

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

RAPPORT FINANCIER ANNUEL **2022**

GALÍMMO
LA VIE AU CENTRE

www.galimmo.com

CAHIER STRATÉGIQUE	1		
3 Questions à Eric Ravoire	2		
Une plateforme de lieux de vie et de commerce conçus avec leurs publics	4		
Un acteur essentiel de la vie de proximité	6		
Une stratégie qui porte ses fruits	8		
Engagé pour demain	10		
Une gouvernance et une organisation adaptées	12		
01 PRÉSENTATION DU GROUPE	15		
1.1 Historique de la constitution de Galimmo SCA et dates clés	16	RFA	
1.2 Leviers de performance et financière	17	RFA	
1.3 Bourse et actionariat	18	RFA	
1.4 Parties prenantes	19	RFA	
1.5 Patrimoine de la Société	21	RFA	
1.6 Facteurs de risque	28		
02 RAPPORT D'ACTIVITÉ	39		
2.1 Performances opérationnelles de l'exercice 2022	40	RFA	
2.2 Investissements	44	RFA	
2.3 Indicateurs EPRA	45	RFA	
2.4 Examen du résultat et de la situation financière	49	RFA	
2.5 Trésorerie et capitaux	53	RFA	
2.6 Rapport de gestion	55	RFA	
03 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES ANNUELS	63		
3.1 Comptes consolidés	64	RFA	
3.2 Comptes annuels	94	RFA	
04 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	117		
4.1 Règles de gouvernance	119		
4.2 Organes de gouvernance et de Direction	120		
4.3 Politique de rémunération	140		
4.4 Contrats entre les mandataires sociaux, les actionnaires et la Société	150		
4.5 Conventions courantes	151		
4.6 Salariés	151		
4.7 Capital social	152		
4.8 Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	153		
4.9 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	155		
4.10 Synthèse des délégations financières en cours de validité	156		
05 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	159		
5.1 Galimmo : identité et mission	160		
5.2 Méthodologie d'analyse des risques	166		
5.3 Les conséquences sociales de l'activité	168		
5.4 Conséquences environnementales et sociétales de l'activité	177		
5.5 Droits de l'homme – gestion des fournisseurs et des prestataires	203		
5.6 Annexe : tableau récapitulatif des résultats et des indicateurs de performance	205		
5.7 Annexe 2 : tableau de correspondance EPRA	209		
5.8 Rapport de l'un des Commissaires aux comptes	214		
06 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL	219		
6.1 Informations concernant la Société	220		
6.2 Actes constitutifs et statuts	223		
6.3 Principaux actionnaires	229		
6.4 Organigramme au 31 décembre 2022	232		
6.5 Capital social	233	RFA	
6.6 Contrats importants	236		
07 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2023	237		
7.1 Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2023	238		
7.2 Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée	239		
7.3 Projet de résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2023	240		
7.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes	245		
08 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	249		
8.1 Documents accessibles au public	250		
8.2 Personnes responsables	251	RFA	
8.3 Contrôleurs légaux des comptes	252	RFA	
8.4 Informations incluses par référence	253		
Tables de concordance	254		

Les éléments du rapport financier annuel sont identifiés dans le sommaire à l'aide du pictogramme RFA 

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

2022

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 20 avril 2023 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. Le rapport financier annuel intégré dans ce DEU est une reproduction de la version officielle du RFA qui a été établie au format XHTML (ESEF) et est disponible sur le site de l'émetteur.

GALIMMO
S C A

3

QUESTIONS À ÉRIC RAVOIRE

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

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

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

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

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

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

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

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



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

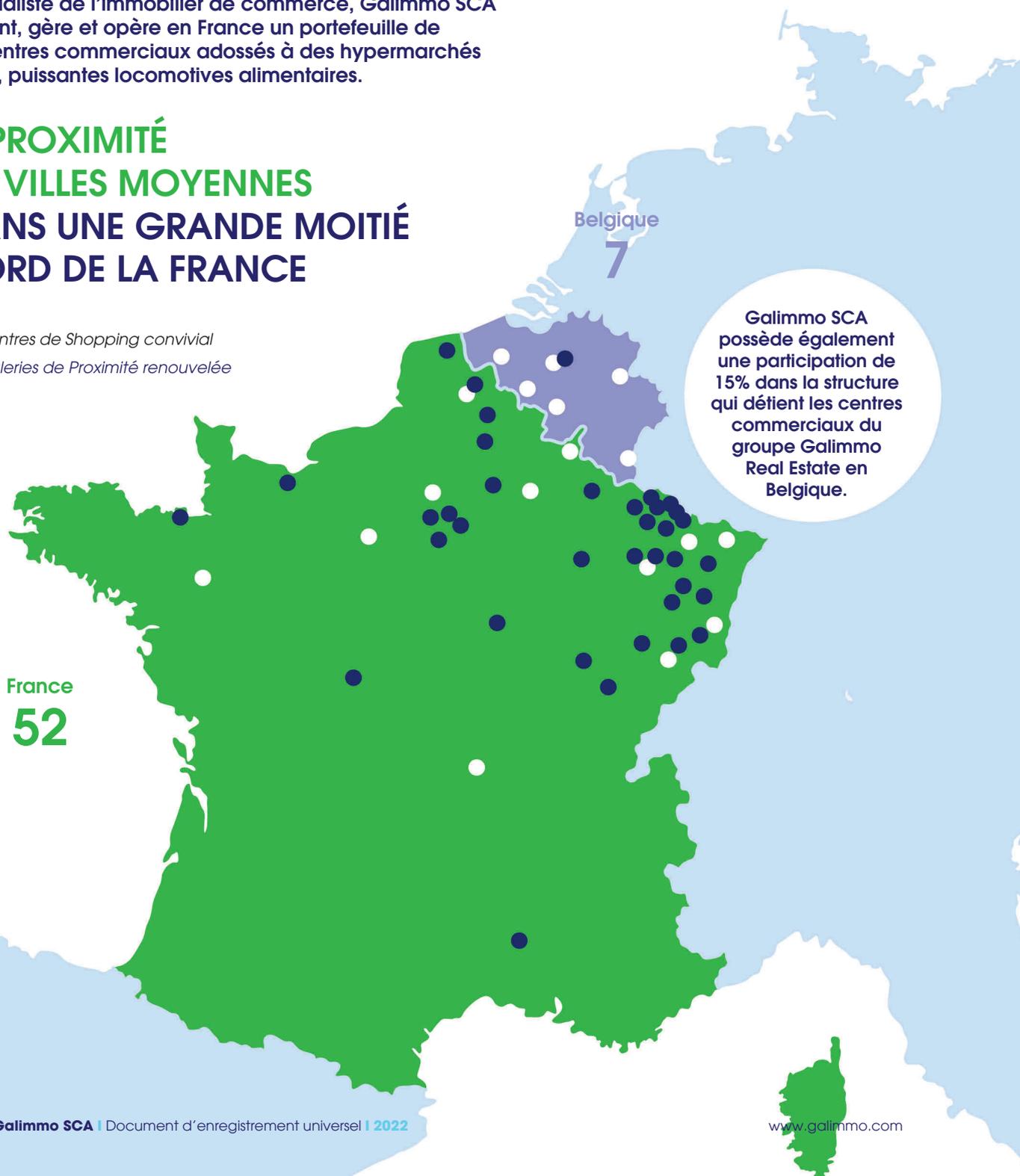
UNE PLATEFORME DE LIEUX DE VIE ET DE COMMERCE CONÇUS AVEC LEURS PUBLICS



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

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

- Centres de Shopping convivial
- Galeries de Proximité renouvelée



DEUX TYPOLOGIES D'ACTIFS, DEUX CONCEPTS MARCHANDS

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

13 centres de Shopping convivial

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

39 galeries de Proximité renouvelée

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

Les centres de Shopping convivial
représentent

79%

de la valeur du patrimoine en France



Centre commercial Ermont

FRANCE

693 438 M²

Surface totale
y compris
hypermarchés
et cafétérias détenus
par Cora

143 295 M²

Surface GLA hors
hypermarché

1 043

Boutiques hors
hypermarchés

180

Enseignes nationales

77%

Part des loyers
annualisés bruts

210

Commerçants locaux

22%

Part des loyers
annualisés bruts

Données France au 31 décembre 2022



UN ACTEUR ESSENTIEL DE LA VIE DE PROXIMITÉ

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

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

LA VIE AU CENTRE EN 2022

Toujours plus de BEAUTÉ & SANTÉ

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



Shop'in Pacé



Centre commercial Ermont

De la nouveauté en ALIMENTATION & RESTAURATION

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

Des INSTALLATIONS éphémères

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



Pemplab



Fort Boyard

Des ÉVÉNEMENTS rassembleurs

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

DES ACTIVITÉS ALTERNATIVES

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



Espace détente
Centre Commercial
Ermont



The Second Life Cora
Nancy Houdemont



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

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

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

UNE STRATÉGIE QUI PORTE SES FRUITS



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

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

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

Discipline de long terme

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

PROPRIÉTAIRE

Gestion dynamique

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

OPÉRATEUR

Politique raisonnée

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

DÉVELOPPEUR

**ANCRAGE
TERRITORIAL**

**ÉQUIPES
EXPERTES**

**CO-
CONCEPTION**

**BILAN
SOLIDE**



“

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

Thomas Hainez,
Directeur Financier



GALIMMO SCA RÉCOMPENSÉE
POUR LA QUALITÉ DE SON
REPORTING FINANCIER

”

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

+ 9,9% VS 2019
CA des commerçants

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

148 CONTRATS
6,5 M€

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

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

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

497,9 M€, + 5,6%
EPRA NDV

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

Données 2022
Variations vs 2021 sauf mention
contraire

ACTIVITÉ DE REDÉVELOPPEMENT TOUJOURS SOUTENUE EN 2022

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

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

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



Installation de la Fnac à Shop'in Houssen

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



ENGAGÉ POUR DEMAIN



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

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

LA FEUILLE DE ROUTE 2030



DES PRIORITÉS EN LIGNE AVEC LES PRÉOCCUPATIONS DES CITOYENS

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



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



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

Marine Ricard,
Directrice de l'Engagement

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

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

LES LAURÉATS DE L'ÉDITION 2022

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

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



PRIX DE LA MEILLEURE DPEF



LAURÉAT 2022

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



RÉCOMPENSÉE POUR LA QUALITÉ DE SA COMMUNICATION EXTRA-FINANCIÈRE

MÉDAILLE D'OR ATTRIBUÉE PAR L'EPRA

UNE GOUVERNANCE ET UNE ORGANISATION ADAPTÉES



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

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

Émilus Veldboer

Président du Conseil de surveillance
Membre du Comité d'investissement



LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition au 1^{er} mars 2023



Grégory Frapet

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



Angélique Cristofari

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

5
MEMBRES



Adriano Segantini

Président du Comité d'audit



Patricia Damerval

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

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

3

NATIONALITÉS

2

ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

4

RÉUNIONS
EN 2022

58

ÂGE
MOYEN

75%

TAUX DE PRÉSENCE
MOYEN

LE COMITÉ EXÉCUTIF



Josselin Granier
Directeur
des investissements

Anne Thiry
Administrateur
Délégué Belgique

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

Camille Fouché
Directeur des
opérations France

Thomas Hainez
Directeur Administratif
et Financier

LA GÉRANCE

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

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

L'ORGANISATION

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

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

01



PRÉSENTATION DU GROUPE

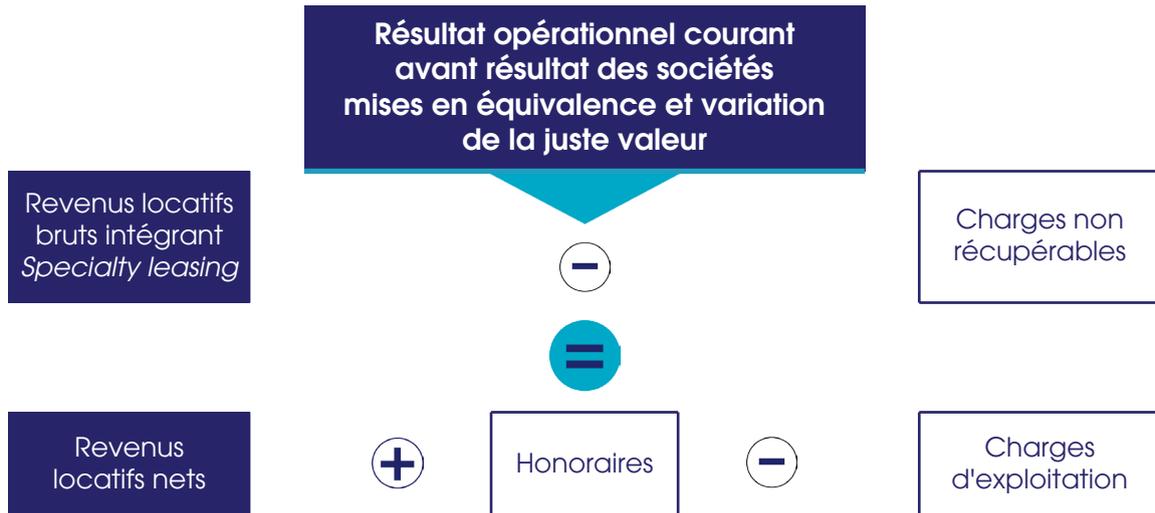
1.1 HISTORIQUE DE LA CONSTITUTION DE GALIMMO SCA ET DATES CLÉS	16	RFA
1.2 LEVIERS DE PERFORMANCE ET FINANCIÈRE	17	RFA
1.3 BOURSE ET ACTIONNARIAT	18	RFA
1.4 PARTIES PRENANTES	19	RFA
1.5 PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ	21	RFA
1.6 FACTEURS DE RISQUE	28	

1.1 HISTORIQUE DE LA CONSTITUTION DE GALIMMO SCA ET DATES CLÉS

OCTOBRE 2022	Inauguration de l'extension-restructuration du Centre Commercial Ermont
SEPTEMBRE 2022	1 ^{ère} obtention de l'EPRA Gold Award pour la qualité de la communication extra-financière et EPRA Gold Award pour la qualité du reporting financier pour la 2 ^{ème} année consécutive
JUILLET 2022	Prix de la meilleure Déclaration extra-financière à l'occasion de la première édition des "Challenges Durabilité - Responsabilité sociétale" de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes - CNCC
AVRIL 2022	Lancement du prix "Engagé pour demain" pour un centre commercial plus durable et solidaire
FEVRIER 2022	Inauguration de la 2 ^{nde} phase de l'extension-rénovation de Shop'in Houssen avec l'arrivée de la FNAC
OCTOBRE 2021	Obtention de l'EPRA BPR Gold Award pour la qualité du reporting financier
AOÛT 2021	Inauguration de l'extension-restructuration de Shop'in Pacé (Rennes), nouvelle illustration de la démarche de co-conception de Galimmo
JUIN 2020	Lancement du chantier d'extension du centre commercial d'Ermont
OCTOBRE 2019	Galimmo doublement primée aux <i>Marketing Awards</i> décernés par le <i>Belgium Luxembourg Concil of Retail and Shopping Centers</i> (BLSC) Lancement du chantier d'extension-renovation 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 sept 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 lancé 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 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.

