intérêts (*Interests Coverage Ratio, ICR*) s'élevait à 607%, pour un niveau minimum de 300%.

75% de la dette de Galimmo SCA est couverte au 31 décembre 2019. Sur la seule dette bancaire hypothécaire, le taux de couverture est de 81%. Le coût moyen de l'endettement est de 2,1% avant coût des couvertures sur l'exercice 2019.

■ Trésorerie

Le montant des disponibilités est de 63,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 68,2 millions d'euros un an plus tôt), dont 23,4 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.

L'évolution de (4,5) 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 +29,0 millions d'euros, (ii) de la variation nette du besoin en fonds de roulement pour +2,3 millions d'euros et (iii) des impôts versés sur l'exercice pour (5,4) millions d'euros.
- Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement ont un impact de (54,6) millions d'euros et correspondent principalement à l'acquisition de la galerie de Creil Saint-Maximin et au programme de rénovation des actifs détenus par Galimmo.
- Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement, soit +23,7 millions d'euros, comprennent pour l'essentiel (i) les tirages sur le crédit bancaire pour +27,8 millions d'euros, (ii) le remboursement partiel du principal et les intérêts perçus au titre du prêt à Galimmo Châtelineau pour +5,9 millions d'euros, (iii) les intérêts versés pour (4,4) millions d'euros, (iv) l'amortissement des contrats de crédit-bail pour (3,2) millions d'euros et (v) les dividendes versés pour (2,1) millions d'euros.

2.5 TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Capitaux de l'émetteur

Les capitaux propres sociaux de la Société s'établissent à 191 578 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 183 413 milliers d'euros au 31 décembre 2018. Cette augmentation des capitaux propres s'explique par le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les capitaux propres consolidés de la Société s'établissent à 517 926 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 492 441 milliers d'euros au 31 décembre 2018. Cette augmentation des capitaux propres s'explique par le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Flux de trésorerie consolidés

Voir sections 2.4.1 et 2.4.3.

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 porte échéance à sept ans. Le 21 décembre 2018, un avenant a étendu l'assiette de ce financement à hauteur de 25 millions d'euros pour le porter à 391 millions d'euros.

Sur ce total, Galimmo a tiré 120 millions d'euros en 2016, 6,3 millions d'euros en 2017, 13,8 millions d'euros en 2018, et 27,8 millions d'euros en 2019.

La filiale Fongaly Immobilier, partie à ce contrat, avait procédé à un 1^{er} tirage de 2,5 millions d'euros en 2017. Elle n'a pas effectué de tirage depuis.

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 18,5 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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.

Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux

En France, la trésorerie de la Société se compose notamment d'un compte gage-espèces de 23,4 millions d'euros au 31 décembre 2019. Celui-ci a été mis en place conformément aux engagements du contrat de financement bancaire mentionné précédemment ; la trésorerie disponible sur ce compte est affectée exclusivement au financement des travaux engagés.

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 1^{ère} annuité ne peut intervenir qu'un an à partir de la date d'inscription des fonds sur les comptes convertibles à terme.

2.6 RAPPORT DE GESTION RFA

Rapport arrêté par le Gérant le 18 mars 2020 et relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, les comptes annuels dudit exercice, la proposition d'affectation du résultat, les facteurs de risque ainsi que les perspectives.

02

1. Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

1.1 Description de l'activité de la Société

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 2019

Acquisition d'un centre commercial à Saint - Maximin (Oise)

Le 8 mars 2019, Galimmo SCA a annoncé la finalisation de l'acquisition auprès de Klépierre d'un centre commercial de 4 069 m² GLA attenant à un hypermarché Cora et situé à Saint-Maximin, à proximité de Creil dans l'Oise (60). Cette opération, d'un montant de 39,5 millions d'euros (droits inclus), a été financée par un tirage de 25,1 millions d'euros sur le financement bancaire de Galimmo SCA et par fonds propres.

Adoption de la signature de marque « Real Life, Great Stories »

Par ailleurs, Galimmo a adopté et révélé début 2019 la signature de marque « Real Life, Great Stories ». Déployée sur l'intégralité des éléments de communication et intégrée à l'ensemble des processus métiers dans chacun de ses pays, dont la France, elle est le reflet de l'ambition et de la vision du Groupe, de son ancrage territorial, de sa proximité avec les enseignes ainsi que de sa démarche singulière de coconception et d'innovation.

Assemblée générale mixte du 17 mai 2019 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 2019 l'augmentation du capital social par l'émission de 1 151 636 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 19,13 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 921 308,80 euros pour le porter de 21 743 537,60 euros à 22 664 846,40 euros et de la prime d'émission intitulée « Prime d'émission – Paiement du Dividende en Actions 2019 » pour un montant de 21 109 487,90 euros.

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 2019, elle a généré un résultat de 2 477 milliers d'euros et son total bilan s'élève à 12 793 milliers d'euros.

- SCI Comgaly (société civile immobilière de droit français)
Cette société est sans activité (total bilan de 588 euros).
- SCI Comgaly RS (société civile immobilière de droit français)

Cette société porte les coûts d'études et autorisations administratives d'un projet immobilier engagé 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 1 222 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 39 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 2019, l'en cours de ce prêt se monte à 69,5 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'encours de ce prêt au 31 décembre 2019 est de 79,5 millions d'euros.

En 2019, elle a généré un résultat de 476 milliers d'euros et son total bilan s'élève à 92 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 2019, elle a généré un résultat de 18 milliers d'euros (en quote-part Galimmo SCA).

2. Événements postérieurs à la clôture

A la suite des arrêtés ministériels des 14 et 15 mars 2020 procédant à la fermeture des activités non indispensables jusqu'au 15 avril 2020, certains magasins des centres commerciaux de Galimmo SCA sont fermés au public, sauf ceux exemptés par lesdits arrêtés, après avoir subi une baisse de leur fréquentation en février et mars.

En tant qu'adhérent du Conseil National des Centres Commerciaux, Galimmo applique les recommandations exceptionnelles décidées le 16 mars, à savoir la mensualisation des loyers et charges facturés au titre du deuxième trimestre et la suspension temporaire de la mise en recouvrement des loyers et charges du mois d'avril, dans l'attente des décisions qui seront prises par le gouvernement d'ici au 15 avril.

Il est aujourd'hui trop tôt pour mesurer l'impact sur les revenus locatifs bruts et le résultat opérationnel courant du Groupe.

Concernant l'endettement bancaire du Groupe, le seul impact du Covid-19 ne constitue pas un risque significatif, les covenants étant très largement respectés au 31 décembre 2019 (le LTV contractuel atteint 30% pour un maximum de 45%, et l'ICR s'élève à 607% pour un minimum de 300%).

Par ailleurs, la Direction a mis en place :

- un plan d'actions adressé aux collaborateurs qui vise à assurer la continuité de l'activité du Groupe,
- une cellule de crise coordonnée avec Cora France ; son rôle est d'assurer le maintien de l'opérationnalité des sites, tout en limitant les éventuels impacts de l'épidémie sur les consommateurs, les commerçants et les personnels intervenant sur le patrimoine.

3. Perspectives 2020

Galimmo SCA poursuit le déploiement de son plan d'investissement et de sa politique de gestion dynamique de ses centres commerciaux destinés à en renforcer l'attractivité et à valoriser son portefeuille d'actifs en France.

L'achèvement des travaux et la livraison de l'extension du centre commercial de Rennes Pacé sont prévus au 4^e trimestre 2020.

L'année 2020 verra également le début des travaux d'extension/rénovation du centre commercial d'Ermont.

4. Affectation des résultats de l'exercice 2019

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires de la Société d'approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Ces comptes, qui laissent apparaître un bénéfice de 10 525 071,74 euros et un report à nouveau de 231 281,21 euros, font ressortir un bénéfice distribuable de 10 030 099,36 euros après dotation à la réserve légale de 526 253,59 euros.

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 15 mai 2020 d'approuver le versement d'un dividende pour l'exercice 2019 de 0,88 euro par action, soit 24 931 331,04 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 24 931 331,04 euros. La date de paiement proposée est le 17 juin 2020.

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 2018 : 23 718 milliers d'euros (soit 0,88 euro par action) ;
- 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).

5. Impact social et environnemental de la Société

Le Diagnostic de performance Extra-Financière est présenté au chapitre 5 du présent Document d'Enregistrement Universel.

6. Délais de paiement clients et fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L. 441-10 et D.441-4 du Code de commerce, nous vous indiquons les conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2019. La décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes clients et fournisseurs par date d'échéance se présente comme suit :

(En €)	Article D. 441 I. (1) ^o : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D. 441 I. (2) ^o : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)	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											153	5 143
Montant TTC des factures concernées		62 667	23 407	42 972	357 155	486 201	22 100	294 578	341 245	7 265 152	7 923 076	
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		0,17%	0,06%	0,12%	0,98%	1,33%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							0,04%	0,60%	0,69%	14,77%	16,11%	

Les délais de paiement de référence utilisés sont contractuels ou légaux.

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

Il n'existe pas de nouvelles conventions conclues par la Société avec un dirigeant ou un actionnaire significatif de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 +30,4 millions d'euros (+4,4%) et - 29,7 millions d'euros (-4,3%) ;
- la solidité des revenus locatifs à périmètre constant et la santé des locataires. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers peut affecter leur situation financière et, par voie de conséquence, être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de Galimmo SCA s'ils ne parviennent plus à honorer leurs loyers. La solvabilité des locataires, la qualité de leur signature, et leur potentiel d'attractivité figurent parmi les critères d'analyse étudiés par Galimmo SCA avant la conclusion de ses baux. Une détérioration de conjoncture économique pourrait impacter le niveau de la consommation et mettre en difficulté les locataires, jusqu'à ce qu'ils soient potentiellement en situation de défaut de paiement ;
- l'accès aux financements bancaires. Le risque à prendre en compte concerne d'éventuelles difficultés d'accès aux refinancements qui peuvent contraindre une partie des acteurs du marché immobilier, et freiner les accords de crédit des banques envers des opérations jugées à risque. Galimmo SCA a mis en place un financement bancaire fin 2016, concomitamment à sa constitution en tant que foncière. Ce financement incorpore une tranche Travaux qui doit lui permettre de réaliser le plan d'investissement initialement défini. 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.

Depuis l'exercice 2018, la Société procède 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 2019, le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires reste limité, les dix locataires les plus importants comptant pour 20% 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'Économie 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

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 2019, la trésorerie de la succursale marocaine s'établissait à 1 023 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 1^{ère} 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 1^{er} 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'intérêt.

Galimmo conclut ses transactions sur produits dérivés avec des banques commerciales de 1^{er} 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 81% de couverture sur la dette bancaire hypothécaire.

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 2019, la situation nette de cette dernière s'élevait à 11 298 730,51 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 décembre 2019 : 10,7287 dirhams ;
- 31 décembre 2018 : 10,9579 dirhams ;
- 31 décembre 2017 : 11,2234 dirhams.

8.3 Risques environnementaux, sanitaires et sécuritaires

A la suite des arrêtés ministériels des 14 et 15 mars 2020 procédant à la fermeture des activités non indispensables jusqu'au 15 avril 2020, certains magasins des centres commerciaux de Galimmo SCA sont fermés au public, sauf ceux exemptés par lesdits arrêtés, après avoir subi une baisse de leur fréquentation en février et mars.

En tant qu'adhérent du Conseil National des Centres Commerciaux, Galimmo applique les recommandations exceptionnelles décidées le 16 mars, à savoir la mensualisation des loyers et charges facturés au titre du deuxième trimestre et la suspension temporaire de la mise en recouvrement des loyers et charges du mois d'avril, dans l'attente des décisions qui seront prises par le gouvernement d'ici au 15 avril.

Il est aujourd'hui trop tôt pour mesurer l'impact sur les revenus locatifs bruts et le résultat opérationnel courant du Groupe.

Concernant l'endettement bancaire du Groupe, le seul impact du Covid-19 ne constitue pas un risque significatif, les covenants étant très largement respectés au 31 décembre 2019 (le LTV contractuel atteint 30% pour un maximum de 45%, et l'ICR s'élève à 607% pour un minimum de 300%).

Par ailleurs, la Direction a mis en place :

- un plan d'actions adressé aux collaborateurs qui vise à assurer la continuité de l'activité du Groupe,
- une cellule de crise coordonnée avec Cora France ; son rôle est d'assurer le maintien de l'opérationnalité des sites, tout en limitant les éventuels impacts de l'épidémie sur les consommateurs, les commerçants et les personnels intervenant sur le patrimoine.

9. Information sur le capital de la Société

Évolution de l'actionariat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À la connaissance de la Société, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la répartition du capital et des droits de vote de la Société a été la suivante :

	Au 31/12/2018 ⁽¹⁾		Au 31/12/2019 ⁽²⁾	
	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%	5 577 629	19,69%
Galimmo Services France	62 006	0,23%	64 971	0,23%
Delparef	19 640 131	72,26%	20 543 597	72,51%
TOTAL CONCERT GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF	25 034 474	92,11%	25 034 474	92,43%
Primonial Capimmo	2 133 723	7,85%	2 133 723	7,53%
Public	11 225	0,04%	11 138	0,04%
TOTAL	27 179 422	100%	28 331 058	100%

(1) L'Assemblée générale mixte réunie le 15/05/2018 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 19/06/2018, 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.

(2) L'Assemblée générale mixte réunie le 17/05/2019 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 19/06/2019, le Gérant a ainsi acté ladite augmentation de capital d'une valeur de 921 308,80 euros correspondant à l'émission de 1 151 636 nouvelles actions de valeur nominale 0,80 euro au prix de 19,13 euros, prime d'émission comprise.

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

Au 28 février 2020, 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 2020	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Galimmo Real Estate	5 577 629	19,69%
Galimmo Services France	64 971	0,23%
Delparef	20 543 597	72,51%
TOTAL CONCERT GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF	26 186 197	92,43%
Primonial Capimmo	2 133 723	7,53%
Public	11 138	0,04%
TOTAL	28 331 058	100%

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, Galimmo n'a enregistré aucun franchissement des seuils légaux de détention de son capital.

10. 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.

11. 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 2024	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 2019 :	97 900 €	Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2019 :	156 600 €

SUPPLÉANTS

M ^{me} Anne Mouhssine		M. Jean-Christophe Georghiou	
Date de nomination :	17/05/2019	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 2024	Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021

12. Organisation générale et procédures de contrôle interne de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Le processus d'élaboration des procédures de contrôle interne s'est poursuivi au cours de l'exercice 2019, sous la responsabilité du Secrétaire Général, qui supervise les filières financières, juridiques, comptables et gestion locative et immobilière. 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.

Au cours de l'année 2019, le manuel de conformité a été complété d'une charte informatique et d'une *Car Policy*.

13. Élaboration de l'information financière et comptable de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

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

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

14. 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.

15. Évaluation et perspectives d'évolution du processus de contrôle interne et de gestion des risques

Galimmo poursuivra en 2020 le déploiement d'un plan d'audit interne, afin de procéder à l'évaluation de son environnement de contrôle interne autour des cinq piliers du référentiel COSO : 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	2015	2016	2017	2018	2019
SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 120 000	20 016 927	20 944 174	21 743 538	22 664 846
Nombre d'actions ordinaires existantes	224 000	25 021 159	26 180 218	27 179 422	28 331 058
Nominal	5,00	0,80	0,80	0,80	0,80
Nombre maximal d'actions 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	42 968	24 511 486	33 587 629	39 406 500	42 496 220
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	5 247	14 011 965	19 061 436	19 108 177	18 824 767
Impôts sur les bénéfices	540	1 900 526	4 383 566	4 498 930	4 053 249
Résultat après impôts, amortissements et provisions	2 308	9 404 707	10 921 110	9 757 337	10 525 072
Montant des bénéfices distribués		8 957 406	10 410 285	8 969 209	9 400 490
Montant des dividendes		22 218 620	23 238 592	23 917 891	24 117 891
III. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	0,02	0,48	0,56	0,54	0,52
Résultat après impôts, amortissements et provisions	0,01	0,38	0,42	0,36	0,37
Dividende versé à chaque action	-	0,88	0,88	0,88	0,88
IV. PERSONNEL					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	0	26	37	43	48
Dont employés d'immeubles	0	0	0	0	0
Masse salariale de l'exercice	0	1 086 922	2 198 346	2 599 004	2 736 436
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	0	478 091	934 576	1 253 848	1 317 815

03



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES ANNUELS

3.1	COMPTES CONSOLIDÉS	58
3.2	COMPTES ANNUELS	92

3.1 COMPTES CONSOLIDÉS

3.1.1 État consolidé de la situation financière

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations incorporelles		52	81
Immobilisations corporelles	4	1 874	4 329
Immeubles de placement	5	695 364	633 393
Actifs financiers non courants	10	79 559	83 043
Titres mis en équivalence	6	14 963	9 685
ACTIFS NON COURANTS		791 812	730 531
Clients et autres créances	7	20 418	21 873
Actifs financiers courants	10	2 000	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	63 656	68 164
Actifs d'impôts courants		303	877
ACTIFS COURANTS		86 377	92 914
TOTAL ACTIF		878 189	823 445
Capital social		22 665	21 744
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		471 542	446 800
Résultat net - Part du Groupe		23 719	23 898
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	9	517 926	492 441
CAPITAUX PROPRES	9	517 926	492 441
Emprunts et dettes financières non courants	10	183 877	158 761
Dettes de locations non courantes		1 735	-
Passifs financiers non courants	10	145	192
Provisions	10	1 227	1 623
Passif d'impôts différés	16	138 858	134 920
Autres passifs non courants		8 773	7 923
PASSIFS NON COURANTS		334 615	303 418
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	10	3 716	3 421
Dettes de locations courantes		505	-
Passifs financiers courants	10	0	83
Dettes fournisseurs		12 923	14 805
Passifs d'impôts courants		260	417
Autres passifs courants	8	8 244	8 861
PASSIFS COURANTS		25 648	27 586
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		878 189	823 445

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.1.2 État consolidé du résultat global

en milliers d'euros	notes	31/12/2019	31/12/2018
REVENUS LOCATIFS BRUTS	12	41 648	37 198
Charges locatives non récupérées	12	-1 702	-742
Impôts fonciers non récupérés	12	-1 181	-673
Charges sur immeubles		-2 293	-2 317
REVENUS LOCATIFS NETS	12	36 472	33 466
Honoraires perçus		1 456	1 480
Autres produits d'exploitation		317	263
Frais de personnel	13	-4 054	-3 888
Autres frais généraux	13	-4 627	-4 563
Amortissements		-581	-225
Autres produits et charges opérationnels courants	14	-175	-51
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	5	6 615	7 876
Part dans le résultat net des MEE	6	946	1 720
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		36 368	36 078
Autres produits et charges opérationnels non courants		-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		36 368	36 078
Coût de l'endettement financier net	15	-4 336	-3 886
Autres produits financiers	15	2 947	3 382
Autres charges financières	15	-1 296	-1 255
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		33 683	34 317
Impôts sur le résultat	16	-9 964	-10 419
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		23 719	23 898
dont			
Part du Groupe		23 719	23 898
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Nombre d'actions pondérées	9	27 794 680	26 714 039
Résultat net par action	9	0,85 €	0,89 €

Autres éléments du résultat global

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	23 719	23 898
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-627	-613
Impôts différés/variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	162	158
Sociétés mises en équivalence - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-89	-94
TOTAL DES ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE RECLASSÉS EN RÉSULTAT	-555	-549
TOTAL DES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	23 164	23 350
dont part du Groupe	23 164	23 350
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

<i>en milliers d'euros</i>	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 2018	20 944	383 285	66 444	470 672	-	470 672
Résultat net de la période			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/apports	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
CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2019	21 744	446 800	23 898	492 441	-	492 441
Résultat net de la période			23 719	23 719	-	23 719
Autres éléments du résultat global		-555		-555		-555
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	-	-555	23 719	23 164	-	23 164
Affectation du résultat		23 898	-23 898	-		-
Augmentation/réduction de capital	921	21 109		22 031		22 031
Dividendes		-24 118		-24 118		-24 118
Autres mouvements		-15		-15		-15
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019	22 665	471 542	23 719	517 926	-	517 926

Comme indiqué dans les Faits marquants, la distribution de dividendes décidée par l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019 a, pour partie, pris la forme d'un paiement en actions. Ainsi, 1 151 636 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale ont été émises, portant le nombre total

d'actions à 28 331 058 actions. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social d'un montant de 921 milliers d'euros pour le porter de 21 744 milliers d'euros à 22 665 milliers d'euros et de la prime d'émission pour un montant de 21 109 milliers d'euros.

3.1.4 Tableau de flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Flux de trésorerie liés à l'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées		22 773	22 178
Résultat net consolidé	23 719		23 898
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	-946		-1 720
Élimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie		-6 449	-7 742
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations	166		134
Gains et pertes liés aux instruments financiers			-
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	5	-6 615	-7 876
Résultat sur cessions		2	1
Plus/moins-value de cession	2		1
Charges d'impôts y compris impôts différés		9 964	10 419
Autres éléments du résultat financier		2 723	1 561
Intérêts financiers (payés)	4 362		4 268
Produits financiers (perçus)	-2 947		-3 370
Dividendes perçus	-18		-20
Autres frais financiers	1 326		683
Marge brute d'autofinancement		29 014	26 418
Variation nette du besoin en fonds de roulement		2 339	-6 008
Créances clients et comptes rattachés	200		-2 283
Variation des autres créances et dettes d'exploitation	2 148		-585
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	912		-3 320
Dettes fiscales et sociales	-920		180
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		31 353	20 409
Impôts sur le résultat payés		-5 442	-10 291
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION		25 911	10 119
Flux de trésorerie liés aux investissements			
Acquisitions		-54 555	-21 674
Immobilisations corporelles et incorporelles	-54 555		-21 674
Cessions		-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-		-
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS		-54 555	-21 674
Flux de trésorerie des opérations financières			
Opérations de capital		-	-
Intérêts et dividendes versés		-6 449	-6 353
Intérêts versés	-4 362		-4 268
Dividendes versés	-2 087		-2 085
Intérêts et dividendes perçus		2 965	3 390
Dividendes perçus	18		20
Produits financiers perçus	2 947		3 370
Autres frais financiers		-1 326	-683
Endettement financier		24 435	10 770
Augmentation des dettes moyen/long terme	27 802		13 783
Remboursement des dettes moyen/long terme	-488		-
Variation des dettes court terme	-2 879		-3 014
Autres variations		4 116	12 359
Variation des créances financières	3 181		12 000
Variation des cautions données et reçues	848		333
Variations des comptes courants	87		26
FLUX NETS DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES		23 741	19 482
Incidence des autres variations		395	848
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		-4 508	8 775
Trésorerie d'ouverture		68 164	59 389
Trésorerie de clôture		63 656	68 164

3.1.5 Notes annexes aux états financiers consolidés

■ Description de Galimmo

Galimmo SCA (« 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 2019, Galimmo exploite 52 galeries commerciales en France et détient une participation minoritaire dans un groupe de 7 galeries commerciales en Belgique.

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

■ Faits marquants au 31 décembre 2019

Acquisition d'un centre commercial à Saint-Maximin (Oise)

Le 8 mars 2019, Galimmo a acquis auprès de Klépierre un centre commercial de 4 069 m² de surface commerciale utile appartenant à un hypermarché Cora et situé à Saint-Maximin, à proximité de la ville de Creil dans l'Oise (60). Cette opération, d'un montant de 39,5 millions d'euros (droits inclus), a été financée par un tirage de 25,1 millions d'euros sur le financement bancaire de Galimmo SCA et par fonds propres.

Adoption de la signature de marque « Real Life, Great Stories »

Par ailleurs, Galimmo a adopté et révélé début 2019 sa signature de marque « Real Life, Great Stories ». Déployée sur l'intégralité des éléments de communication et intégrée à l'ensemble des processus métiers dans chacun de ses pays, dont la France, elle est le reflet de l'ambition, de la vision, de son ancrage territorial, de sa proximité avec les enseignes ainsi que de sa démarche singulière de co-conception et d'innovation.

Assemblée générale mixte du 17 mai 2019 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 2019 l'augmentation du capital social par l'émission de 1 151 636 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 19,13 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 921 308,80 euros pour le porter de 21 743 537,60 euros à 22 664 846,40 euros et de la prime d'émission intitulée « Prime d'émission - paiement de dividende en actions 2019 » pour un montant de 21 109 487,90 euros.

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.

Les états financiers ont été arrêtés par le Gérant le 18 mars 2020. Après examen par le Conseil de surveillance, la publication des états financiers de la Société a été autorisée par le Gérant le 18 mars 2020.

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 2019

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, à l'exception des évolutions normatives reprises ci-dessous.

IFRS 16 - Contrats de location

En janvier 2016, l'IASB a publié une nouvelle norme sur la comptabilisation des contrats de location. La norme IFRS 16 - Contrats de Location remplace la norme IAS 17 - Contrats de location ainsi que trois interprétations (IFRIC 4 - Déterminer si un accord contient un contrat de location, SIC 15 - Avantages dans les contrats de location simple et SIC 27 - Évaluation de la substance des transactions impliquant la forme juridique d'un contrat de location).

Le nouveau texte requiert, côté preneur, que tous les engagements de location pour lesquels la norme n'a pas prévu d'exemption en raison de leur durée et/ou de leur montant, soient inscrits au bilan, sans distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement.

Côté bailleur, les principes comptables sont quasiment inchangés par rapport à IAS 17. Les bailleurs doivent continuer à classer les contrats de location en tant que contrats de location simple ou contrats de location-financement en application de principes similaires à ceux d'IAS 17. IFRS 16 n'aura donc pas d'impact sur les contrats de location dans lesquels le Groupe est bailleur à l'exception de nouvelles informations à donner.

En tant que preneur, le Groupe est engagé aujourd'hui essentiellement dans des contrats de location financement au sens d'IAS 17. Au 1^{er} janvier 2019, le Groupe n'a pas modifié, comme cela est prévu en cas d'application rétrospective simplifiée, la valeur comptable des actifs et passifs sous-jacents telle qu'elle était précédemment reconnue sous IAS 17.

En 2019, suivant l'application de la norme IFRS 16, le Groupe a comptabilisé, à la date de transition, les dettes de location et droits d'utilisation relatifs à des contrats de location qui étaient auparavant classés en « contrats de location simple » conformément aux principes de la norme IAS 17. À ce titre, le seul contrat devant faire l'objet d'un retraitement IFRS 16 concerne la location du siège rue de la Victoire à Paris 9 ainsi que le contrat de sous-location qui y est associé afférent à une partie de la surface louée (Contrats de location voir note 4).

Les dettes de location ont été évaluées à la valeur actualisée des paiements de loyers restant dus, établie sur base du taux d'emprunt marginal du preneur au 1^{er} janvier 2019. Ce taux a été déterminé à partir du taux marginal d'emprunt du Groupe, ajusté conformément à la norme IFRS 16 en tenant compte (i) de l'environnement économique des filiales, et en particulier de leur risque de crédit, (ii) de la date de début du contrat (soit le 1^{er} janvier 2019, date de la transition), (iii) de la devise dans laquelle le contrat est conclu et (iv) de sa durée résiduelle.

Le taux d'emprunt marginal moyen pondéré appliqué au seul contrat, dans le périmètre de la Norme IFRS 16, s'établit à 2,67% au 1^{er} janvier 2019.

IFRIC 23 - Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat

L'interprétation IFRIC 23 - *Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat* clarifie l'application des dispositions de la norme IAS 12 - Impôts sur le résultat. Cette clarification s'applique aux aspects de comptabilisation et d'évaluation de l'impôt sur le résultat dès lors qu'il existe une incertitude relative au traitement d'un élément, tant au niveau de la détermination des bénéfices imposables (pertes fiscales déductibles), que des bases d'imposition, des déficits reportables, des crédits d'impôt non utilisés ou des taux d'imposition.

Le Groupe a adopté l'interprétation IFRIC 23 - *Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat* au 1^{er} janvier 2019, sans retraitement de l'information comparative. L'impact sur les états financiers consolidés du Groupe est non significatif.

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

Autres normes, amendements ou interprétations

Les autres amendements et interprétations applicables à partir de 2019 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe :

- Amendements IFRS 9 – Instruments financiers : Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative ;
- Amendements IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des coentreprises : Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises ;
- Amendements IAS 19 – Avantages du personnel : Modification, réduction ou liquidation de régime ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2015-2017.

Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables en 2020 et non anticipés par le Groupe

- Amendements IFRS 3 – Regroupement d'entreprises : définition d'une activité 2 ;
- Amendements IAS 1 – Présentation des états financiers et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition de la matérialité ;
- Amendements IFRS 9 – Instruments Financiers ; IAS 39 – Instruments Financiers : comptabilisation et évaluation ; IFRS 7 – Instruments Financiers - Information à fournir - Réforme des taux d'intérêt de référence.

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

Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables après 2020

IFRS 17 – Contrats d'assurance 2.

Changement de principe comptable pour l'évaluation des galeries commerciales détenues par Châtelaineau participation mise en équivalence (voir note 6)

En application des méthodes d'évaluation d'actifs immobilisés selon une approche de portefeuille, les pratiques de place en Belgique déterminent une moyenne pondérée des coûts de transaction associés au portefeuille. Sur cette base, les droits d'enregistrement retenus sur le patrimoine sont désormais de 2,5%. Cette logique de portefeuille constitue un changement de méthode comptable selon la norme IAS 8 qui requiert une application rétrospective.

Au 1^{er} janvier 2018, l'impact de ce changement s'élève à 4 394 milliers d'euros (après prise en compte des impôts différés) sur la valeur des Participations mises en équivalence (note 6). Cet impact étant non significatif sur le résultat de Galimmo, le compte de résultat de 2018 n'a pas été retraité.

3. CHOIX DE PRÉSENTATION

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

NOTE 2 INFORMATION SECTORIELLE IFRS 8

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

décisions sur les ressources à affecter au secteur et d'évaluer la performance de celui-ci.

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

NOTE 3 RECOURS À DES JUGEMENTS ET DES ESTIMATIONS

L'établissement de comptes consolidés 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 (et la fiscalité associée) pourraient être différentes des valeurs estimées.

NOTE 4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Ouverture	4 329	720
Acquisitions	2 775	3 782
Cessions	-4 674	-1
Amortissements	-525	-167
Reclassement et variation de périmètre	-31	-5
CLÔTURE	1 874	4 329

En 2018, l'acquisition de 3,8 millions d'euros était principalement relative à l'indemnité d'immobilisation versée le 13 décembre 2019 pour 3,7 millions d'euros en vue de l'acquisition de la galerie de Creil Saint Maximin. En 2019, la cession de 4,7 millions d'euros correspond à hauteur de 3,7 millions d'euros à la diminution de cette indemnité qui a été reconnue en immeuble de placement (voir Note 5 Immeubles de placement).

En 2019, suivant l'application de la norme IFRS 16, le Groupe a comptabilisé, à la date de transition, les dettes de location et droits d'utilisation relatifs aux contrats de location qui étaient auparavant classés en « contrats de location simple » conformément aux principes de la norme IAS 17 – Contrats de location. En ce qui concerne les locations simples au sens d'IAS 17, le seul contrat devant faire l'objet d'un retraitement IFRS 16 concerne la location du siège rue de la Victoire à Paris 9 ; les impacts sont les suivants :

- enregistrement d'un droit d'utilisation de 2,7 millions d'euros afférent au contrat principal de location du siège ;
- décomptabilisation d'une partie de l'actif à hauteur de 1 million d'euros concernant le contrat de sous-location d'une partie du siège (correspond au flux de cession pour 1 million d'euros).

CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

<i>en milliers d'euros</i>	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Loyers minimaux futurs à payer	2 359	555	1 804	
Revenus minimaux de sous-location à recevoir	870	205	665	

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 IFRS 16, 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 2019 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, 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. ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La norme IFRS 13 – « Évaluation 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 31/12/2019	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾		Moyenne Pondérée ⁽²⁾
		VLM	90 €/m ²	884 €/m ²	515 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,35%	8,30%	6,78%
Shopping ⁽³⁾	535,7	Taux de fin de cash-flow	5,10%	6,75%	5,49%
		VLM	39 €/m ²	2 348 €/m ²	403 €/m ²
		Taux d'actualisation	7,20%	11,70%	8,74%
Proximité ⁽⁴⁾	158,6	Taux de fin de cash-flow	5,70%	10,50%	7,29%
TOTAL	694,3				

(1) Valeurs minimales et maximales par typologie issues de l'expertise du 31/12/2019.

(2) Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 31/12/2019.

(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>	31/12/2019	31/12/2018
Ouverture	633 393	605 929
Variation de juste valeur	6 615	7 876
Acquisitions	55 356	19 770
Cessions	-	-
Reclassement et variation de périmètre	-	-182
CLÔTURE	695 364	633 393

Les acquisitions de l'exercice de 55,4 millions d'euros correspondent aux éléments suivants :

- l'acquisition de la galerie commerciale de Creil Saint Maximin le 8 mars 2019 pour un prix de 39,5 millions d'euros ;
- l'acquisition de cellules commerciales dans les centres commerciaux d'Essey lès Nancy (647 m²) et de Wittenheim (51 m²) ;

- la poursuite de la rénovation de plusieurs galeries commerciales.

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>	31/12/2019	31/12/2018
Valeur hors droits du patrimoine	694 262	631 893
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et dépenses capitalisables sur les projets	1 102	1 501
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	695 364	633 393

Analyse de sensibilité

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25% (+25 points de base) entraînerait une diminution des valeurs d'expertise de 29,7 millions d'euros, une baisse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25% (-25 points de base) entraînerait une augmentation des valeurs d'expertise de 30,4 millions d'euros.

Engagements de location (contrats de location de crédits-baux immobiliers IAS 17)**CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT**

<i>en milliers d'euros</i>	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Loyers minimaux à payer	19 741	3 526	12 673	3 542
Valeur actualisée des loyers minimaux	17 129	3 382	11 027	2 721
Charge financière future à payer				

NOTE 6 PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

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

Galimmo Châtelineau applique également l'option prévue par IAS 40 et comptabilise ses galeries commerciales à la juste valeur. En 2019, Galimmo Châtelineau a été conduit à modifier la méthode retenue. En effet, les pratiques de place en Belgique déterminent une moyenne pondérée des coûts de transaction associés au portefeuille. Sur cette base, les droits d'enregistrement retenus sur le patrimoine sont

désormais de 2,5%. Cette logique de portefeuille constitue un changement de méthode comptable selon la norme IAS 8 qui requiert une application rétrospective.

Au 1^{er} janvier 2018, l'impact de ce changement s'élève à 4 394 milliers d'euros (après prise en compte des impôts différés) sur la valeur des Participations mises en équivalence (note 6). Cet impact étant jugé non significatif sur les comptes consolidés de Galimmo, le compte de résultat de 2018 n'a pas été retraité.

La tête de ce sous-groupe est Galimmo Châtelineau dont le siège social se situe à Braine l'Alleud en Belgique (Chaussée de Nivelles 83, B-1420 Braine l'Alleud).

Actif

	31/12/2019	31/12/2018*
Immobilisations incorporelles	119	-
Immobilisations corporelles	172	172
Immeubles de placement	438 000	439 168
Actifs financiers non courants	260	1 475
Clients et autres créances	2 589	2 564
Trésorerie	6 552	4 942
Actifs d'impôts courants	70	-
TOTAL ACTIF	447 762	448 321

Passif

	31/12/2019	31/12/2018*
Capitaux propres	99 753	94 046
Emprunts et dettes financières non courants	153 811	153 348
Passifs d'impôts différés	104 602	105 720
Autres passifs non courants	77 700	80 677
Dettes fournisseurs	8 084	4 769
Passifs d'impôts courants	359	6 469
Autres passifs courants	3 452	3 292
TOTAL PASSIF	447 762	448 321

* Les données comparatives du bilan ont été retraitées du changement de méthode comptable des immeubles de placement.

Les actions détenues dans Galimmo Châtelineau 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 par Foncibel à Galimmo Châtelineau 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 Châtelineau et de ses filiales :

	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs bruts	26 524	26 901
Charges locatives non récupérées	-378	-503
Impôts fonciers non récupérés	-187	-147
Charges sur immeubles	-1 018	-861
Revenus locatifs nets	24 942	25 390
Frais généraux	-2 326	-2 073
Variation de valeur des immeubles	-6 434	134
Résultat opérationnel	16 181	23 451
Résultat financier	-6 917	-7 375
Résultat avant impôt	9 264	16 076
Impôts sur le résultat	-2 960	-4 611
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	6 304	11 464

État de passage des titres mis en équivalence

	Valeur des titres au 31/12/2018	Résultat de la période	Changement de méthode comptable	Autres éléments du résultat global	Valeur des titres au 31/12/2019
Galimmo Châtelineau	9 685	946	4 422	-89	14 963
TOTAL	9 685	946	4 422	-89	14 963

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 2019 et en particulier le modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues. À partir des données historiques, le Groupe a élaboré une matrice de « provisionnement » qui est appliquée dès la comptabilisation initiale des créances.

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Créances clients et comptes rattachés*	15 724	16 646
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	-4 110	-4 833
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	11 614	11 814
Autres créances et comptes courants	8 076	9 449
<i>dont autres créances</i>	6 966	8 335
Dépréciations des autres créances et comptes courants	-13	-13
Comptes de régularisation	741	624
<i>dont charges constatées d'avance</i>	741	624
TOTAL AUTRES CRÉANCES	8 804	10 060
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	20 418	21 873

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

Les garanties reçues sont de 8 773 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants (voir État de Situation Financière) et 970 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 douteuses*	Créances non dépréciées non échues	TOTAL CRÉANCES CLIENTS (BRUT)
31/12/2019	1 184	515	2 356	4 055	6 360	5 309	15 724

Créances totalement ou partiellement dépréciées * : le montant de la dépréciation est de 4 110 milliers d'euros au 31/12/2018.

Les créances non dépréciées non échues incluent 4 940 milliers d'euros de factures à établir au titre des refacturations de charges (suite aux opérations des redevances), refacturations d'impôts fonciers (2018 et 2019)

et aux loyers variables des années 2017 et 2019. À noter que le poste « Autres passifs courants » comprend 537 milliers d'euros d'avoir à établir au titre des redevances de charges.

NOTE 8 AUTRES PASSIFS COURANTS

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Comptes courants des sociétés non consolidées	-	1
Dettes diverses	6 709	7 144
Produits constatés d'avance	1 532	1 713
Comptes de régularisation	4	3
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	8 244	8 861

Les dettes diverses incluent principalement :

- des dettes fiscales pour 2.890 milliers d'euros (3.781 milliers d'euros à fin 2018) ;
- des dettes sociales et salariales pour un montant de 940 milliers d'euros (925 milliers d'euros à fin 2018) ;

- des avoirs à établir de 1 561 milliers d'euros (1 433 milliers d'euros à fin 2018) dont 537 milliers d'euros sont afférents aux redevances de charges.

Les produits constatés d'avance sont constitués des droits d'entrée perçus, enregistrés en chiffre d'affaires sur la durée des baux (voir note 12.1).

NOTE 9 CAPITAUX PROPRES

Le nombre d'actions émises par Galimmo s'élève à 28 331 058 actions de quatre-vingts centimes d'euros de valeur nominale chacune. Le capital social est libéré à 100%.

Suite à la distribution du dividende en actions intervenue en 2019, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	31/12/2019		31/12/2018	
	Actions/Droits de vote	%	Actions/Droits de vote	%
Galimmo Real Estate	5 577 629	19,69%	5 332 337	19,62%
Galimmo Services France	64 759	0,23%	62 006	0,23%
Delparef	20 543 597	72,51%	19 640 131	72,26%
Primonial Capimmo	2 133 723	7,53%	2 133 723	7,85%
Public	11 350	0,04%	11 225	0,04%
TOTAL	28 331 058	100%	27 179 422	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 01/01/2019	27 179 422
19/06/2019	
Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	1 151 636
AU 31/12/2019	28 331 058

Calcul du nombre d'action moyen pondéré

	Nombre d'actions	Nombre de jours	Nombre d'actions moyen pondéré
01/01/2019	27 179 422	170	12 658 909
19/06/2019	28 331 058	195	15 135 771
31/12/2019	28 331 058	365	27 794 680

03

NOTE 10 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES FINANCIERS

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Actifs financiers non courants	79 559	83 043
<i>Titres de participation</i>	34	34
<i>Prêts à plus d'un an</i>	78 143	80 500
<i>Dérivés cash flow hedge actifs non courants</i>	240	1 362
<i>Autres actifs financiers non courants</i>	1 142	1 147
Actifs financiers courants	2 000	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	63 656	68 164

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts et dettes financières non courants *	183 877	158 761
Passifs financiers non courants	145	192
Passifs financiers courants	-	83
Emprunts et dettes financières courants **	3 716	3 421

* hors impact IFRS 16 qui génère une dette non courante de 1 735 k€.

** hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 505 k€.

Au 31 décembre 2019, les actifs financiers sont essentiellement composés du prêt octroyé par Foncibel (filiale de Galimmo) à Galimmo Châtelineau soit 77,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants et 2 millions d'euros en actifs financiers courants qui doivent être remboursés le 20 décembre 2020 au plus tard.

Pour mémoire, le 30 septembre 2016, Foncibel (filiale de Galimmo) a octroyé un prêt à Galimmo Châtelineau d'un montant de 111 millions d'euros, rémunéré à un taux de 3,58% et portant échéance en septembre 2024 (voir note 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 et 3 millions d'euros en décembre 2019.

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 184 millions d'euros incluent d'une part un montant d'emprunt bancaire de 168 millions d'euros tiré par Galimmo et Fongaly immobilier et d'autre part un montant de 15,2 millions d'euros relatif à la dette de location-financement (partie non courante) de Fongaly immobilier, auquel s'ajoute une part courante de 3,3 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.

<i>en milliers d'euros</i>	Ouverture	Variation ayant un effet sur la trésorerie	Autres variations sans effet sur la trésorerie	Clôture
Emprunts obligataires	-	-	-	-
Autres emprunts	140 337	27 802	488	168 628
Emprunts de location financement	18 423	-	-3 174	15 249
Emprunts et dettes financières - non courant*	158 761	27 802	-2 686	183 877
Emprunts obligataires	0	-	-	-
Autres emprunts	0	-	-	-
Emprunts de location financement	3 285	-3 199	3 174	3 260
Concours bancaires courants	124	332	0	456
Emprunts et dettes financières - courant**	3 421	-2 879	3 174	3 716
Endettement financier (A)	162 182	24 924	488	187 593
Valeurs mobilières de placement	1	-	-	1
Disponibilités	68 163	-5 753	1 244	63 655
Trésorerie et équivalents trésorerie (B)	68 164	-5 753	1 244	63 656
ENDETTEMENT FINANCIER NET (A) - (B)	94 018	30 676	-756	123 938

* hors impact IFRS 16 qui génère une dette non courante de 1 735 k€..

** hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 505 k€.

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 2019, pour Galimmo SCA, un montant de 1 826 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 167 927 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2019, le poste « Disponibilités » comprend un gage-espèces de 23.371 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.

Chaque année, il est proposé à l'Assemblée générale des actionnaires une option pour le paiement du dividende en actions (en lieu et place du paiement en numéraire).

Depuis 2019, le non-exercice de cette option par certains des principaux actionnaires rendrait exigibles les emprunts bancaires dans la limite de 10 millions d'euros.

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

des entités concernées par ce financement :

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

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

Détail des emprunts par nature de taux

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Avant couverture		
Dette à taux fixe	-	-
Dette à taux variable	187 593	162 182
Couvertures d'intérêts mises en place		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	-	-
Pour limiter les dettes à taux variable	141 349	136 117
Après couverture		
Dette à taux fixe	141 349	136 117
Dette couverte	46 245	26 065
TOTAL	187 593	162 182

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	167 883
Fongaly	Taux EUR3M_ FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	2 528
Fongaly Immobilier Luneville	Taux EUR3M + spread	12 ans	29/12/2021	546
Fongaly Immobilier Cambrai	Taux EUR3M + spread	12 ans	19/12/2023	3 349
Fongaly Immobilier Strasbourg	Taux EUR3M + spread	12 ans	01/07/2026	14 535

Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

en milliers d'euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instruments dérivés actifs				
Couverture de flux futurs	138 000	240	240	1 362
Couverture de juste valeur	-	-	-	-
Instruments dérivés non reconnus en couverture	-	-	-	-
TOTAL	138 000	240	240	1 362
dont non courant			240	1 362
dont courant			-	-

			31/12/2019	31/12/2018
<i>en milliers d'euros</i>	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instrumentes dérivés passifs				
Couverture de flux futurs	3 349	-145	-145	-275
Couverture de juste valeur	-	-	-	-
Instrumentes dérivés non reconnus en couverture	-	-	-	-
TOTAL	3 349	-145	-145	-275
<i>dont non courant</i>			-145	-192
<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	-194	-365	-	-559	-627
Dérivés de change - CFH	-	-	-	-	-
Dérivés de taux - Non qualifié	-	-	-	-	-
Dérivés de change - Non qualifié	-	-	-	-	-
Dérivés - autres instruments	-	-	-	-	-
RÉSULTAT TOTAL	-194	-365	-	-559	-627

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.

Échéancier des emprunts et dettes financières :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Inférieur à 1 an	3 716	3 421
Supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	180 412	154 470
Supérieur à 5 ans	3 465	4 290
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	187 593	162 182

Échéancier (non actualisé) des instruments financiers :

en milliers d'euros	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
	Emprunts et dettes financières	3 963	3 716	10 947	180 412	44
Instruments dérivés	34		112		-	
TOTAL	3 997	3 716	11 058	180 412	44	3 465

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%

(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.

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2019.

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 : 36 305 milliers d'euros.
- Fongaly Immobilier : 28 962 milliers d'euros.

Soit un total de 65 267 milliers d'euros pour le Groupe au 31 décembre 2019.

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Inférieur à 1 an	-	25 061
Supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	65 267	68 092
Supérieur à 5 ans	-	-
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	65 267	93 153

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

en milliers d'euros

Rubriques au bilan	Valorisation comptable par catégorie d'instruments					31/12/2019
	Actifs disponibles à la vente	Prêts, Dépôts, Cautions	Dettes au coût amorti	Dérivés par résultat	Dérivés qualifiés de couverture	Valeur comptable au bilan
Actifs financiers non courants	-	79 319		-	240	79 559
Actifs financiers courants		2 000				2 000
Équivalent trésorerie		63 656				63 656
Emprunts et dettes financières non courants			-183 877			-183 877
Passifs financiers non courants					-145	-145
Passifs financiers courants					-	-
Emprunts et dettes financières courants			-3 716			-3 716
TOTAL NET	-	144 975	-187 593	-	95	-42 523

en milliers d'euros

Rubriques au bilan	Valorisation de la juste valeur par niveau		31/12/2019
	Cours coté	Modèle utilisant des paramètres observables	Juste valeur à la clôture
Actifs financiers non courants		79 559	79 559
Actifs financiers courants		2 000	2 000
Équivalent trésorerie		63 656	63 656
Emprunts et dettes financières non courants		-183 877	-183 877
Passifs financiers non courants		-145	-145
Passifs financiers courants		-	-
Emprunts et dettes financières courants		-3 716	-3 716
TOTAL NET	-	-42 523	-42 523

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)	-309	1 933
<i>dont impact capitaux propres</i>	-309	1 933
<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 : 0,7% ;
- taux d'inflation : 1,7% - Prévision long terme de la Banque Centrale Européenne ;
- taux de progression des salaires : 2,4% ;
- taux annuel de mobilité : 4,9 départs par an.

Au 31 décembre 2019, les provisions des engagements de retraite ressortent à 144 milliers d'euros (98 milliers d'euros au 31 décembre 2018) dont des indemnités de départ en retraite pour 108 milliers d'euros (73 milliers d'euros au 31 décembre 2018) et des gratifications d'ancienneté pour 36 milliers d'euros (24 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

Les provisions pour risques s'élèvent à 1 083 milliers d'euros (1 525 milliers d'euros au 31 décembre 2018) et concernent essentiellement la provision « amiante » chez Galimmo.

03

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>	31/12/2019	31/12/2018
Loyers facturés aux locataires	39 005	34 959
Droits d'entrée perçus	455	558
Loyers précaires	2 189	1 682
REVENUS LOCATIFS BRUTS	41 648	37 198

Au 31 décembre 2019, 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	71 568	31 583	36 368	3 617

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). À 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 (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).

Galimmo a adopté une présentation modifiée de ces éléments ; le tableau de passage 2019 est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Charges locatives de copropriété	-7 823	-6 596
Charges de fonctionnement du foncier	-10	-6
Assurance du foncier	-19	-2
Charges d'animation	-1 924	-1 548
Charges de fonctionnement refacturées	5 892	5 862
Charges d'animation refacturées	2 182	1 548
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	-1 702	-742

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Impôts et taxes du foncier	-2 728	-2 509
Impôts et taxes refacturés	1 547	1 836
IMPÔTS FONCIERS NON RÉCUPÉRÉS	-1 181	-673

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Honoraires et prestations du bailleur	-1 328	-750
Charges et maintenance du bailleur	-248	-77
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 749	-116
Dotations aux provisions nettes sur créances	723	-1 358
Dot./Prov. Expl et litiges commerciaux	-	-16
Rep./Prov. Expl et litiges commerciaux	309	-
CHARGES SUR IMMEUBLES IRRÉCUPÉRABLES	-2 293	-2 317
TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	-5 176	-3 732

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>	31/12/2019	31/12/2018
Salaires & traitements	-2 702	-2 480
Charges sociales	-1 353	-1 254
Participation des salariés	-12	-30
Personnel intérimaire ou mis à disposition	-6	-83
Avantages au personnel	-17	-15
Autres charges de personnel	36	-26
FRAIS DE PERSONNEL	-4 054	-3 888

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Location et autres charges locatives diverses	-76	-344
Autres impôts & taxes	-68	-35
Frais de publicité	-580	-443
Entretien, énergie & fournitures div.	-261	-263
Honoraires et rétribution de tiers	-2 138	-2 015
Autres frais généraux nets	-1 504	-1 462
Autres frais généraux	-4 627	-4 563
FRAIS GÉNÉRAUX	-8 681	-8 451

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.

Les autres charges de personnel de 36 milliers d'euros correspondent à hauteur de 29 milliers d'euros à des impôts et taxes et pour 64 milliers d'euros à une reprise de provision liée au personnel.

Aucune charge de personnel n'a été comptabilisée en 2019 pour le plan d'attribution d'actions gratuites qui a été octroyé le 28 décembre 2019 (voir Faits Marquants). 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

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Cadres	45	40
Agents de maîtrise et techniciens	2	3
Employés	-	-
Apprentis	1	-
TOTAL DES EFFECTIFS	48	43

En mai 2019, il a été procédé à une attribution d'actions gratuites.

L'attribution d'actions gratuites (maximum 32 614 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 138 milliers d'euros réparti sur 2 ans soit une charge de 42 milliers d'euros pour l'exercice 2019.

NOTE 14 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Dotations nettes aux provisions pour risques	68	124
Autres produits et charges courants	-243	-175
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS	-175	-51

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.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	-4 101	-3 652
Charges d'intérêts sur location	-261	-234
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2	-
Produits d'intérêt sur location	24	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-4 336	-3 886

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Autres produits financiers	2 947	3 382
<i>dont revenus des créances en comptes courants</i>	2 947	3 370
<i>dont gains de change</i>	-	-
<i>dont autres produits financiers</i>	-	12
Autres charges financières	-1 296	-1 255
<i>dont services bancaires & assimilés</i>	-761	-683
<i>dont charges financières diverses</i>	-556	-616
<i>dont perte de change</i>	21	44
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	1 651	2 127
RÉSULTAT FINANCIER	-2 685	-1 760

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	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'impôts exigibles	-5 465	-5 930
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	-406	-393
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	13	-
Total impôts exigibles	-5 859	-6 323
Impôts différés	-4 106	-4 096
TOTAL IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	-9 964	-10 419

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 (dans le cas de Galimmo). Étant donné le

plan de reversement des impôts différés, le stock d'impôt différé à la clôture du 31 décembre 2017 avait 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	31/12/2019	31/12/2018
Résultat avant impôts et mise en équivalence	33 683	34 317
Taux d'impôt théorique moyen	34,43%	34,43%
Charge d'impôts théorique moyenne	-11 597	-11 815
Effet des différences permanentes	-261	-270
Différence de taux (majoration/minoration)	1 888	1 458
Impact reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée	-350	-413
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	321	585
Autres	33	38
CHARGE D'IMPÔTS EFFECTIVE	-9 964	-10 419

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

Les impôts différés générés au cours de l'exercice 2019 ont été calculés au taux de 25,825% :

en milliers d'euros	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement			136 374	132 766
Immobilisations			3 815	3 292
Retraites			-37	-25
Instruments financiers			-239	-77
Autres			-1 055	-1 036
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS	-	-	138 858	134 920

NOTE 17 ENGAGEMENTS HORS BILAN

17.1 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT

Les montants des engagements hors bilan ont évolué suite aux tirages réalisés au cours du 1er semestre 2019 relatifs au financement de l'acquisition du centre commercial de Creil Saint Maximin à hauteur de 25,1 millions d'euros et au financement de travaux de rénovations et d'extension à hauteur de 2,7 millions d'euros.

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 Châtelineau 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 Châtelineau	Obligations de Châtelineau envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Châtelineau, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Rocourt et de La Louvière et (iii) en sa qualité de garant des obligations de Galimmo	Limité à un montant de 101 M€

NOTE 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 925 milliers d'euros par an (montant hors charges et hors taxes)
- Les créances locatives détenues sur Cora, soit environ 863 milliers d'euros (TTC)
- Les dettes sur Cora, soit environ 38 milliers d'euros (TTC)
- Le versement de dividendes sous forme d'actions à hauteur de 1 151 636 actions nouvelles et en numéraire 2 085 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 2 017, 12 millions en 2018 et 3 millions en 2019.
- La rémunération versée à la gérance, Galimmo Services France, 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 Maël Aoustin

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

	2019		2018	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	255 000	255 000	240 000	240 000
Rémunération Variable annuelle	61 500	144 000	144 000	274 800
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée en raison de mandats d'administrateur	49 980	49 980	60 000	60 000
Avantage en nature *	18 596,40	18 596,40	14 537,16	14 537,16
TOTAL	385 076,40	467 576,40	458 537,16	589 337,16

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

NOTE 19 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS

À la suite des arrêtés ministériels des 14 et 15 mars 2020 procédant à la fermeture des activités non indispensables jusqu'au 15 avril 2020, certains magasins des centres commerciaux de Galimmo SCA sont fermés au public, sauf ceux exemptés par lesdits arrêtés, après avoir subi une baisse de leur fréquentation en février et mars.

En tant qu'adhérent du Conseil National des Centres Commerciaux, Galimmo applique les recommandations exceptionnelles décidées le 16 mars, à savoir la mensualisation des loyers et charges facturés au titre du deuxième trimestre et la suspension temporaire de la mise en recouvrement des loyers et charges du mois d'avril, dans l'attente des décisions qui seront prises par le gouvernement d'ici au 15 avril.

Il est aujourd'hui trop tôt pour mesurer l'impact sur les revenus locatifs bruts et le résultat opérationnel courant du Groupe.

Concernant l'endettement bancaire du Groupe, le seul impact du Covid-19 ne constitue pas un risque significatif, les covenants étant très largement respectés au 31 décembre 2019 (le LTV contractuel atteint 30% pour un maximum de 45%, et l'ICR s'élève à 607% pour un minimum de 300%).

Par ailleurs, la Direction a mis en place :

- un plan d'actions adressé aux collaborateurs qui vise à assurer la continuité de l'activité du Groupe,
- une cellule de crise coordonnée avec Cora France ; son rôle est d'assurer le maintien de l'opérationnalité des sites, tout en limitant les éventuels impacts de l'épidémie sur les consommateurs, les commerçants et les personnels intervenant sur le patrimoine.

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

	PriceWaterhouseCoopers Audit				EXPONENS				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
Montants en milliers d'euros	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (i)	170	167	93%	81%	96	94	98%	100%	266	261	95%	87%
■ Émetteur (société mère)	145	141	80%	69%	96	94	100%	100%	241	235	86%	78%
■ Filiales intégrées globalement	25	26	14%	13%			0%	0%	25	26	9%	9%
Services autres que la certification des comptes (SACC) (ii)	12	39	7%	19%	-	-	-	-				
■ Émetteur (société mère)	12	39	7%	19%	2		2%	0%	14	39	5%	13%
■ Filiales intégrées globalement			0%	0%			0%	0%				
TOTAL (i) + (ii)	182	206	100%	100%	98	94	100%	100%	280	300	100%	100%

Les missions SACC sont relatives au rapport sur la déclaration de performance extra-financière et aux travaux de due diligence sur le revenu locatif net dans le cadre de l'acquisition de la galerie de Creil, réalisés par PricewaterhouseCoopers Audit.