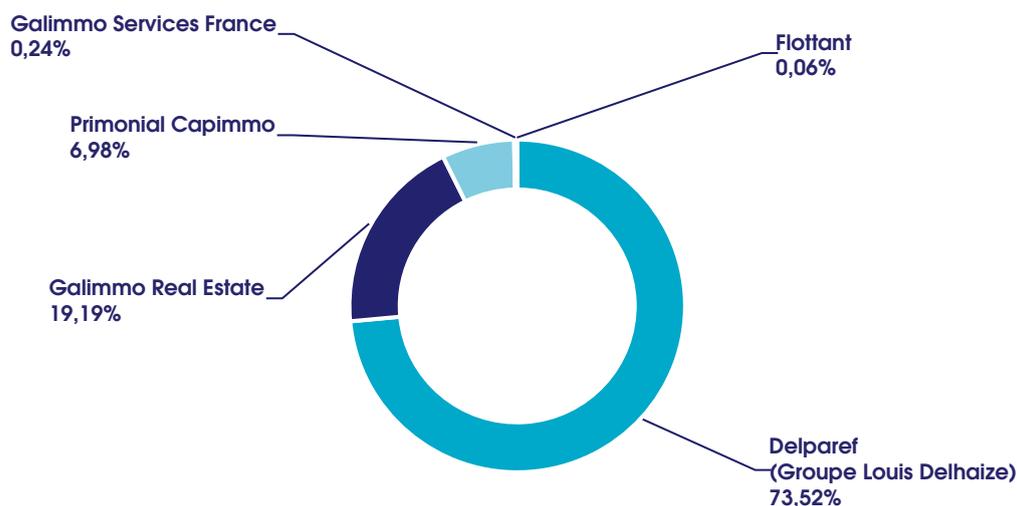
1.3 BOURSE ET ACTIONNARIAT

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

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

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

Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2022



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

1.4 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 sociale 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

1.5 PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

1.5.1 DESCRIPTIF

1.5.1.1 PRÉSENTATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, 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 143 295 m² répartis sur 52 sites commerciaux (regroupant 1 043 locaux commerciaux). Il est composé de deux types d'actifs : d'une part, des centres commerciaux constituant des lieux de destination de shopping (sites « Shopping convivial ») et, d'autre part, des galeries de taille plus réduite dont l'offre est essentiellement tournée vers les services (sites « Proximité renouvelée »).

Répartition en valeur d'actifs (hors droits)

	Nombres de sites	2022		2021		Var 2022/2021	
		en M€	% du total	en M€	% à périmètre courant	% à périmètre comparable ¹	
Shopping	13	546,4	79%	529,6	3,2%	1,7%	
Proximité	39	141,2	21%	133,8	5,6%	3,4%	
TOTAL	52	687,6	100%	663,3	3,7%	2,1%	

Pour plus d'informations, voir la section 1.5.2. « Évaluation du patrimoine ».

La valeur du portefeuille d'actifs immobiliers au 31 décembre 2022 s'élève à 687,6 millions d'euros (hors droits), en hausse de 3,7% par rapport à fin décembre 2021. À périmètre comparable, la valeur des actifs progresse de 2,1%.

1.5.1.2 INFORMATIONS DÉTAILLÉES SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Les galeries composant le patrimoine immobilier sont réparties dans huit régions : Auvergne Rhône-Alpes, Bourgogne Franche-Comté, Bretagne, Centre-Val de Loire, Grand-Est, Hauts-de-France, Île-de-France et Occitanie.

Type	Ville	Région	Date de création	Date de dernière rénovation/extension/restructuration	Nombre de lots	Surface totale (en m ²) (galerie, hypermarché & cafétéria)	Surface galerie (en m ²) (GLA)
Shopping	Cambrai	Hauts-de-France	1974	2019	32	13 142	3 785
Shopping	Clermont-Ferrand Lempdes	Auvergne Rhône-Alpes	1972	2010	34	17 670	3 860
Shopping	Colmar Houssen	Grand-Est	1998	2022	66	26 251	12 405
Shopping	Creil	Hauts-de-France	1969	2021	35	20 047	5 062
Shopping	Dreux	Centre-Val de Loire	1999	2021	19	12 693	3 137
Shopping	Ermont	Île-de-France	1980	2021	37	20 505	6 313
Shopping	Evian Publier	Auvergne Rhône-Alpes	1981	2017	33	16 607	5 639
Shopping	Nancy Houdemont	Grand-Est	1971	2020	62	26 341	9 428
Shopping	Rennes Pacé	Bretagne	1996	2021	56	18 087	8 254
Shopping	Strasbourg	Grand-Est	1970	2014	47	24 701	7 847
Shopping	Val d'Yerres	Île-de-France	1978	2018	39	24 267	11 358
Shopping	Villers Semeuse	Grand-Est	1970	2022	21	18 758	5 878
Shopping	Wittenheim	Grand-Est	1972	2019	44	20 063	5 220

⁽¹⁾ Retraité de l'effet des projets de restructuration et d'extension en cours.

Type	Ville	Région	Date de création	Date de dernière rénovation/extension/restructuration	Nombre de lots	Surface totale (en m ²) (galerie, hypermarché & cafétéria)	Surface galerie (en m ²) (GLA)
Proximité	Alès	Occitanie	1978	2007	5	9 081	452
Proximité	Auxerre	Bourgogne Franche-Comté	1987	2017	13	8 881	937
Proximité	Belfort	Bourgogne Franche-Comté	1991	2007	9	10 660	401
Proximité	Blois	Centre-Val de Loire	1972	2021	23	14 466	3 484
Proximité	Caen Rots	Normandie	1995	2006	14	12 994	1 411
Proximité	Courrières	Hauts-de-France	1973	2021	12	11 111	2 104
Proximité	Dijon	Bourgogne Franche-Comté	1991	2017	10	12 012	743
Proximité	Dole	Bourgogne Franche-Comté	1982	2019	20	8 286	1 896
Proximité	Dorlisheim	Grand-Est	1985	2021	27	12 731	2 906
Proximité	Dornach	Grand-Est	1980	2016	15	14 580	2 888
Proximité	Dunkerque	Hauts-de-France	1981	1990	9	10 264	829
Proximité	Essey Lès Nancy	Grand-Est	1983	2020	14	14 233	2 056
Proximité	Forbach	Grand-Est	1984	1990	11	13 276	705
Proximité	Garges	Île-de-France	1997	2021	17	13 302	1 764
Proximité	Grosbliedersstroff	Grand-Est	1989		7	6 460	485
Proximité	Haguenau	Grand-Est	1981	2022	18	13 403	2 088
Proximité	Livry Gargan	Île-de-France	1999	2018	13	12 243	1 699
Proximité	Luneville	Grand-Est	1982	2022	14	9 787	1 663
Proximité	Metz Technopole	Grand-Est	1973	2013	5	14 585	694
Proximité	Mondelange	Grand-Est	1984	2000	23	19 153	1 996
Proximité	Montbéliard	Bourgogne Franche-Comté	1971	2017	8	8 542	387
Proximité	Moulins-lès-Metz	Grand-Est	1974	2014	20	17 248	2 664
Proximité	Reims Neuville	Grand-Est	1990	2006	26	13 613	2 843
Proximité	Remiremont	Grand-Est	1978	2013	6	7 689	283
Proximité	Saint Avoird	Grand-Est	2008	2022	21	12 298	2 646
Proximité	Saint Dié	Grand-Est	1973	2021	20	10 756	2 652
Proximité	Saint Dizier	Grand-Est	1972	2003	8	9 473	658
Proximité	Saint Malo	Bretagne	1995	1995	9	8 901	716
Proximité	Saint Quentin	Hauts-de-France	1972	2017	16	11 180	1 382
Proximité	Sarrebouurg	Grand-Est	1973	2015	4	5 521	204
Proximité	Sarreguemines	Grand-Est	1978	1998	8	10 211	614
Proximité	Soissons	Hauts-de-France	1986	2007	14	11 725	920
Proximité	Ste Marie aux Chênes	Villeneuve d'Ascq Flers	1984	2004	5	6 843	187
Proximité	Toul	Grand-Est	1977	2017	12	9 021	993
Proximité	Verdun	Grand-Est	1977	2011	5	6 596	141
Proximité	Vesoul	Grand-Est	1984	2012	18	7 998	1 528
Proximité	Vichy	Auvergne Rhône-Alpes	1972	1991	7	8 868	259
Proximité	Villeneuve d'Ascq Flers	Hauts-de-France	1983	2022	6	10 750	1 706
Proximité	Wattignies	Hauts-de-France	1971		26	15 566	3 126
TOTAL	52				1 043	693 438	143 295

1.5.1.3 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 2022, ces galeries commerciales situées en Belgique sont valorisées 416,8 millions d'euros hors droits par Cushman & Wakefield. Elles présentent essentiellement un positionnement Shopping convivial.

Type	Ville	Surface totale (en m ²) (galerie, hypermarché & cafétéria)	Surface galerie (en m ²) (GLA)	Nombre de lots
Shopping	Anderlecht	24 010	8 910	55
Shopping	Chatelineau	23 390	9 870	66
Shopping	Hornu	19 040	8 190	54
Shopping	La Louvière	22 230	9 510	67
Shopping	Messancy	26 900	14 600	65
Shopping	Rocourt	30 020	14 620	81
Proximité	Woluwé	15 100	1 900	17
TOTAL		160 690	67 600	405

1.5.2 ÉVALUATION DU PATRIMOINE

1.5.2.1 MÉTHODOLOGIE

Les expertises des actifs détenus en France ont été effectuées par Cushman & Wakefield (23 actifs) et BNP Paribas Real Estate Valuation (29 actifs).

Les actifs ont fait l'objet d'évaluations conformes aux normes professionnelles en vigueur en France (Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 5e édition, mars 2017), les recommandations de l'AMF du 8 février 2010 et les normes du Royal Institute of Chartered Surveyors (Red Book Global).

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^{ème} année au moyen d'un taux de rendement de sortie. Le taux d'actualisation retenu combine le taux sans risque de référence (habituellement une moyenne de l'OAT 10 ans) majoré d'une prime de risque sectorielle qui incorpore aussi les fondamentaux du site (risque locatif et d'obsolescence notamment).

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

Les rapports datés et signés par les experts au 31 décembre 2022 ont été revus par le Comité exécutif et les Commissaires aux comptes.

1.5.2.2 VALEURS D'EXPERT

La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2022 s'élève à 735,4 millions d'euros droits inclus, soit 687,6 millions d'euros hors droits, en hausse de 3,7% sur un an. À périmètre comparable, i.e. en retraitant la valeur des projets d'extension engagés et valorisés, la valeur du portefeuille immobilier progresse de 2,1%.

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 2022, ces galeries commerciales situées en Belgique sont valorisées 416,8 millions d'euros par Cushman & Wakefield (valeurs hors droits), contre 421,1 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les déclarations d'experts sont présentées dans la section 1.5.3.

1.5.2.3 ÉVOLUTIONS SUR L'ANNÉE 2022

Les valeurs au 31 décembre 2022 ont évolué de la sorte :

Valeurs hors droits	31/12/2022		31/12/2021		Variation	
	M€	% total	M€	% total	+/-% courant	+/-% comparable
Shopping – 13 sites	546,4	79%	529,6	80%	3,2%	1,7%
Proximité – 39 sites	141,2	21%	133,8	20%	5,6%	3,4%
Total Galimmo (France)	687,6	100%	663,3	100%	3,7%	2,1%
Shopping – 6 sites	406,7	98%	410,4	97%	(0,9%)	(0,9%)
Proximité – 1 site	10,1	2%	10,8	3%	(6,3%)	(6,3%)
Total Participation mise en équivalence (Belgique)	416,8	100%	421,2	100%	(1,0%)	(1,0%)

La hausse de 3,7% est principalement liée à la livraison des projets intervenue au cours de l'année. Cette hausse reflète également l'activité locative dynamique du portefeuille et dans une moindre mesure l'impact de l'indexation.

Les taux d'actualisation et de sortie ont été revus à la hausse, notamment sur les 6 derniers mois de l'année 2022.

Sur la base des valeurs vénales droits inclus, et des loyers potentiels nets de charges non récupérables² issus des rapports d'expertise à fin décembre 2022, le taux de rendement potentiel du patrimoine détenu en France s'établit à 6,8%.

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.

1.5.3 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 »), reprises dans les contrats d'évaluation signés entre la société et les Évaluateurs, nous avons évalué les actifs situés en France en reflétant leur mode de détention (pleine propriété, bail à construction, etc.). Les actifs ont été évalués à 100% et sans tenir compte du mode de financement (crédit-bail, ...). Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société. Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise. Afin de déterminer une valeur de marché pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau national. Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2022.

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 novembre 2021 (effective à compter du 31 janvier 2022) du RICS Valuation – Global Standards 2021 (le "Red Book"). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000. Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes indépendants, tels que définis dans les standards du Red Book publié par la RICS. Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les principes de la norme IFRS 13 : nous avons évalué la valeur en utilisation optimale du bien « highest and best use » pour chacun des actifs.

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

VALEUR RECHERCHÉE

Nos évaluations correspondent à des valeurs vénales (« Fair 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).

² Loyers actuels nets plus valeurs locatives de marché des locaux vacants, nettes de charges.

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 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.

NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DU MARCHÉ

En dépit de la reprise économique suite à la pandémie, les pays Européens connaissent actuellement une incertitude accrue en raison des impacts mondiaux majeurs découlant de la guerre en Ukraine et d'une pression inflationniste forte, l'inflation ayant augmenté de manière significative par rapport à son niveau historique. Par ailleurs, les employés de certains secteurs menacent de mener des actions de grève en réponse à la hausse du coût de la vie. Nous constatons dans les pays Européens une augmentation des taux d'intérêt directs en réponse à la montée de l'inflation, ce qui entraîne une hausse des coûts d'emprunt. Ces facteurs ont un impact sur la croissance et la confiance des consommateurs. Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse aux changements économiques et politiques en cours, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation et le contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparé.

DURABILITÉ ET ESG

La durabilité est un facteur de plus en plus important sur les marchés immobiliers. De nombreux pays se sont engagés à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, et des lois ou règlements sont déjà en place pour réduire les émissions de CO2 des bâtiments. Nous considérons qu'il est probable que d'autres lois et réglementations soient introduites dans les années à venir. Parallèlement à cela, les occupants et les investisseurs de certains secteurs sont de plus en plus attentifs aux aspects de durabilité des bâtiments qu'ils choisissent d'occuper ou d'acheter. L'existence d'une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l'objet d'une surveillance, de recherche et d'un débat permanents sur le marché. Des niveaux appropriés de comparables de marché doivent encore être établis pour démontrer pleinement si une valeur supplémentaire peut être attribuée à ces bâtiments. Cependant, il convient de noter que le marché évolue en raison de l'attention portée par les occupants et les investisseurs aux références de durabilité d'une propriété. Nous nous attendons à ce que la sensibilisation aux questions de durabilité augmente dans tous les secteurs du marché immobilier.

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 1^{er} février 2023

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

Christian Lardy, Manager
BNP PARIBAS VALUATION

Vincent Verdenne, MRICS Registered Valuer
BNP Real Estate Valuation
Directeur du Développement

1.6 FACTEURS DE RISQUE

1.6.1 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 chapitre 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 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 à la section 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 depuis 2019 ;
- 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.

1.6.2 IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE DE LA COVID-19 SUR LES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES DE GALIMMO

Plusieurs risques de notre cartographie se sont matérialisés d'une façon ou d'une autre (gestion d'actifs, modes de consommation/tendances générales de consommation, développement d'actifs) dans le cadre de la crise sanitaire de la Covid-19. L'impact principal de la crise sanitaire réside dans la baisse d'activité liée aux périodes de confinement, avec en particulier, des fermetures partielles de centres commerciaux.