NOTE 21 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	Forme juridique	31/12/2019		31/12/2018	
		% de détention directe	% d'intérêt	méthode de consolidation	% d'intérêt
Galimmo	SCA	100%	100%	intégration globale	100%
Fongaly Immobilier	SAS	100%	100%	intégration globale	100%
Foncibel	SA	100%	100%	intégration globale	100%
Galimmo Châtelaineau	SA	15%	15%	mise en équivalence	15%

La société Galimmo Châtelaineau, 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 2019)

À l'assemblée générale

GALIMMO

37, Rue De La Victoire
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 2019 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.

Évaluation 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 2019, la juste valeur des immeubles de placement représente 79 % de l'actif consolidé, soit 695,4 millions d'euros ; la variation de juste valeur représente un produit net de 6,6 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 ;

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 du 4 novembre 2016 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Exponens était dans la 13^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 4^{ème} année.

- 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 appréhender 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.

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.

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 18 mars 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

EXPONENS

Yvan Corbic

3.2 COMPTES ANNUELS

Bilan Actif

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/2019			31/12/2018
	Brut	Amort & dépr	Net	
Actif				
Immobilisations incorporelles	1 178,4	-925,5	252,9	490,1
Immobilisations corporelles	195 628,1	-67 006,0	128 622,0	84 243,6
Immobilisations financières	199 556,7	0,0	199 556,7	221 350,9
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	396 363,1	-67 931,5	328 431,6	306 084,6
Stocks et encours	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	110,7	-	110,7	219,6
Créances clients et comptes rattachés	24 292,1	-3 426,2	20 865,9	19 715,1
Autres créances	7 560,9	-13,4	7 547,5	9 379,2
VMP	1 003,6	-	1 003,6	1 011,7
Disponibilités	36 390,5	-	36 390,5	23 471,4
Charges constatées d'avance	73,5	-	73,5	46,1
TOTAL ACTIF CIRCULANT	69 431,4	-3 439,5	65 991,8	53 843,1
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 788,0	-	1 788,0	2 113,7
TOTAL ACTIF	467 582,4	-71 371,1	396 211,4	362 041,4

Bilan passif

	31/12/2019	31/12/2018
<i>Bilan (en milliers d'euros)</i>		
Capitaux propres et passif		
Capital émis	22 664,8	21 743,5
Primes d'émission, de fusion, d'apport	149 347,4	143 186,6
Réserves légales	1 616,2	1 128,3
Autres réserves	1 956,9	1 956,9
Report à nouveau	231,3	131,0
Résultat de l'exercice	10 525,1	9 757,3
Provisions réglementées	5 236,6	5 509,3
TOTAL CAPITAUX PROPRES	191 578,2	183 413,0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 009,5	1 401,7
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit *	168 373,3	140 249,3
Emprunts et dettes financières divers	7 049,9	6 197,0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	75,6	8,6
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 858,0	3 424,5
Dettes fiscales et sociales	5 365,7	6 042,7
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 544,9	10 935,3
Dettes diverses	1 794,2	1 770,7
Produits constatés d'avance	9 562,1	8 598,5
TOTAL DES DETTES	203 623,6	177 226,6
TOTAL PASSIF & CAPITAUX PROPRES	396 211,4	362 041,4

* Inclut les concours bancaires courants

03

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Montant net du chiffre d'affaires	42 496,2	39 406,5
Subventions d'exploitation	0,0	0,0
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	2 696,8	612,8
Autres produits	40,6	10,0
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	45 233,6	40 029,3
Autres achats et charges externes	-14 926,5	-14 197,8
Impôts et taxes	-2 912,4	-2 685,8
Charges de personnel	-4 252,4	-3 852,9
Dotations aux amortissements et provisions	-7 569,4	-5 740,4
Autres charges	-1 927,3	-186,6
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-31 587,9	-26 663,5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13 645,7	13 365,8
Produits financiers de participations	2 490,0	1 845,9
Autres intérêts et produits assimilés	2 338,5	2 723,0
Produits de cession de valeurs mobilières de placement	0,0	0,0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,3	0,0
Intérêts et charges assimilés	-4 217,6	-3 925,7
Dotations financières aux amortissements et provisions	0,0	0,0
RÉSULTAT FINANCIER	611,2	643,3
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	14 256,9	14 009,1
Produits exceptionnels	433,0	366,3
Charges exceptionnelles	-99,7	-89,2
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	333,3	277,2
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-11,9	-30,0
Impôt sur le résultat	-4 053,2	-4 498,9
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	10 525,1	9 757,3
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE, PAR ACTION (EN €)	0,37	0,36

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 DEVISES

Les dettes, créances et disponibilités libellées en devises sont converties en fin d'exercice à leur cours de clôture. Les différences de conversion résultant de la réévaluation des créances et dettes en devises au cours de clôture sont portées au compte de résultat pour les disponibilités, et inscrites au bilan en « écart de conversion actif » lorsqu'il s'agit d'une perte latente et en « écart de conversion passif » lorsqu'il s'agit d'un gain latent. Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision à concurrence du risque non couvert.

D. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

L'apport d'une branche d'activité réalisé en septembre 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 1er janvier 2016, les malis techniques de fusion ne peuvent plus être inscrits en actifs incorporels mais doivent être affectés aux actifs concernés et suivre leur règle d'amortissement.

En conséquence, cet actif est amorti sur une durée de 5 ans depuis 2016.

E. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (valeurs d'apport ou prix d'achat et frais accessoires et frais d'acquisition inclus) ou à leur coût de production.

Traitement des frais d'acquisition

Les frais d'acquisition de la galerie de Creil et des lots d'Essey-lès-Nancy et de Wittenheim ont été intégrés au coût d'acquisition et activés en immobilisations.

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 2019 par des experts indépendants qui n'a pas conduit à comptabiliser des pertes de valeurs, le patrimoine ayant été expertisé à 549 331 milliers d'euros (valeurs hors droit).

Méthodologie d'expertise des immeubles

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de Galimmo a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2019 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, 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.

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 sont imputés sur les primes d'émission conformément à la règle comptable applicable et déduits fiscalement.

H. DISPONIBILITÉS ET VALEURS 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 1 023 milliers d'euros au 31 décembre 2019 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 2019 s'élève à un montant de 1 004 milliers d'euros.

Les sommes placées sur ces comptes sont transférables sur une période de quatre ans et ce, en quatre annuités égales de 25% chacune. Le transfert de la première annuité ne pourra 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 1 613 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

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 redevances facturées 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 individuel 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.

03

NOTE 2 FAITS MARQUANTS

A. 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 (avenant signé le 21 décembre 2018).

Cette galerie commerciale comprend une quarantaine d'enseignes sur une surface de 4 069 m² GLA.

Un projet de rénovation est en cours, pour lequel Galimmo a procédé en mars 2019 à un tirage d'emprunt additionnel pour 2 600 milliers d'euros.

B. ACQUISITIONS DE LOTS COMMERCIAUX À ESSEY-LÈS-NANCY ET WITTENHEIM

Galimmo a également fait l'acquisition de cellules commerciales dans les centres commerciaux d'Essey-lès-Nancy (647 m²) et de Wittenheim (51 m²).

C. PROJETS DE RÉNOVATION

Galimmo a également poursuivi la rénovation de plusieurs Galeries commerciales. À ce titre, Galimmo a procédé en mars 2019 à un tirage de 1 817 milliers d'euros sur la tranche travaux du financement mis en place en 2016.

D. SOUSCRIPTION DE CAPS

La Société a souscrit de nouveaux caps en 2019 portant sur un montant nominal de 18 000 milliers d'euros, destinés à la couverture contre les fluctuations à la hausse des taux des emprunts contractés à des taux variables. Les primes constitutives du prix d'achat des caps seront étalées sur la durée du cap. Les produits éventuels ne seront enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif.

**E. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 MAI 2019
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 2019 l'augmentation du capital social par l'émission de 1 151 636 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune, émise au prix unitaire de 19,13 euros, portant le nombre total d'actions à 28 331 058. Par la suite, le capital social de la Société a été augmenté le 19 juin 2019 d'un montant de 921 milliers d'euros pour le porter de 21 744 milliers d'euros à 22 665 milliers d'euros. Par ailleurs, un montant de 21 109 milliers d'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 – paiement du dividende en actions 2019 ».

F. 2ND 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 mars 2019, 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° 2, fixant les termes et conditions de cette attribution gratuite d'actions.

NOTE 3 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

À la suite des arrêtés ministériels des 14 et 15 mars 2020 procédant à la fermeture des activités non indispensables jusqu'au 15 avril 2020, certains magasins des centres commerciaux de Galimmo SCA sont fermés au public, sauf ceux exemptés par lesdits arrêtés, après avoir subi une baisse de leur fréquentation en février et mars.

En tant qu'adhérent du Conseil National des Centres Commerciaux, Galimmo applique les recommandations exceptionnelles décidées le 16 mars, à savoir la mensualisation des loyers et charges facturés au titre du deuxième trimestre et la suspension temporaire de la mise en recouvrement des loyers et charges du mois d'avril, dans l'attente des décisions qui seront prises par le gouvernement d'ici au 15 avril.

Il est aujourd'hui trop tôt pour mesurer l'impact sur les revenus locatifs bruts et le résultat opérationnel courant du Groupe.

Concernant l'endettement bancaire du Groupe, le seul impact du Covid-19 ne constitue pas un risque significatif, les covenants étant très largement respectés au 31 décembre 2019 (le LTV contractuel atteint 30% pour un maximum de 45%, et l'ICR s'élève à 607% pour un minimum de 300%).

Par ailleurs, la Direction a mis en place :

- un plan d'actions adressé aux collaborateurs qui vise à assurer la continuité de l'activité du Groupe,
- une cellule de crise coordonnée avec Cora France ; son rôle est d'assurer le maintien de l'opérationnalité des sites, tout en limitant les éventuels impacts de l'épidémie sur les consommateurs, les commerçants et les personnels intervenant sur le patrimoine.

Les tableaux qui suivent sont exprimés en euros.

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	275 413		
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 184 278	-	-
Immobilisations corporelles			
Terrains	13 527 583		
Terrains bâtis			31 716 817
Constructions sur sol propre	52 648 420		7 565 422
Constructions sur sol d'autrui	1 903 285		
Constructions installations générales	59 999 452		9 472 570
Installations techniques et outillage industriel	5 058 932		256 395
Installations générales, agencements et divers	312 327		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	813 440	99	201 763
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	7 918 347		49 032 651
Avances et acomptes	3 719 364		116 496
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	145 901 150	99	98 362 113
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	106 546 564		
Créances rattachées à des participations	72 500 000		
Autres immobilisations financières	42 304 358		2 602 936
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	221 350 921	-	2 602 936
TOTAL GÉNÉRAL	368 436 350	99	100 965 049

03

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		5 904	269 509	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	5 904	1 178 374	-
Immobilisations corporelles				
Terrains			13 527 583	
Terrains bâtis			31 716 817	
Constructions sur sol propre			60 213 841	
Constructions sur sol d'autrui			1 903 285	
Constructions installations générales			69 472 022	
Installations techniques et outillage industriel			5 315 327	
Installations générales, agencements et divers			312 327	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier		43 345	971 958	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	44 835 018		12 115 979	
Avances et acomptes	3 756 941		78 919	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	48 591 960	43 345	195 628 058	-
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mises en équivalence				
Autres participations			106 546 564	
Créances rattachées à des participations		3 000 000	69 500 000	
Autres immobilisations financières		21 397 172	23 510 122	
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	24 397 172	199 556 685	-
TOTAL GÉNÉRAL	48 591 960	24 446 420	396 363 118	-

L'augmentation des immobilisations corporelles est notamment due à :

- l'acquisition de la galerie commerciale de Creil-Saint-Maximim pour 35 848 milliers d'euros ;
- l'avancée des projets d'Ermont, Rennes, Creil, Wittenheim et Nancy pour 5 534 milliers d'euros ;
- l'avancée des travaux de restructuration d'anciens espaces de Services Après Vente après leur libération par Cora pour 865 milliers d'euros.

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 en 2024. Foncibel a procédé à un remboursement de 16,5 millions d'euros en octobre 2017, de 12 millions d'euros en décembre 2018 et de 3 millions d'euros en décembre 2019.

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.

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	499 876	181 773		681 649
Autres immobilisations incorporelles	194 320	55 451	5 904	243 867
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :	694 196	237 224	5 904	925 516
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	21 118 441	1 507 420		22 625 862
Constructions sur sol d'autrui	1 676 224	39 741		1 715 965
Constructions installations générales	35 022 171	3 319 841		38 342 012
Installations techniques et outillage industriel	3 408 454	328 238		3 736 692
Installations générales, agencements et divers	136 164	36 002		172 167
Matériel de transport				-
Matériel de bureau, informatique et mobilier	296 086	160 511	43 274	413 323
Emballages récupérables et divers				-
Immobilisations corporelles en cours				-
Avances et acomptes				-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES :	61 657 540	5 391 754	43 274	67 006 020
TOTAL GÉNÉRAL	62 351 736	5 628 978	49 177	67 931 537

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	5 509 349	88 056	360 842		5 236 563
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	5 509 349	88 056	360 842	-	5 236 563
Provisions pour litiges	374 108		331 108	43 000	0
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	1 027 638		18 112		1 009 526
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	1 401 746	-	349 220	43 000	1 009 526
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	4 094 784	1 344 530	2 013 159		3 426 155
Autres provisions pour dépréciation	13 092	280			13 372
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	4 107 876	1 344 810	2 013 159	-	3 439 527
TOTAL GÉNÉRAL	11 018 971	1 432 866	2 723 221	43 000	9 685 616

Au 31 décembre 2019, les autres provisions réglementées comprennent un stock d'amortissements dérogatoires de 5 237 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) ;

- et 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	69 500 000	2 000 000	67 500 000
Prêts			
Autres immobilisations financières	23 510 121		23 510 121
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	93 010 121	2 000 000	91 010 121
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	5 318 969	5 318 969	
Autres créances clients	18 973 135	18 973 135	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	303 349	303 349	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	3 489 916	3 489 916	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés *	1 962 816	1 962 816	
Créances sur cessions d'immobilisations			
Débiteurs divers	1 804 772	1 804 772	
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	31 852 957	31 852 957	-
Charges constatées d'avance	73 541	68 227	5 314
TOTAL GÉNÉRAL	124 936 619	33 921 184	91 015 435

* Financement en compte courant de SCL et intérêt courus sur le prêt accordé à Foncibel.

État des dettes	Montant brut	À 1 an au plus	À 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	446 762	446 762		
- à plus d'1 an à l'origine ⁽¹⁾	167 926 507		167 926 507	
Emprunts et dettes financières divers ⁽²⁾	7 049 885		7 049 885	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 857 962	3 857 962		
Personnel et comptes rattachés	482 143	482 143		
Sécurité sociale et autres organismes	425 953	425 953		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	3 819 420	3 819 420		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	638 225	638 225		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	7 544 924	7 544 924		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 794 198	1 794 198		
Dettes représentant. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	9 562 090	9 050 011	502 440	9 639
TOTAL GÉNÉRAL	203 548 069	28 059 598	175 478 832	9 639

(1) Chaque année, il est proposé à l'Assemblée générale des actionnaires une option pour le paiement du dividende en actions (en lieu et place du paiement en numéraire). Depuis 2019, le non-exercice de cette option par certains des principaux actionnaires rendrait les emprunts bancaires exigibles immédiatement, pour un montant maximum de 10 millions d'euros.

(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 2019.

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	2 236 173
Dettes fiscales et sociales	1 255 393
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 459 175
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	1 359 534
TOTAL	11 310 275

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	4 793 547
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	4 106
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
TOTAL	4 797 653

H. CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Charges et produits constatés d'avance	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	73 541	9 562 090
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	73 541	9 562 090

I. CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Charges à répartir sur plusieurs exercices	Montant
Charges différées	
Frais d'acquisition des immobilisations	
Charges à étaler	
Frais d'émission des emprunts à étaler	1 787 966
TOTAL	1 787 966

J. RÉSULTAT FINANCIER

Résultat financier	31/12/2019	31/12/2018
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Produits nets sur cession de VMP et de participations	2 489 967	1 845 938
Intérêts et produits assimilés	2 338 508	2 722 990
Reprises sur provisions et transferts de charges	272	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	4 828 748	4 568 928
Différence négative de changes		
Intérêts et charges assimilés	4 217 564	3 925 660
Autres charges financières		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	4 217 564	3 925 660
RÉSULTAT FINANCIER	611 184	643 268

K. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Résultat exceptionnel	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	72 164	2 602
Produits des cessions d'éléments d'actif		
Reprises amortissements dérogatoires	360 842	363 732
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	433 006	366 334
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	11 565	300
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	71	807
Dotation aux amortissements dérogatoires	88 056	88 056
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	99 692	89 163
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	333 314	277 171

L. ENTREPRISES LIÉES

Montants concernant les entreprises liées	31/12/2019
Bilan	
Immobilisations financières	106 546 564
Créances rattachées à des participations	69 500 000
Comptes courants	1 962 816
Dettes rattachées à des participations	
Autres prêts	
Créances clients et comptes rattachés	34 652
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	347 925
Autres dettes	
Résultat	
Chiffre d'affaires	654 602
Autres produits	
Transferts de charges	
Autres achats et charges externes	1 411 494
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	2 314 477
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	

M. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau des filiales et participations (Montants exprimés en K €)

Sociétés	Capital	CP autres que le capital avant affectation des résultats	GP 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	1 142,8	100%	20 882	20 882	69 500	-	-	424	-
Fongaly Immobilier	200	3 896,3	100%	85 631	85 631	-	-	11 095	2 048	-
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	183 413 030
Affectation du résultat suite à l'Assemblée d'approbation des comptes :	
Dividendes prélevées sur le poste «Primes d'émission»	(14 948 682)
Reprise report à nouveau créditeur	(131 020)
Report à nouveau créditeur	231 281
Réserve légale	487 867
Affectation du résultat	(9 757 337)
DISTRIBUTION AU COURS DE L'EXERCICE	(24 117 891)
Variations en cours d'exercice :	
Augmentations de capital	921 309
Prime d'émission PDA 2019	21 109 488
Frais sur augmentation de capital	0
Variation des provisions réglementées	(272 786)
Résultat de l'exercice	10 525 072
CAPITAUX PROPRES AU BILAN DE CLÔTURE DE L'EXERCICE N	191 578 221
VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	8 165 191

O. NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS

Nombre et valeur nominale des actions ou parts sociales	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	27 179 422	0,80 €
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	1 151 636	0,80 €
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	28 331 058	0,80 €

Au 31 décembre 2019, le capital social de la Société est composé de 28 331 058 actions de valeur nominale 0,80 euro.

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 - 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	31/12/2019	31/12/2018
Cadres	45	40
Agents de maîtrise	2	2
Employé(es)	-	-
Apprenti(es)	1	1
TOTAL DES EFFECTIFS SALARIÉS	48	43

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 (disposition statutaire) ;

- et 1 157 361 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 :	
		-28% jusqu'à 500 000 € -31% au-delà	Contribution de 3,3% Sécurité sociale
Résultat courant	14 256 884	3 843 752	106 065
Résultat exceptionnel	333 314	103 327	
Résultat comptable	14 578 320	3 947 079	106 065

D. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des Commissaires aux comptes	31/12/2019	
	Audit légal	SACC*
PricewaterhouseCoopers Audit	144 600	12 000
Exponens	96 400	1 500
TOTAL DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	241 000	13 500

* Les missions SACC sont relatives au rapport de la Déclaration de Performance Extra-Financière réalisée par PricewaterhouseCoopers Audit et à l'attestation sur les attributions gratuites d'actions réalisée par Exponens

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. Ils sont étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt à partir de 2019, année de son déblocage.

L'amortissement sur la durée du crédit est enregistré en compte 681200 « Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir » et s'élève à 596 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 valeurs des engagements de la société Galimmo au 31 décembre 2019 sont les suivantes :

- indemnité de départ en retraite : 108 234 euros ;
- et gratifications d'ancienneté : 35 782 euros.

Soit une dette globale de 144 016 euros.

Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :

	31/12/2019	31/12/2018
Taux d'actualisation	0,70%	1,60%
Taux d'inflation *	1,70%	1,90%
Taux de progression des salaires	2,40%	2,50%
Taux annuel de mobilité : «en départs par an»	4,9	3,9

* Prévission long terme de la Banque Centrale Européenne

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 19 mars 2019. L'attribution d'actions gratuites (32 614 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 coût total maximum (y compris cotisations sociales) est estimé à 137,8 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

C. ENGAGEMENTS CONSENTIS AUX BANQUES DE FINANCEMENT

Type de sûreté	Engagements donnés (en K€)	Obligations garanties
Hypothèques sur actifs Galimmo	167 927	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Cautionnement des Emprunteurs Belges *	155 200	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges
Cautionnement de Fongaly Immobilier	31 490	Obligations de Fongaly Immobilier envers les Parties Financières Françaises au titre du Crédit Fongaly Immobilier
Nantissement des titres Foncibel	20 882	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement des titres Fongaly Immobilier	85 631	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement Comptes Emprunteurs	/	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement de créances de Couverture	2 197	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises (à l'exception des Banques de Couverture) et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement Dette Subordonnée	/	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Cession Dailly (assurance, travaux, bail, Prêt Intragroupe Foncibel)	/	Obligations de Galimmo envers les Prêteurs Français en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Gage-espèces	23 371	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

* Galimmo Châtelaineau, Galimmo Rocourt, Galimmo La Louvière, SA de droit belge détenues indirectement par Galimmo SCA à hauteur de 15%.

Rapports 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 2019)

À 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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 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 2019 une valeur nette de 126 M€ (terrains, constructions et immobilisations corporelles en cours) par rapport à un total de bilan de 396 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 valeur de marché, 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 ;

■ 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 à l'exception de l'information prévue à l'article L. 225-37-4 10° relative à la description et la mise en œuvre de la procédure prévue en application du second alinéa de l'article L. 225-39 étant précisé que cette procédure

- 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 appréhender 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.

sera mise en place courant 2020 comme mentionné au § 4.5 du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

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 ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. 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.

■ 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 2019, le cabinet Exponens était dans la 13^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 4^{ème} 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 18 mars 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

EXPONENS

Yvan Corbic

04



GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1	RÈGLES DE GOUVERNANCE	116
4.2	ORGANES DE GOUVERNANCE ET DE DIRECTION	118
4.3	POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION	131
4.4	CONTRATS ENTRE LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES ACTIONNAIRES ET LA SOCIÉTÉ	139
4.5	CONVENTIONS COURANTES	139
4.6	SALARIÉS	139
4.7	CAPITAL SOCIAL	140
4.8	MODALITÉS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	141
4.9	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE	142
4.10	SYNTHÈSE DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ	143

Le présent rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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. 226-8-1, 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 à la politique de rémunération des mandataires sociaux, 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 2019, 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 ou d'opération sur le 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 le code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF actualisé en janvier 2020, les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise et les divers rapports et recommandations de l'Autorité des marchés financiers.

Il a été arrêté par le Conseil de surveillance le 18 mars 2020. 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 (Chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel).

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 aux missions du Conseil d'administration, 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. 225-37-4 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 ».

* Actualisé en janvier 2020.

Recommandation écartée ou appliquée partiellement ⁽¹⁾

Pratique de Galimmo et justification

<i>La représentation des salariés (8)</i>	Compte tenu des dispositions de l'article L. 226-5-1 du Code de commerce (applicable aux Sociétés en commandite par actions et renvoyant à l'article L. 225-79-2 du même Code), la Société ne réunissant pas le nombre de salariés permanents nécessaires à l'application du dispositif de représentation obligatoire des salariés au sein de son Conseil de surveillance, cette recommandation a été écartée.
<i>Indépendance des membres du Conseil (9)</i>	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.
<i>Proportion de membres indépendants dans le Comité d'audit (16.1)</i>	Il en résulte que seul un membre du Comité d'audit est indépendant.
<i>Le Comité en charge des nominations (17) et des rémunérations (18)</i>	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.
<i>Consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle du Gérant (25)</i>	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 n'a pas été jugé opportun par le passé que l'Assemblée générale émette un avis sur ses propres décisions. Cependant, conformément à l'Ordonnance du 27 novembre 2019, un vote ex ante et ex post sur la rémunération du Gérant sera soumis pour la première fois à l'Assemblée générale des actionnaires du 15 mai 2020.
<i>Évaluation du Conseil de surveillance (10.2)</i>	Le 19 mars 2019, le Règlement Intérieur du Conseil de surveillance a été modifié pour prévoir un débat annuel sur le fonctionnement et l'évaluation du Conseil. Des évaluations ont été effectuées via un questionnaire anonyme. Les membres du Conseil de surveillance débattent des résultats lors d'une séance du Conseil au cours de l'année 2020.
<i>Séances du Conseil hors la présence des mandataires sociaux exécutifs (11.3)</i>	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 2020, une réunion du Conseil se tienne partiellement hors la présence de la Gérance.
<i>Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux (17.2.2)</i>	La Gérance de la Société est assurée par Galimmo Services France. La recommandation n'a donc pas vocation à s'appliquer à la Société. En effet, le plan de succession des Gérants, dans une Société en commandite par actions, ne relève pas de la compétence du Conseil de surveillance mais de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires avec l'accord de tous les associés commandités. Toutefois, le Gérant s'est entouré d'un Comité exécutif composé de quatre membres (présenté dans le Cahier Stratégique du présent Document d'Enregistrement Universel) qui assure la continuité des missions du Gérant statutaire.

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

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

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.

Lors de la séance du Conseil de surveillance du 19 mars 2019, Galimmo a fait évoluer ce Règlement Intérieur, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, afin d'ajouter une mention relative à l'instauration d'un débat sur l'organisation et le fonctionnement du Conseil de surveillance et d'effectuer un renvoi à la Charte de déontologie boursière. Ce renvoi permet à chaque membre du Conseil de surveillance d'être informé des règles relatives à la politique de communication et à la prévention des opérations d'initiés et d'abus de marché.

4.2.1.2 Composition du Conseil de surveillance

Au 31 décembre 2019, 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
Emilius Veldboer	M	Néerlandaise	1	0	04/03/2016	2022	4
Adriano Segantini	M	Italienne	1	0	04/03/2016	2020	4
Béatrice Davourie ⁽²⁾	F	Française	1	0	22/12/2016	2021	4
Françoise de Geuser	F	Française	1	0	04/03/2016	2022	4
Grégory Frapet	M	Française	1	0	22/12/2016 ⁽³⁾	2022	1

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

(2) Démission de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance à effet du 13 mars 2020.

(3) Date de nomination de Laurent Féchet, son prédécesseur.

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, à la date du 1er janvier 2020, les femmes représentent 40% des membres du Conseil de surveillance et les hommes 60% des membres. Suite à la démission de Madame Béatrice Davourie à effet du 13 mars 2020, la Société a mis en œuvre un processus de recrutement pour désigner un nouvel administrateur féminin et se conformer aux critères de parité.

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 2019 était de 56 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 les compétences du 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

Aucun mouvement dans la composition du Conseil de surveillance n'est intervenu au cours de l'année 2019. Afin de prendre en compte des recommandations AFEP-MEDEF, un échelonnement des mandats a été organisé afin d'éviter un renouvellement en bloc et de favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs.

Renouvellements intervenus au cours de l'exercice 2019

Emilius Veldboer, Président	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019
Adriano Segantini	Mandat renouvelé pour une durée d'un an par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019
Béatrice Davourie*	Mandat renouvelé pour une durée de deux ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019
Françoise de Geuser	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019
Grégory Frapet	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019

* Démission de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance à effet du 13 mars 2020.

4.2.1.3 Fonctionnement du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance s'est doté le 22 décembre 2016 d'un Règlement Intérieur, modifié le 19 mars 2019, 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 :

- est consulté préalablement à la nomination de 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 le rapport sur le gouvernement d'entreprise ;

- 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 dépasse 10 000 000 d'euros (dix millions d'euros).