1.6.3 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 les familles de risque suivantes :

I. Risques liés à l'environnement économique du groupe

- ① Modes de consommation & Tendances générales de consommation
- ② Défaut de stratégie
- ③ Investissement immobilier et arbitrages / Développement d'actifs
- ④ Gestion d'actifs / Performance gestion locative et immobilière / Achats

II. Risques juridiques et réglementaires

- ⑤ Environnement réglementaire, juridique et de conformité
- ⑥ Contentieux
- ⑦ Confidentialité et délits d'initiés / Fraude et malveillance

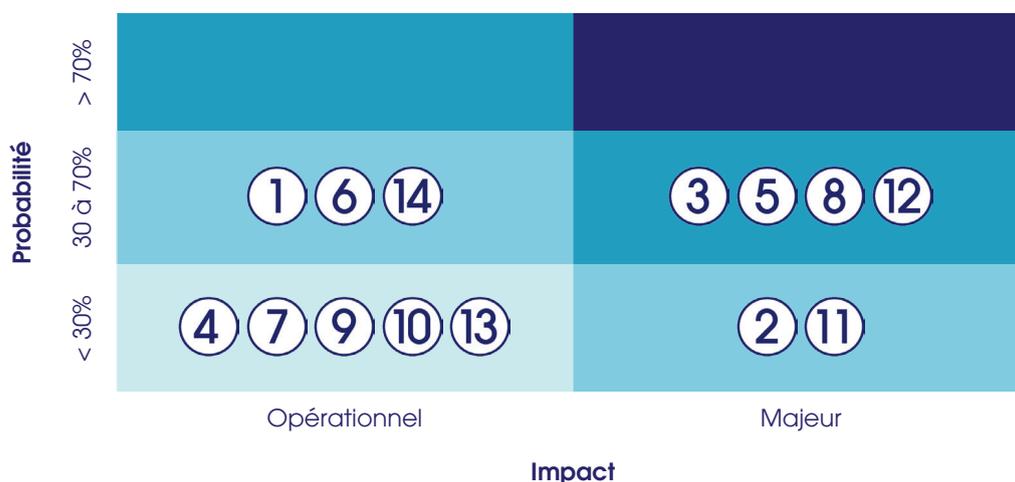
III. Risques financiers

- ⑧ Financement et liquidité
- ⑨ Inadéquation de la communication financière / Défaut de fiabilité de l'information financière et des indicateurs de gestion
- ⑩ Défaillance / non adaptation du SI
- ⑪ Interruption de l'activité

IV. Risques environnementaux, sociaux et sociétaux

- ⑫ Organisation de l'entreprise et Ressources Humaines
- ⑬ Responsabilité d'entreprise
- ⑭ Risque climatique

Cartographie des risques



Impact majeur : risque d'impact > 5% du Revenu locatif net et/ou Total Bilan

Probabilité : sur l'horizon du Business Plan

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.

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
- Développement d'actifs
- Gestion d'actifs / Performance locative et immobilière / Achats

CATÉGORIE 2 : RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

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

CATÉGORIE 3 : RISQUES FINANCIERS

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

CATÉGORIE 4 : RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

- Organisation de l'entreprise et ressources humaines
- Responsabilité d'entreprise
- Risque climatique

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 avec la refonte des sites Internet des centres Shopping lancée en 2019. Ces nouveaux sites internet ont été finalisés en 2020.
- 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'e-mailing 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.
- Dans le cadre de la poursuite du programme « Engagé pour demain », Galimmo a organisé une première édition du "Prix Engagé pour Demain" en 2022 pour accélérer la collaboration avec des entrepreneurs sociaux au sein de ses centres dans le but d'innover pour des centres commerciaux plus durables et solidaires.
- Galimmo favorise également l'économie circulaire via l'ouverture de boutiques de seconde main dans ses centres commerciaux en collaboration avec Emmaüs et La Croix Rouge ainsi que le développement de kiosque "The Second Life", solution de revente de vêtements de seconde main.

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 doté de deux administrateurs indépendants et de ses comités spécialisés ;
- 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. Galimmo a mis en place une veille de marché et créé une 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 ;
- création d'une direction RSE Groupe dont le but est de définir et déployer la stratégie RSE. En 2022 Galimmo a formalisé sa feuille de route RSE 2022-2025. Le recrutement d'un Sustainability Manager en 2022 permettra notamment l'atteinte des objectifs fixés dans cette feuille de route.

3 – INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ET ARBITRAGES / DÉVELOPPEMENT D'ACTIFS

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.

Une 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.

Par ailleurs, un audit interne a été réalisé par KPMG en 2020 sur la procédure d'expertise immobilière qui n'a pas décelé d'anomalie majeure et qui a permis d'identifier et d'évaluer des contrôles clés mis en place pour s'assurer de la correcte détermination de la juste valeur des actifs immobiliers.

Au cours de l'année 2022 :

- Galimmo a mis en place un comité d'investissement interne à la société qui se réunit mensuellement afin de valider les investissements supérieurs à 200.000 euros.
- la RSE a été intégrée dans les investissements immobiliers.

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 de l'*asset management* instruit les demandes d'autorisations administratives et 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) / ACHATS

GESTION D'ACTIFS

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 » bimensuelle ;
- enfin, périodiquement, le Comité exécutif analyse l'exposition aux dix principaux locataires.

De plus, des audits internes ont été formalisés au cours des années 2021 et 2022, portant notamment sur la revue des procédures de commercialisation, de gestion locative, des charges de gestion locative et du *specialty leasing* ont été réalisés par KPMG. Le résultat de ces audits n'ont pas décelé d'anomalie majeure remettant en cause les procédures internes appliquées.

Dans le cadre de la crise sanitaire de la Covid-19, des négociations avec les locataires commerçants concernant des mesures d'accompagnement ont été engagées et ont pu donner lieu à des abandons de loyers.

ACHATS

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. Galimmo a également mis en place une procédure d'engagement de dépenses détaillant chacune des étapes et validations nécessaires à l'engagement de toute dépense.

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.

CATÉGORIE 2 : RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

1 – ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE, JURIDIQUE ET DE CONFORMITÉ (INCLUANT LE RISQUE DE CONTENTIEUX)

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 ;
- un contrat de prestation avec un cabinet de conseil et d'expertise-comptable a été signé en vue de l'établissement des comptes consolidés du groupe conformément au référentiel et aux normes en vigueur ;
- un poste de Responsable des Ressources Humaines a été créé en 2021 qui a notamment pour rôle d'assurer le respect de la réglementation du travail ;
- une procédure interne portant sur la conclusion de conventions courantes et réglementées a été rédigée.

Par ailleurs, Galimmo effectue la déclaration auprès de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique.

2 – CONFIDENTIALITÉ ET DÉLITS D'INITIÉS / FRAUDE ET MALVEILLANCE

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. Le Règlement intérieur de son Conseil de surveillance a été mise à jour en 2020.

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.

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).
- 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 et un dispositif anticorruption incluant un dispositif d'alerte.

Par ailleurs, la crise sanitaire de la Covid-19 et le recours au télétravail ont fortement contribué à une augmentation de l'occurrence des attaques informatiques auxquelles les collaborateurs ont été sensibilisés.

CATÉGORIE 3 : RISQUES FINANCIERS

1 – FINANCEMENT ET LIQUIDITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (INCLUANT LE RISQUE DE FLUCTUATION DES TAUX)

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. La fréquence des analyses de sensibilité déjà mises en place (prévisions LTV/ICR) a été augmentée depuis le début de la crise sanitaire de la Covid-19. La gestion des flux se fait tant au niveau des paiements que des encaissements.

De plus, un audit interne a été réalisé par KPMG en 2020 sur la revue de la procédure de suivi des covenants bancaires. Le résultat de cet audit a confirmé le bon suivi de la conformité des ratios financiers de la Société.

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.

Par ailleurs, Galimmo s'est également doté d'instruments de couverture permettant de limiter le risque lié à la variation du 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.

Dans le cadre de la crise sanitaire de la Covid-19, la Société a augmenté la fréquence de révision de ses prévisions financières.

Par ailleurs, Galimmo s'engage à suivre les *Best Practices Recommendations* (BPR) tels que définis par l'EPRA (European Real Estate Association) qui promeut la transparence, la comparabilité et la pertinence du reporting financier. En 2022, Galimmo a notamment été récompensé de deux EPRA BPR Gold Awards pour la qualité de son information financière et extra-financière.

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'amoindrir 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 depuis 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 2022 de poursuivre le développement et la diffusion de sa Marque employeur aussi bien en interne qu'en externe. 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. Galimmo travaille également sur une charte de droit à la déconnexion.

En 2022, afin de toujours mieux répondre aux besoins de ses salariés, Galimmo leur a donné la possibilité de faire part de leurs retours au travers d'une enquête collaborateurs anonyme et transparente.

Par ailleurs, un dispositif d'épargne salariale a été mis en place au cours de l'année 2022.

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. Galimmo travaille également sur la formalisation et la communication de sa démarche RSE grâce à son programme Engagé pour demain afin de faire face aux nouveaux enjeux du secteur.

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.

2022 a été marqué par la publication de la feuille de route RSE 2022-2025 et le début des travaux sur une trajectoire bas carbone à horizon 2030.

3 – RISQUE CLIMATIQUE

Les préoccupations environnementales, climatiques et sociétales sont au cœur du modèle économique de Galimmo. Leur insuffisante prise en compte exposerait la société aux risques détaillés ci-dessous. 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.

Une insuffisante prise en compte des risques climatiques et sociétaux exposerait la société aux risques suivants :

- déchets : une gestion peu rigoureuse entraînerait des risques réglementaires et financiers ;
- biodiversité : une mise en cause de la société dans la dégradation de la biodiversité d'une part et l'artificialisation des sols pour de nouveaux projets d'autre part présenterait des risques de non-acceptabilité locale et de refus de développement de projets ;
- eau : une utilisation non raisonnée de la ressource ou sa pollution présenterait des risques financiers et de restriction quant à l'utilisation de cette ressource ;
- un ancrage territorial de mauvaise qualité entraverait la prospérité des commerçants, la fréquentation des visiteurs et l'activité de Galimmo.

Gestion du risque

Galimmo a mis en place un plan d'action environnemental 2019 – 2023 qui a été complété par la feuille de route RSE 2022-2025, formalisant notamment 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 huit 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. Galimmo s'engage également à réaliser sur chacun des sites Shopping un audit énergétique.

À l'instar du reporting financier, Galimmo suit également les *Sustainability Best Practices Recommendations* (sBPR) de l'EPRA (European Real Estate Association) pour sa Déclaration de Performance extra-financière.

Afin d'aller plus loin dans la lutte contre le changement climatique, Galimmo se concentrera particulièrement sur :

- la déclinaison d'une stratégie bas carbone ;
- la consolidation et la poursuite de la baisse des consommations énergétiques ;
- la facilitation des mobilités douce ;
- l'amélioration de la résilience de ses actifs. Leur valeur verte est une priorité et une nécessité pour Galimmo qui a choisi de généraliser les certifications.

1.6.4 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. Des audits internes, confiés à KPMG sont menés régulièrement depuis 2019 afin de s'assurer de la bonne application des dispositifs de contrôle interne mis en place.

02



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1 PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES DE L'EXERCICE 2022	40	RFA
2.2 INVESTISSEMENTS	44	RFA
2.3 INDICATEURS EPRA	45	RFA
2.4 EXAMEN DU RÉSULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE	49	RFA
2.5 TRÉSORERIE ET CAPITAUX	53	RFA
2.6 RAPPORT DE GESTION	55	RFA

2.1 PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES DE L'EXERCICE 2022

2.1.1 ACTIVITÉ LOCATIVE

Après deux années marquées par la crise sanitaire et des mesures de restriction limitant l'ouverture des commerces situés dans les centres commerciaux, Galimmo SCA a enregistré de bonnes performances opérationnelles en 2022, comme en atteste le nombre élevé de signatures de baux réalisées au cours de l'année.

Après une année 2021 record, l'activité commerciale a poursuivi son dynamisme avec la signature de 148 nouveaux baux. Les signatures de l'année portent sur une surface totale de 19 561 m² et correspondent à un volume de loyer de 6,5 millions d'euros (contre 165 baux pour une surface de 25 418 m² et un volume de loyer de 7,7 millions d'euros en 2021). Elles se répartissent comme suit :

- 42 renouvellements de baux et 35 recommercialisations pour un loyer minimum garanti de 4,2 millions d'euros avec une réversion positive sur ancien loyer de 11,9% ;
- 51 commercialisations de locaux vacants depuis plus d'un an pour un volume de loyer de 1,7 million d'euros et 6 commercialisations de nouvelles surfaces pour un total de 0,4 million d'euros de loyer ;
- 14 baux dérogatoires pour un total de 0,2 million d'euros.

Le taux de recouvrement pour l'année 2022 s'établit à 92,9% au 10 février 2023 et reflète l'amélioration de la situation financière des commerces dans les centres commerciaux. Le taux de recouvrement pour l'année 2022, retraité des créances dues par l'enseigne Camaïeu, placée en liquidation judiciaire en 2022, s'élève à 95,1%.

2.1.2 PROGRAMMES D'EXTENSION ET DE RÉNOVATION

L'activité en matière de développement poursuit sa dynamique. L'année 2022 a été marquée par la livraison de plusieurs projets structurants :

- Au premier semestre, Galimmo SCA a livré la seconde phase de transformation de son centre Shop'in Houssen (Colmar), en accompagnement de la rénovation de l'hypermarché Cora. Ce projet a permis de revisiter l'offre commerciale et de services, de revoir le parcours clients et d'accueillir la FNAC qui a ouvert ses portes au public en février 2022 ;
- Galimmo SCA a livré les travaux de restructuration du centre commercial Cora Villers-Semeuse avec l'installation, en mai 2022, de l'enseigne Intersport sur une moyenne surface ;
- L'extension du Centre Commercial Ermont (Île-de-France), a été inaugurée le 13 octobre 2022. Elle porte la surface du site, qui a été rénové à cette occasion, à 20 500 m² (y compris hypermarché et cafétéria). Le Centre Commercial Ermont propose désormais une offre complète et diversifiée, avec une quarantaine de boutiques, et accueille l'enseigne McDonald's ;
- Le programme de restructuration du centre commercial Cora Haguenau a été intégralement achevé ;
- Par ailleurs, les programmes de restructuration des centres commerciaux Cora Dole et Flers visant à accueillir l'enseigne Action ont été finalisés.

2.1.3 REVENUS LOCATIFS

REVENUS LOCATIFS FRANCE 2022

Les revenus locatifs bruts de l'année 2022 s'élèvent à 44,8 millions d'euros, en hausse de 6,9% par rapport à 2021, soit 2,9 millions d'euros. L'évolution s'explique principalement par les facteurs suivants :

- d'une hausse des loyers garantis de 0,8 million d'euros reflétant les succès de commercialisation et l'effet de l'indexation ;
- d'un effet positif de 1,8 million d'euros résultant des livraisons de nouvelles surfaces intervenues au sein de Shop'in Houssen (Colmar) et du Centre Commercial Ermont, ainsi que des projets livrés à Villers-Semeuse et Dreux ;
- Hausse des loyers variables et des revenus du Specialty Leasing de 0,3 million d'euros en raison d'une reprise de l'activité des commerçants.

À périmètre comparable (retraités de l'effet des travaux d'extension et de restructuration en cours), les revenus locatifs bruts augmentent de 3,4%.

Les revenus locatifs nets, soit les revenus locatifs bruts desquels sont déduites les charges sur les immeubles, s'élèvent à 40,1 millions d'euros, en progression de 6,9 millions d'euros par rapport à 2021, soit +20,7%. Cette forte augmentation résulte d'une part de la hausse de l'activité, dont les principales variations sont détaillées ci-dessus, et d'autre part, d'une amélioration du coût du risque clients⁽³⁾ de 3,9 millions d'euros. À périmètre comparable, ils augmentent de 15,3%.

Loyers annualisés bruts au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, les loyers annualisés bruts (hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et specialty leasing) atteignent 43,8 millions d'euros contre 42,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 soit une hausse de +3,2% en un an. 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 2022.

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 76% et 24% au montant total des loyers annualisés bruts.

2.1.4 SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2022, Galimmo dispose d'un portefeuille de 879 baux conclus avec 398 enseignes locataires.

RÉPARTITION PAR TYPE D'ENSEIGNES

Au total, les 180 enseignes nationales et internationales, qui occupent 70% des surfaces, représentent 77% des loyers annualisés bruts.

Les enseignes locales génèrent 22% des loyers minimums garantis (contre 23% au 31 décembre 2021), reflet du positionnement des centres commerciaux de Galimmo SCA fortement ancrés dans leur territoire proposant une offre de services enrichie et renouvelée.

Enfin, les boutiques opérées par Cora (hors hypermarché) au sein des galeries génèrent 1% des loyers minimums garantis.