En outre, l'autorisation préalable du Conseil est 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 dépasse 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 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019 avec un taux de participation de ses membres de 80%, contre 72% en 2018.

Le Conseil au cours de l'exercice 2019 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 ;
- examen de projets d'extension (Rennes, Ermont) ;
- analyse des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- rapports des travaux du Comité d'audit ;
- examen du Document de référence 2018 ;
- 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 ;
- renouvellement des mandats de membres du Conseil et des mandats de Président des Comités spécialisés ;
- examen des conventions réglementées ;
- modifications du Règlement Intérieur du Conseil de surveillance ;
- et examen de la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale.

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 :

Aucun mouvement dans la composition des Comités spécialisés n'est intervenu au cours de l'année 2019.

Les renouvellements suivants ont eu lieu :

- Comité d'audit :

Renouvellements intervenus au cours de l'exercice 2019

Adriano Segantini, Président

Mandat renouvelé pour une durée d'un an par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019

Béatrice Davourie*

Mandat renouvelé pour une durée de deux ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019

Grégory Frapet

Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019

* Démission de ses fonctions de membre du Comité d'audit à effet du 13 mars 2020.

- Comité d'investissement :

Renouvellements intervenus au cours de l'exercice 2019

Françoise de Geuser, Président	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019
Emilius Veldboer	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019
Grégory Frapet	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2019

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. La composition du Comité d'audit à la date du dépôt du Document d'Enregistrement Universel est la suivante :

Membres	Date de nomination	Échéance du mandat au Conseil ⁽¹⁾	Ancienneté au Comité
Adriano Segantini (Président)	04/03/2016	2020	4 ans
Grégory Frapet ⁽²⁾	18/10/2018	2022	1 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 2018, le Comité d'audit s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2019, avec un taux moyen de participation de ses membres de 77,78%, comme en 2018.

Au cours de l'exercice 2019, les principaux dossiers examinés ont été les suivants :

- examen des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels ;
- examen des conventions réglementées ;
- information sur l'environnement de contrôle interne ;
- analyse de l'information financière (rapport financier semestriel et Document de référence) ;

- renouvellement du mandat du Président du Comité d'audit ;
- information sur les campagnes d'expertises au 31 décembre 2019 ;
- présentation par les Commissaires aux comptes de la procédure de contrôle des SAAC ;
- présentation du rapport d'audit interne sur les frais professionnels ;
- présentation des évolutions législatives et réglementaires en matière de gouvernance.

■ 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. La composition du Comité d'investissement à la date du dépôt du Document d'Enregistrement Universel est la suivante :

Membres	Date de nomination	Échéance du mandat au Conseil ⁽¹⁾	Ancienneté au Comité
Françoise de Geuser (Président)	04/03/2016	2022	4 ans
Emilius Veldboer	04/03/2016	2022	4 ans
Grégory Frapet ⁽²⁾	18/10/2018	2022	1 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 opportun 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 2019, le Comité d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'exercice, contre deux fois en 2018. Le taux moyen de participation de ses membres est de 100%, contre 66,67% en 2018.

Au cours de l'exercice 2019, les principaux dossiers examinés ont été les suivants :

- le renouvellement du mandat du Président du Comité d'investissement ; et
- l'examen des projets d'extension d'investissement relatifs aux projets d'extension et de rénovation des centres de Rennes Pacé et Ermont.

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 toutes circonstances 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 les Assemblées générales du 15 mai 2018 et du 17 mai 2019 figurent à la section 4.9 du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.2.4 Mandats et fonctions des mandataires sociaux

MAËL Aoustin

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

1^{ère} nomination :

24/10/2016

Durée du mandat :

Indéterminée

Date de naissance :

09/08/1980

Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2019 :

Galimmo Services France : 64 971

Maël Aoustin : 0

Adresse professionnelle :

37 rue de la Victoire,
75009 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 :

Mandats exercés au sein du groupe :

Galimmo Real Estate SA, Administrateur délégué
 Galimmo Services France SAS, Président
 Galimmo Services Belux SA, Administrateur
 Galimmo Châtelineau 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*)
 Foncimag 2, Président

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

Mandats échus au sein du groupe :

Fongaly Immobilier SAS, Président

EMILIUS VELDBOER

**Président du Conseil
de surveillance**

**Membre du Comité
d'investissement**

1^{ère} nomination :

04/03/2016

Durée du mandat : 3 ans

Date de naissance :

13/09/1963

Nombre d'actions

**Galimmo SCA détenues
au 31 décembre 2019 :**

1

Adresse professionnelle :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 :

Mandats Galimmo SCA :

Président du Conseil de surveillance
Membre du Comité d'investissement

Mandats hors Galimmo SCA :

ATOM N.V., Administrateur
DELPARBUL B.V., Administrateur
DELPARRO B.V., Administrateur
SALAMAR 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 délégué
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
COÖPERATIE IIYRIAN LAND FUND III U.A., Administrateur
COÖPERATIE IIYRIAN LAND FUND X U.A., Administrateur
COÖPERATIE IIYRIAN LAND FUND XIV U.A., Administrateur
COÖPERATIE IIYRIAN LAND FUND XV U.A., Administrateur
COÖPERATIE DUBA STONSKA U.A., Administrateur
MKCEF HOLLAND HOLDINGS B.V., Administrateur
DELFINED B.V., Administrateur
SANNE GROUP B.V., Représentant
PIZ SIGNAL SA, Administrateur
DELPARNED B.V., Administrateur

**Taux de participation aux Conseils de
surveillance en 2019**

80%

**Taux de participation aux Comités
d'investissement en 2019**

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 2019 :

1

Adresse professionnelle :

37 rue de la Victoire, 75009 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 :

Mandats Galimmo SCA :

Membre du Conseil de surveillance
 Président du Comité d'audit

Mandats hors Galimmo SCA :

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
 PROF SA (Belgique), Administrateur
 CORA LUXEMBOURG SA, Administrateur
 COURTHÉOUX SA, Administrateur délégué
 DELFILUX SA, Administrateur délégué
 MATCH CENTRE SA, Administrateur
 MATCH EST SARL, Co-Gérant
 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 (devenue Foncimag 2), Président
 ANIMALIS SAS, Président
 MILLE AMIS SAS, Président
 BANQUE RÉVILLON 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 2019

100%

Taux de participation aux Comités
d'audit en 2019

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 2019 :

1

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 :

Mandats Galimmo SCA :

Membre du Conseil de Surveillance
Membre du Comité d'Audit

Mandats hors Galimmo SCA :

BANQUE RÉVILLON SA, Représentant de l'administrateur
DELPAREF

LOUIS DELHAIZE, Directeur juridique

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

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

Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2019

60%

Taux de participation aux Comités d'audit en 2019

100%

FRANÇOISE DE GEUSÈR

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 2019 :

1

Adresse professionnelle :
37 rue de la Victoire,
75009 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 :

Mandats Galimmo SCA :

Membre du Conseil de Surveillance
Président du Comité d'investissement

Mandats hors Galimmo SCA :

BANQUE RÉVILLON SA, Directrice Générale

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

-

Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2019

100%

Taux de participation aux Comités d'investissement en 2019

100%

*Démission de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit à effet du 13 mars 2020.

GRÉGORY FRAPET

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 2019 :

1

Adresse professionnelle :

36 rue de Naples, 75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 :

Mandats Galimmo SCA :

Membre du Conseil de Surveillance

Membre du Comité d'Audit

Membre du Comité d'investissement

Mandats hors Galimmo SCA :

PRIMONIAL REIM S.A, Membre et Président du Directoire
 SEFAL PROPERTY (SA), Administrateur
 OIKO GESTION (SA), Administrateur
 WELLCOME (SAS), Membre du Conseil de Surveillance
 SCI AMJANOL, Gérant
 GLEE CAPITAL (SAS), Président
 PALOMA (SC), Gérant
 GLEE 2 (SC), Gérant
 PREIM DÉFENSE 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 SANTÉ SPPICAV, Représentant légal 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
 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
 IMMOCCARE (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
 PRIMOSANTÉ (SCI), Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI DU 8 RUE CHEVREUL-SURESNES, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI BORDEAUX K1, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI CLAIRVAL, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI CLOS SAINT JEAN, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI DES ALOUETTES 64, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI EAUBONNE K1, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI HÔPITAL PRIVÉ 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 SANTÉ, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI RHÔNE-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
 AGENCE IMMOBILIÈRE BANLIEUE OUEST (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 CRÉTEIL ENESCO, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI CLOVERHOME, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI REGNAULT KADENCE, 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 permanent de PREIM : Gérant
 SC CARRÉ PLEVEL HOLDING, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI CARRÉ 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 CARRÉ 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
 SCI PREIM NEWTIME, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI PRIMO N+ 2, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI GELDERLAND RETAIL, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI PRIMO E+, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI SOUTH-HOLLAND RETAIL, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI NORTH-HOLLAND RETAIL, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI GRONINGEN RETAIL, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI LIMBURG RETAIL, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI NORTH-BRABANT RETAIL, Représentant légal de PREIM : Gérant
 PREIM LUMIÈRE, Représentant légal de PREIM : Président
 BERCY LUMIÈRE, Représentant légal de PREIM : Président
 SCI LYON SALTA, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI PRIMO N+ 3, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI CLUB SANTÉ ORNANO, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI ARGANDA, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI TROIS CAILLOUX, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SCI FAREGION, Représentant légal de PREIM : Gérant
 SAS ERSTE HOLDING, Représentant légal de PREIM : Président
 MARINE HOLDING SCI, Représentant légal de PREIM : Gérant
 PREIM DEV HOSPITALITY, Représentant légal de PREIM : Président
 A2P DONZÈRE, Représentant légal de PREIM : Gérant

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

PRIMONIAL REIM S.A, Directeur Général
PREIM MASSÉNA SPPICAV, Représentant
permanent de PREIM : Président
SCI VESTA REAL ESTATE 1, Représentant légal de
PREIM : Gérant
SCI PATRIMONIA SAINT DENIS, Représentant légal
de PREIM : Gérant
PREIM DÉFENSE (SPPICAV), Représentant
permanent de PREIM : Président
SCI BAUME IMMOBILIER, Représentant légal de
PREIM : Gérant
SCI ÉNERGIE +, Représentant légal de PREIM :
Gérant
SCI ISSY CAMILLE DESMOULINS, Représentant légal
de PREIM : Gérant
MARSEILLE FURNITURE (SARL), Gérant
AGENCE IMMOBILIERE BANLIEUE OUEST, Directeur
général
AGENCE IMMOBILIERE BANLIEUE OUEST, Président

**Taux de participation aux Conseils
de surveillance en 2019**

60%

**Taux de participation aux Comités
d'investissement en 2019 :**

100%

**Taux de participation aux Comités
d'audit en 2019 :**

33,33%

4.2.5 Déclarations concernant les mandataires sociaux et dirigeants de la Société

Il est rappelé que conformément à l'article 1.5 du Règlement Intérieur du Conseil de surveillance, 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 à respecter la réglementation applicable en matière d'abus de marchés et d'opérations d'initié ainsi que toutes les règles de fonctionnement internes définies par le Conseil en complément de la réglementation applicable et qui sont rappelées dans la charte de déontologie boursière de la Société.

En 2019, Galimmo a fait évoluer le Règlement Intérieur de son Conseil de surveillance pour y viser spécifiquement la Charte de déontologie boursière.

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

- 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 d'Enregistrement Universel :

- il n'existe aucun conflit d'intérêts 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 ;
- et 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.

À la connaissance de la Société aucun contrat de service ne lie le Gérant ou les membres du Conseil de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales et ne prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

4.3 POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 226-8-1 du Code de commerce, la présente section a pour objet de vous présenter la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société qui sera soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société appelée à approuver les comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et à l'accord de l'associé commandité, sous réserve notamment de la modification de l'article 12 « *Rémunération de la Gérance* » des Statuts de la Société.

Les éléments de la politique de rémunération relatifs au Gérant ont été arrêtés par l'associé commandité de la Société par une décision en date du 19 mars 2020 après avis consultatif du Conseil de surveillance de la Société en date du 18 mars 2020 et en tenant compte des dispositions statutaires de la Société relatives à la rémunération du Gérant. Les éléments de la politique de rémunération relatifs au Président du Conseil de surveillance et aux autres membres du Conseil de surveillance ont été arrêtés par le Conseil de surveillance en date du 18 mars 2020.

4.3.1 Éléments de la politique de rémunération relatifs 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, nommé pour une durée de 10 ans, expirant à l'issue de la réunion du Conseil de surveillance de la Société chargé d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société au titre de l'exercice 2026.

Il est rappelé qu'à ce jour l'article 12.1 des Statuts de la Société prévoit que le ou les Gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 3% (HT) des loyers (HT et hors charges) des immeubles propriété de la Société ou des sociétés contrôlées directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par la Société. La rémunération annuelle du Gérant ne pourra en tout état de cause pas être inférieure à une somme de 50 000 euros (cinquante mille euros), ce montant étant révisé annuellement de plein droit et sans aucune formalité ni demande en fonction des variations de l'indice Syntec selon la formule suivante : $P1 = P0 \times (S1/S0)$, où :

- P1 = prix révisé ;
- P0 = prix d'origine ;
- S0 = indice Syntec publié à la date de la précédente révision ou indice d'origine ;
- S1 = dernier indice Syntec publié à la date de révision.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé annuellement en fonction du dernier indice publié au 1er janvier de chaque année. Dans le cas où l'indice viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application

pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire.

La rémunération versée par Galimmo à son Gérant, Galimmo Services France, au titre de l'exercice 2019 s'est élevée à 1 157 361 euros hors taxes.

Du fait de l'application, à compter des exercices clos après le 28 novembre 2019, du régime du « *Say on pay* » aux Sociétés en commandite par actions cotées sur un marché réglementé, la rémunération du Gérant revêt le caractère d'une rémunération variable dont le versement au titre d'un exercice N ne pourra intervenir qu'en N+1 sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et de l'accord de l'associé commandité au titre du vote ex-post.

Afin de permettre le versement au Gérant d'une partie de sa rémunération à l'issue de l'exercice au titre duquel cette dernière est due, il est prévu aux termes de la politique de rémunération arrêtée pour l'exercice 2020 et, sous réserve de l'adoption de la modification de l'article 12.1 des Statuts, d'insérer une composante fixe dans la rémunération du Gérant.

Ainsi la rémunération du Gérant se composerait d'une rémunération fixe d'un montant de 1 000 000 d'euros (HT et hors charges) à laquelle s'ajoutera une rémunération variable annuelle calculée de sorte à ce que le total de la rémunération fixe annuelle et de la rémunération variable annuelle soit égal 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, sans que ce total ne puisse être inférieur au montant de la rémunération fixe annuelle, soit 1 000 000 d'euros (HT et hors charges).

Conformément aux Statuts de la Société, à l'exception de la rémunération statutaire, aucune autre rémunération ne pourra être versée au Gérant au titre de son mandat, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société et de l'accord de l'associé commandité. À ce titre, le principe du versement de toute autre rémunération, prime et indemnité, ou l'octroi d'actions ou de tout avantage au Gérant au

titre de son mandat n'est pas prévu dans la politique de rémunération arrêtée pour l'exercice 2020.

La rémunération du Gérant est conforme dans son montant aux niveaux de rémunération versés au Gérant au cours des exercices précédents et est en partie corrélée à l'activité de foncière de la Société et à de la performance locative du portefeuille.

4.3.2 Éléments de la politique de rémunération relatifs au Président du Conseil de surveillance

Le Président du Conseil de surveillance ne perçoit aucune rémunération de la Société au titre de son mandat.

4.3.3 Critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée générale aux membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance ne perçoivent aucune rémunération de la Société au titre de leurs mandats.

4.3.4 Rémunérations dues ou attribuées aux mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Conformément aux dispositions des articles L. 226-8-2, I et L. 225-37-3, I du Code de commerce, la présente section a pour objet de vous présenter l'ensemble des rémunérations et avantages versés ou attribués à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 Grégory FRAPET

* Démission de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance à effet du 13 mars 2020.

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 » ;

- règlement européen (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017 (Prospectus), entré en application le 21 juillet 2019 ;
- au rapport 2019 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées ; et
- au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées établi par l'AFEP MEDEF dans sa version révisée de janvier 2020.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, aucune rémunération n'a été versée aux mandataires sociaux non exécutifs. Au titre de l'exercice 2019, 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

	2019	2018
Monsieur Maël Aoustin Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et Gérante de Galimmo)		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	366 480	444 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	Néant	Néant
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	Néant	Néant
TOTAL	366 480	444 000

Tableau 2 : Tableau récapitulatif des rémunérations attribuées au Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associé commandité et Gérant de Galimmo)

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

	2019		2018	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	255 000	255 000	240 000	240 000
Rémunération Variable annuelle	61 500	144 000	144 000	274 800
Rémunération Exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée à raison de mandats d'administrateur	49 980	49 980	60 000	60 000
Avantage en nature*	18 596,40	18 596,40	14 537,16	14 537,16
TOTAL	385 076,40	467 576,40	458 537,16	589 337,16

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

Tableau 3 : Tableau des rémunérations perçues par les mandataires sociaux non exécutifs

Mandataires sociaux non exécutifs	2019	2018
Emilius Veldboer (Président du Conseil de surveillance)		
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Adriano Segantini		
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Françoise de Geuser		
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Béatrice Davourie		
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Grégory Frapet		
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant

Tableau 4 : Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif 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
Galimmo Services France	Néant			Néant	Néant	
Maël Aoustin	Néant			Néant	Néant	
TOTAL	NÉANT			NÉANT	NÉANT	

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

Nom du mandataire social dirigeant	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Galimmo Services France	Néant	Néant	Néant
Maël Aoustin	Néant	Néant	Néant
TOTAL	NÉANT	NÉANT	NÉANT

Tableau 6 : Actions de performance attribuées durant l'exercice au mandataire social exécutif par l'émetteur 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 19 mars 2019, conformément à l'autorisation d'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018 (dix-huitième résolution) (le « **Plan n° 2** »).

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	Date de	Conditions de présence et de performance
				d'attribution définitive	disponibilité	
	Plan n° 2 en date du 19/03/2019	15 396 ⁽²⁾	-	20/05/2021	21/05/2022	Double condition : (i) condition de présence ; et (ii) conditions de performance basées sur (a) le taux de croissance sur l'exercice 2019 de la NNN AV EPRA de Galimmo ; et (b) le taux de croissance sur l'exercice 2019 des Flux Nets de Trésorerie liés à l'Exploitation.
TOTAL		15 396 ⁽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 2019, les conditions de performance sont remplies à hauteur de 34%. 5 711 actions gratuites seront attribuées à Maël Aoustin.

Tableau 7 : Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice
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
Nombre 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 : Historique des attributions d'actions de performance – Situation au 31 décembre 2019

Information sur les actions attribuées gratuitement	Plan n° 1 Assemblée en date du 15 mai 2018 (Résolution n° 18)	Plan n° 2 Assemblée en date du 15 mai 2018 (Résolution n° 18)
Date d'Assemblée		
Date de décision de la Gérance	28/12/2018	20/05/2019
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	27 260	34 320
Dont le nombre attribué à : Monsieur Maël Aoustin Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et Gérante de Galimmo)	14 491	15 396
Date d'acquisition des actions ⁽¹⁾	28/12/2020	20/05/2021
Date de fin de période de conservation	28/12/2021	21/05/2022
Conditions de performance		
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2019	0	0
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	N/A	N/A
Actions de performance restantes en fin d'exercice	0 ⁽²⁾	5 711 ⁽³⁾

(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.

(3) Il est précisé qu'au titre de l'exercice 2019, les conditions de performance sont remplies à hauteur de 34%.

Il est précisé qu'aucune option n'a été consentie et levée durant l'exercice pour les dix premiers salariés non mandataires sociaux.

Tableau 10 : Rémunérations variables pluriannuelles de chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du mandataire social dirigeant	Exercice	Exercice	Exercice
Galimmo Services France	Néant	Néant	Néant
Maël Aoustin	Néant	Néant	Néant
TOTAL	NÉANT	NÉANT	NÉANT

Tableau 11 : Contrat de travail/mandat social

Dirigeants Mandataires Sociaux	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
Galimmo Services France Gérant Date de début de mandat : 24 octobre 2016 Durée du mandat : 10 ans		X		X		X		X
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*

* 40% du dernier salaire fixe brut mensuel pendant 12 mois.

4.3.5 Rémunérations dues ou attribuées au Président du Conseil de surveillance, aux membres du Conseil de surveillance et membres des Comités

Aucune rémunération n'est due ou attribuée au titre de leurs fonctions de Président du Conseil de surveillance, de membre du Conseil de surveillance ou de membres des Comités (voir le tableau 3 de la section 4.3.4 du présent Document d'Enregistrement Universel).

4.3.6 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 mandataires sociaux exécutifs.

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 mandataires sociaux exécutifs de la Société.

4.3.7 Ratios d'équité et évolution annuelle des rémunérations par rapport aux performances de la Société

■ Présentation du ratio d'équité

Conformément au nouvel article L. 225-37-3 du Code de commerce introduit par la loi Pacte, les sociétés cotées doivent désormais présenter un ratio d'équité dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise qui sera présenté lors de l'Assemblée générale annuelle du 15 mai 2020.

Il s'agit du ratio entre le niveau de la rémunération des dirigeants mis au regard de la rémunération moyenne des salariés à temps plein de la société et du ratio d'équité entre la rémunération des dirigeants mis au regard de la rémunération médiane des salariés à temps plein de la société.

Ratio d'équité avec la rémunération du Gérant	Exercice 2016*	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Rémunération de Galimmo Services France, Gérant de Galimmo SCA (en €)	608 000	991 613	1 038 077	1 567 362
Rémunération moyenne annuelle (en €)	13 730	48 815	54 351	48 155
Ratio d'équité sur rémunération moyenne	44,3	20,3	19,1	24,0
Rémunération médiane annuelle (en €)	12 464	35 168	41 536	43 569
Ratio d'équité sur rémunération médiane	48,8	28,2	25,0	26,6

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

Ratio d'équité avec la rémunération du Président du Conseil de surveillance	2019	2018	2017	2016
Monsieur Emilius Veldboer*, Président du Conseil de surveillance de Galimmo SCA	N/A	N/A	N/A	N/A

* Aucune rémunération n'est attribuée à Monsieur Emilius Veldboer au titre de son mandat.

■ Évolution annuelle des rémunérations par rapport aux performances de la Société

Evolution sur les trois derniers exercices, la société ayant démarré son activité en 2016

Ratio d'équité avec la rémunération moyenne	Exercice 2016*	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
EPRA earnings (en k€)	3 901	18 385	18 398	19 900
Taux de croissance annuel		371%	0%	8%
Galimmo Services France, Gérant de Galimmo SCA (en k€)	608	992	1 038	1 157
Ratio		63%	5%	11%

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

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

Conventions réglementées

Conventions réglementées antérieurement autorisées, dont l'exécution s'est poursuivie en 2019

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 intellectuelle, 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 2019

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 : CA-CIB).
- 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.

04

4.5 CONVENTIONS COURANTES

Conformément à l'article L. 225-39 du Code de commerce, la Société mettra en place une procédure relative à l'évaluation des conventions courantes au cours de l'exercice 2020.

4.6 SALARIÉS

La Société comptait 48 salariés dont 1 contrat d'apprentissage au 31 décembre 2019.

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.

4.7 CAPITAL SOCIAL

4.7.1 Structure capitalistique de la Société

	Au 31 décembre 2019	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Delparef	20 543 597	72,51
Galimmo Real Estate	5 577 629	19,69
Galimmo Services France	64 971	0,23
Total concert Galimmo Real Estate - Delparef	26 186 197	92,43
Primonial Capimmo	2 133 723	7,53
Reste	11 138	0,04
TOTAL	28 331 058	100

4.7.2 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 et de l'autorisation du Conseil de surveillance du 19 mars 2019, 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°2, fixant les termes et conditions de cette attribution gratuite d'actions.

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

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

À titre préliminaire, il est rappelé que la Société n'a émis aucun droit ou valeur mobilière donnant accès au capital, à l'exception des actions gratuites de performance décrites ci-dessus.

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.

4.8 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-proprétaire 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 pourront 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.

4.9 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE RFA

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.

4.10 SYNTHÈSE DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-43° du Code de commerce, figure ci-dessous la synthèse des délégations en cours accordées par les Assemblées

générales annuelles du 15 mai 2018 et du 17 mai 2019 relatives aux augmentations de capital et aux autres autorisations :

■ Délégations ou autorisations consenties par l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018

Nature de la délégation	Date AG d'autorisation	Délai (en mois)	Montant maximal	Utilisation au cours de l'exercice 2019
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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	0
Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires	15/05/2018 (10 ^e résolution)	26	Autorisation valable pour les délégations 1, 2 et 3 ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾	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

(1) Étant précisé que ces montants s'imputeront sur les plafonds globaux prévus dans la septième résolution présentée à l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2020.

(2) Dans la limite légale (i.e. 15% du montant de l'augmentation de capital initiale), étant précisé que ces augmentations de capital ou émissions de titres financiers s'imputeront sur les plafonds globaux prévus dans la septième résolution présentée à l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2020.

Délégations ou autorisations consenties par l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018

Nature de la délégation	Date AG d'autorisation	Délai (en mois)	Montant maximal	Utilisation au cours de l'exercice 2019
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'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 d'utiliser les autorisations et/ou les délégations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	17/05/2019 (18 ^e résolution)	18		0
Autorisation de racheter des actions propres	17/05/2019 (14 ^e résolution)	18	Prix maximum d'achat : 25 € 10% du capital de la Société. Plafond : 30 000 000 €	Néant hors contrat de liquidité
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues de la Société	17/05/2019 (17 ^e résolution)	18	10% du capital social	0

* Étant précisé que ces montants s'imputeront sur les plafonds globaux prévus dans la septième résolution présentée à l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2020.

05



DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

5.1	L'IDENTITÉ DE GALIMMO : <i>REAL LIFE, GREAT STORIES</i>	146
5.2	MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES RISQUES	152
5.3	LES CONSÉQUENCES SOCIALES DE L'ACTIVITÉ	153
5.4	CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ	159
5.5	DROITS DE L'HOMME - GESTION DES FOURNISSEURS ET DES PRESTATAIRES	178
5.6	ANNEXE : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉSULTATS ET DES KPI	180
5.7	RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	183

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

Galimmo SCA, filiale française du groupe Galimmo Real Estate, est une foncière de référence sur le marché de l'immobilier commercial, qui gère 52 centres commerciaux en France, soit 1 008 commerces et services, sur plus de 132 000 m² de surfaces commerciales (627 000 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 la Société est propriétaire a une valeur de 694 millions d'euros à fin décembre 2019, soit une augmentation de 10% par rapport au 31 décembre 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

Début 2019, 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.

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.

Ses 10 métiers (Développement & Promotion, Asset Management, Gestion locative et immobilière, Commercialisation, Marketing & Innovation, Direction de Centre, Technique, Juridique immobilier, Finance et RH/Office management et Investissements) 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 locataires mais aussi des utilisateurs clients est au cœur des préoccupations de Galimmo. Des précisions sur les parties prenantes sont apportées dans la Partie 1 du présent Document d'Enregistrement Universel.

5.1.2.2 Sa vision : « au service du commerce »

Galimmo SCA se place résolument au service du commerce en :

- gérant 52 centres commerciaux en Europe qui hébergent 1 008 locaux commerciaux sur plus de 627 000 m², surfaces des hypermarchés comprises ;
- accompagnant et aidant les commerçants à s’implanter et se développer ;
- accueillant chaque jour des centaines de milliers de visiteurs ;
- héberger des commerces employant 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 économique à part entière, au centre de la vie économique et sociale des habitants des territoires où son patrimoine est implanté.

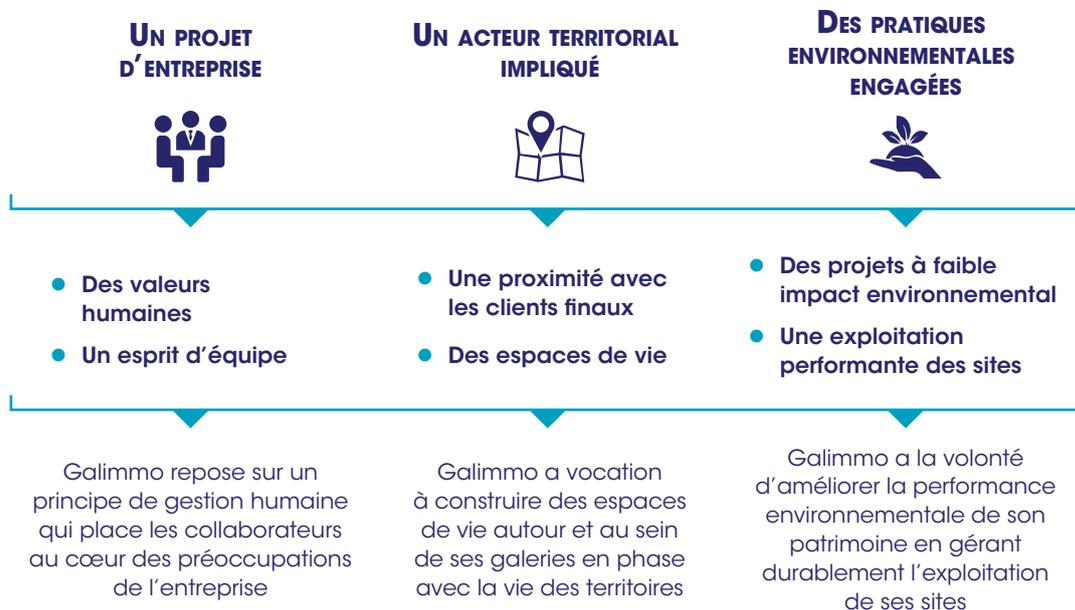
5.1.2.3 Sa mission : « au-delà du commerce »

La mission de Galimmo est de créer, gérer et animer des lieux de vie et de commerce. Le visiteur doit se sentir comme chez lui.

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 depuis, repose sur 3 piliers : un projet d’entreprise, une implication territoriale et des pratiques environnementales engagées.



Les Engagements Environnementaux

Galimmo pilote et essaie de réduire l'empreinte environnementale de ses bâtiments, au moyen notamment de :

- la diffusion d'un guide des bonnes pratiques environnementales ;
- des rencontres régulières entre Galimmo et Cora et ses parties prenantes au sein de comités pour définir un plan immobilier concerté ;
- et un plan d'installation dans tous les centres de panneaux photovoltaïques, d'éclairage LED et zénithaux, ainsi que de bornes de recharges (voir « 5.4.1.2 Gestion de l'énergie-Energies renouvelables »).

Mise en place d'une démarche pour certifier les sites en reconstruction et amélioration des dossiers présentés aux pouvoirs publics :

- dès fin 2017, Galimmo s'est engagée dans une certification BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) ;
- et des documents types ont été rédigés afin d'être 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 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 (voir « 5.4.2.3 Intégration territoriale »).

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.

Ci-dessous les chiffres clés illustrant la création de valeurs de Galimmo SCA :

Financier	Actif net 694,3 millions d'euros (+9,9%)	Pipeline de projets 164,2 millions d'euros 61 600 m ² de surfaces additionnelles, soit plus de 90% consacrés à des projets d'extension	Résultat net 23,7 millions d'euros
Patrimoine	Nombre d'enseignes 399	Répartition de la valeur du patrimoine par typologie d'actifs 77% Shopping convivial 23% Proximité renouvelée	Surface GLA des galeries 132 767 m ² (627 411 m ² surfaces des hypermarchés comprises)
Corporate	Employés et métiers 48 employés et 10 métiers	Une démarche RSE 3 piliers	Reporting RSE (DPEF) Démarche volontaire auditée par un organisme tiers indépendant

5.1.2.4 Renforcement de la stratégie RSE

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 ludique et 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 chaque site.

Le guide environnemental sert à cadrer les projets liés à l'environnement et fixe un cadre pour les 10 prochaines années. **L'objectif de Galimmo est de prendre en compte les enjeux de ses territoires d'implantation, de les préserver et de les valoriser.**

Via cette procédure, Galimmo va pouvoir pleinement intégrer les enjeux territoriaux dans ses projets.

En 2019, Galimmo a décidé de renforcer sa stratégie RSE afin de l'étendre aux enjeux sociaux et sociétaux. Deux actions concrètes ont été menées durant l'année grâce à une équipe multidisciplinaire (Direction de centre, Marketing, Technique, Ressources humaines, Juridique et membres du Comité exécutif) et aux documents RSE existants (Déclaration de Performance Extra-Financière, Objectifs environnementaux déjà initiés).

Un plan d'actions environnemental 2019-2023

Engagée dans les problématiques de développement durable, Galimmo a défini et structuré autour de 11 thématiques un plan d'actions de 4 ans avec des objectifs ambitieux répondant aux attentes de ses parties prenantes internes et externes. Ce plan d'action se concentre principalement sur des enjeux environnementaux.



Des projets concrets pour une démarche RSE globale

En 2019, Galimmo a décidé d'accélérer la mise en œuvre de sa démarche RSE afin de renforcer son impact positif tant d'un point de vue environnemental que social et sociétal.

Galimmo s'est donc fait accompagner par Makesense, une association internationale créant l'engagement tant des citoyens, des organisations que des entrepreneurs sociaux autour d'enjeux sociétaux stratégiques afin de construire ensemble une société inclusive et durable.

Dans un premier temps, les 3 piliers (Environnement, Social et Sociétal) de la démarche RSE ont été analysés sous plusieurs angles : investissement, exploitation, emploi direct, emploi indirect, visiteurs. Ce travail de réflexion a permis de faire le point sur l'ensemble des actions menées et celles qui pourraient être envisagées dans les années à venir.

Dans un second temps, une série d'ateliers participatifs engageants des collaborateurs issus des différentes directions du Groupe, ont été menés avec les objectifs suivants :

- **exploration des enjeux** : Identification des enjeux clés de Galimmo ;
- **identification des opportunités** : Concevoir des projets concrets en lien avec les enjeux clés identifiés lors du premier atelier et identifier des partenaires ;
- **collaboration et développement** : réflexion sur l'organisation et le lancement de projet.

Explorations des enjeux

Deux enjeux clés identifiés :

- L'économie circulaire : facteur de transformation de l'industrie du retail
- Le lien intergénérationnel et l'intégration des publics fragiles

Identification des opportunités

2 ateliers regroupant 20 collaborateurs pour :

- identifier 6 opportunités prioritaires
- sélectionner 3 partenaires et projets concrets

Collaboration et développement

En 2020, 3 projets concrets en partenariat avec des acteurs nationaux de l'économie durable et solidaire seront expérimentés et déployés dans les centres du Groupe.

En janvier 2020, Galimmo a organisé sa première journée de solidarité. A l'occasion de cette journée, un programme complet d'actions solidaires a permis à l'ensemble des collaborateurs du Groupe de s'engager auprès d'une association parmi cinq proposées.

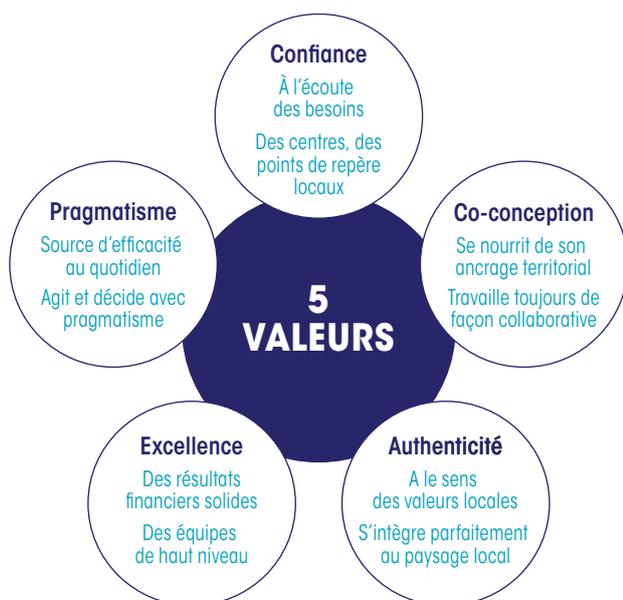
Finalité de la démarche RSE

Grâce à la démarche RSE, Galimmo pilote ses activités dans une logique d'amélioration continue. Les priorités de la stratégie restent :

- L'amélioration continue de la performance environnementale de son patrimoine via des rénovations, des constructions durables et de l'innovation ;
- La satisfaction des locataires et utilisateurs clients via une gestion locative de proximité et la coconception, valeur fondatrice et pionnière ;
- L'implication des collaborateurs dans la définition de la stratégie RSE et de la mise en place d'actions sociales et sociétales.

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 Coconception, l'Authenticité, l'Excellence et le Pragmatisme.



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. 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 ; de plus chaque projet d'extension ou de rénovation est construit pour et avec ceux qui vont en bénéficier.

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, coconcepteur 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 le Groupe pour s'implanter comme pour se développer.

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

5.1.3.2 Coconception : 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 coconception 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 un jour en bénéficier.**

Coconception 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 a été le premier acteur du secteur à agir ainsi et a, depuis lors, confirmé son souhait de le faire pour tous ses projets.

Cette démarche se traduit par des ateliers, encadrés par un cabinet d'architecte, 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 coconçu tous ses projets de rénovation et d'extension, dont les Shop'in de Publier, Houssen et Rennes-Pacé et le met en œuvre pour les projets suivants, dont La Louvière en Belgique.
- Pionnier en la matière, le centre Shop'in de Publier a été coconçu 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 la planification ou la conduite de ses projets ou de la gestion et l'animation de ses centres au quotidien.

- 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

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

- Tous les Directeurs de centres 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**, à travers l'architecture des lieux, comme avec ses animations, ses enseignes ou 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. À titre d'exemple, sur le site de Wittenheim, une exposition La Grange à bécanes du Musée Bantzenheim ainsi que le printemps de la photo porté par la ville de Wittenheim ont été organisés et la fête des jonquilles a été célébrée à Nancy Houdemont.

Le choix de ses enseignes concilie en permanence modernité et authenticité, avec de nombreuses marques indépendantes locales telles que la marque Poulcaillon, une enseigne alsacienne présente dans les centres 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 le sens des valeurs locales.

5.1.3.4 Excellence

En quête permanente d'excellence, au quotidien comme dans ses projets, Galimmo SCA enregistre depuis 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 518 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 492 millions au 31 décembre 2018 et 471 millions au 31 décembre 2017.

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.

La chaîne de valeur de la Société est détaillée dans le Cahier Stratégique du présent Document d'Enregistrement Universel.

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 R2 25 - 105 du Code du 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
Risques sociaux de l'activité	
Développement du capital humain	Départ des talents
Qualité de vie au travail	Dégradation des conditions de travail et de santé des collaborateurs
Risques environnementaux et climatiques liés aux activités de Galimmo	
Biodiversité	Mauvaise intégration territoriale et écologique des enjeux de biodiversité
Gestion de l'énergie	Consommation intense d'énergie
Gestion des ressources et des déchets	Non prise en compte du cycle de vie des ressources et matières premières
Impacts environnementaux	Émissions de gaz à effet de serre élevées
Gestion de l'eau	Consommation intense d'eau
Stratégie climatique	Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux
Risques sociétaux liés aux activités de Galimmo	
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
Éthique et Transparence	Pratiques non éthiques
Risque lié aux droits de l'homme	
Gestion des fournisseurs et prestataires	Non-respect des politiques d'achats responsables et éthiques associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitants

* Le périmètre de la présente Déclaration de Performance Extra-Financière prend en compte les 52 actifs français, soit 132 767 m² (627 411 m² surfaces des hypermarchés comprises). Le protocole de reporting est disponible sur demande. Celui-ci décrit la méthodologie utilisée pour réaliser cette déclaration.

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.

Un tableau détaillant une synthèse des risques, des résultats, des indicateurs de performance et des objectifs est présenté à la fin de la présente section.

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 LES 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 une image employeur attractive 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 dans le but de minimiser les départs des collaborateurs à potentiel.

L'objectif de Galimmo est d'augmenter le budget annuel dédié à la formation chaque année.

5.3.1.3 Les diligences

Ressources Humaines

Afin d'instaurer une politique de ressources humaines forte et attractive pour les collaborateurs, Galimmo se fait assister depuis 2018 par un consultant en ressources humaines.

Cette collaboration a notamment permis de formaliser un processus d'entretiens de perspectives professionnelles. Conformément au Code du travail, tous les deux ans l'employeur (articles L. 6315-1 et suivants du Code du travail) doit organiser avec ses salariés un entretien professionnel (loi n° 2014-288 du 5 mars 2014 relative à la formation professionnelle, à l'emploi et à la démocratie sociale).

Ainsi chaque collaborateur ayant deux ans d'ancienneté a bénéficié de cet entretien, lui permettant d'exprimer ses souhaits d'évolution dans son poste actuel mais aussi à moyen terme au sein de l'entreprise.

Dans le cadre de cette mission d'accompagnement, la formalisation du plan de formation et de recrutement a aussi été réalisée.

Toujours dans un souci de mieux fidéliser ses collaborateurs mais aussi d'attirer de nouveaux talents, Galimmo envisage de déployer en 2020 sa Marque employeur.

Politique de rémunération

La rémunération des collaborateurs est décidée par un Comité de rémunération constitué des membres du Comité exécutif, auquel les membres de la Direction sont invités.

Afin de fidéliser les collaborateurs, le Comité a mis en place une politique de rémunération attractive. Les augmentations suivent une grille spécifique et sont comparées annuellement aux rémunérations du secteur. La performance est évaluée en fonction de trois principaux critères :

- les objectifs de performance et la capacité à fournir des résultats en fonction du rôle et des objectifs spécifiques ;
- les valeurs et comportements fondés sur les valeurs de Galimmo : ambition, respect, collaboration, responsabilité ;
- et le management, la 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 et celle de l'entreprise.

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 au moyen de l'analyse des études de rémunération qui permettent de disposer des tendances de marché ; les offres d'emploi sont partagées sur le site internet de la Société et sur les réseaux professionnels (ex : LinkedIn).

La procédure de recrutement en vigueur depuis 2019 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 garantisse des conditions d'accueil favorables et encadrées des nouveaux entrants. Chaque nouveau collaborateur, dès son arrivée, découvre Galimmo et ses métiers via un parcours d'intégration.



Formation

Une nouvelle politique de formation a été constituée en 2019 : une politique par métier. Cette dernière permet aux collaborateurs d'évoluer et de progresser vers leurs objectifs professionnels. Chaque année, les collaborateurs émettent leurs souhaits de formation durant leurs entretiens professionnels.

Galimmo souhaite aussi aider les jeunes à s'insérer dans le milieu professionnel en recrutant régulièrement des étudiants en stages ou en alternance.

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 (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promeut la diversité et l'égalité professionnelles.

5.3.1.4 Les résultats 2019

Montant alloué à la formation (sans la prise en charge de l'OPCA)	63 966 euros
Nombre de salariés formés	35 personnes

Mouvement de Personnel	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Recrutement externes (CDI et CDD)	16	18	24	6
Départs	9	12	12	1
Accident du travail	0	0	0	0

5.3.1.5 L'indicateur de performance 2019

Différence du montant alloué à la formation entre 2019 et 2018	+31 111,25 euros
--	-------------------------

La politique de formation permet d'accompagner le développement des compétences des équipes mais aussi d'accompagner les grands projets de l'entreprise. Galimmo est persuadé que des salariés formés sont plus efficaces, moins absents et plus épanouis au sein de l'entreprise. L'augmentation significative entre 2019 et 2018 du montant dédié à la formation montre que Galimmo mène une politique de formation ambitieuse.

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. L'objectif de Galimmo est de garder un taux d'absentéisme annuel inférieur à 2%.

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

Charte télétravail

Depuis 2018, afin de permettre une certaine souplesse dans l'organisation du travail des salariés, Galimmo a mis en place le télétravail au travers d'une charte.

Le télétravail 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 ;
- et développer le maintien des collaborateurs en situation de handicap.

Cette charte a vocation à définir les modalités du télétravail (nombre de jours, critères d'éligibilité, modalité d'organisation...). Les principales dispositions 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.

En 2019, Galimmo a revu sa politique de télétravail et a ainsi complété cette charte afin de l'étendre à l'ensemble des collaborateurs en contrat à durée indéterminée, exception faite des membres du Comité Exécutif.

Galimmo favorise ainsi une certaine souplesse dans l'organisation du travail, sans que cela n'altère la qualité et la productivité du travail fourni, la cohésion des équipes et les performances individuelles et collectives de ses collaborateurs.

Charte informatique

Au moyen d'une charte informatique établie en 2019, Galimmo a précisé les règles d'usages que doit respecter tout utilisateur des moyens informatiques du Groupe.

Les dispositions inscrites dans la charte ont pour objet de :

- préserver à la fois les intérêts des salariés, des sociétés du Groupe et de sa clientèle ;
- sensibiliser les utilisateurs sur la nécessité d'assurer la disponibilité du système d'information et de préserver le capital d'informations du Groupe ;
- et informer les collaborateurs sur les outils à leur disposition et les usages qu'ils peuvent ou doivent en faire.

Un article spécifique de la charte vise les règles d'utilisation de la messagerie électronique, et notamment le droit à la déconnexion, témoignant de la volonté de Galimmo de protéger l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée de ses collaborateurs.

Développement des compétences comportementales

Le Groupe a mis en place en 2019, grâce à l'accompagnement de « The Resilience Institute Europe », des ateliers de résilience dans le but de stimuler l'innovation, l'intuition et la créativité de ses collaborateurs. Le travail avec « The Resilience Institute Europe » a été réalisé en trois étapes :

• Diagnostic de Résilience

Les participants ont pu, via un outil d'évaluation reconnu, recevoir des informations détaillées sur leurs performances à tous les niveaux, des recommandations personnalisées et un ensemble complet d'outils de développement personnel.

• Accompagnement du changement – Collectif

Au cours d'une séance collective, les participants ont pu échanger sur leur diagnostic de résilience et les enseignements tirés. Cette séance a aussi permis de réengager ceux qui se seraient arrêtés depuis la réalisation du diagnostic.

• Accompagnement du changement – Individuel

Lors d'un débriefing individuel, chaque participant a pu aborder ses progrès et ses souhaits futurs.

Rebond

Robustesse et compétences de rétablissement

Connexion

Respect et bienveillance vis-à-vis des autres et de la nature

Créativité

Développement des talents et des opportunités

Courage

Enthousiasme face aux changements et aux challenges

Des collaborateurs plus résilients sont plus performants car la résilience renforce leur présence et leur confiance en eux, leur courage et leurs compétences.

Accord d'intéressement

Depuis 2018, Galimmo a 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.

Cet accord 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 ;
- et faire de l'amélioration de la performance un outil de motivation de tous.

Dialogue social

L'Article 7 de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier prévoit les conditions de dialogue et de la représentation des salariés. Galimmo veille au respect de ce cadre, l'organisation d'un dialogue social étant essentielle à l'épanouissement de ses collaborateurs. Dès 2017, des délégués du personnel ont été élus, ces derniers ayant pour mission la représentation du 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 2019, les représentants du personnel ont axé leur travail sur la mise en concurrence des prestations mutuelle santé et prévoyance, mais aussi sur un travail de sensibilisation des collaborateurs sur les sujets de sécurité. En effet, des formations sécurité incendie et secourisme ont été organisées pour certains collaborateurs.

Le 10 juillet 2019, conformément aux évolutions réglementaires, des élections professionnelles ont été organisées afin de constituer un Comité Social et Économique (CSE) composé de deux titulaires et de deux suppléants.

Une nouvelle mutuelle santé et prévoyance

En 2019, Galimmo a entrepris un chantier collaboratif pour faire évoluer son offre de prestation Mutuelle en questionnant les collaborateurs sur leurs besoins. Grâce aux réponses reçues, un cahier des charges a été rédigé et un appel d'offres lancé.

La nouvelle mutuelle, entrée en vigueur en janvier 2020, comprend les prestations suivantes :

- hospitalisation (ex : hospitalisation chirurgicale et médicale, anesthésiste, maternité, frais de séjour) ;
- médecine courante (ex : médecin généraliste, radiologie, échographie, vaccins) ;
- dentaire (ex : soins, radiologie, prothèse) ;
- optique (ex : montures, verres, lentilles).

En janvier 2020, Galimmo a également souscrit à un nouveau contrat de Prévoyance afin d'améliorer la couverture des risques liés au décès, à l'invalidité et à l'incapacité.

La mutuelle santé et la prévoyance ont été validées suite à la consultation préalable du Comité économique et social.

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

Ergonomie des postes de travail

Le Groupe se mobilise quotidiennement pour que les collaborateurs puissent travailler dans des conditions optimales. Un budget est dédié à l'ergonomie des postes de travail : fourniture d'écrans pour confort, support pour le clavier, chaise adaptée, conseils divers.

Travailler à l'amélioration des conditions de travail contribue grandement à la performance de Galimmo en :

- favorisant la prévention des accidents ;
- simplifiant le travail des salariés et l'utilisation de leurs outils quotidiens ;
- réduisant l'inconfort des salariés ;
- et en améliorant leur bien-être à la fois mental et physique.

Convention d'entreprise à Colmar

En début d'année 2019 a eu lieu la Convention Galimmo à Colmar.

Cet événement était l'occasion pour la Direction de présenter à ses collaborateurs la nouvelle Plateforme Corporate, la signature du Groupe et de réaliser un bilan de l'année 2018 et d'échanger sur les perspectives futures.

Les collaborateurs ont également eu l'opportunité d'interventions extérieures sur le marché de la beauté et sur l'évolution des modes de consommation.

Droits de l'homme

Galimmo a pris connaissance des 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).

La liberté d'association et la reconnaissance effective du droit de négociation collective

L'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire

L'abolition effective du travail des enfants

L'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession

La déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail et son suivi

OIT

5.3.2.4 Les résultats 2019

% de salariés ayant le droit au télétravail (sous contrat à durée indéterminée, à l'exception des membres du Comité exécutif de la Société) **100%**

5.3.2.5 Les indicateurs de performance 2019

Évolution du % de salariés (sous contrat à durée indéterminée, à l'exception des membres du Comité exécutif de la Société) ayant le droit au télétravail depuis 2017 **+100 points**

Mouvement du Personnel	Objectif annuel	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Taux d'absentéisme	< 2%	1,84%	1,21%	2,29%	5,27%

2018 était la première année d'expérimentation du télétravail. Ce nouveau mode d'organisation est une volonté de la Direction de Galimmo visant à améliorer l'équilibre vie professionnelle et vie personnelle des collaborateurs. La Direction a décidé en 2019, d'étendre le télétravail à l'ensemble des collaborateurs en contrat

à durée indéterminée, exception faite des membres du Comité Exécutif. Aussi, comme les années précédentes, il n'y a eu aucun accident du travail et depuis 2018 le taux d'absentéisme reste inférieur à l'objectif fixé de 2%.

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 gaz à effet de serre (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 ;
- et 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 sur 100% des sites Shopping d'ici 2023.

Les diligences

Plan d'actions environnemental

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 Shopping ;
- 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 un composteur ;
- intégrer au bail la clause « zéro produits phytosanitaires » ;
- intégrer au bail un plan de gestion écologique sur 5 ans ;
- 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 une association naturaliste locale ou participer à un programme d'observation de la biodiversité.
- réaliser une formation des entreprises en amont du chantier pour la protection des espèces existantes sur site.

Des exemples d'actions mises en œuvre :

- Clermont Lempdes : densification des plantations d'arbres de hautes tiges (+6,4%) ;
- et Flers : implantation d'une toiture végétalisée au niveau de l'extension (1 096 m²).

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 sur le site 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.

Travaux : 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.

Cette charte définit les conditions d'exécution du curage et 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 ;
- et 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.

Focus : Extension du Centre commercial CORA à Caen Rots - le plan d'actions écologique en faveur de la biodiversité

Suite à l'audit écologique réalisé en 2018 (inventaire faune et flore), un plan d'actions a été dressé en 2019. Galimmo s'est en effet engagée à mettre en œuvre l'ensemble des préconisations de l'écologue. Le plan d'actions comprend 7 enjeux :

Enjeu n° 1 : Protéger la biodiversité existante :

- conserver des éléments d'intérêt écologique ;
- limiter les nuisances durant le chantier.

Enjeu n° 5 : Anticiper la gestion écologique :

- maîtriser les ressources (composteur et arrosage hydro-économe) ;
- limiter les pollutions (plan de gestion, la clause « zéro phyto »).

Enjeu n° 2 : S'inscrire dans la trame écologique locale :

- s'insérer dans les continuités écologiques ;
- concevoir un habitat inspiré d'un biotope régional présent dans la matrice écologique proche (<2 km).

Enjeu n° 6 : Connecter l'utilisateur à la biodiversité :

- concevoir des espaces biophiliques.

Enjeu n° 3 : Favoriser le développement de la flore :

- diversifier les biotopes ;
- diversifier la flore.

Enjeu n° 7 : S'inscrire dans une stratégie biodiversité :

- diffuser les connaissances aux parties prenantes du site ;
- contribuer à la connaissance de la biodiversité urbaine.

Enjeu n° 4 : Favoriser l'établissement de la faune :

- installer d'aménagements faunistiques pour accueillir l'entomofaune, l'avifaune, les mammifères, les reptiles et amphibiens.

Les résultats 2019

1
 Audit écologique a été réalisés depuis 2018
 (périmètre shopping)

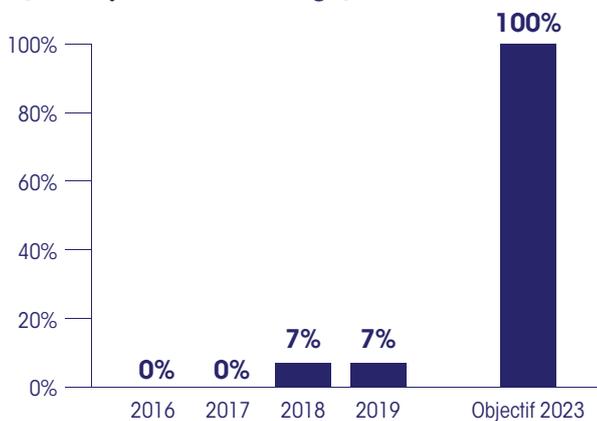


Le seul site Shopping concerné par un audit écologique est celui de Rennes Pacé.

Un audit écologique a également été réalisé sur le site de Proximité Caen Rots.

L'indicateur de performance 2019

% de sites shopping (en surface) ayant reçu un audit écologique



L'objectif de Galimmo est de réaliser des audits écologiques sur 100% de sites Shopping.

Améliorer la qualité écologique des espaces extérieurs est un axe stratégique de la politique environnementale de Galimmo. Les espaces extérieurs ont plusieurs vertus : lutter contre le changement climatique, préserver la biodiversité locale et offrir des aménités aux clients.

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 donc 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 : ascenseurs, 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 des activités de Galimmo d'ici 2023 par rapport 2017.

Exemple d'actions mises en œuvre 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

Plan d'actions environnemental

Suivi énergétique

En fin d'année 2016, Galimmo a équipé 100% de ses galeries commerciales d'un système de comptage individualisé afin de disposer d'une vision plus précise des consommations relevant de son contrôle opérationnel. La structuration fin 2016 des opérations de gestion immobilière des galeries a permis de disposer dès à présent de 12 mois de mesures sur l'ensemble des centres. Ce comptage individualisé permet de suivre les consommations des émissions les plus directes (émissions de gaz à effet de serre sur site) aux plus indirectes (émissions indirectes, impacts des déplacements dans la zone de chalandise...).

La Direction de centre prévoit d'ici 2023 d'installer un réseau de sous-comptage permettant de suivre les consommations de manière séparée entre les espaces suivants : parties communes intérieures, parties communes extérieures (parkings) et parties privatives.

Audit énergétique

La Direction technique s'est engagée à réaliser un audit énergétique et technique sur chaque centre Shopping d'ici 2023 pour identifier les pistes d'amélioration énergétiques et les équipements vétustes.

Relamping LED

En 2019, cinq sites ont fait l'objet d'un relamping LED sur les parties communes (Creil, Haguenau, Rennes Pacé, Saint-Malo et Sarrebourg), représentant 26% (en m²) du périmètre et 10% (en nombre). L'objectif est d'atteindre 33% des sites en 2023, soit 17 sites.

Isolation du bâtiment

En 2019, 100% des programmes d'extension ont mis en place une isolation du bâtiment conforme à la réglementation thermique applicable.