Au 31/12/2022	Nombre d'enseignes	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surface		
			Loyers (M€)	Loyers (%)	Rappel M€ 2021	Surface (m ²)	Surface (%)	Rappel m ² 2021
Enseignes nationales et internationales	180	601	33,6	77%	32,0	86 590	70%	78 907
Enseignes locales	210	257	9,8	22%	9,9	32 631	26%	33 483
Boutiques Cora (hors hypermarché)	8	21	0,5	1%	0,6	4 052	3%	4 348
TOTAL GALIMMO FRANCE	398	879	43,8	100%	42,4	123 273	100%	116 738

POIDS DES 10 PREMIERS LOCATAIRES (HORS CORA)

Au 31/12/2022	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surface		
		M€	en % du total	Rappel M€ 2021	m ²	en % du total	Rappel m ² 2021
TOTAL DES 10 PREMIÈRES ENSEIGNES LOCATAIRES	97	7,4	17%	7,8	14 214	12%	15 429
Autres	782	36,4	83%	34,7	109 059	88%	101 309
TOTAL GALIMMO FRANCE	879	43,8	100%	42,4	123 273	100%	116 738

Le portefeuille d'enseignes continue de se diversifier. Au 31 décembre 2022, les 10 premières enseignes locataires (hors Cora) occupent 12% des surfaces louées, en recul par rapport au 31 décembre 2021. Leur poids dans les loyers annualisés bruts est en léger recul entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022 passant de 18% à 17%.

⁽³⁾ Dotations aux provisions sur créances clients nettes des reprises, et pertes sur créances irrécouvrables

PROPORTION DES BAUX INCLUANT UNE CLAUSE DE LOYERS VARIABLES

Au 31/12/2022	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts		
		M€	en % du total	Rappel M€ 2021
Baux avec loyer garanti seul	260	10,0	23%	10,0
Baux avec loyer garanti et clause de loyer variable complémentaire	606	32,9	75%	31,7
Baux avec loyer variable seul	13	0,8	2%	0,7
TOTAL GALIMMO FRANCE	879	43,8	100%	42,4

RÉPARTITION SECTORIELLE DE L'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE LOCATIF, SELON LA NOMENCLATURE DE LA FACT ⁽⁴⁾

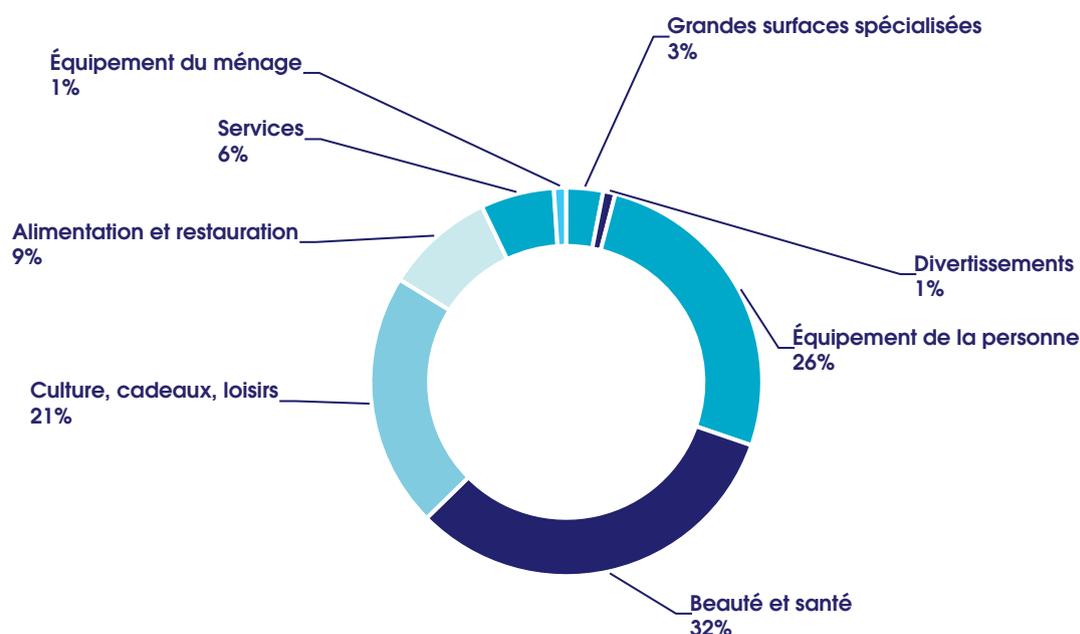
Le secteur de la Beauté & Santé poursuit son expansion et reste le secteur le plus représenté au sein du portefeuille d'enseignes atteignant 32% des loyers annualisés bruts (contre 31% au 31 décembre 2021).

La politique de rééquilibrage du mix commercial menée par Galimmo se poursuit avec le recul du secteur de l'équipement de la personne, passant de 30% au 31 décembre 2021 à 26% au 31 décembre 2022.

Le secteur Culture, Cadeaux, Loisirs reste stable par rapport à 2021 à 21%.

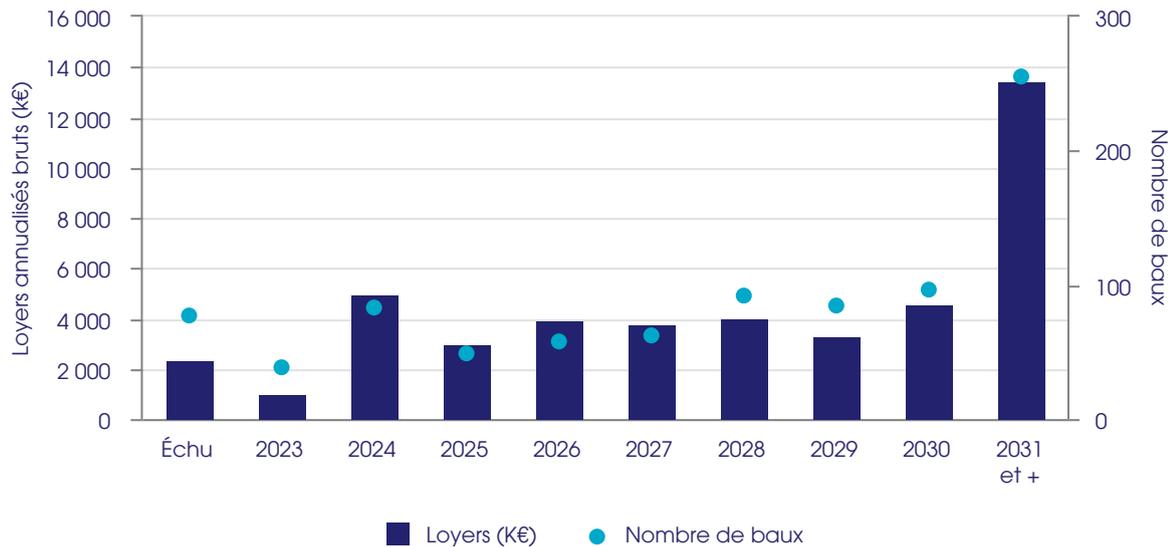
Répartition par secteur au 31 décembre 2022

(en % du montant total des loyers annualisés bruts)



⁽⁴⁾ Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires, anciennement Conseil National des Centres Commerciaux.

Échéancier des baux au 31 décembre 2022



Au 31 décembre 2022, grâce aux renouvellements signés au cours de l'année, le nombre de baux échus s'élève à 77 (contre 112 au 31 décembre 2021).

La durée moyenne pondérée du portefeuille de baux s'établit à 5,5 années, contre 5,4 au 31 décembre 2021.

TAUX D'OCCUPATION EPRA

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation EPRA⁵ est de 92,4% contre 93,7% à fin décembre 2021 pour l'ensemble du portefeuille. Les surfaces libérées par l'enseigne Camaïeu représentent 140 points de base de la vacance financière.

Le taux d'occupation des galeries de Proximité renouvelée est en légère hausse passant de 85,0% au 31 décembre 2021 à 85,5% au 31 décembre 2022. Le taux d'occupation des centres commerciaux de Shopping convivial s'établit à 94,9% (contre 96,6% à fin décembre 2021).

⁵ Taux d'occupation EPRA : valeur locative de marché des surfaces occupées/valeur locative de marché des surfaces totales. Il est calculé en excluant les surfaces maintenues en situation de vacance stratégique dans le cadre de la mise en œuvre des programmes de rénovation/restructuration/extension.

2.2 INVESTISSEMENTS

2.2.1 INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE LA PÉRIODE

Les investissements de l'exercice se sont élevés à 20,5 millions d'euros. Ils comprennent notamment :

- 11,6 millions au titre des projets d'extension et de restructuration dont principalement 4,2 millions liés au projet de Villers-Semeuse, 2,0 millions d'euros liés à la finalisation du projet du Centre Commercial Ermont (Île-de-France), 2,8 millions d'euros pour le projet de Shop'in Houssen (Colmar), 1,9 million d'euros lié aux travaux de restructuration à Flers et Dole, et 0,6 million d'euros pour le site de proximité d'Haguenau ;
- 8,8 millions d'euros dédiés aux travaux de maintenance, de rénovation, et autres projets de commercialisation de surfaces disponibles ;
- 0,1 million d'euros d'investissements lié au siège (outils informatiques et réaménagement des bureaux).

2.2.2 PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

Galimmo SCA poursuit sa démarche de développement raisonnée, adaptée à chaque territoire, déployée depuis la création de la société. Galimmo SCA a choisi de se concentrer sur les programmes déjà autorisés ainsi que sur les opportunités de restructuration des surfaces existantes, le cas échéant en lien avec l'hypermarché Cora.

Ainsi, au 31 décembre 2022, le portefeuille de projets de Galimmo SCA correspond à un montant total d'investissements de 66,0 millions d'euros et à 26 100 m² de surfaces additionnelles (contre respectivement 112,6 millions d'euros et 33 800 m² au 31 décembre 2021). Compte tenu des nombreuses livraisons réalisées en 2022, seul reste engagé¹ le projet de restructuration du site de Shop'in Witty et Galimmo SCA prépare l'engagement de nouveaux projets. En effet, le pipeline contient également 41,8 millions d'euros de projets maîtrisés² et 22,0 millions d'euros de projets identifiés.³

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE DE PROJETS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Galerie	Nombre de projets	Type	Surface additionnelle (m2)	Prix de revient total M€	Montant restant à engager M€	Ouverture prévue	Catégorie
Wittenheim		Restructuration	900	2,2	0,2	T1 2023	Shopping
PROJETS ENGAGÉS	1		900	2,2	0,2		
Creil		Restructuration					Shopping
Flers Phase II		Extension					Proximité
Nancy		Extension					Shopping
Strasbourg		Extension					Shopping
Wittenheim Projet Rotonde		Restructuration					Shopping
PROJETS MAÎTRISÉS	5		11 500	41,8	40,5		
PROJETS IDENTIFIÉS	7		13 700	22,0	22,0		
TOTAL	13		26 100	66,0	62,7		

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

2.3 INDICATEURS EPRA

Le Groupe présente ses indicateurs de performances conformément aux Best Practices Recommendations mises au point et publiées par l'EPRA. Ces recommandations visent à assurer la cohérence et la comparabilité des états financiers des sociétés foncières cotées au bénéfice des investisseurs. Ces indicateurs sont calculés à partir des états financiers consolidés de Galimmo SCA au 31 décembre 2022.

RÉSULTAT EPRA (EPRA EARNINGS)

Résultat EPRA	2022	2021
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE EN IFRS (EN M€)	25,7	4,4
Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	(5,5)	17,3
Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	0,5	0,4
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	1,3	(4,6)
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	1,4	0,5
RÉSULTAT EPRA (EN M€)	23,3	18,1
Nombre d'actions moyen pondéré	31 593 791	29 935 452
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (EN €)	0,74	0,60

EPRA NET REINSTATEMENT VALUE

EPRA Net Reinstatement Value	31/12/2022	31/12/2021
ACTIF NET SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN M€)	497,9	471,3
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0
ACTIF NET DILUÉ	497,9	471,3
Impôts différés sur les plus-values latentes sur les immeubles de placement	122,9	118,8
Juste valeur des instruments financiers	(5,7)	0,0
Réévaluation des actifs incorporels à la juste valeur	0,0	0,0
Droits de mutation	49,3	47,7
EPRA NET REINSTATEMENT VALUE	664,4	637,8
Nombre d'actions fin de période (hors autodétenues)	32 409 195	30 549 054
EPRA NET REINSTATEMENT VALUE/ACTION	20,50	20,88

EPRA NET TANGIBLE VALUE

EPRA Net Tangible Value	31/12/2022	31/12/2021
ACTIF NET SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN M€)	497,9	471,3
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0
ACTIF NET DILUÉ	497,9	471,3
Impôts différés sur les plus-values latentes sur les immeubles de placement	122,9	118,8
Juste valeur des instruments financiers	(5,7)	0,0
Actifs incorporels figurant au bilan en IFRS	(0,3)	(0,3)
Droits de mutation	49,3	47,7
EPRA NET TANGIBLE VALUE	664,1	637,4
Nombre d'actions fin de période (hors autodétenues)	32 409 195	30 549 054
EPRA NET TANGIBLE VALUE/ACTION	20,49	20,87

EPRA NET DISPOSAL VALUE

EPRA Net Disposal Value	31/12/2022	31/12/2021
ACTIF NET SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN M€)	497,9	471,3
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0
ACTIF NET DILUÉ	497,9	471,3
Réévaluation à la juste valeur des instruments de dette à taux fixe	0,0	0,0
EPRA NET DISPOSAL VALUE	497,9	471,3
Nombre d'actions en fin de période (hors auto-détenues)	32 409 195	30 549 054
EPRA NET DISPOSAL VALUE/ACTION	15,36	15,43

TAUX DE RENDEMENT EPRA (EPRA NET INITIAL YIELD)

Taux de rendement initial net (EPRA NIY) et Taux de rendement initial net majoré (EPRA topped-up NIY)	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement - détenus à 100%	686,0	661,9
Immeubles de placement - participation dans les coentreprises	62,8	63,2
Stocks d'immeubles (y compris part dans des coentreprises)	0,0	0,0
Moins : actifs en développement	0,0	23,6
Valeur du portefeuille d'actifs achevés (hors droits)	748,7	701,4
Plus : droits de mutation	50,7	47,5
VALEUR DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS ACHÉVÉS DROITS INCLUS (EN M€)	799,5	748,9
Revenus locatifs annualisés *	48,8	44,8
Moins : charges non récupérables	2,0	2,8
Loyers annualisés nets (en M€)	46,8	42,0
Plus : Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,0	2,0
LOYERS ANNUALISÉS NETS MAJORÉS (EN M€)	48,8	44,0
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (EPRA NIY)	5,86 %	5,61 %
TAUX DE RENDEMENT NET MAJORÉ (EPRA TOPPED-UP NIY)	6,11 %	5,88 %

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

TAUX DE VACANCE EPRA* (EPRA VACANCY RATE)

Taux de vacance EPRA		31/12/2022	31/12/2021
Valeur locative estimée des surfaces vacantes (en M€)	A	3,6	3,0
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille (en M€)	B	48,1	47,2
TAUX DE VACANCE EPRA	A/B	7,6 %	6,3 %

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

INVESTISSEMENTS EPRA (EPRA CAPITAL EXPENDITURES)

Investissements EPRA	31/12/2022			31/12/2021		
	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (pro rata de détention)	Total	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (pro rata de détention)	Total
Acquisitions	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Développements	0,0	0,0	0,0	22,4	0,0	22,4
Immeubles de placement	20,4	1,2	21,6	7,8	0,9	8,6
<i>Avec surface locative additionnelle</i>	11,6	0,0	11,6	0,0	0,0	0,0
<i>Sans surface locative additionnelle</i>	8,8	1,2	10,0	7,8	0,9	8,6
TOTAL INVESTISSEMENTS	20,4	1,2	21,6	30,2	0,9	31,1
Ajustement Investissements bilan / Investissements cash	(1,4)	0,0	(1,4)	(5,0)	0,0	(5,0)
TOTAL INVESTISSEMENTS (FLUX DE TRÉSORERIE)	18,9	1,2	20,2	25,2	0,9	26,1

RATIO DE COÛT EPRA (EPRA COST RATIO)