Luminaires extérieurs

En 2019, 100% des programmes d'extension ont installé des luminaires extérieurs efficaces (60 lm/W minimum) contrôlés automatiquement.

Énergies renouvelables

L'objectif de Galimmo est d'installer des énergies renouvelables sur 100% de leur programme en extension.

En 2019, 2 sites (Wittenheim et Dornach) ont reçu le permis d'installer des ombrières photovoltaïques sur leur parking.

Projet de Construction d'ombrières photovoltaïques sur le parking du Cora de Dornach.

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 :

- le remplacement des systèmes de chauffage et climatisation ;
- l'isolation du bâtiment ;
- le remplacement des équipements d'éclairage ;
- Et l'ajout de blocs sanitaires et de points de production d'ECS.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ

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 locataires doivent viser une amélioration de leur performance énergétique de leur site 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.

Les indicateurs de performance 2019

ÉNERGIES	2017	2018	2019	2019 vs. 2017
Consommation d'énergie totale (MWhEF)	66 128	65 798	67 094	1,5%
Dont fossile (MWhEF)	20 637	20 215	22 950	11,2%
Dont électricité (MWhEF)	45 491	45 583	44 144	-3,0%
Par m ²				
MwhEF/m ²	106	105	107	1,5%
MwhEP/m ²	224	224	219	-2,2%
Périmètre couvert (m ² GLA)	624 473 m ²			

Bien que la consommation totale d'énergie ait augmenté de 1,5% depuis 2017, Galimmo a diminué de 3% sa consommation d'électricité. La consommation surfacique (MWhEP/m²) a ainsi diminué de 2,2%.

Le plan d'actions, mis en place en 2019, permettra dans les prochaines années d'améliorer encore davantage les performances énergétiques du patrimoine.

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 résultats 2019

67 094

Consommation d'énergie totale (MWhEF),
soit 107 MWhEF/m²

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.

05

■ 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

La gestion des déchets reste un enjeu important 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 approfondie dès la conception ainsi que des pratiques de tri et de recyclage lors de la construction et l'exploitation. Sa politique s'articule autour d'un plan d'actions (présenté ci-dessous).

L'objectif est de mettre en place, d'ici 2023, les cinq actions du plan d'actions environnemental ayant pour thématique la gestion des déchets.

Les diligences

Plan d'actions environnemental

Galimmo a formalisé un plan d'actions pour améliorer la gestion des déchets de ses sites :

- refonte du contrat de collecte des déchets porté par Galimmo (ou à défaut de celui de Cora) pour la mise en place d'un tri en conformité avec le décret 5 flux du 10 mars 2016. Cette action a été menée en 2018 et devra être renouvelée en 2023 (**objectif validé**) ;
- mise en place d'affichages dans les locaux déchets pour optimiser la qualité du tri réalisé sur sites Shopping (en cours) ;
- mise en place d'ici 2023 de solutions de compactage pour réduire le volume des déchets produits sur 100% des sites Shopping (presse à balle ou compacteur par exemple) (en cours). En 2019, la Direction de centre a lancé une démarche d'identification des sites qui utilisent des compacteurs pour le traitement des déchets de la galerie marchande ;
- gérer de manière responsable les déchets de chantier sur 100% des programmes de rénovation et extension (**objectif validé**) :
 - limiter au maximum la production de déchets en faisant appel largement à la préfabrication des systèmes constructifs,

- et réaliser un tri des déchets produits de manière à valoriser au maximum leur valorisation ;
- prendre en compte dès 2019 l'adaptabilité du bâti dans le temps (**objectif validé**) :
 - 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,
 - mise en œuvre des produits de gros œuvre (murs extérieurs, bardage, toiture etc....) standards de façon à faciliter leur remplacement.

Suivi de collecte

En plus des 5 actions présentées ci-dessus, Galimmo mène une politique de suivi des DEEE.

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 collecte 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). Huit sites sont également équipés de consignes de machines de plastique (dans les galeries commerciales : Garges-lès-Gonesse, Livry-Gargan ; ou sur les parkings : Dreux, Verdun, Mondelange, Saint-Avoid et Sainte-Marie-aux-Chênes).

Exploitation : Contrat de collecte, transport et valorisation des déchets d'activité

Des détails son présentés en partie 5.5.3.3.

Exploitation : Contrats 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.

Ces 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 en œuvre durant le chantier afin d'optimiser la production et la traçabilité des déchets de chantier. Elle explique également la procédure à utiliser pour gérer, éliminer et valoriser les déchets dangereux et non dangereux.

Les résultats 2019

1 001,5

tonnes de DEEE ont été
récoltées sur les sites

3 objectifs atteints

Nombre d'objectifs atteints du plan d'actions
environnemental (thématique : gestion des déchets)

Indicateur de performance 2019

-25,6%

de tonnes de DEEE collectées
en moins par rapport à 2018

3 objectifs sur 5 atteints

du plan d'actions environnemental
(thématique : gestion des déchets)

Les 3 objectifs suivants ont été atteints dès 2019 :

- la refonte du contrat de collecte des déchets porté par Galimmo (ou à défaut de celui de la copropriété) pour la mise en place d'un tri en conformité avec le décret 5 flux du 10 mars 2016 ;
- la gestion de manière responsable des déchets de chantier sur 100% des programmes de rénovation/extension ;
- la prise en compte de l'adaptabilité du bâti dans le temps sur 100% des programmes de rénovation/extension.

Dans le but d'améliorer la prise en compte du cycle de vie des ressources et matières premières, Galimmo va continuer à mettre en place au sein de son patrimoine les dispositifs nécessaires pour gérer de manière responsable ses déchets.

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.

Sa politique

Galimmo s'engage à réduire continuellement les émissions de gaz à effet de serre (GES) de son patrimoine. L'objectif est de mettre en place les trois actions du plan d'actions environnementales d'ici 2023.

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 ultérieurs 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 le Groupe tend à constamment améliorer son empreinte sur l'environnement à travers ses programmes de rénovation.

Plan d'actions environnemental

En plus des actions décrites tout au long de ce document liées à l'énergie, aux déchets, à l'eau, à la stratégie climatique, des actions managériales mais aussi des actions sur les transports et les matériaux sont mises en place :

- management (**objectif validé**) :
 - structuration d'un Comité environnemental au niveau Cora/Galimmo. Il est composé du Directeur Technique de Galimmo et de la Responsable RSE & Développement Durable de Cora. Ils organisent la remontée des informations pour mettre en place des actions environnementales communes ;

- transports afin de favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux, Galimmo installe sur ses sites :
 - un local à vélos sécurisé, couvert et localisé au plus proche de l'entrée du bâtiment (site Shopping uniquement),
 - des bornes de recharge de véhicules électriques,
 - et de places de stationnements dédiés aux véhicules de covoiturage et aux familles (places élargies) ;
- matériaux - afin de prendre en compte l'impact des matériaux dans les projets de nombreuses actions sont mises en place (**objectif validé**) :
 - 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.

Les résultats 2019

2 objectifs atteints
du plan d'actions environnemental
(thématiques : management, transport et matériaux)

Les indicateurs de performance 2019

2 objectifs sur 3 atteints
du plan d'actions environnemental
(thématiques : management, transport et matériaux)

GAZ À EFFET DE SERRE	2017	2018	2019	2018 vs. 2017	2019 vs. 2018	2019 vs. 2017
Émissions totales (T CO ₂ e)	15 204	15 102	14 937	-1%	-1,1%	-1,8%
Dont directes (T CO ₂ e)	5 346	5 224	5 370	-2%	2,8%	0,5%
Dont indirectes (T CO ₂ e)	9 859	9 879	9 567	0%	-3,2%	-3,0%
Par m ²	24,3	24,2	23,9	-1%	-1,1%	-1,8%
périmètre couvert (m ² GLA)	624 473 m ²					

Au même titre que la gestion de l'énergie, la diminution surfacique des émissions totales (TCO₂e/m²) ont diminué de 1,8% depuis 2017, montrant l'efficacité de la stratégie environnementale déployée sur l'ensemble des centres Cora. Galimmo a également déjà mis en place deux des trois actions prévues pour lutter contre le changement climatique. La dernière action à mettre en place concerne la thématique transport.

La mise en place des actions liées à la thématique transports permettront dans les prochaines années d'améliorer davantage 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 (voir ci-dessous).

L'objectif de Galimmo est de réduire à périmètre constant de 20% la consommation d'eau liée à ses activités d'ici 2023 par rapport à 2018.

Les diligences

Plan d'actions environnemental

Galimmo a formalisé un plan d'actions pour réduire la consommation d'eau sur l'ensemble de son patrimoine :

- mise en place d'un suivi des consommations d'eau sur le centre (a minima sur les contrats de fourniture d'eau portés par Galimmo et Cora) par le prestataire multitechnique, l'équipe d'exploitation de Galimmo. 100% des sites en sont équipés ;
- mise en œuvre d'ici 2021 sur 100% des sites de systèmes de sous-comptages pour les parties privatives ;
- mise en œuvre sur 10 sites d'ici 2023 d'équipements hydro économes, notamment des robinets à fonctionnement automatique avec un débit inférieur à 6 l/min. Les premières installations débuteront en 2020.
- mise en œuvre d'une stratégie d'économie d'eau au niveau des espaces végétalisés : végétations adaptées, arrosage goutte-à-goutte asservi à une sonde de contrôle de l'humidité du sol. Cette stratégie a été appliquée en 2019 sur 2 sites : Saint Avold et Livry Gargan ;
- sur chacun des projets d'extension, mise en place d'un volume de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage et les sanitaires. En 2019, chaque Directeur de centre a commencé à faire l'inventaire des systèmes de récupération d'eau existants sur les sites. Par exemple, sur le projet d'extension de Caen Rots, un système de récupération des eaux pluviales permettant de couvrir la totalité des besoins en arrosage serait installé.

5.4.1.6 Stratégie climatique

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux**.

Exploitation : Contrats d'entretien de nettoyage et de propreté

Galimmo a décidé d'inclure dans ses contrats d'exploitation un avenant lié aux pratiques écoresponsables des prestataires de maintenance et d'entretien. 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 possible, les méthodologies d'entretien limitant les consommations d'eau pour l'entretien des espaces extérieurs et intérieurs inclus au périmètre des contrats.

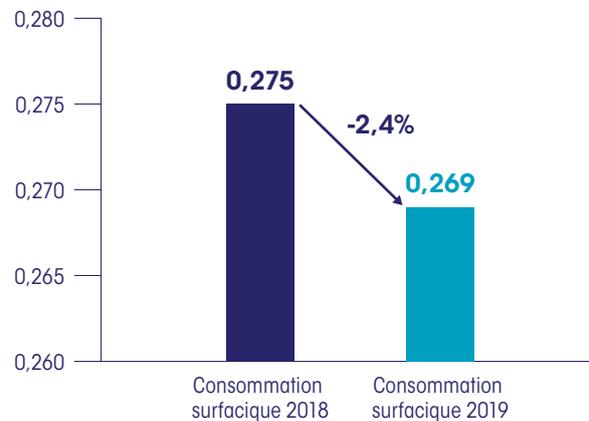
Les prestataires s'engagent également à n'utiliser que de l'eau froide ou tiède pour leurs opérations de nettoyage et à utiliser des autolaveuses à faibles consommations d'eau pour le nettoyage des grandes surfaces lorsque cela est techniquement possible (exemple : parkings et mails).

Les résultats 2019



L'indicateur de performance 2019

Évolution de la consommation d'eau surfacique (m³ / m²) à périmètre constant



La mise en place du plan d'actions environnementales en 2019, a permis à Galimmo de réduire de 2,4% en un an sa consommation d'eau (à périmètre constant).

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 Galimmo est de certifier 70 % de ses sites Shopping en BREEAM IN USE d'ici 2023.

Les diligences

Politique de certification

Galimmo travaille à la valorisation de ses galeries commerciales et à leur adaptation 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 de certification BREEAM In-Use exemplaire, en ligne avec les exigences de certifications environnementales.

Décret Tertiaire

Le décret tertiaire vise une réduction des consommations d'énergie finale d'au moins 40% dès 2030 puis de 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à une année ultérieure à 2010. Le Directeur technique de Galimmo et la Responsable RSE & Développement Durable de Cora, travaillent conjointement pour mettre en place le plan d'actions environnemental afin de se conformer à ce décret.

Comité environnemental

Galimmo a mis en place un Comité environnemental dont le rôle est de fixer le plan d'actions environnemental du patrimoine et conduire sa réalisation. Ce Comité est composé de Christophe Soriano, le Directeur technique, et de la Responsable RSE & Développement Durable de Cora.

Actions ponctuelles

Galimmo utilise ses projets de rénovation et d'extension pour réfléchir aux risques climatiques et définir les actions à mettre en œuvre pour améliorer la résilience de ses bâtiments. Par exemple, Galimmo s'est mis comme objectifs : d'ici 2023 de réaliser une étude du risque inondation sur 100% de ses sites Shopping prenant en compte toutes les sources potentielles d'inondation (remontée de nappes, débordement d'égouts, ruissellement des parcelles voisines).

Les résultats 2019

3 sites

sont en cours de certification
BREEAM In-use

3 sites sont en cours de certification en 2019 :

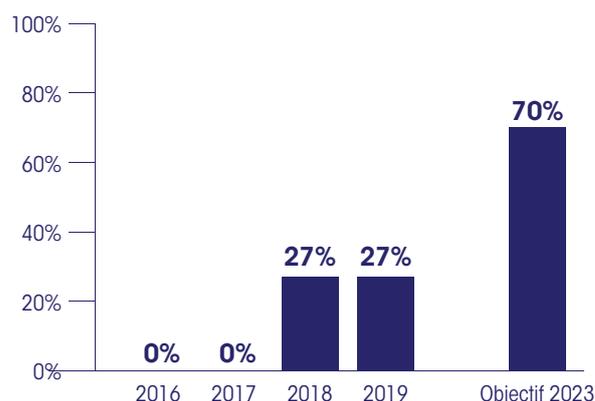
- Shop'in Publier-Evian ;
- Shop'in Houssen-Colmar ;
- Mundo'-Strasbourg ;

La certification de deux sites débutera en 2020 :

- Witty-Wittenheim ;
- et Nancy-Houdemont.

L'indicateur de performance 2019

% de bâtiments (en m²) en cours de certification (périmètre shopping)



Actuellement, 27% des sites shopping soit 3 sites sont en cours de certification.

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 donnés en location et à la sécurité des occupants**.

Description du risque

La santé et la sécurité sont un enjeu essentiel pour Galimmo, dont l'activité économique dépend des visiteurs de ses centres : les utilisateurs clients. 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



Risques liés aux matériaux
Amiante
Plomb



Risques sanitaires
Légionnelle
Amiante



Risques technologiques



Risques naturels
Inondation
Incendie



Pollution des sols



Pollution sonore

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.

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.

Les objectifs de Galimmo sont :

- d'allouer un budget travaux annuel en constante augmentation pour l'ensemble des sites ;
- de procéder annuellement à des vérifications réglementaires par un préventionniste dans le but d'améliorer l'usage et la sécurité de ses sites.

Les diligences

Amiante

Depuis 2016, il y a eu 50 inspections amiante sur un total de 27 sites.

Manuel procédures de gestion de crise

Galimmo a formalisé en 2018 dans son Manuel de conformité 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 survient, 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. Le prestataire devra être titulaire de la qualification de Sécurité SSIAP *. 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 collectifs du centre commercial ;
- aux installations incendie communes à l'ensemble du centre commercial (sprinklers, SSI).

* Service de sécurité incendie et d'assistance à personnes

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.

Cette convention permet d'assurer à Galimmo l'obtention tous les trois ans de l'avis favorable du Département pour la sécurité contre les risques et de panique dans les ERP et IGH. Un avis favorable est obligatoire pour continuer à exploiter.

Procédures de risques

La mise en place de procédures est primordiale pour s'assurer de la sécurité des utilisateurs clients. C'est pour cela que Galimmo a inscrit dans son plan d'actions environnemental l'application de deux types de procédure :

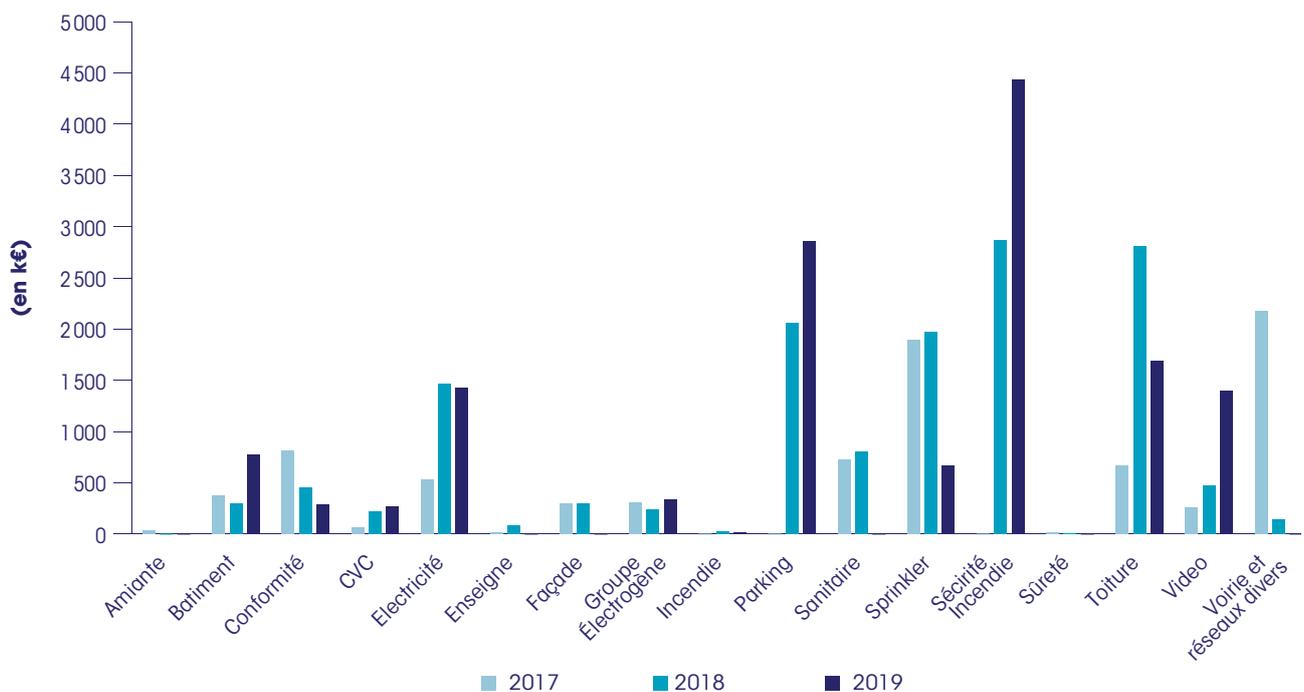
- des procédures de sécurité des biens et des personnes présentes sur le centre au regard du risque inondation, du risque incendie, des risques naturels et des risques liés à la sûreté (anti-intrusion, vol, etc.) et à la protection des personnes. La mise en place des premières procédures débutera en 2020. L'objectif final est d'appliquer cette procédure sur 100% des sites Shopping d'ici 2023 ;
- des procédures d'intervention pour limiter les risques de pollution du milieu environnant en cas d'incident sur certains équipements du centre (séparateurs hydrocarbures, cuves à fioul, etc.) dès 2020.

En 2019, Galimmo a mis en place sur l'ensemble des sites le dispositif limitant les nuisances visuelles nocturnes qui pourraient être occasionnées par l'éclairage extérieur (coupure automatique des luminaires extérieurs la nuit).

Les résultats 2019

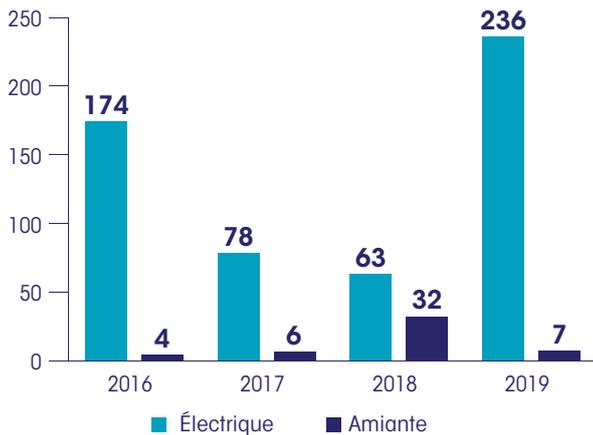
Galimmo réalise chaque année grâce à un budget dédié des travaux sur les sites afin d'améliorer la prise en compte de la sécurité et la santé des utilisateurs.

Budget travaux par thématique alloué depuis 2017 sur l'ensemble des sites

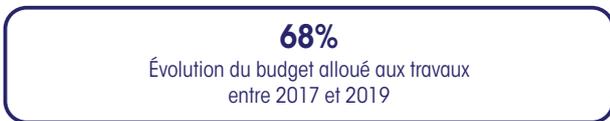


Grâce à la plateforme Bureau Veritas, Galimmo dispose des états de suivis réglementaires de ses équipements électriques et des sujets liés à l'amiante.

Nombre de vérifications réglementaires (électrique et amiante) depuis 2016 sur l'ensemble des sites



L'indicateur de performance 2019



Les travaux ont pour objectif de diminuer les risques liés à l'usage des locaux loués et d'améliorer la sécurité des occupants. C'est pour cela que Galimmo prévoit d'augmenter tous les ans son budget travaux.

Le déploiement 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 de Galimmo est triple :

- avoir des clients fidèles (% de clients fréquentant le site depuis plus de 5 ans > standards du marché de 80%) ;
- des centres en très bon état (% de clients très satisfaits > standard du marché de 25%) ;
- offrir des services pratiques et utiles (% de clients très satisfaits > standard du marché de 25%).

Les diligences

Plan d'actions environnemental

Galimmo s'est engagée à mettre en place des actions concrètes, pour améliorer la satisfaction des utilisateurs clients :

- création et/ou amélioration du site internet à destination des visiteurs sur 100% des sites d'ici 2020 ;
- améliorer la qualité de l'air via :
 - un suivi des débits de ventilation au niveau des toitures sur 100% des sites,
 - l'identification des sources de pollution de l'air présentes sur la parcelle,
 - la mise en place de systèmes de filtration plus performants (F6+F8) sur 100% des sites d'ici 2022,
 - la mise en œuvre de matériaux émettant peu de COV et formaldéhydes lors des travaux sur l'ensemble des programmes de rénovation et extension ;
- améliorer le confort et le bien-être en :
 - installant des points d'eau (kitchenette ou fontaine à eau) accessibles à tous les occupants permanents (hors visiteurs) dans les espaces gérés directement par Galimmo (ou à défaut Cora),
 - mettant en place des espaces de détente accessibles à tous les occupants permanents dans les espaces gérés directement par Galimmo (espaces de type « tisanerie/caféteria » avec présence de places assises pour a minima 10% des occupants permanents),
 - optimisant, sur les projets d'extension et de rénovation, les apports en lumière naturelle ;
- biodiversité : installation de panneaux d'information sur les pratiques écologiques déployées et les aménagements existants sur le site.

Personnes à Mobilité Réduite

En partenariat avec Cora, des travaux de conformité quant à l'accessibilité sont réalisés annuellement, y compris sur les parkings. Ainsi, Galimmo s'assure que l'ensemble de son patrimoine offre une accessibilité totale

De plus, en 2019, Galimmo a élaboré et mis à disposition sur ses sites un Registre public d'accessibilité. Ce document précise les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations déployées sur les sites. Il est consultable par le public sur place au principal point d'accueil accessible de l'établissement, mais aussi éventuellement sous forme dématérialisée. Ce registre présente également les différentes actions mises en place par Galimmo et Cora :

- au moins une entrée accessible ;
- le renouvellement des équipements non conformes par des équipements adaptés (Photomaton, Borne de tirage photo, DAB.) ;
- la mise à disposition gratuitement de « Caddy scooter électrique pour personnes handicapées et personnes âgées » ;
- une campagne d'étude acoustique dans les cafétérias ;
- la mise en place de boucle d'induction magnétique portative dans tous les magasins ;
- la mise en place d'une formation e-learning pour l'ensemble des collaborateurs en magasin.

Enfin, il existe une e-formation nommée « Accueil des clients en situation de handicap ».

Connectivité

La majorité des centres propose aux utilisateurs un Wi-Fi gratuit à haut débit.

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 répond à 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.

Diversité des boutiques du centre commercial

Les centres commerciaux proposent une offre commerciale diversifiée au travers des activités suivantes :

- de la restauration, confiserie (ex : Jeff de Bruges, Paul...) ;
- de l'habillement, bijouterie, maroquinerie (ex : Camaiieu, 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...) ;
- des services (Cordonniers, pharmacie, tabac presse...) ;
- de nouveaux usages, grâce à l'installation de cabinets médicaux (premières ouvertures prévues en mai 2020).

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 des sites 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 des clients visiteurs

Depuis 2018, Galimmo a réalisé des études clients sur 15 de ses sites :

- en 2018 sur Clermont-Ferrand, Shop'In Publier, Shop'In Colmar, Strasbourg, Val d'Yerres, Wittenheim, Nancy, Rennes, Caen et Ermont ;
- en 2019 sur Cambrai, Creil-Saint Maximin, Dorlisheim, Saint Avold, Villers-Semeuse.

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 déterminer d'où viennent les clients ;
- maximiser le trafic du centre versus son univers concurrentiel ;
- réaliser des programmes d'extension et de rénovation qui prennent en compte les avis des clients et répondent au mieux aux attentes exprimées.

Les résultats 2019 *

Fidélité⁽¹⁾ : % de clients venant dans les centres depuis plus de 5 ans	80%
Offre de services : % de clients très satisfaits de l'offre de services pratiques et utiles comme un pressing, coiffeur, cordonnier, pharmacie	29%
Etat général du centre⁽²⁾ : % de clients très satisfaits du centre (propreté, rénovation, réparation)	30%

(1) Périmètre : Cora Villers Semeuse, Cora Creil, Centre Caen, Cora Saint Avold
(2) Périmètre : Cora Villers Semeuse, Cora Cambrai, Cora Creil, Cora Dorlisheim, Cora Saint-Avold, Cora Ermont, Cora Rennes, Cora Colmar, Cora Caen, Cora Clermont Ferrand, Cora Strasbourg, Cora Wittenheim, Cora Nancy Houdemont, Cora Val d'Yerres, Cora Shop'In Publier

Les indicateurs de performance 2019

Fidélité : Différence entre le % de clients venant dans les centres depuis plus de 5 ans et le standard du marché.	+14 points
Offre de services : 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.	+4 points
Etat général du centre : Différence entre le % de clients très satisfaits du centre (propreté, rénovation, réparation) et le standard du marché.	+5 points

Les enquêtes de satisfaction ont révélé que les centres de Galimmo répondent aux exigences du marché et même au-delà.

Le plaisir de visite, l'offre commerciale 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.

Pour tout projet d'extension, 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.

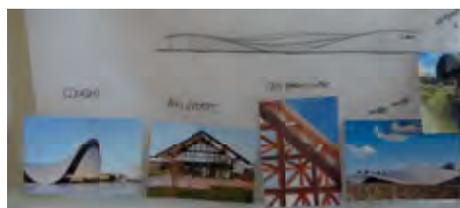
Sa politique

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 au moins 10 événements mensuels sur l'ensemble des sites au bénéfice de la communauté locale d'ici 2023.

Les diligences

Ateliers de co-conception



La co-conception est la méthode de travail déployée par Galimmo depuis sa création en 2016. Elle guide tant la conception des nouveaux projets que la gestion des centres commerciaux existants.

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 coconception. 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.

* Périmètre : Clermont-Ferrand, Shop'In Publier, Wittenheim, Colmar, Strasbourg, Val d'Yerres, Nancy, Rennes, Caen, Ermont, Cambrai, Creil-Saint Maximin, Dorlisheim, Saint Avold, Villers-Semeuse.

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 coconception est une démarche répondant au principe d'implication territoriale grâce à l'élaboration de projets dessinés par des acteurs locaux impliqués très en amont.

En 2019, des focus groupe rénovation ont été réalisés sur trois sites : Wittenheim, Creil-Saint-Maximin, Cambrai.

ESS et ESAT

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.

Au titre de son engagement social, Galimmo emploie ces deux types de fournisseurs (ex : entretiens des espaces verts) sur ses centres.

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.

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



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

Focus : des animations reconnues et récompensées

Road show e-sport

Un tournoi d'Esport au cours duquel 800 joueurs se sont affrontés sur Fifa 2019 a été organisé dans 6 centres commerciaux en Belgique. Cet événement a été primé dans la catégorie Brand Awareness & Positioning en octobre 2019, lors de la cérémonie des Marketing Awards du Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers (BLSC).

Foire des producteurs et Créateurs Voisins

Organisée au centre Shopping Cora Messancy en Belgique, cette foire a permis de promouvoir le savoir-faire local et régional. Le trophée de la catégorie Corporate Social Responsibility lui a été décerné en octobre 2019 lors de la cérémonie des Marketing Awards 2019 du Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers (BLSC).

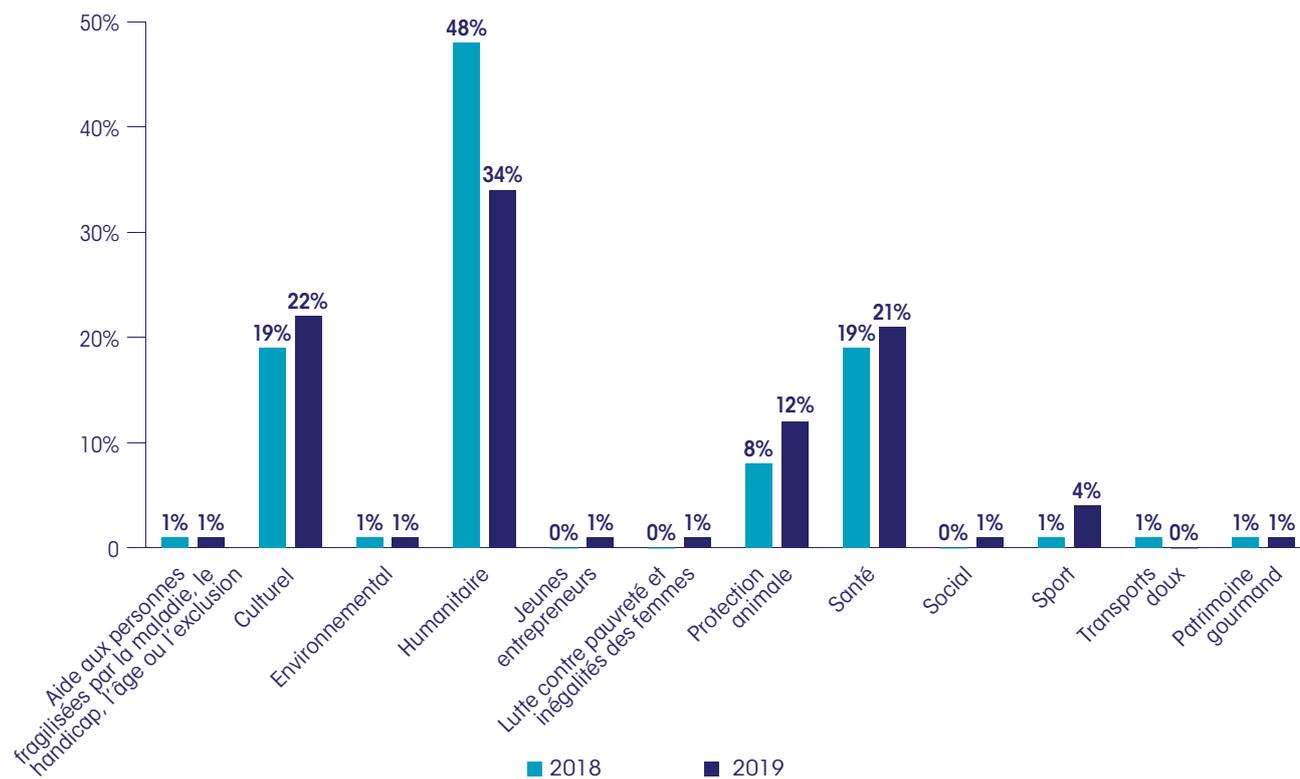
Les résultats 2019

Galimmo, via ses Directeurs de centres, organise les événements associatifs qui ont lieu sur son patrimoine.

Résultats 2019

<p>91 Événements locaux</p>	<p>dont 34% d'événements humanitaires</p>	<p>dont 89% Des événements se font via la mise à disposition d'un emplacement galerie</p>
--	--	--

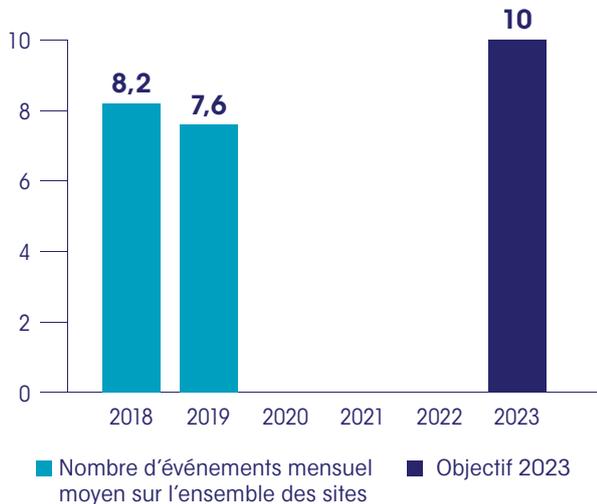
Événements associatifs accueillis sur les sites Cora (par typologie)



05

L'Indicateur de performance 2019

Nombre moyen d'événements par mois depuis 2018 sur l'ensemble des sites



Galimmo souhaite continuer à favoriser les rencontres et les échanges sur ses sites.

Galimmo est persuadé d'atteindre l'objectif fixé de dix événements mensuels sur l'ensemble des sites d'ici 2023.

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 plan financier que réputationnel) en ne se conformant pas aux réglementations en vigueur et n'anticipant pas les lois à venir.

Sa politique

La Direction générale 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, financiers, commerciaux et environnementaux et est formalisé à travers divers documents.

L'objectif de Galimmo est de ne recevoir aucune amende significative ni aucune sanction financière pour non-respect des lois et des réglementations.

Les diligences

Formation

Le Responsable de la conformité a organisé fin 2019 une formation sur les fondamentaux de la conformité à laquelle la majorité des collaborateurs arrivés en 2019 a assisté.

L'enjeu de la formation était de sensibiliser les collaborateurs, partager les bonnes pratiques, expliciter le cadre réglementaire en vigueur et protéger les intérêts des collaborateurs et du Groupe. Le contenu de la formation était le suivant :

- présenter les règles de Conformité & Compliance en vigueur chez Galimmo ;
- vulgariser le recours au Manuel de conformité ;
- rappeler le dispositif de conformité déjà en place ;
- exposer le dispositif anticorruption et le mécanisme d'alerte professionnelle existant ;
- sensibiliser au RGPD et à la loi sur la transparence de la vie publique.

Conformité avec la loi Sapin 2

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 anticorruption 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.

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 :

- cartographie des risques ;
- contrôle interne ;
- procédures internes ;
- 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 de tiers 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, un dispositif de prévention des conflits d'intérêts a été institué 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 de surveillance 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.

Le Règlement Intérieur du Conseil de surveillance a évolué en 2019 :

- afin de se conformer au Code AFEP-MEDEF et de permettre la mise en place d'un processus d'évaluation du fonctionnement du Conseil de surveillance ;
- mais aussi afin d'établir un lien avec la Charte de déontologie boursière afin de renforcer la prévention d'abus de marché et d'opérations d'initiés.

Une gouvernance dédiée

Galimmo a une gouvernance dédiée au respect des pratiques éthiques, avec, notamment, un Responsable de la Conformité nommé désigné.

Conformité au Code AFEP MEDEF

Galimmo se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP et le MEDEF (« Code AFEP-MEDEF »). La Société en applique les recommandations

pour autant que celles-ci soient adaptées à la forme des Sociétés en commandite par actions (voir section 4.1 du Document d'Enregistrement Universel)

Inscription à la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP)

Galimmo est inscrit au répertoire numérique des représentants d'intérêts auprès de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique.

Cette Haute Autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP) est chargée :

- de promouvoir la probité et l'exemplarité des responsables publics ;
- de contrôler avec l'administration fiscale le patrimoine et les intérêts des plus hauts responsables publics ;
- de publier les déclarations de situation patrimoniale et les déclarations d'intérêts de certains élus (membres du gouvernement, collaborateurs et dirigeants d'organismes publics).

Police de flotte automobile

À la fin de l'année 2019, Galimmo a élaboré une politique liée à la gestion de sa flotte automobile.

Elle définit les droits et devoirs de Galimmo et de ses salariés qui disposent d'un véhicule de fonction, les types de véhicules attribués ainsi que les règles de gestion.

La politique comprend les 4 processus suivants :

- la commande d'un véhicule ;
- la livraison d'un véhicule ;
- la restitution d'un véhicule en fin de contrat de location ;
- la restitution d'un véhicule en fin de contrat de travail du salarié.

Les résultats 2019

Nombre total de sanctions non financières pour non-respect des lois et des réglementations en 2019 **0**

L'indicateur de performance 2019

Nombre total de sanctions non financières pour non-respect des lois et des réglementations depuis 2016 **0**

Le renforcement des dispositifs de prévention et de contrôle mis en place au sein de Galimmo vise à garantir le respect des bonnes pratiques éthiques. Galimmo n'a reçu aucune sanction pour non-respect des lois et des réglementations depuis 2016.

5.5 DROITS DE L'HOMME - 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. Pour cela, l'objectif de Galimmo est de renégocier les 3 contrats-cadres (1- de collecte, transport et valorisation des déchets d'activité, 2- d'entretien

de nettoyage et de propreté d'exploitation et 3- de maintenance multitechnique) d'ici 2021 pour y inclure les engagements environnementaux de Galimmo.

5.5.3 Les diligences

Galimmo a entamé dès 2017 l'élaboration de documents cadre visant à organiser les relations avec les sous-traitants et prestataires en phase chantier et en phase exploitation.

Charte de Chantier Propre

Une Charte de chantier propre définit 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 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.

■ Exploitation : contrats de collecte, transport et valorisation des déchets d'activité

Afin de traiter les problématiques environnementales liées à la collecte, aux transports et à la valorisation des déchets d'activité de la part des prestataires, Galimmo a décidé d'inclure un avenant à son contrat cadre.

Cet avenant présente pour les 11 thématiques les engagements environnementaux de Galimmo :



■ Exploitation : Contrats d'entretien de nettoyage et de propreté

Se référer à la section 5.4.1, Exploitation : Contrats d'entretien de nettoyage et de propreté

5.5.4 Les résultats 2019

2 contrats d'exploitation

Les deux contrats cadres suivants ont été renégociés respectivement en 2018 et 2019 pour y inclure les engagements environnementaux de Galimmo :

- de collecte, transport et valorisation des déchets d'activité
- d'entretien de nettoyage et de propreté

5.5.5 L'indicateur de performance 2019

2 contrats cadre d'exploitation sur 3

ont renégociés depuis 2018 afin d'inclure les engagements environnementaux

Galimmo prévoit de renégocier le contrat-cadre de maintenance multitechnique pour y inclure ses engagements environnementaux d'ici 2021.

5.6 ANNEXE : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉSULTATS ET DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

Thématiques	Risques RSE	Indicateurs	Indicateurs de Performances	Objectifs	Statut
Engagements sociaux de l'activité					
Qualité de vie au travail	Départ des talents	63 966 euros Montant annuel alloué à la formation 35 personnes Nombre de salariés formés	+31 111,25 euros Différence du montant alloué à la formation entre 2019 et 2018	Augmenter le budget annuel dédié à la formation chaque année.	☑
Développement du capital humain	Dégradation des conditions de travail et de santé des collaborateurs	100% % de salariés ayant le droit au télétravail 1,84% Taux d'absentéisme	+100% % de salariés ayant le droit au télétravail depuis 2017 -0,16 points Différence entre le taux d'absentéisme 2019 et l'objectif fixé d'être < 2%	Garder un taux d'absentéisme annuel inférieur à 2%.	☑
Engagements environnementaux et climatiques					
Biodiversité	Mauvaise intégration territoriale et écologique des enjeux biodiversité	1 Nombre d'audit écologique réalisé depuis 2018 sur les sites Shopping	7% % de sites Shopping (en surface) ayant reçu un audit écologique	Réaliser un audit écologique sur 100% des centres Shopping d'ici 2023	D'ici 2023
Gestion de l'énergie	Consommation intense d'énergie	219 MwhEP/m ² en 2019	-2,2% évolution de la consommation surfacique (MwhEP / m ²) depuis 2017	Réduire de 20% la consommation énergétique des activités de Galimmo d'ici 2023 par rapport à 2016	D'ici 2023
Gestion des ressources et des déchets	Non prise en compte du cycle de vie des ressources et matières premières	1 001,5 Tonnes de DEEE ont été récoltées sur les sites en 2019 3 Nombre d'objectifs atteints du plan d'actions environnemental (thématique : gestion des déchets)	3 objectifs atteints sur 5 du plan d'actions environnemental (thématique gestion des déchets)	Mettre en place les 5 actions du plan d'actions environnemental (thématiques : management, transports et matériaux) d'ici 2023	D'ici 2023
Impacts environnementaux	Émissions de gaz à effet de serre élevées	2 objectifs atteints du plan d'actions environnemental (thématiques : management, transports et matériaux)	2 objectifs sur 3 atteints du plan d'actions environnemental (thématiques : management, transports et matériaux).	Mettre en place les 3 actions du plan d'actions environnemental (thématique : management, transport et matériaux) d'ici 2023	D'ici 2023
Gestion de l'eau	Consommation intense d'eau	0,27 m ³ /m ² Consommation surfacique d'eau sur le périmètre Galimmo	-2,40% Evolution de la consommation surfacique (à périmètre constant) de l'eau entre 2019 et 2018	Réduire de 20% la consommation d'eau liée à ses activités d'ici 2023 par rapport 2018	D'ici 2023
Stratégie climatique	Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux	3 sites Nombre de sites en cours de certification BIU	27% % (en m ²) de sites shopping en cours de certification	Certifier en BIU 70% (en surface) des sites Shopping d'ici 2023	D'ici 2023

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

ANNEXE : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉSULTATS ET DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

Thématiques	Risques RSE	Indicateurs	Indicateurs de Performances	Objectifs	Statut
Engagements sociétaux en faveur du développement durable					
Santé et sécurité des utilisateurs clients	<i>Risques liés à l'usage des locaux loués et à la sécurité des occupants</i>	243 Nombre de vérifications réglementaires (électrique et amiante) en 2019 sur l'ensemble des sites	600 Vérifications réglementaires (électrique et amiante) ont eu lieu depuis 2016 sur les sites	Allouer à un budget travaux annuel pour l'ensemble des sites en constante augmentation	☑
		13 702 euros Budget travaux alloué à l'ensemble des sites	+68% Évolution du budget alloué aux travaux entre 2017 et 2019	Procéder annuellement à des vérifications réglementaires par un préventiviste dans le but d'améliorer l'usage et la sécurité de ses sites	
Satisfaction des utilisateurs clients	<i>Dégradation ou absence de services destinés aux utilisateurs clients</i>	80% % de clients venant dans les centres depuis plus de 5 ans	+14 points Différence entre le % de clients venant dans les centres depuis plus de 5 ans et le standard du marché	Avoir des clients fidèles (% de clients venant à Cora depuis plus de 5 ans > standard du marché de 66%)	☑
		29% % de clients très satisfaits des services pratiques et utiles (pressing, coiffeur, etc...)	+4 points 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	Avoir des centres en très bon état (% de clients très satisfaits > standard du marché de 25%)	
		30% % de clients très satisfaits du centre (propreté, rénovation, réparation)	+5 points Différence entre % de clients très satisfaits du centre (propreté, rénovation, réparation) et le standard du marché	Offrir des services pratiques et utiles (% de clients très satisfaits > standard du marché de 25%)	
Intégration territoriale	<i>Désengagement de l'économie et des interactions sociales avec la communauté locale et les instances locales</i>	91 événements locaux Nombre d'événements locaux en 2019 (194 événements depuis 2018)	7,6 événements Nombre moyen d'événements mensuels sur les sites en 2019	Organiser une moyenne de 10 événements mensuels sur l'ensemble des sites au bénéfice de la communauté locale d'ici 2023	D'ici 2023
		34% Nombre d'évènements humanitaires			
		89% % d'événements qui se font via la mise à disposition d'un emplacement galerie			
Éthique et Transparence	<i>Pratiques non éthiques</i>	0 Nombre total de sanctions non financières pour non-respect des lois et des réglementations en 2019	0 Nombre total de sanctions non financières pour non-respect des lois et des réglementations depuis 2016 : 0	Recevoir aucune amende significative à payer ni aucune sanction financière pour non-respect des lois et des réglementations.	☑

Thématiques	Risques RSE	Indicateurs	Indicateurs de Performances	Objectifs	Statut
Droits de l'homme					
Gestion des fournisseurs et prestataires	<i>Non-respect des politiques d'achats responsables et éthiques associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitant</i>	2 Nombre de contrats-cadres d'exploitation renégocié pour y inclure les engagements environnementaux de Galimmo	2 contrats cadre d'exploitation sur 3 ont été renégociés depuis 2018 afin d'inclure les engagements environnementaux de Galimmo	Renégocier les 3 contrats-cadres d'exploitation pour y inclure les engagements environnementaux de Galimmo : 1. de collecte, transport et valorisation des déchets d'activité, 2. d'entretien de nettoyage et de propreté d'exploitation et 3. de maintenance multitechnique) d'ici 2021 pour y inclure les engagements RSE de Galimmo	D'ici 2023

5.7 RAPPORT DE L'UN 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 2019

À l'assemblée générale de la société Galimmo SCA

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Galimmo SCA (ci-après « l'entité ») et suite à la demande qui nous a été faite, nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2019 (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 disponibles sur demande au siège de la société.

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 nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;
- nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- 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 mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants et dont la liste est donnée en annexe :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux couvrent 100 % des données des indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests ;

- 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-octobre 2019 et mi-mars 2020 sur une durée totale d'intervention de 3 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, administration et finances, la direction technique, maintenance & RSE, 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 mentionnées ci-avant et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2020

L'un des Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit
Associé

Pascal Baranger
Directeur au sein du Département Développement
Durable

ANNEXE : LISTE DES INFORMATIONS QUE NOUS AVONS CONSIDÉRÉES COMME LES PLUS IMPORTANTES

Indicateurs clefs de performance et autres résultats quantitatifs :

- Le montant alloué à la formation et l'évolution de celui-ci entre 2019 et 2018 ;
- Les recrutements des nouveaux salariés CDI et CDD ;
- Le taux d'absentéisme ;
- Le pourcentage de salariés ayant droit au télétravail ;
- Le nombre et le pourcentage de sites shopping ayant reçu un audit écologique ;
- L'évolution de la consommation totale d'énergie entre 2019 et 2017 ;
- Pourcentage d'objectifs atteints du plan d'actions environnementales ;
- Les tonnes de DEEE récoltées ;
- Les émissions totales de CO₂ et l'évolution de celles-ci entre 2019 et 2017 ;
- La consommation surfacique d'eau et l'évolution de celle-ci entre 2019 et 2018 ;
- Le nombre de sites certifiés et le pourcentage des bâtiments en cours de certification ;
- Le nombre de vérifications réglementaires ;
- L'évolution du budget alloué au travaux ;
- Le pourcentage de clients fidèles depuis plus de 5 ans et l'évolution de celui-ci ;
- Le pourcentage de clients satisfaits de l'offre et l'évolution de celui-ci ;
- Le pourcentage de client satisfaits du centre et l'évolution de celui-ci ;
- Le nombre d'événement locaux annuel et mensuel moyen sur l'ensemble des sites ;
- Le nombre de sanctions financières en 2019 et les sanctions financières depuis 2016 ;
- Le nombre et le pourcentage de contrats cadres d'exploitation renégociés depuis 2018.

Informations qualitatives (actions et résultats) :

- Les travaux réalisés à la suite de l'arrivée du nouveau consultant en RH (partie RH & partie Formation des diligences) ;
- La charte informatique ;
- La charte de chantier propre ;
- Les ateliers mis en place concernant le développement de compétences ;
- Le plan d'actions général ;
- Le plan d'actions environnemental ;
- Le plan d'actions de Cora ;
- Les permis d'installation d'ombrières de 2 sites (Wittenheim et Dornach) ;
- Les sites ayant fait l'objet d'un relamping LED sur les parties communes ;
- La réalisation d'une Analyse de Cycle de Vie des matériaux de construction ;
- La structuration d'un comité environnemental au niveau Cora/Galimmo ;
- La procédure de gestion et communication de crise et la convention Cora sécurité incendie ;
- Le dispositif limitant les nuisances visuelles nocturnes ;
- Le registre public d'accessibilité et l'e-formation « accueil des clients en situation de handicap » ;
- Le road show e-sport ;
- La foire des producteurs et Créateurs Voisins ;
- La formation Conformité ;
- L'inscription à la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP).

06



INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

6.1	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	188
6.2	ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	191
6.3	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	199
6.4	ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2019	202
6.5	CAPITAL SOCIAL	203
6.6	CONTRATS IMPORTANTS	205

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 Établissements 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%*, 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.

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 (avenant signé le 21 décembre 2018).

Cette galerie commerciale comprend une quarantaine d'enseignes sur une surface de 4 069 m² GLA.

Un projet de rénovation est en cours, pour lequel Galimmo a procédé en mars 2019 à un tirage d'emprunt additionnel pour 2 600 milliers d'euros.

Galimmo a également fait l'acquisition de cellules commerciales dans les centres commerciaux d'Essey-lès-Nancy (647 m²) et de Wittenheim (51 m²).

Galimmo a également poursuivi la rénovation de plusieurs Galeries commerciales. À ce titre, Galimmo a procédé en mars 2019 à un tirage de 1 817 milliers d'euros sur la tranche travaux du financement mis en place en 2016.

* 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, du 30 mai 2017, du 15 mai 2018 et du 17 mai 2019 ; ainsi que par décisions du Gérant du 10 juillet 2017, du 19 juin 2018 et du 19 juin 2019. 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 du 17 mai 2019 prévoit 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 toutes transactions portant sur tous biens meubles et immeubles,

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. »

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 préceptuaire 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 préceptuaire, la somme restant à verser à l'associé commandité sur ce dividende préceptuaire 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 préceptuaire de cet exercice et les dividendes préceptuaires 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 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 ans sauf décision contraire du ou des commandités.

Le premier Gérant de la Société, nommé pour une durée de dix 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 toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les Statuts aux assemblés d'actionnaires et au Conseil de surveillance. Dans le cadre de son mandat, le Gérant assure notamment les fonctions de direction de la Société, d'établissement et de mise en œuvre des budgets et des plans d'affaires, de gestion administrative, comptable, juridique et financière, de reporting aux actionnaires et commandités et de recherche d'acquisitions de nouveaux investissements.

Chacun des Gérants peut déléguer tout ou partie des pouvoirs lui appartenant à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affecte en rien les devoirs et responsabilités du Gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Lorsque les fonctions d'un Gérant prendraient fin, la gérance est exercée par le ou les Gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau Gérant en remplacement ou de renouveler le Gérant sortant, dans les conditions prévues par les Statuts.

Chaque Gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités. Chaque Gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

En cas de cessation des fonctions d'un Gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants ou au renouvellement du Gérant unique, dans les conditions prévues par les Statuts. Toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par l'associé commandité qui peut alors déléguer à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels tous pouvoirs nécessaires pour la Direction des affaires sociales jusqu'à nomination du ou des nouveaux Gérants.

b. Rémunération de la gérance

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les Gérants avaient 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 pouvant 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 aux Gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les Gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

Il est proposé à l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2020 de modifier cet article comme suit :

« À compter du 1^{er} janvier 2020, le ou les Gérants auront droit collectivement à une rémunération fixe annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à un million (1 000 000) d'euros (HT et hors charges) à laquelle s'ajoutera une rémunération variable annuelle calculée de sorte à ce que le total de la rémunération fixe annuelle et de la rémunération variable annuelle soit égal 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, sans que ce total ne puisse être inférieur au montant de la rémunération fixe annuelle, soit un million (1 000 000) d'euros (HT et hors charges).

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux Gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les Gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs. »

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 Gérants sont convoqués aux réunions du Conseil de surveillance auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

Pour la validité des délibérations du Conseil de surveillance, la moitié au moins de ses membres doit être présente ou représentée. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Tout membre du Conseil de surveillance peut se faire représenter par un autre membre du Conseil de surveillance sur présentation d'un pouvoir exprès étant précisé qu'un membre du Conseil de surveillance pourrait représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

c. Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société tel qu'il est prévu par la loi.

Conformément à la loi, le Conseil de surveillance établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société. Le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le Conseil de surveillance établit également un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

Le Conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les 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

Rédaction actuelle des statuts

L'article 16.1 des statuts prévoit qu'« Il peut être alloué au conseil de surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Évolution envisagée pour 2020

Afin de se conformer au nouvel article L. 226-8-1 du Code de commerce issu de l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019, il est proposé à l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2020 de modifier l'article 16 des Statuts comme suit :

« Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'Assemblée ordinaire et réparti entre les membres du Conseil de surveillance conformément à la loi. »

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'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

- 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, inchangé lors des modifications statutaires des 29 septembre 2016 et 22 décembre 2016, 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 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 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 pourront 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, dans les conditions fixées par la loi, 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.

À 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 2019

À 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 2019 :

	31/12/2019		19/06/2019 ⁽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	5 577 629	19,69%	5 577 629	19,69%
Galimmo Services France	64 971	0,23%	64 971	0,23%
Delparef	20 543 597	72,51%	20 543 597	72,51%
Total Concert Galimmo Real Estate - Delparef ⁽²⁾	26 186 197	92,43%	26 186 197	92,43%
Primonial Capimmo	2 133 723	7,53%	2 133 723	7,53%
Public	11 138	0,04%	11 138	0,04%
TOTAL	28 331 058	100%	28 331 058	100%

(1) L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 17 mai 2019 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 2019, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation de capital suite à l'émission de 1 151 636 actions nouvelles, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 19,13 euros. Le capital social a ainsi été porté à 22 664 846,40 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 2018

	31/12/2018		19/06/2018 ⁽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.

6.3.1.3 Répartition du capital et des droits de vote de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017

	31/12/2017		10/07/2017 ⁽¹⁾		31/12/2016	
	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 ⁽²⁾	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%	11 719	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.

6.3.2 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 5 577 629 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 19,69% 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 64 971 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, 5 642 600 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 19,92% 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.