Ratio de coût EPRA	31/12/2022	31/12/2021
Charges locatives non récupérées	(1,0)	(1,1)
Impôts fonciers non récupérés	(0,5)	(1,5)
Charges sur immeubles	(2,5)	(1,5)
Honoraires et autres produits	2,7	2,1
Frais de personnel	(4,5)	(5,0)
Autres frais généraux	(4,8)	(4,8)
Coûts sur les coentreprises	(0,6)	(0,6)
COÛTS EPRA (EN M€)	(11,1)	(12,4)
Coûts directs de la vacance	(2,2)	(2,2)
Coûts directs de la vacance - coentreprises	(0,2)	(0,1)
COÛTS EPRA (EXCLUANT LES COÛTS DIRECTS DE LA VACANCE) (EN M€)	(8,8)	(10,1)
Revenus locatifs bruts	44,7	41,8
Revenus locatifs bruts - coentreprises	3,8	3,4
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS (EN M€)	48,5	45,2
RATIO DE COÛT EPRA	23,0 %	27,3 %
RATIO DE COÛT EPRA (EXCLUANT LES COÛTS DIRECTS DE LA VACANCE)	18,2 %	22,2 %

EPRA LOAN-TO-VALUE (LTV)

EPRA LTV Metric	31/12/2022					31/12/2021
	Proportionate Consolidation					Combined € M
	Group € M as reported	Share of Joint Ventures € M	Share of Material Associates € M	Non- controlling Interests € M	Combined € M	
Include :						
Borrowings from Financial institutions	203,6	0,0	22,8	0,0	226,4	223,2
Net payables	6,9	0,0	1,2	0,0	8,1	2,0
Exclude:						
Cash and cash equivalents	61,9	0,0	6,8	0,0	68,7	51,2
Net debt (a)	148,6	0,0	17,2	0,0	165,8	174,0
Include:						
Investment properties at fair value	686,0	0,0	62,8	0,0	748,7	725,3
Intangibles	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
Financial assets	73,5	0,0	0,0	0,0	73,5	75,5
Total Property Value (b)	759,8	0,0	62,8	0,0	822,6	800,8
LTV (a/b)	19,6 %	— %	27,4 %	— %	20,2 %	21,7 %

2.4 EXAMEN DU RÉSULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE

2.4.1 COMPTES CONSOLIDÉS

RÉSUMÉ DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Bilan consolidé simplifié IFRS en millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	686,0	661,9
Actifs financiers non courants	75,4	74,8
Titres de sociétés mises en équivalence	15,1	14,9
Autres actifs non courants	2,5	2,3
ACTIFS NON COURANTS	779,0	754,0
Clients et autres créances	24,2	29,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61,9	49,7
Autres actifs courants	5,0	2,0
ACTIFS COURANTS	91,0	81,1
TOTAL ACTIF	870,0	835,1
CAPITAUX PROPRES	497,9	471,3
Dettes financières non courantes	0,1	198,3
Passif d'impôts différés	125,7	121,1
Autres passifs non courants	11,5	11,1
PASSIFS NON COURANTS	137,4	330,5
Dettes financières courantes	204,1	3,4
Autres passifs courants	30,5	29,9
PASSIFS COURANTS	234,7	33,3
TOTAL PASSIF	870,0	835,1

RÉSUMÉ DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE

Compte de résultat simplifié en millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs bruts	44,7	41,8
Charges locatives et immobilières nettes	(4,5)	(8,5)
Revenus locatifs nets	40,2	33,3
Honoraires et autres produits d'exploitation	2,7	2,1
Frais généraux	(9,3)	(9,8)
Autres produits et charges	(0,9)	(1,0)
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	5,5	(17,3)
Part dans le résultat net des mises en équivalence	0,1	0,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	38,4	8,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	38,4	8,1
Coût de l'endettement financier net	(4,7)	(4,4)
Autres produits et charges financiers	1,9	1,7
Impôts sur le résultat	(9,9)	(1,1)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	25,7	4,4
<i>Part du Groupe</i>	25,7	4,4
<i>Résultat net par action (en €) - part du Groupe</i>	0,81 €	0,15 €
Résultat net de l'ensemble consolidé	25,7	4,4
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	1,3	0,5
Impôts différés/variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	(0,3)	(0,1)
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	1,1	0,4
TOTAL DES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	26,8	4,8
<i>Part du Groupe</i>	26,8	4,8

RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE DE L'EXERCICE

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Marge brute d'autofinancement	33,6	25,3
Variation nette du besoin en fonds de roulement	3,8	(1,5)
Impôts sur le résultat payés	(4,5)	(1,4)
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	32,8	22,4
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	(18,2)	(25,1)
Flux nets de trésorerie liés au financement	1,5	13,3
Incidence des autres variations	(4,0)	0,6
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	12,2	11,2
Trésorerie et équivalents à l'ouverture de l'exercice	49,7	38,5
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	61,9	49,7

2.4.2 EXAMEN DU RÉSULTAT GLOBAL

Les **revenus locatifs bruts** de l'année 2022 s'élevaient à 44,7 millions d'euros, en hausse de 6,9% par rapport à 2021 (+3,4% à périmètre comparable). Ils sont constitués de loyers facturés, majorés des droits d'entrée étalés sur la première durée ferme du bail à hauteur de 0,3 million d'euros. Ils incluent également 2,4 millions d'euros de revenus de specialty leasing. L'augmentation de 2,9 millions d'euros des revenus locatifs bruts par rapport à 2021 s'explique principalement par :

- La hausse des loyers garantis de 0,8 million d'euros reflétant les succès de commercialisation et l'effet de l'indexation ;
- L'effet positif de 1,8 million d'euros résultant des livraisons de nouvelles surfaces intervenues au sein de Shop'in Houssen (Colmar) et du Centre Commercial Ermont, ainsi que des projets livrés à Villers-Semeuse et Dreux ;
- La hausse des loyers variables et des revenus du Specialty Leasing de 0,3 million d'euros.

Les **revenus locatifs nets** de 40,2 millions d'euros correspondent à la différence entre les revenus locatifs bruts et les charges sur les immeubles. Ils progressent de 20,7% par rapport à l'année dernière et de 15,3% à périmètre comparable. 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). La forte baisse de ces charges est majoritairement liée à une diminution du coût du risque client. Celui-ci était de 4,4 millions d'euros en 2021 contre 0,5 million d'euros en 2022.

Les **honoraires et autres produits d'exploitation** comprennent les prestations de Direction de centre, des honoraires de commercialisation et diverses refacturations pour un montant total de 2,7 millions d'euros.

Les **frais généraux** sont composés des charges de personnel à hauteur de 4,5 millions d'euros et des frais de fonctionnement pour 4,8 millions d'euros. Les frais de fonctionnement de la structure sont composés de la rémunération du Gérant statutaire, Galimmo Services France, à hauteur de 3% des revenus des centres, des dépenses de communication institutionnelle et financière ainsi que des frais de déplacement et des honoraires divers (commissariat aux comptes, gestion de la paie, gestion informatique). Ils sont restés stables par rapport à 2021.

La **variation de juste valeur sur immeubles de placement** ressort à 5,5 millions d'euros contre -17,3 millions d'euros au 31 décembre 2021. Elle correspond à la hausse de la valeur des immeubles de placement pour 24,3 millions d'euros retraité des investissements nets opérés sur l'exercice à hauteur de 18,7 millions d'euros.

La **quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence** de 0,2 million d'euros provient de la détention de 15% dans le capital de Galimmo Châtelineau, consolidée par mise en équivalence. Galimmo Châtelineau et ses filiales exploitent 7 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en Belgique. La quote-part de résultat net de Galimmo Châtelineau est en baisse de 0,7 million d'euros par rapport à 2021 en raison de la dégradation de la juste-valeur des immeubles de placement par rapport à 2021.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 38,3 millions d'euros, en hausse de 30,9 millions d'euros sur un an.

Le **coût de l'endettement financier** atteint 4,7 millions d'euros en 2022 (contre 4,4 millions d'euros en 2021), avec un coût moyen d'endettement de 2,1% avant coût des couvertures, stable par rapport à 2021. Des tirages complémentaires ont eu lieu en 2022 pour un total de 4,6 millions d'euros. Les **autres produits et charges financiers** s'établissent à 1,9 million d'euros contre 1,7 million d'euros en 2021.

L'impôt au titre de l'exercice 2022 est de -9,9 millions d'euros. Il se décompose en une charge d'impôt exigible de 5,6 millions d'euros et une charge d'impôt différés de 4,3 millions d'euros principalement lié à la variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

Le **résultat net** part du Groupe ressort à 25,7 millions d'euros pour l'année 2022 contre 4,4 millions. Le **résultat EPRA** atteint 23,3 millions d'euros, contre 18,1 millions d'euros en 2021, soit une progression de 28,7%.

2.4.3 EXAMEN DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

ENDETTEMENT

Au 31 décembre 2022, l'endettement financier s'élève à 203,6 millions d'euros contre 200,5 millions d'euros au 31 décembre 2021. Cette évolution résulte principalement de tirages sur le crédit bancaire pour 4,6 millions d'euros afin de financer les travaux de restructuration de Dreux (tirage de 1,2 million d'euros) et les travaux de restructuration à Villers-Semeuse (tirage de 3,4 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 2022 :

- le ratio d'endettement contractuel (Loan to Value, LTV) s'établit à 30,7%, pour un niveau maximal de 45% ;
- le ratio de couverture des intérêts (Interests Coverage Ratio, ICR) s'élève à 735%, pour un niveau minimum de 300%.

80,5% de la dette de Galimmo SCA est couverte au 31 décembre 2022. Le coût moyen de l'endettement est de 2,1% avant coût des couvertures sur l'exercice 2022.

TRÉSORERIE

Le montant des disponibilités est de 61,9 millions d'euros au 31 décembre 2022 (contre 49,7 millions d'euros au 31 décembre 2021).

L'évolution de 12,2 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 +33,6 millions d'euros, (ii) de la variation nette du besoin en fonds de roulement pour +3,8 millions d'euros et (iii) des impôts versés sur l'exercice pour -4,5 millions d'euros ;
- les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'élèvent à -18,2 millions d'euros dont principalement -11,6 millions d'euros d'investissements dans le cadre des chantiers d'extension-restructuration liés principalement aux sites de Colmar, Dole, d'Ermont, de Flers et de Villers-Semeuse, -8,8 millions d'euros sur les autres projets de rénovation et recommercialisation, -0,1 million d'euros lié aux autres immobilisations et +1,4 million d'euros résultant de la variation des fournisseurs d'immobilisations ;
- les flux de trésorerie liés aux opérations de financement, soit +1,5 million d'euros, comprennent, pour l'essentiel, (i) les tirages sur le crédit bancaire pour +4,6 millions d'euros, (ii) le remboursement partiel du principal au titre du prêt à Galimmo Châtelineau pour +2,0 millions d'euros, (iii) les intérêts reçus sur le prêt Châtelineau pour 2,7 millions d'euros, (iv) les intérêts versés pour -4,7 millions d'euros, la variation des dettes court terme pour -2,5 millions d'euros et (v) les dividendes versés pour -0,2 million d'euros.
- L'incidence des autres variations, qui s'élève à -4,0 millions d'euros, résulte principalement d'une prime liée à un instrument de couverture de taux, décaissée en octobre 2022.

2.5 TRÉSORERIE ET CAPITAUX

CAPITAUX DE L'ÉMETTEUR

Les capitaux propres sociaux de la Société s'établissent à 203 369 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 190 778 milliers d'euros au 31 décembre 2021. La variation des capitaux propres s'explique par le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2021.

Les capitaux propres consolidés de la Société s'établissent à 497 736 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 471 297 milliers d'euros au 31 décembre 2021. La variation des capitaux propres s'explique par le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2021.

FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

Voir sections 2.4.1 Compte consolidés et 2.4.3. Examen de la structure financière

CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT

Il est rappelé que le 29 septembre 2016, la Société, sa filiale Fongaly Immobilier, Galimmo Châtelineau et deux de ses filiales de droit belge, dans lesquelles Galimmo détient une participation indirecte de 15%, ont conclu un contrat de financement bancaire hypothécaire d'un montant global de 365,9 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 390,9 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, 27,8 millions d'euros en 2019, 7,2 millions d'euros en 2020, 15,0 millions d'euros en 2021 et 4,6 millions d'euros en 2022.

La filiale Fongaly Immobilier, partie à ce contrat, avait procédé à un 1^{er} tirage de 2,5 millions d'euros en 2017. Des nouveaux tirages ont eu lieu en 2020 pour un montant de 15,8 millions d'euros afin de financer les levées d'option anticipées de 3 contrats de crédit-bail immobilier. Afin de simplifier la structure juridique du Groupe, la société Galimmo SCA et la société Fongaly Immobilier ont signé un traité de fusion simplifiée en date du 22 mars 2021 au travers duquel la société Galimmo SCA a absorbé cette dernière à effet du 30 avril 2021.

Les trois sociétés belges avaient tiré l'intégralité de leurs autorisations en 2016, pour un total de 155,2 millions d'euros sur lequel un remboursement anticipé de 3,0 millions d'euros a été réalisé en septembre 2021.

Déduction faite du remboursement anticipé de 10,0 millions d'euros intervenu en juin 2020, la dette hypothécaire du Groupe, intégrant Galimmo Châtelineau et deux de ses filiales de droit belge, est de 355,3 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Cet emprunt arrivant à échéance le 29 septembre 2023, un accord de principe a été signé avec un pool de prêteurs le 30 décembre 2022 en vue de la signature au plus tard le 10 février 2023 d'un nouveau contrat de crédits hypothécaires structuré sous format *Sustainability Linked Loan* à hauteur de 385,3 millions d'euros. Sur ce total, Galimmo bénéficie d'un tirage de 203,1 millions d'euros permettant de rembourser l'encours de crédit au 31 décembre 2022 et dispose d'une ligne de crédit de 30,0 millions d'euros en vue de financer de nouveaux programmes de travaux. Les trois sociétés belges dans lesquelles Galimmo détient indirectement 15% bénéficient de lignes de crédit à hauteur de 152,2 millions d'euros permettant de refinancer leurs encours au 31 décembre 2022. La signature de ce contrat a bien été réalisée postérieurement à la clôture le 10 février 2023.

En raison de cet évènement postérieur à la clôture, de sa trésorerie actuelle et de ses capitaux propres, la Société n'a besoin d'aucune autre 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 Société dispose d'un compte gage-espèces. 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. Le solde de ce compte est nul au 31 décembre 2022.

La Société dispose de capitaux au Maroc par l'intermédiaire de sa succursale. 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

Rapport arrêté par le Gérant le 14 février 2023 et relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, les comptes annuels dudit exercice, la proposition d'affectation du résultat, les facteurs de risque ainsi que les perspectives.

1. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

1.1 DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 avait 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.

La trésorerie de la Société est gérée avec prudence.

1.2 ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2022

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 MAI 2022 ET PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

Conformément à la décision d'une partie de l'actionariat de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 9 juin 2022 l'augmentation du capital social par l'émission de 1 860 141 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 11,49 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 1 488 112,80 euros pour le porter de 24 439 243,20 euros à 25 927 356 euros et par la prime d'émission intitulée « Prime d'émission – PDA 2022 » pour un montant de 19 884 907,29 euros.

NOMINATION DE MONSIEUR ERIC RAVOIRE EN QUALITÉ DE PRÉSIDENT DU GÉRANT DE LA SOCIÉTÉ

Comme annoncé par la société le 13 janvier 2022, Monsieur Eric Ravoire a été désigné Président du Gérant de la société en remplacement de Monsieur Maël Aoustin à compter du 28 février 2022.

1.3 DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ DES FILIALES CONTRÔLÉES PAR LA SOCIÉTÉ

FILIALES DÉTENUES À 100%

- SCI Comgaly (société civile immobilière de droit français)

Cette société est sans activité (total bilan de 597 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 88 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 1 138 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 49 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 2022, l'encours de ce prêt se monte à 63,5 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 2022 est de 73,5 millions d'euros.

En 2022, elle a généré un résultat après impôts de 1,5 milliers d'euros et son total bilan s'élève à 85,3 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 2022, elle a généré un résultat de 19 milliers d'euros (en quote-part Galimmo SCA).

2. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 10 février 2023, Galimmo SCA et trois sociétés foncières belges dans lesquelles Galimmo SCA détient une participation indirecte de 15% ont souscrit auprès d'un pool de prêteurs dont principalement Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas, ING Bank N.V. et BNP Paribas Fortis un nouvel emprunt bancaire hypothécaire structuré sous format Sustainability Linked Loan d'un montant total de 385,3 millions d'euros à échéance de 5 ans. Sur ce total, Galimmo SCA a tiré 203,1 millions d'euros permettant de rembourser l'intégralité de son emprunt hypothécaire qui arrivait à échéance le 29 septembre 2023 et dispose d'une ligne de crédit de 30 millions d'euros destinée à ses programmes d'investissements. Les trois sociétés foncières belges ont tiré un total de 152,2 millions d'euros pour rembourser leurs encours.

3. PERSPECTIVES 2023

En ce début d'année 2023, Galimmo SCA devrait bénéficier des nombreuses signatures de baux réalisées en 2022, de l'achèvement du programme d'extension du Centre Commercial Ermont au cours de l'année 2022, de l'ouverture de la deuxième phase d'extension de Shop'in Houssen à Colmar et de la livraison des projets de moyennes surface à Dole, Flers et Villers-Semeuse.

Le bilan financier de Galimmo SCA reste solide. Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et sa discipline de développement maîtrisé, Galimmo SCA peut se consacrer activement à la poursuite du déploiement de ses plans d'actions prioritaires visant à :

- Commercialiser les surfaces disponibles et les projets ;
- Adapter le mix enseigne aux modes de consommation et élargir l'activité et les usages des centres ;
- Préparer l'engagement de nouveaux programmes ;
- Déployer, poursuivre et étendre sa démarche de progrès continu dans le domaine de la RSE, avec le déploiement de son programme « Engagé pour Demain » et l'élaboration de sa trajectoire de décarbonation,
- Mettre en place les mesures d'améliorations de la performance énergétiques de ses centres.

4. AFFECTATION DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2022

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires de la Société d'approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Ces comptes, qui laissent apparaître un bénéfice de 12 376 158,35 euros et un report à nouveau de 58 283,73 euros, font ressortir un bénéfice distribuable de 12 434 442,08 euros.

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2023 d'approuver le versement d'un dividende pour l'exercice 2022 de 0,36 euros par action, soit 11 667 310,20 euros (hors paiement du dividende préceptuaire de 200 000 euros versé à l'associé commandité conformément aux Statuts). La date de paiement proposée est le 9 juin 2023.

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 préceptuaire) :

- montant distribués au titre de l'exercice 2021 : 21 384 milliers d'euros (soit 0,70 euro par action) ;
- montant distribués au titre de l'exercice 2020 : 20 410 milliers d'euros (soit 0,70 euro par action) ;
- montant distribués au titre de l'exercice 2019 : 24 931 milliers d'euros (soit 0,88 euro par action).

5. IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL DE LA SOCIÉTÉ

La société n'a pas d'obligation légale de publier une Déclaration de Performance Extra-Financière conformément aux articles L.225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce. Elle a néanmoins décidé d'établir une Déclaration de Performance Extra-Financière de façon volontaire conformément aux dispositions des textes précités et de la publier dans la section 5 du Document d'Enregistrement Universel.

6. DÉLAIS DE PAIEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

Conformément aux dispositions des articles L. 441-10 et D.441-6 du Code de commerce, nous vous indiquons les conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2022. La décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes clients et fournisseurs par date d'échéance se présente comme suit :

	Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
Nombre de factures concernées					393						6 483
Montant TTC des factures concernées		1 136 101	38 814	17 768	230 968	1 423 652	2 000 779	542 520	890 175	13 795 329	17 228 803
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		2,23%	0,08%	0,03%	2,79%	3,44%					
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							2,68%	0,73%	1,19%	18,47%	23,07%

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 2022.

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 ; +25 bps). La variation de la valeur du patrimoine qui en résulterait serait comprise entre +27,4 millions d'euros (+4,0%) et -25,3 millions d'euros (-3,7%) ;
- 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 2022, le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires reste limité, les dix locataires les plus importants comptant pour 17% environ des loyers totaux (et 12% 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 2022, la trésorerie de la succursale marocaine s'établissait à 971 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 1re 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 1er 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 1er 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 80,5% de couverture de la dette.

La note 10.2 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.

Compte-tenu du contexte de remontée des taux d'intérêt et en prévision de son refinancement, Galimmo a souhaité se prémunir d'une variation à la hausse en concluant, en 2022, une pré-couverture portant sur 80% de son encours sous la forme d'un cap avec un strike 4,00%.

8.2.3 RISQUE DE CHANGE

La Société a une succursale installée à Casablanca. Au 31 décembre 2022, la situation nette de cette dernière s'élevait à 11 048 155,92 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 2022 : 11,1908 dirhams ;
- 31 décembre 2021 : 10,5509 dirhams ;
- 31 décembre 2020 : 10,8848 dirhams.

8.3 RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SANITAIRES ET SÉCURITAIRES

Le changement climatique conduit à un accroissement des phénomènes météorologiques extrêmes comme des vagues de chaleur, des inondations, des tempêtes qui peuvent venir perturber la continuité de l'activité des centres commerciaux gérés par Galimmo SCA. La multiplication des incidents climatiques pourrait entraîner la fermeture temporaire d'un ou plusieurs centres, et occasionner une perte de revenus. Le risque climatique pourrait conduire également à une hausse des primes d'assurances.

L'exposition actuelle de Galimmo SCA aux conséquences du changement climatique est limitée. Galimmo SCA considère que l'évaluation du risque climatique est correctement prise en compte dans ses états financiers et qu'elle est cohérente avec ses engagements pris en la matière dans le cadre de son programme "engagé pour demain". Le principal risque comptable identifié pour le Groupe découlant des obligations et engagements sur le climat porte sur la valorisation des actifs immobiliers de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue IAS 40. Les hypothèses utilisées pour chiffrer les flux futurs par la méthode du DCF intègrent les impacts identifiés relatifs aux réglementations actuelles ou futures telles que connues au moment de la clôture. Au 31 décembre 2022, les impacts du changement climatique sur les états financiers sont non significatifs.

9. INFORMATION SUR LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À la connaissance de la Société, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la répartition du capital et des droits de vote de la Société a été la suivante :

	Au 31/12/2021		Au 31/12/2022	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Delparef	22 458 803	73,52%	23 827 049	73,52%
Galimmo Real Estate	5 863 033	19,19%	6 220 223	19,19%
Galimmo Services France	72 126	0,24%	77 213	0,24%
TOTAL CONCERT GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF	28 393 962	92,95%	30 124 485	92,95%
Primonial Capimmo	2 133 723	6,98%	2 263 714	6,98%
Reste	21 369	0,07%	20 996	0,06%
TOTAL	30 549 054	100,00%	32 409 195	100,00%

RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIÉTÉ

Au 1^{er} février 2023, et à la meilleure connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de Galimmo était la suivante :

	Au 1 février 2023	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Delparef	23 827 049	73,52%
Galimmo Real Estate	6 220 223	19,19%
Galimmo Services France	77 176	0,24%
TOTAL CONCERT GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF	30 124 485	92,95%
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98%
Reste	21 033	0,06%
TOTAL	32 409 195	100,00%

DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS (ARTICLE L. 233-7 DU CODE DE COMMERCE)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et à la date du présent Rapport Financier Annuel, 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 2027
Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2022 :	105 000 €	Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2022 :	180 000 €
SUPLÉANTS			
Mme Anne Mouhssine			
Date de nomination :	17/05/2019		
Durée du mandat :	6 exercices		
Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024		

12. ORGANISATION GÉNÉRALE ET PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Le processus d'élaboration des procédures de contrôle interne s'est poursuivi au cours de l'exercice 2022, sous la responsabilité du Directeur Administratif et Financier, 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.

13. ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 AG comptes annuels, les comptes consolidés 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 2023 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.

Eric RAVOIRE, Président de Galimmo Services France, Gérant de Galimmo SCA

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2018	2019	2020	2021	2022
SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	21 743 538	22 664 846	23 325 313	24 439 243	25 927 356
Nombre d'actions ordinaires existantes	27 179 422	28 331 058	29 156 641	30 549 054	32 409 195
Nominal	0,80	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	39 406 500	42 496 220	37 479 392	57 016 492	62 866 998
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	19 108 177	18 824 767	13 275 823	25 746 232	29 626 398
Impôts sur les bénéfices	4 498 930	4 053 249	1 792 812	2 775 541	4 712 356
Résultat après impôts, amortissements et provisions	9 757 337	10 525 072	4 264 428	8 445 635	12 376 158
Montant des bénéfices distribués	8 969 209	9 400 490	10 230 099	14 081 306	8 201 038
Montant des dividendes	23 917 891	24 117 891	25 131 331	20 609 649	21 584 338
III. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	0,54	0,52	0,39	0,75	0,77
Résultat après impôts, amortissements et provisions	0,36	0,37	0,15	0,28	0,38
Dividende versé à chaque action	0,88	0,88	0,88	0,70	0,70
IV. PERSONNEL					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	43	48	53	45	50
Dont employés d'immeubles	0	0	0	0	0
Masse salariale de l'exercice	2 599 004	2 736 436	3 295 131	3 478 741	2 953 055
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	1 253 848	1 317 815	1 578 216	1 662 692	1 337 999

03



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES ANNUELS

3.1 COMPTES CONSOLIDÉS

64 RFA

3.2 COMPTES ANNUELS

94 RFA

3.1 COMPTES CONSOLIDÉS

3.1.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<i>en milliers d'euros</i>	notes	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles		312	326
Immobilisations corporelles	4	2 148	2 016
Immeubles de placement	5	685 969	661 874
Actifs financiers non courants	10	75 422	74 846
Titres mis en équivalence	6	15 133	14 892
ACTIFS NON COURANTS		778 983	753 954
Clients et autres créances	7	24 167	29 388
Actifs financiers courants	10	4 963	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	61 909	49 715
Actifs d'impôts courants		—	—
ACTIF COURANTS		91 039	81 104
TOTAL ACTIF		870 022	835 058
Capital social		25 927	24 439
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		446 311	442 489
Résultat net - Part du Groupe		25 657	4 368
Capitaux propres - part du groupe	9	497 896	471 297
Capitaux propres	9	497 896	471 297
Emprunts et dettes financières non courants	10	—	197 655
Dettes de locations non courantes	10	145	694
Passifs financiers non courants	10	—	—
Provisions	11	1 240	1 312
Passif d'impôts différés		125 741	121 092
Autres passifs non courants		10 305	9 753
PASSIFS NON COURANTS		137 431	330 506
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	10	203 579	2 825
Dettes de locations courantes	10	570	539
Passifs financiers courants	10	—	—
Dettes fournisseurs		19 397	17 319
Passifs d'impôts courants		2 363	1 251
Autres passifs courants	8	8 786	11 321
PASSIFS COURANTS		234 695	33 255
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		870 022	835 058

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.1.2 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

en milliers d'euros	notes	31/12/2022	31/12/2021
REVENUS LOCATIFS BRUTS	12	44 671	41 798
Charges locatives non récupérées	12	(1 015)	(1 096)
Impôts fonciers non récupérés	12	(546)	(1 535)
Charges sur immeubles		(2 945)	(5 903)
REVENUS LOCATIFS NETS	12	40 164	33 264
Honoraires perçus		1 816	1 725
Autres produits d'exploitation		910	413
Frais de personnel	13	(4 505)	(4 997)
Autres frais généraux	13	(4 772)	(4 803)
Amortissements		(986)	(656)
Autres produits et charges opérationnels courants	14	52	(331)
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	5	5 549	(17 331)
Part dans le résultat net des MEE	6	136	861
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		38 365	8 145
Autres produits et charges opérationnels non courants		—	—
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		38 365	8 145
Coût de l'endettement financier net	15	(4 722)	(4 359)
Autres produits financiers	15	2 729	2 818
Autres charges financières	15	(787)	(1 142)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		35 586	5 462
Impôts sur le résultat	16	(9 928)	(1 094)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		25 657	4 368
dont			
Part du groupe		25 657	4 368
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Nombre d'actions pondérés	9	31 593 791	29 935 452
Résultat net par action	9	0,81 €	0,15 €

Autres éléments du résultat global

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	25 657	4 368
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	1 345	505
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	(347)	(140)
Sociétés mises en équivalence - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	105	54
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	1 103	419
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraite	25	17
Impôts différés / gains et pertes actuariels sur les régimes de retraite	(6)	(4)
Total des éléments du résultat global	26 778	4 800
dont part du Groupe	26 778	4 800
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 de groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 1 JANVIER 2021	23 325	482 844	-37 972	468 197	—	468 197
Résultat net de la période			4 368	4 368	—	4 368
Autres éléments du résultat global		432		432		432
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	—	432	4 368	4 800	—	4 800
Affectation du résultat		(37 972)	37 972	—		—
Augmentation / réduction de capital / apports	1 114	17 795		18 909	—	18 909
Dividendes		(20 610)		(20 610)		(20 610)
Autres mouvements				—		—
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021	24 439	442 489	4 368	471 297	—	471 297
CAPITAUX PROPRES AU 1 JANVIER 2022	24 439	442 489	4 368	471 297	—	471 297
Résultat net de la période			25 657	25 657	—	25 657
Autres éléments du résultat global		1 121		1 121		1 121
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	—	1 121	25 657	26 778	—	26 778
Affectation du résultat		4 368	(4 368)	—		—
Augmentation / réduction de capital	1 488	19 885		21 373		21 373
Dividendes		(21 584)		(21 584)		(21 584)
Autres mouvements		32		32		32
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022	25 927	446 311	25 657	497 896	—	497 896

Comme indiqué dans les faits marquants, le Gérant a constaté le 9 juin 2022 l'augmentation du capital résultant du paiement du dividende en action de 1 860 141 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 11,49 euros. En conséquence, un montant de 19 884 907,29 euros correspondant à la différence entre la valeur globale des actions émises et la valeur nominale, sera inscrit sur un compte de prime d'émission intitulé "Prime d'émission - PDA 2022".

L'augmentation de capital étant intégralement et définitivement réalisée, le capital social de la Société a été augmenté d'un montant de 1 488 112,80 euros pour le porter de 24 439 243,20 euros à 25 927 356,00 euros.

3.1.4 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

en milliers d'euros	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Flux de trésorerie liés à l'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées		25 522	3 508
Résultat net consolidé		25 657	4 368
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		(136)	(861)
Elimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie		(4 782)	17 974
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		971	642
Gains et pertes liés aux instruments financiers		(204)	0
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	5	(5 549)	17 331
Résultat sur cessions		0	89
Plus / moins value de cession		0	89
Charges d'impôts y compris impôts différés		9 928	1 094
Autres éléments du résultat financier		2 906	2 676
Intérêts financiers (payés)		4 696	4 321
Produits financiers (perçus)		(2 702)	(2 772)
Dividendes perçus		(19)	(14)
Autres frais financiers		931	1 140
Marge brute d'autofinancement		33 574	25 340
Variation nette du besoin en fonds de roulement		3 791	(1 524)
Créances clients et comptes rattachés		3 947	2 516
Variation des autres créances et dettes d'exploitation		(742)	(3 204)
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		634	(441)
Dettes fiscales et sociales		(48)	(394)
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		37 364	23 816
Impôts sur le résultat payés		(4 520)	(1 412)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION		32 844	22 404
Flux de trésorerie liés aux investissements			
Acquisitions		(19 065)	(25 192)
Immobilisations corporelles, incorporelles et immeubles de placement		(19 065)	(25 192)
Cessions		889	91
Immobilisations corporelles et incorporelles		889	91
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS		(18 176)	(25 101)
Flux de trésorerie des opérations financières			
Opérations de capital		0	0
Intérêts et dividendes versés		(4 907)	(6 022)
Intérêts versés		(4 696)	(4 321)
Dividendes versés		(211)	(1 701)
Intérêts et dividendes perçus		2 721	2 786
Dividendes perçus		19	14
Produits financiers perçus		2 700	2 772
Autres frais financiers		(931)	(1 140)
Endettement financier		2 063	15 569
Augmentation des dettes moyen / long terme		4 560	15 015
Remboursement des dettes moyen / long terme		(547)	(526)
Variation des dettes court terme		(1 949)	1 080

en milliers d'euros	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Autres variations		2 566	2 148
Variation des créances financières		2 000	2 000
Variation des cautions données et reçues		548	845
Variations des comptes courants		18	(697)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES		1 512	13 341
Incidence des autres variations		(3 987)	550
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		12 193	11 194
Trésorerie d'ouverture		49 715	38 521
Trésorerie de clôture		61 909	49 715

3.1.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

DONNÉES SIGNALÉTIQUES

Raison sociale Galimmo

Explication du changement de nom dans l'exercice Non applicable

Pays du siège social France

Forme juridique Société en commandite par actions (SCA)

Pays d'immatriculation France

Adresse du siège 37 rue de la Victoire - 75009 Paris

Établissement principal 37 rue de la Victoire - 75009 Paris

Activité Location de terrains et d'autres biens immobiliers

Maison-mère Delparef

Tête de groupe NMKW N.V.