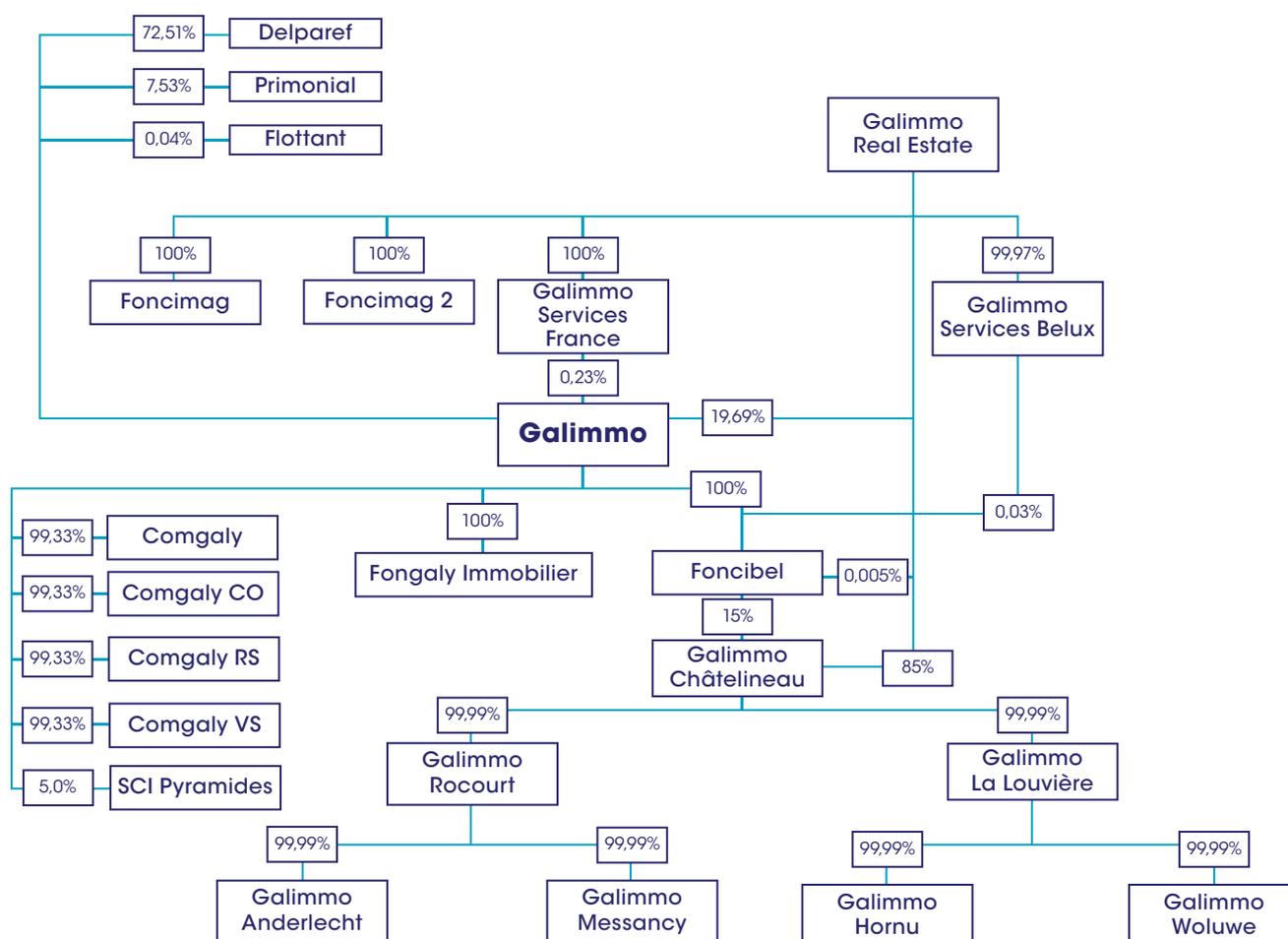
Il en est de même pour la Tranche Travaux du financement accordé à Fongaly Immobilier, et pour la Tranche Levée d'Option Anticipée accordée à Fongaly Immobilier.

Ces cautions et sûretés ont été consenties dans les termes et conditions d'un contrat de financement tel que décrit dans la section 6.6 de la présente section du Document d'Enregistrement Universel.

6.4 ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2019

Les principes de Galimmo SCA sont présentés dans la section 2.6 «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)



6.5 CAPITAL SOCIAL

6.5.1 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 euro.

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 euro 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 euro 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.

Enfin, le 17 mai 2019, 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 2019, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 1 151 636 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 19,13 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 21 743 537,60 euros à 22 664 846,40 euros.

6.5.2 Montant du capital social

À la date de publication du présent Document de référence, le capital social de la Société s'élève à 22 664 846,40 euros divisé en 28 331 058 actions de 0,80 euro de nominal chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

6.5.3 Titres non représentatifs du capital

Néant.

6.5.4 Acquisition par la Société de ses propres actions

Néant.

6.5.5 Valeurs mobilières ouvrant droit à une quote-part de capital

Néant.

6.5.6 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.

6.5.7 Place de cotation

Les actions de la Société sont actuellement inscrites sur le marché réglementé d'Euronext Paris, compartiment B, sous le code ISIN FR0000030611, code mnémonique GALIM. Aucune demande d'admission n'est en cours sur un autre marché ou auprès d'une autre place financière.

Le numéro LEI de la Société est le 2138 00P1IM7VYCD1A70.

6.6 CONTRATS IMPORTANTS

6.6.1 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 Châtelaineau 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) 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.
- Cette convention de crédit et ses deux avenants sont présentés dans la section 4.4 relative aux conventions réglementées présentée dans le présent Document d'Enregistrement Universel.

6.6.2 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

07



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2020

7.1	ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2020	208
7.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2020	209
7.3	PROJET DE RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2020	210
7.4	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	224

7.1 ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2020

■ À titre ordinaire :

- 1°) Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019
- 2°) Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019
- 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
- 6°) Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Adriano Segantini
- 7°) Non-renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire de la société FIGEREC
- 8°) Non-renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Pierre-Louis de Caffarelli
- 9°) Non-renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Philippe Kalvarisky
- 10°) Approbation de la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société
- 11°) Approbation des informations visées à l'article L. 225-37-3 du Code de commerce
- 12°) Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à la société Galimmo Services France, Gérante
- 13°) Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 au Président du Conseil de surveillance
- 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'article 16 « *Rémunération du Conseil de surveillance* » des Statuts
- 16°) Modification de l'article 12 « *Rémunération de la Gérance* » des Statuts
- 17°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 18°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société, par offre au public autre que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 19°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (anciennement offre dite par « placement privé »), des actions ordinaires de la Société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 20°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 21°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société
- 22°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou assimilés
- 23°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des titres financiers donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société
- 24°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription
- 25°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues de la Société
- 26°) 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
- 27°) Pouvoirs pour formalités.

7.2 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2020

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 2019 et sur les résolutions proposées par la Gérance à l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2020 (**l'Assemblée générale**).

Au titre de l'exercice 2019, 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 18 mars 2020, le Conseil de surveillance a examiné les projets de résolutions qui seront soumis au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2020 :

1. Partie extraordinaire de l'Assemblée générale

Les résolutions à caractère extraordinaire portent, d'une part sur deux modifications statutaires, l'une visant à modifier l'article relatif à la rémunération du Conseil de surveillance afin de se conformer au nouvel article L. 226-8-1 du Code de commerce issu de l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019 ; et l'autre concernant la modification de la rémunération du Gérant (*15^e et 16^e résolutions*) ; 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 de la Société (*17^e à 26^e résolutions*).

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 2019 (*1^{re} et 2^e résolutions*), à l'affectation du bénéfice distribuable de l'exercice clos (ressortant à la somme de 10 230 099,36 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 d'un membre du Conseil de surveillance (*6^e résolution*), à l'approbation de la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société (*10^e résolution*), à l'approbation des informations visées à l'article L. 225-37-3, I du Code de commerce (*11^e résolution*), à l'approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à la société Galimmo Services France, Gérante (*12^e résolution*), à l'approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 au Président du Conseil de surveillance (*13^e résolution*), 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 (*27^e résolution*).

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

Le Conseil de surveillance a approuvé, lors de sa séance du 18 mars 2020, 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

07

7.3 PROJET DE RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2020

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Première résolution (*Approbaton des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019*) – 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 2019 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution (*Approbaton des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019*) – 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 2019, 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 2019 se solde par un bénéfice de 10 525 071,74 euros.

L'Assemblée générale décide d'affecter à la dotation de la réserve légale 5% du bénéfice de l'exercice, soit 526 253,59 euros.

L'Assemblée générale, après avoir constaté que le bénéfice distribuable ressort, conformément aux dispositions de l'article L. 232-11 du Code de commerce, à 10 230 099,36 euros décide, sur proposition du Gérant, de procéder à la distribution d'un dividende de 0,88 euro par action, soit un montant global de 24 931 331,04 euros, après paiement du dividende préciputaire dû à l'Associé Commandité et s'élevant à 200 000 euros, conformément aux dispositions de l'article 26.6 des Statuts de la Société, le dividende total ressortant ainsi à 25 131 331,04 euros prélevés comme suit :

- i. Dividende préciputaire de l'Associé Commandité :
 - sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 200 000 euros.
- ii. Distribution aux actionnaires :
 - sur le compte « Primes d'émission » à hauteur de 24 931 331,04 euros.

Le compte « Report à nouveau » présentera, en conséquence, un solde positif s'élevant à 10 030 099,36 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 2019, s'élevant à 28 331 058 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 euro par action (hors dividende préciputaire prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2019) sera ainsi faite intégralement par distribution de primes d'émission.

Le dividende sera détaché le 22 mai 2020 et mis en paiement à partir du 17 juin 2020. 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.

Distribution du dividende 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. L'article 112, 1°-b du Code général des impôts dispose en revanche que les sommes incorporées au capital ou aux réserves (primes de fusion ou de scission) à l'occasion d'un apport partiel d'actif donnant lieu à l'attribution de titres aux associés dans les conditions prévues au 2 de l'article 115 du Code général des impôts ne constituent pas des remboursements d'apport.

La Société dispose de primes d'émission issues d'une opération d'apport partiel d'actif réalisée en 2016 et ayant donné lieu à l'attribution de titres aux associés dans les conditions prévues au 2 de l'article 115 du Code général des impôts. Ces primes faisaient l'objet d'un engagement de non-distribution de trois ans qui a pris fin le 29 septembre 2019. Ces primes étant de nouveau disponibles, leur distribution entre dans les prévisions de l'article 112, 1°-b du Code général des impôts. Dès lors, la distribution de la prime d'émission d'un montant de 24 931 331,04 euros sera intégralement qualifiée de revenus distribués imposables entre les mains des actionnaires.

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 ».

Distribution du dividende préciputaire prélevée sur le poste de « bénéfice distribuable »

La distribution de dividende préciputaire prélevée sur le bénéfice distribuable sera intégralement qualifiée de revenus distribués taxables selon des conditions identiques à celles-ci décrites pour le dividende prélevé sur les primes d'émission.

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
31/12/2018	23 917 891,36 €	9 069 469,98 €	14 948 682,10 €
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 €

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 émises porteront jouissance au 1^{er} janvier 2020 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 26 mai 2020 et le 11 juin 2020 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 11 juin 2020 (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 17 juin 2020 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*) – 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 réglementées et engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce et approuve les conventions et engagements dont le rapport fait état.

Sixième 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 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Septième résolution (*Non renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société FIGEREC*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum

et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, prend acte de la fin du mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société FIGEREC intervenue à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 15 mai 2018 et prend acte du non-renouvellement de ce mandat.

Huitième résolution (*Non renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Pierre-Louis de Caffarelli*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, prend acte de la fin du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Pierre-Louis de Caffarelli intervenue à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 15 mai 2018 et prend acte du non-renouvellement de ce mandat.

Neuvième résolution (*Non renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Philippe Kalvarisky*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, prend acte de la fin du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Philippe Kalvarisky intervenue à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 17 mai 2019 et prend acte du non-renouvellement de ce mandat.

Dixième résolution (*Approbation de la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, et conformément à l'article L. 226-8-1 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération applicable à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, telle que détaillée dans ce rapport.

Onzième résolution (*Approbation des informations visées à l'article L. 225-37-3, I du Code de commerce*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, et conformément à l'article L. 226-8-2, I du Code de commerce, approuve les informations mentionnées à l'article L. 225-37-3, I du Code de commerce, tels que détaillées dans ce rapport.

Douzième résolution (*Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à la société Galimmo Services France, Gérante*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, et conformément à l'article L. 226-8-2, II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature dus ou attribués au Gérant, la société Galimmo Services France au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tel que détaillés dans ce rapport.

Treizième résolution (*Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 au Président du Conseil de surveillance*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et, conformément à l'article L. 226-8-2 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature dus ou attribués au Président du Conseil de surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels que détaillés dans ce rapport.

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, du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, 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'excédera 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. 225-209 alinéa 2 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'AMF, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% correspondra au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- 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 ; et
- le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% du capital de la Société.

Le prix maximum d'achat est fixé à 25 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'article 16 « Rémunération du Conseil de surveillance » des Statuts) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et, afin de se conformer au nouvel article L. 226-8-1 du Code de commerce issu de l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019, décide de modifier l'article 16 « Rémunération du Conseil de surveillance » des Statuts de la Société, qui sera rédigé comme suit :

« Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'Assemblée ordinaire et réparti entre les membres du Conseil de surveillance conformément à la loi. »

Seizième résolution (Modification de l'article 12 « Rémunération de la Gérance » des Statuts) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, décide de modifier l'article 12 « Rémunération de la Gérance » des Statuts de la Société, qui sera rédigé comme suit :

« À compter du 1^{er} janvier 2020, le ou les Gérants auront droit collectivement à une rémunération fixe annuelle au titre de

leurs fonctions s'élevant à un million (1 000 000) d'euros (HT et hors charges) à laquelle s'ajoutera une rémunération variable annuelle calculée de sorte à ce que le total de la rémunération fixe annuelle et de la rémunération variable annuelle soit égal 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, sans que ce total ne puisse être inférieur au montant de la rémunération fixe annuelle, soit un million (1 000 000) d'euros (HT et hors charges).

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux Gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les Gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs. »

Dix-septième résolution (Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- délègue à la Gérance, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 5 000 000 (cinq millions) d'euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu de la dix-huitième résolution, de la dix-neuvième résolution, de la vingtième résolution, de la vingt-et-unième résolution et de la vingt-troisième résolution de la présente Assemblée ne pourra excéder le montant visé au présent paragraphe ;

- décide qu'à ces montants s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 100 000 000 (cent millions) d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal maximum global des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu de la dix-huitième résolution et de la dix-neuvième résolution de la présente Assemblée ne pourra excéder le montant visé au présent paragraphe ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société ;
- décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, la Gérance aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de titres financiers supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ; si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de titres financiers telles que définies ci-dessus, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible,
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;
- constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ; et
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer,
 - fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre,
 - déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange,
 - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles,
 - procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les Statuts,
 - décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions

dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement,

- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les émissions de titres qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution,
- modifier les Statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire, et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-huitième résolution (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, par offre au public autre que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- délègue à la Gérance, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, par voie d'offre au public autre que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 2 500 000 (deux millions cinq cent mille) euros montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée ;

- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 50 000 000 (cinquante millions) d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatifs de créances fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres financiers à émettre, étant entendu que la Gérance pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'elle fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ;
- décide, conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, que :
 - le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Galimmo sur le marché réglementé Euronext Paris précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%), et
 - le prix d'émission des titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces titres financiers, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;

● décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :

- déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer,
- fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre,
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange,
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du prix de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres,
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles,
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les Statuts,
- décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en

fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement,

- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution, et
 - modifier les Statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire, et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-neuvième résolution (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la Société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- délègue, à la Gérance, en application des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91, L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, sur le marché français, les marchés étrangers ou le marché international, au moyen d'une offre réalisée par voie d'offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (anciennement offres dites par « placement privé »), dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra pas excéder vingt pour cent (20%) du capital social au cours d'une même période annuelle ni être supérieur au montant du plafond d'augmentation de capital fixé par la dix-septième résolution, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires

ainsi qu'aux stipulations contractuelles, et s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée ;

- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 50 000 000 (cinquante millions) d'euros ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond applicable aux titres financiers représentatifs de créances fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et titres financiers donnant accès au capital qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ;
- décide, conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce et sous réserve de la dix-septième résolution, que :
 - le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Galimmo sur le marché réglementé Euronext Paris précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%), et
 - le prix d'émission des titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces titres financiers, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
 - déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer,
 - fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre,
 - déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange,
 - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles,
 - procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les Statuts,
 - décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable

avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement,

- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution, et
- modifier les Statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire, et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

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

- délègue à la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 I du Code de commerce, avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription décidée en application de la dix-septième résolution, de la dix-huitième résolution et de la dix-neuvième résolution de la présente Assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;
- décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds individuels et globaux d'augmentation de capital et d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés par chacune des résolutions susvisées, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions

auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ;

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

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

- délègue à la Gérance l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de décider, sur rapport des Commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions ou d'autres titres de capital de la Société, ou de titres de capital donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société, lorsque l'article L. 225-148 du Code de commerce n'est pas applicable ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptible d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à dix pour cent (10%) du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par la Gérance de la présente délégation), étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres financiers à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de titres financiers ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société ;
- décide que la présente délégation est valable pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres de capital qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit ;

- confère tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment :
 - de statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux Apports,
 - de fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution,
 - de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soufte en espèces à verser,
 - de constater le transfert des biens ou actifs apportés,
 - de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des titres de capital donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent,
 - d'inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale,
 - à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et
 - prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les Statuts de la Société, demander l'admission sur le marché réglementé Euronext Paris de tous titres financiers émis en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
 - prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.
- Vingt-deuxième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou assimilés*) – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance :
- délègue à la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou assimilés dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
 - décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 1 000 000 (un million) d'euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation consentie par la présente Assemblée et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital fixé par la présente Assemblée ;
 - décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
 - décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ;
 - décide que la Gérance, avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées,
 - fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres financiers à émettre,

- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ; fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles,
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution, et
- modifier les Statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

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

- délègue à la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, d'actions ou titres donnant accès au capital de la Société en rémunération des actions ou titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la Société sur les actions ou titres d'une autre société dont les actions sont admises aux négociations de l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 225-148 du Code de commerce ou (ii) toute autre opération ayant le même effet qu'une offre publique telle que décrite au (i) ci avant initiée par la Société sur les actions ou titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger ;
- décide que le montant nominal maximum des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 2 500 000 (deux millions cinq-cent mille) euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global

d'augmentation de capital fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée ;

- prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et titres financiers ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquelles les titres financiers qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit ;
- constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
 - fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
 - constater le nombre de titres apportés à l'échange,
 - fixer les dates et modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance, des actions, autres titres de capital et titres financiers de la Société remis à l'échange,
 - inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions et leur valeur nominale,
 - constater la réalisation de la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée en application de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des Statuts,
 - à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la Société,
 - procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'AMF, et
 - plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords nécessaires à la bonne fin des émissions réalisées en application de la présente délégation ; et

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

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

- délègue à la Gérance, conformément aux articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, d'un montant nominal maximal de 100 000 (cent mille) euros par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société réservés aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et qui en remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par la Gérance ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente Assemblée et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;
- décide de supprimer, en faveur des bénéficiaires susvisés, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres financiers donnant accès au capital de la Société émis en application de la présente délégation ;
- décide que la décote offerte ne pourra excéder trente pour cent (30%) de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix (10) ans ;
- décide que, dans les limites fixées ci-dessus, la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - arrêter, dans les limites fixées ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres financiers,
 - déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs,
 - procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus,
 - fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales,
 - prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise ou la modification de plans existants,
 - arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales,
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres,
 - accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution, et
 - modifier les Statuts en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire ;
- décide que la présente délégation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-cinquième 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 résultant 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 corrélatrice 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.

Vingt-sixième 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 des résolutions 17 et 20 soumises à la présente Assemblée ;
- 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.

Vingt-septième 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 SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

EXPONENS

20, rue Brunel
75017 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

À l'assemblée générale

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 réglementées.

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 dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 déjà approuvées 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 soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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 suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Octroi de garanties par Galimmo

Entités concernées :

- 1- Galimmo Real Estate (ex R.L.C), société anonyme de droit belge
 - a. **Actionnaire** détenant 5 577 629 actions de Galimmo, représentant 19,69% 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 Châtelaineu** (ex GD Châtelaineu), société anonyme de droit belge
 - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
 - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelaineu (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 2019, le solde des encours s'élevait à :

- à 167,9 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 2019.

Motifs justifiant de leur intérêt pour la Société :

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

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

Entité concernée :

Cora (actionnaire détenant, à la date de signature dudit protocole, directement 18 021 203 actions de la société Galimmo représentant 78,41% du capital social et des droits de vote de la Société à l'issue de la réalisation de l'apport partiel d'actifs en date du 29 septembre 2016). Désormais, Cora n'a plus de détention dans le capital de Galimmo, cependant Cora et Galimmo ont un actionnaire commun, la société Delparef (actionnaire détenant 20 543 597 actions de la société Galimmo représentant 72,51% 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 2019.

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 18 mars 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

EXPONENS

Yvan Corbic

08



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	228
8.2	PERSONNES RESPONSABLES	229
8.3	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	230
8.4	INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE	230
	TABLES DE CONCORDANCE	231

 **8.1 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).

Les 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.

8.2 PERSONNES RESPONSABLES

8.2.1 Responsable du Document d'Enregistrement Universel et du rapport financier

La société Galimmo Services France, société par actions simplifiées au capital de 100 000 euros, dont le siège social est situé 37 rue de la Victoire, Paris (75 009), 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, elle-même représentée par Monsieur Maël Aoustin.

8.2.2 Attestation de la personne responsable du Document d'Enregistrement Universel et du rapport financier

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document d'Enregistrement Universel 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 6 du

présent Document d'Enregistrement Universel présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 20 mars 2020
Galimmo Services France, Gérant
Représentée par Monsieur Maël Aoustin, Président

8.2.3 Responsable de l'information

Madame Angélique CRISTOFARI
Téléphone : +33 1 53 20 86 88
E-mail : acristofari@galimmo.com
Site : www.galimmo-sca.com

8.3 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

8.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

EXPONENS Conseils & Expertise représenté par Monsieur Yvan CORBIC

20, rue Brunel, 75 017 – Paris

Dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 17 mai 2019 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 2024.

EXPONENS est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Paris.

PricewaterhouseCoopers Audit représenté par Monsieur Lionel LEPETIT

63 rue de Villiers, 92 208 – 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.

8.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

Madame Anne Mouhssine

15 place de la Nation, 75 011 – Paris

Nommée par l'Assemblée générale du 17 mai 2019 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 2024.

Monsieur Jean-Christophe Georghiou

63, rue de Villiers, 92 208 – 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 21 décembre 2021.

8.4 INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE

En application du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le règlement (UE) numéro 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Document d'Enregistrement Universel :

- Les comptes sociaux et consolidés de la Société relatifs à l'exercice 2017 établis selon les normes comptables françaises 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.

- Les comptes sociaux et consolidés de la Société relatifs à l'exercice 2018 établis selon les normes comptables françaises IFRS qui figurent respectivement aux pages 111 à 114 et aux pages 88 à 91 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes correspondant qui figurent respectivement aux chapitres 3.2 et 3.1 du Document de référence 2018 déposé auprès de l'AMF le 21 mars 2019 sous le numéro D.19-0178.

Les deux documents de référence visés ci-dessus sont disponibles sur le site internet de la Société www.galimmo-sca.com.

TABLES DE CONCORDANCE

Table de concordance du Document d'Enregistrement Universel (DEU)

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du présent Document d'Enregistrement Universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune des rubriques.

INFORMATIONS	PAGES
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	
1.1 Identité des personnes responsables	229
1.2 Déclaration des personnes responsables	229
1.3 Déclaration d'experts	22-24 ; 183-184
1.4 Attestation relative aux informations provenant de tiers	22-24
1.5 Déclaration relative au dépôt du document	1 ; 229 ; 230
2. Contrôleurs légaux des comptes	230
3. Facteurs de risque	25-31 ; 51-53
4. Informations concernant Galimmo	11-20 ; 146-151 ; 188-190
5. Aperçu des activités	
5.1 Principales activités	47
5.1.1 Nature des opérations et principales activités	34
5.1.2 Nouveaux produits et services	N/A
5.2 Principaux marchés	19 ; 20
5.3 Événements importants	47
5.4 Stratégie et objectifs	6 ; 7
5.5 Dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveau procédés de fabrication	N/A
5.6 Position concurrentielle	N/A
5.7 Investissements	38 ; 39
5.7.1 Investissements importants réalisés	38
5.7.2 Investissements en cours ou engagements fermes	38 ; 39
5.7.3 Coentreprises et participations significatives	20
5.7.4 Questions environnementales pouvant influencer sur l'utilisation des immobilisations corporelles	30 ; 31 ; 169 ; 170
6. Structure organisationnelle	
6.1 Description sommaire du Groupe	202
6.2 Liste des filiales importantes	48
7. Examen de la situation financière et du résultat	
7.1 Situation financière	42-46 ; 58-61
7.1.1 Évolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et le cas échéant, extra-financière	40-43 ; 180-182
7.1.2 Prévisions de développement futur et activités en matière de développement futur et activités en matière de recherche et développement	38 ; 39
7.2 Résultat d'exploitation	35 ; 43

7.2.1	Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	34 ; 35
7.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	35 ; 44
8.	Trésorerie et capitaux	
8.1	Informations sur les capitaux	46
8.2	Flux de trésorerie	43 ; 45
8.3	Besoin de financement et structure de financement	45 ; 46
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	46
8.5	Sources de financement attendues	46
9.	Environnement réglementaire	
9.1	Description de l'environnement réglementaire pouvant influencer sur les activités de l'émetteur	28 ; 29
10.	Informations sur les tendances	
10.1	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du Groupe depuis la fin du dernier exercice	44
10.2	Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	48 ; 53
11.	Prévisions ou estimations du bénéfice	
11.1	Prévisions ou estimations du bénéfice publié	N/A
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	N/A
11.3	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	63 ; 95
12.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	
12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration et de Direction générale	8 ; 9 ; 123-129
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale	130
13.	Rémunération et avantages	
13.1	Rémunérations versées et avantages en nature	131 ; 133
13.2	Provisions pour pensions, retraites et autres avantages du même ordre	137
14.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1	Date d'expiration des mandats	118 ; 121 ; 122
14.2	Contrats de service	N/A
14.3	Comités	120-122
14.4	Déclaration de conformité relative au régime de gouvernement d'entreprise applicable	116
14.5	Incidences significatives potentielles sur le gouvernement d'entreprise	117
15.	Salariés	
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	139
15.2	Participations et <i>stock-options</i>	134-136
15.3	Accords de participation des salariés au capital	139
16.	Principaux actionnaires	
16.1	Franchissements de seuils ou répartition du capital	15 ; 198 ; 199 ; 200
16.2	Existence de droits de vote différents	200
16.3	Contrôle de l'émetteur	15
16.4	Accord d'actionnaires	86
17.	Transactions avec des parties liées	139
18.	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur	

18.1	Informations financières historiques	189 ; 190
18.1.1	Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit	230
18.1.2	Changement de date de référence comptable	N/A
18.1.3	Normes comptables	63 ; 64 ; 95
18.1.4	Référentiel comptable	63 ; 95
18.1.5	Bilan, compte de résultat, variation des capitaux propres, flux de trésorerie, méthodes comptables et notes explicatives	57-114
18.1.6	États financiers consolidés	58-61
18.1.7	Date des dernières informations financières	230
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.2.1	Informations financières trimestrielles ou semestrielles publiées	N/A
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	230
18.4	Informations financières <i>pro forma</i>	N/A
18.5	Politique en matière de dividendes	49
18.5.1	Description de la politique de distribution des dividendes et de toute restriction applicable	49
18.5.2	Montant du dividende par action	49 ; 56
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	N/A
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	N/A
19.	Informations supplémentaires	
19.1	Informations sur le capital	199
19.1.1	Montant du capital souscrit, nombre d'actions émises et totalement libérées et valeur nominale par action, nombre d'actions autorisées	107 ; 199
19.1.2	Informations relatives aux actions non représentatives du capital	199
19.1.3	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	N/A
19.1.4	Valeurs convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A
19.1.5	Conditions de droits d'acquisition et/ou toute obligation	N/A
19.1.6	Option ou accord	N/A
19.1.7	Historique du capital social	189 ; 190
19.2	Acte constitutif et Statuts	191-198
19.2.1	Registre et objet social	198 ; 191
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachées à chaque catégorie d'actions	195
19.2.3	Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A
20.	Contrats importants	205
21.	Documents disponibles	230

Table de concordance du rapport financier annuel

INFORMATIONS	PAGES
1. Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2019	37
2. Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	46
3. Comptes consolidés au 31 décembre 2019	48
4. Honoraires des commissaires aux comptes	54 ; 87 ; 109
5. Comptes annuels au 31 décembre 2019	92
6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	111
7. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	88
8. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	224
9. Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	209
10. Attestation du responsable du document	229

Table de concordance du rapport sur le gouvernement d'entreprise

INFORMATIONS	PAGES
1. Organe choisi pour exercer la Direction Générale de la Société	124-129
2. Liste des mandats ou fonctions exercées dans toute société par chacun des mandataires sociaux	124-129
3. Rémunérations et avantages de toute nature de chacun des mandataires sociaux	131-137
4. Tableau et rapport sur les délégations en matière d'augmentation de capital	143 ; 144
5. Informations prévues à l'article L. 225-37-5 du Code de commerce susceptible d'avoir une incidence en matière d'offre publique	142
6. Assemblée Générale et modalités de participation	196 ; 197 ; 210-223
7. Droits liés aux actions	195

GALÍMMO
S C A