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 2022, 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 N.V., société non cotée de droit néerlandais et dont le capital n'est pas contrôlé.

FAITS MARQUANTS AU 31 DÉCEMBRE 2022

NOMINATION DE MONSIEUR ERIC RAVOIRE EN QUALITÉ DE PRÉSIDENT DU GÉRANT DE LA SOCIÉTÉ

Comme annoncé par la société le 13 janvier 2022, Monsieur Eric Ravoire a été désigné Président du Gérant de la société en remplacement de Monsieur Maël Aoustin à compter du 28 février 2022.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 MAI 2022 ET PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

Le 12 mai 2022 s'est tenue l'assemblée générale mixte portant notamment sur l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et sur l'affectation du résultat et la détermination du dividende. Sur proposition du Gérant, l'Assemblée générale décide de procéder à la distribution d'un dividende pour un montant total 21 584 337,80 euros. 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 9 juin 2022 l'augmentation du capital social par l'émission de 1 860 141 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 11,49 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 1 488 112,80 euros pour le porter de 24 439 243,20 euros à 25 927 356,00 euros et par une dotation au compte de prime d'émission intitulée « Prime d'émission - PDA 2022 » d'un montant de 19 884 907,29 euros.

LIVRAISON DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET DE RÉNOVATION

Les travaux de la seconde phase de restructuration de Shop'in Houssen, engagés l'an dernier, ont été achevés au cours du 1^{er} semestre 2022. Cette restructuration, accompagnée de la rénovation de l'hypermarché Cora, a permis la création d'un nouveau parcours clients et l'installation d'une nouvelle locomotive, la Fnac qui a ouvert ses portes au public en février 2022 pour la première fois dans un centre de Galimmo SCA.

Le programme d'extension du Centre Commercial Ermont qui porte la surface totale du site à 20 500 m² (y compris hypermarché et cafétéria) a été livré sur le 3^{ème} trimestre de l'année 2022 avec un enrichissement de l'offre commerciale dont notamment un cabinet dentaire Denteka, une salle de sports Basic Fit et un restaurant McDonald's.

De plus, la moyenne surface créée dans le cadre du projet de restructuration du centre commercial Cora Villers-Semeuse a été livrée à Intersport en mai 2022.

Enfin, les deux programmes de restructuration visant à renforcer l'attractivité commerciale des centres commerciaux Cora Flers et Dole en créant une moyenne surface ont été livrés et ont permis l'ouverture de l'enseigne Action en fin d'année 2022, enseigne déjà présente sur 3 autres centres de Galimmo SCA.

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 14 février 2023. Après examen par le Conseil de surveillance, la publication des états financiers de la Société a été autorisée par le Gérant le 14 février 2023.

Les comptes sont exprimés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle de Galimmo.

2. BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES ET RÉFÉRENTIEL IFRS

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos au 31 décembre 2021, à l'exception des évolutions normatives reprises ci-dessous.

Nouvelles normes, amendements ou interprétations applicables en 2022

- Amendements IFRS 3 – Regroupement d'entreprises : mise à jour des références au cadre conceptuel ;
- Amendements IAS 16 – Immobilisations corporelles : produits générés avant l'utilisation prévue ;
- Amendements IAS 37 – Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS (cycle 2018-2020).

Ces amendements et interprétations applicables à partir de 2022 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables en 2023 et non anticipés par le Groupe

- IFRS 17 – Contrats d'assurance et amendements liés.
- Amendements IAS 1 – Présentation des états financiers : information à fournir sur les principes et méthodes comptables et mise à jour du "Practice Statement 2" ;
- Amendements IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition d'une estimation comptable ;
- Amendements IAS 12 – Impôts différés, relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

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

Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables après 2023 et non anticipés par le Groupe

- Amendements IAS 1 – Présentation des états financiers : classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- Amendements IAS 1 – Présentation des états financiers : passifs non courants assortis de clauses restrictives ;
- Amendements IFRS 16 – Contrats de locations : dettes de loyers dans une opération de cession-bail.

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

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. Les principales estimations et jugements faits par le Groupe pour l'établissement des états financiers concernent les éléments ci-après.

3.1 JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (VOIR NOTE 5 - IMMEUBLES DE PLACEMENT)

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

3.2 JUGEMENTS ET ESTIMATIONS LIÉS À L'IMPACT COVID-19

Les montants des loyers abandonnés par Galimmo SCA sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs bruts. Dans le cas où l'abandon de créance se fait en contrepartie d'une modification contractuelle (en particulier, renonciation à la prochaine option de sortie triennale), la perte de revenu est lissée sur la durée ferme du bail conformément à la norme IFRS 16.

En 2022, l'impact net des abandons de loyer constaté au titre des fermetures en 2020 et 2021 est de -0,2 million d'euros. L'impact IFRS 16 des abandons de loyer accordés en 2020 en contrepartie d'une modification contractuelle est de -0,2 million d'euros..

3.3 RISQUE CLIMATIQUE

Le changement climatique conduit à un accroissement des phénomènes météorologiques extrêmes comme des vagues de chaleur, des inondations, des tempêtes qui peuvent venir perturber la continuité de l'activité des centres commerciaux gérés par Galimmo SCA. La multiplication des incidents climatiques pourrait entraîner la fermeture temporaire d'un ou plusieurs centres, et occasionner une perte de revenus. Le risque climatique pourrait conduire également à une hausse des primes d'assurances.

L'exposition actuelle de Galimmo SCA aux conséquences du changement climatique est limitée. Galimmo SCA considère que l'évaluation du risque climatique est correctement prise en compte dans ses états financiers et qu'elle est cohérente avec ses engagements pris en la matière dans le cadre de son programme "engagé pour demain". Le principal risque comptable identifié pour le Groupe découlant des obligations et engagements sur le climat porte sur la valorisation des actifs immobiliers de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue IAS 40. Les hypothèses utilisées pour chiffrer les flux futurs par la méthode du DCF intègrent les impacts identifiés relatifs aux réglementations actuelles ou futures telles que connues au moment de la clôture. Au 31 décembre 2022, les impacts du changement climatique sur les états financiers sont non significatifs.

NOTE 4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES**Variation des immobilisations corporelles**

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Ouverture	2 016	1 889
Acquisitions	66	488
Cessions	(1)	(180)
Amortissements	(890)	(633)
Reclassement et variation de périmètre	956	451
CLÔTURE	2 148	2 016

Sont incluses dans les immobilisations corporelles des droits d'utilisation (IFRS 16) d'un montant net de 0,7 million d'euros qui concernent le siège de Paris. Les droits d'utilisation ont été amortis à hauteur de 0,5 million d'euros sur l'exercice 2022.

Les décaissements liés à la dette de loyers (capital et intérêts) s'élèvent à 0,5 million d'euros sur l'exercice et sont présentés dans le tableau de flux de trésorerie au sein des lignes "Remboursement des dettes moyen / long terme" pour la partie liée au capital remboursé, et "Intérêts versés" pour la partie liée aux intérêts.

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, ou 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'arrêt 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 (franchises et abattements).

2. MÉTHODOLOGIE D'EXPERTISE

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2022 par deux experts indépendants. Suite à un appel d'offres lancé au cours de l'année 2021, deux experts indépendants ont été retenus pour la valorisation des actifs de Galimmo qui sont : les cabinets Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate Valuation entraînant une rotation pour l'ensemble des actifs à compter de 2021.

Les évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de l'édition de novembre 2021 (effective à compter du 31 janvier 2022) du RICS Valuation - Global Standards 2021 (le "Red Book"). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Les 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.

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 (surloyers 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 :

	Valeurs HD au 31/12/2022 (en millions d'€)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾		Moyenne Pondérée ⁽²⁾
Shopping ⁽³⁾	546,4	VLM	162 €/m ²	660 €/m ²	459 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,90%	9,95%	7,37%
		Taux de fin de cash-flow	5,40%	8,15%	6,12%
Proximité ⁽⁴⁾	141,2	VLM	118 €/m ²	456 €/m ²	281 €/m ²
		Taux d'actualisation	7,00%	12,25%	9,36%
		Taux de fin de cash-flow	6,25%	11,50%	8,17%
TOTAL	687,6				

(1) Valeurs minimales et maximales par typologies issues de l'expertise du 31/12/2022.

(2) Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 31/12/2022.

(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

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Ouverture	661 874	649 009
Variation de juste valeur	5 549	(17 331)
Acquisitions	20 390	30 196
Cessions	(889)	0
Reclassement et variation de périmètre	(956)	0
CLÔTURE	685 969	661 874

Les investissements de l'exercice concernant les actifs immobiliers se sont élevés à 20,4 millions d'euros. Ils comprennent notamment :

- 11,6 millions au titre des projets d'extension et de restructuration dont principalement 4,2 millions liés au projet de Villers-Semeuse, 2,0 millions d'euros liés à la finalisation du projet du Centre Commercial Ermont (Île-de-France), 2,8 millions d'euros pour le projet de Shop'in Houssen (Colmar), 1,9 million d'euros lié aux travaux de restructuration à Flers et Dole, et 0,6 million d'euros pour le site de proximité d'Haguenau ;
- 8,8 millions d'euros dédiés aux travaux de maintenance, de rénovation et de commercialisation de surfaces disponibles ;

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

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Valeur hors droits du patrimoine	687 617	663 333
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et dépenses capitalisables sur les projets	(1 648)	(1 459)
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	685 969	661 874

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 25,3 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 27,4 millions d'euros.

NOTE 6 PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

Galimmo détient une participation de 15% dans un ensemble de sept galeries commerciales situées en Belgique, regroupées au sein du Groupe Galimmo Châtelineau, qui est mis en équivalence dans la mesure où le représentant du Gérant de Galimmo siège aux conseils d'administration de Galimmo Châtelineau et ses filiales.

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

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	63	94
Immobilisations corporelles	172	172
Immeubles de placement	418 475	422 585
Actifs financiers non courants	4 634	115
Clients et autres créances	4 035	6 297
Actifs financiers courants	2 247	
Trésorerie	6 780	9 914
Actifs d'impôts courants	0	0
TOTAL ACTIF	436 407	439 177

Passif

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres	100 886	99 279
Emprunts et dettes financières non courants	0	151 737
Passifs d'impôts différés	97 876	100 085
Autres passifs non courants	71 685	73 646
Emprunts et dettes financières courants	152 200	0
Dettes fournisseurs	8 972	9 325
Passifs d'impôts courants	720	707
Autres passifs courants	4 069	4 398
Total passif	436 407	439 177

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. Sur ce total de 111 millions, un montant de 16,5 millions d'euros a été remboursé en octobre 2017, un montant de 12 millions d'euros a été remboursé en décembre 2018, 3,0 millions d'euros en décembre 2019, 2,0 millions d'euros en décembre 2020, 2,0 millions d'euros en décembre 2021 et 2,0 millions d'euros en décembre 2022.

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

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs bruts	25 324	22 784
Charges locatives non récupérées	(65)	(331)
Impôts fonciers non récupérés	(969)	(509)
Charges sur immeubles	(1 121)	(1 279)
Revenus locatifs nets	23 169	20 665
Frais généraux	(2 241)	(2 544)
Variation de valeur des immeubles	(12 228)	(2 956)
Résultat opérationnel	8 670	15 134
Résultat financier	(6 647)	(6 755)
Résultat avant impôt	2 023	8 380
Impôts sur le résultat	(1 117)	(2 643)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	906	5 737

État de passage des titres mis en équivalence

<i>en milliers d'euros</i>	Valeur des titres au 31/12/2021	Résultat de la période	Changement de méthode comptable	Autres éléments du résultat global	Valeur des titres au 31/12/2022
Galimmo Chatelineau	14 892	136	0	105	15 133
Total	14 892	136	0	105	15 133

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. La méthode de dépréciation reflète la meilleure estimation du risque de recouvrabilité de Galimmo SCA.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Créances clients et comptes rattachés	22 291	25 835
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	(8 904)	(8 500)
Total créances clients	13 388	17 335
Autres créances et comptes courants	10 560	11 680
<i>dont autres créances</i>	9 869	10 902
Dépréciations des autres créances et comptes courants	(13)	(14)
Comptes de régularisation	232	387
<i>dont charges constatées d'avance</i>	232	387
TOTAL AUTRES CRÉANCES	10 780	12 054
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	24 167	29 388

Les créances clients et comptes rattachés s'élevaient à 22 291 milliers d'euros et se composent des créances issues de l'activité locative à hauteur de 13 605 milliers d'euros, ainsi que des factures à établir et créances hors activité locative à hauteur de 8 686 milliers d'euros. Les créances issues de l'activité locative sont dépréciées à hauteur de 8 337 milliers d'euros. Les créances hors activité locative sont dépréciées à hauteur de 567 milliers d'euros.

Les garanties reçues sont de 10 305 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants et 1 397 milliers d'euros de cautions bancaires reçues qui correspondent à des engagements hors bilan.

La balance âgée des créances clients de l'activité locative se présente comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	0-3 mois	3-6 mois	6-9 mois	au delà de 9 mois	Total*	Dépréciation
31.12.2022	1 954	1 554	1 044	9 053	13 605	8 337

NOTE 8 AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Comptes courants des sociétés non consolidées	0	0
Dettes diverses	7 834	9 576
Produits constatés d'avance	953	1 742
Comptes de régularisation	0	4
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	8 786	11 321

Les dettes diverses incluent principalement :

- des dettes fiscales pour 3 920 milliers d'euros (4 568 milliers d'euros à fin 2021) ;
- des dettes sociales et salariales pour un montant de 1 165 milliers d'euros (1 265 milliers d'euros à fin 2021) ;
- des avoirs à établir de 2 094 milliers d'euros (2 909 milliers d'euros à fin 2021).

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 32 409 195 actions de quatre-vingt centimes d'euros de valeur nominale chacune. Le capital social est libéré à 100%.

Suite à la distribution du dividende en actions intervenue en 2022, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	31/12/2022		31/12/2021	
	Actions / Droits de vote	%	Actions / Droits de vote	%
Galimmo Real Estate	6 220 223	19,19%	5 863 033	19,19%
Galimmo Services France	77 213	0,24%	72 126	0,24%
Delparef	23 827 049	73,52%	22 458 803	73,52%
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98%	2 133 723	6,98%
Public	20 996	0,06%	21 369	0,07%
TOTAL	32 409 195	100%	30 549 054	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 37 411 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 01/01/2022	30 549 054
09/06/2022 Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	1 860 141
Au 31/12/2022	32 409 195

Calcul du nombre d'actions moyen pondéré

	Nombre d'actions	Nombre de jours	Nombre d'actions moyen pondéré
01/01/2022	30 549 054	160	13 391 366
09/06/2022	1 860 141	205	18 202 425
Au 31/12/2022	32 409 195	365	31 593 791

NOTE 10 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES FINANCIERS

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Actifs financiers non courants	75 422	74 846
Titres de participation	34	34
Prêts à plus d'un an	71 500	73 500
Dérivés cash flow hedge actifs non courants	2 781	151
Autres actifs financiers non courants	1 106	1 161
Actifs financiers courants	4 963	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61 909	49 715

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts et dettes financières non courants *	—	197 655
Passifs financiers non courants	—	—
Passifs financiers courants	—	—
Emprunts et dettes financières courants **	203 579	2 825

* Hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location non courante de 145 k€.

** Hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 570 k€.

Au 31 décembre 2022, les actifs financiers sont essentiellement composés du prêt octroyé par Foncibel (filiale de Galimmo) à Galimmo Châtelineau soit 71,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants et 2,0 millions d'euros en actifs financiers courants qui doivent être remboursés le 20 décembre 2023 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, un montant de 12 millions d'euros a été remboursé en décembre 2018, 3,0 millions d'euros en décembre 2019, 2,0 millions d'euros en décembre 2020, 2,0 millions d'euros en décembre 2021 et 2,0 millions d'euros en décembre 2022.

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 courants de 203,6 millions d'euros sont constituées principalement de l'emprunt bancaire tiré par Galimmo compte tenu de son échéance au 29 septembre 2023.

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. L'entreprise suit la distinction définie par IAS 1 afin de catégoriser ses passifs financiers en courants ou non courants : une dette dont l'échéance est indéterminée ou soumise à condition est classée en passif courant si le groupe n'a pas un droit inconditionnel d'en différer le règlement pour une période d'au moins douze mois à compter de la date de clôture.

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	197 655	4 560	(202 215)	—
Emprunts de location financement	—	—	—	—
Emprunts et dettes financières - non courant *	197 655	4 560	(202 215)	—
Emprunts obligataires	—	—	—	—
Autres emprunts	—	—	202 703	202 703
Emprunts de location financement	—	—	—	—
Concours bancaires courants	2 825	(1 949)	—	876
Emprunts et dettes financières - courant **	2 825	(1 949)	202 703	203 579
Endettement financier (A)	200 480	2 611	488	203 579
Instrument dérivé actifs - non courant	—	—	—	—
Instrument dérivé actifs - courant	—	—	(135)	(135)
Instrument dérivé passifs - non courant	—	—	—	—
Instrument dérivé passifs - courant	—	—	—	—
Instrument dérivés nets (B)	—	—	(135)	(135)
Valeurs mobilières de placement	1	—	—	1
Disponibilités	49 715	11 675	518	61 908
Trésorerie et équivalents trésorerie (C)	49 715	11 675	518	61 909
ENDETTEMENT FINANCIER NET (A) - (B) - (C)	150 765	(9 064)	105	141 805

* Hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location non courante de 145 k€.

** Hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 570 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 2022, pour Galimmo SCA, un montant de 363 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 203 066 milliers d'euros. L'emprunt bancaire hypothécaire arrivant à échéance le 29 septembre 2016 a été reclassé de non courant à courant.

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 Châtelaineau 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 0,00% 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

Compte-tenu du contexte de remontée des taux d'intérêt et en prévision de son refinancement, Galimmo a souhaité se prémunir d'une variation à la hausse en concluant une pré-couverture portant sur 80% de l'encours tiré sous la forme d'un cap avec un strike 4,00%.

Détail des emprunts par nature de taux

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Avant couverture		
Dette à taux fixe	0	0
Dette à taux variable	203 579	200 480
Couvertures d'intérêts mises en place		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	0	0
Pour limiter les dettes à taux variable	326 013	159 900
Après couverture		
Dette à taux fixe	203 579	159 900
Dette couverte	0	40 580
TOTAL	203 579	200 480

Principaux emprunts

Société emprunteuse	Taux nominal	durée à l'origine	échéance	valeur comptable
Galimmo	Taux EUR3M_FLOOR + spread	7 ans	29/09/23	203 066

Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

en milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instruments dérivés actifs				
couverture de flux futurs	162 453	2 781	2 781	151
couverture de juste valeur	0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture	163 560	2 963	2 963	0
TOTAL	326 013	5 744	5 744	151
<i>dont non courant</i>			2 781	151
<i>dont courant</i>			2 963	0

Compte-tenu du caractère hautement probable au 31 décembre 2022 de la conclusion d'un nouveau contrat de crédits, la couverture conclue en vue du refinancement a été qualifiée en couverture de flux futurs et les couvertures conclus dans le cadre du contrat de financement de 2016 ont été déqualifiés.

en milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instrumentes dérivés passifs				
couverture de flux futurs	0	0	0	0
couverture de juste valeur	0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0
dont non courant			0	0
dont courant			0	0

Impacts comptables détaillés par nature et qualifications

en milliers d'euros	Flux nets des dérivés sur l'exercice écoulé	Impact résultat (hors part inefficace CFH)	Impact résultat (part inefficace CFH)	Résultat de la période	Impact Cash Flow Réserves
Dérivés de taux - CFH	1	4 044	0	4 045	(1 229)
Dérivés de change - CFH	0	0	0	0	0
Dérivés de taux - Non qualifié	339	2 777	0	3 116	(339)
Dérivés de change - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés - autres instruments	0	0	0	0	0
RÉSULTAT TOTAL	340	6 822	0	7 162	(1 568)

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 :

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
inférieur à 1 an	203 579	2 825
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	0	197 655
supérieur à 5 ans	0	0
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	203 579	200 480

Échéancier (non actualisé) des instruments financiers :

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

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	7 512	203 579	0	0	0	0
Instrumentes dérivés	(2 947)		0		0	
TOTAL	4 565	203 579	0	0	0	0

	France Galimmo	Belgique Galimmo Châtelaineau et filiales
LTV ⁽¹⁾ consolidé	Inférieur à 45%	Inférieur à 55%
	n/a	Inférieur à une fourchette comprise entre 65% et 70%
ICR ⁽²⁾ consolidé	Supérieur à 300%	Supérieur à 300%
	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 2022.

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 de 22 655 milliers d'euros au 31 décembre 2022, contre 27 215 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
inférieur à 1 an	22 655	0
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	0	27 215
supérieur à 5 ans		0
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	22 655	27 215

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

en milliers d'euros	Valorisation comptable par catégorie d'instruments					31/12/2022
Rubriques au bilan	Actifs disponibles à la vente	Prêts, Dépôts, Cautionnements	Dettes au coût amorti	Dérivés par résultat	Dérivés qualifiés de couverture	Valeur comptable au bilan
Actifs financiers non courants	0	72 640		0	2 781	75 422
Actifs financiers courants		4 963				4 963
Equivalent trésorerie		61 909				61 909
Emprunts et dettes financières non courants			0			0
Passifs financiers non courants					0	0
Passifs financiers courants					0	0
Emprunts et dettes financières courants			(203 579)			(203 579)
TOTAL NET	0	139 512	(203 579)	0	2 781	(61 286)

en milliers d'euros	Valorisation de la juste valeur par niveaux		31/12/2022
Rubriques au bilan	Cours coté	Modèle utilisant des paramètres observables	Juste valeur à la clôture
Actifs financiers non courants		75 422	75 422
Actifs financiers courants		4 963	4 963
Equivalent trésorerie		61 909	61 909
Emprunts et dettes financières non courants		0	0
Passifs financiers non courants		0	0
Passifs financiers courants		0	0
Emprunts et dettes financières courants		(203 579)	(203 579)
TOTAL NET	0	(61 286)	(61 286)

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)	(2 303)	3 462
<i>dont impact capitaux propres</i>	(1 525)	2 697
<i>dont impact compte de résultat</i>	(779)	765

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 : 3,15% ;
- taux d'inflation : 2,2% – Prévision long terme de la Banque Centrale Européenne ;
- taux de progression des salaires : 3,0% ;
- taux annuel de mobilité : 4,9 départs par an.

Au 31 décembre 2022, les provisions des engagements de retraite ressortent à 111 milliers d'euros (144 milliers d'euros au 31 décembre 2021) dont des indemnités de départ en retraite pour 74 milliers d'euros (103 milliers d'euros au 31 décembre 2021) et des gratifications d'ancienneté pour 37 milliers d'euros (40 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

Les provisions pour risques s'élèvent à 1 129 milliers d'euros (1 169 milliers d'euros au 31 décembre 2021) et concernent essentiellement la provision « amiante » chez Galimmo.

NOTE 12 REVENUS LOCATIFS ET AUTRES PRODUITS

En tant que bailleur, les contrats signés par Galimmo sont des locations simples au sens d'IFRS 16 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 IFRS 16, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Dans le cadre des mesures d'accompagnement des locataires dans le contexte de la crise du Covid-19, des abandons de loyers ont été accordés par Galimmo pour un impact de -185 milliers d'euros en 2022.

Les abandons de loyer accordés en 2020 et en 2021 en contrepartie d'une modification contractuelle (le plus souvent, renonciation à la prochaine option de sortie triennale), ont été comptabilisés conformément à IFRS16 et leur étalement sur la durée ferme du bail a un impact de -184 milliers d'euros en 2022.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Loyers facturés aux locataires	41 804	39 203
Droits d'entrée perçus	468	513
Loyers précaires	2 398	2 082
REVENUS LOCATIFS BRUTS	44 671	41 798

Au 31 décembre 2022, 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	91 850	36 515	50 925	4 409

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 il est considéré que Galimmo agit en tant qu'agent et que 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).

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Charges locatives de copropriété	(8 905)	(8 708)
Charges de fonctionnement du foncier	(10)	(11)
Assurance du foncier	0	4
Charges d'animation	(3 378)	(2 379)
Charges de fonctionnement refacturées	7 262	7 011
Charges d'animation refacturées	4 016	2 987
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	(1 015)	(1 096)

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Impôts et taxes du foncier	(2 690)	(3 842)
Impôts et taxes refacturés	2 144	2 307
IMPÔTS FONCIERS NON RÉCUPÉRÉS	(546)	(1 535)

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Honoraires et prestations du bailleur	(2 184)	(1 195)
Charges et maintenance du bailleur	(279)	(321)
Pertes sur créances irrécouvrables	(242)	(934)
Dotations aux provisions nettes sur créances	(404)	(3 336)
Dot./Prov. Expl et litiges commerciaux	0	(117)
Rep./Prov. Expl et litiges commerciaux	163	0
Charges sur immeubles irrécupérables	(2 945)	(5 903)
TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	(4 506)	(8 534)

12.3 HONORAIRES PERÇUS ET AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Les honoraires et autres produits d'exploitation comprennent les prestations de Direction de centre, des honoraires de commercialisation et de gestion ainsi que diverses refacturations et s'élèvent à 2,7 millions d'euros en 2022.

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>	31/12/2022	31/12/2021
Salaires & traitements	(2 771)	(3 035)
Charges sociales	(1 338)	(1 584)
Participation des salariés	(107)	(16)
Personnel intérimaire ou mis à disposition	(89)	(125)
Avantages au personnel	(23)	(24)
Autres charges de personnel	(177)	(213)
FRAIS DE PERSONNEL	(4 505)	(4 997)

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Location et autres charges locatives diverses	(201)	(128)
Autres impôts & taxes	(117)	(360)
Frais de publicité	(484)	(263)
Entretien, énergie & fournitures div.	(273)	(312)
Honoraires et rétribution de tiers	(2 424)	(2 666)
Autres frais généraux nets	(1 273)	(1 075)
Autres frais généraux	(4 772)	(4 803)
FRAIS GÉNÉRAUX	(9 277)	(9 800)

Effectifs

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	39	43
Agents de maîtrise et techniciens	2	2
Employés	0	0
Apprentis	9	0
TOTAL DES EFFECTIFS	50	45

NOTE 14 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Dotations nettes aux provisions pour risques	36	0
Autres produits et charges courants	16	-331
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS	52	-331

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>	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	(4 694)	(4 321)
Charges d'intérêts sur location	(27)	(38)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0
Produits d'intérêt sur location	0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(4 722)	(4 359)

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Autres produits financiers	2 729	2 818
<i>dont revenus des créances en comptes courants</i>	2 701	2 772
<i>dont produits financiers de participation</i>	19	14
<i>dont gains de change</i>	4	32
<i>dont autres produits financiers</i>	6	(1)
Autres charges financières	(787)	(1 142)
<i>dont part inefficace (valeur temps) des dérivés de couverture</i>	204	0
<i>dont services bancaires & assimilés</i>	(759)	(833)
<i>dont charges financières diverses</i>	(173)	(308)
<i>dont perte de change</i>	(58)	(1)
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	1 943	1 676
RÉSULTAT FINANCIER	(2 779)	(2 683)

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.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'impôts exigibles	(5 313)	(2 931)
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	(320)	(291)
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	0	0
Total impôts exigibles	(5 632)	(3 222)
Impôts différés	(4 296)	2 128
TOTAL IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	(9 928)	(1 094)

Pour rappel, à la suite du vote de la loi de finances fin 2017, le taux d'impôt sur les sociétés en France est progressivement ramené à 25,825% à partir du 1er janvier 2019 (dans le cas de Galimmo). Depuis la clôture au 31/12/2017, le stock d'impôt différé est calculé au taux de 25,825%.

Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Résultat avant impôts et mise en équivalence	35 586	5 462
Taux d'impôt théorique moyen	25,83 %	28,41 %
Charge d'impôts théorique moyenne	(9 190)	(1 552)
Effet des différences permanentes	(120)	(49)
Différence de taux (majoration / minoration)	25	451
Impact reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée	(237)	(208)
Régularisation d'impôts des exercices antérieurs	(450)	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	34	215
Autres	10	49
CHARGE D'IMPÔTS EFFECTIVE	(9 928)	(1 094)

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 25,825% ;
- 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 2022 ont été calculés au taux de 25,825% :

<i>en milliers d'euros</i>	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement			122 809	118 847
Immobilisations			4 913	4 747
Retraites			(41)	(49)
Instruments financiers			412	13
Autres			(2 352)	(2 465)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS	0	0	125 741	121 092

NOTE 17 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les montants des engagements hors bilan ont évolué suite aux tirages réalisés au cours de l'année 2022 relatifs au financement des travaux d'extension à hauteur de 4,6 millions d'euros.

Type de sûreté	Obligations garanties	Montant en milliers d'euros
Sûreté consentie 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	Crédit Galimmo SCA pour 203,1 M€
Nantissement Comptes Emprunteurs	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo Chatelineau pour 38,5 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 des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo La Louvière pour 41,2 M€
Nantissement Dette Subordonnée	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo Rocourt pour 72,5 M€
Sûreté consentie par Foncibel		
Nantissement titres de Galimmo Chatelineau	Obligations de Châtelineau envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Châtelineau, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Rocourt et de La Louvière et (iii) en sa qualité de garant des obligations de Galimmo	Limité à un montant de 101 M€

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 Châtelineau (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 496 milliers d'euros par an (montant hors charges et hors taxes) ;
- les créances locatives détenues sur Cora, soit environ 455 milliers d'euros (TTC) ;
- les dettes sur Cora, soit environ 19 milliers d'euros (TTC) ;
- le versement de dividendes sous forme d'actions à hauteur de 1 860 141 actions nouvelles ;
- le prêt de 111 millions d'euros accordé par Foncibel à Galimmo Châtelineau rémunéré au taux de 3,58%, remboursé à hauteur de 16,5 millions en 2017, 12 millions en 2018, 3 millions en 2019, 2 millions en 2020, 2 millions en 2021 et 2 millions en 2022 ;
- 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) jusqu'au 27 février 2022

	2022		2021	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	50 000	50 000	300 000	300 000
Rémunération Variable annuelle	Néant	80 000	80 000	100 000
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	25 000
Rémunération allouée en raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature ⁽¹⁾	2 920	2 920	17 839	17 839
Total	52 920	132 920	397 839	442 839

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

Nom : Monsieur Eric Ravoire

Fonction : Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et Gérante de Galimmo) à compter du 28 février 2022

en euros	2022		2021	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	200 000	200 000	Néant	Néant
Rémunération Variable annuelle	120 000	84 000	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée en raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature (1)	12 127	12 127	Néant	Néant
Total	332 127	296 127	0	0

NOTE 19 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Le 10 février 2023, Galimmo SCA et trois sociétés foncières belges dans lesquelles Galimmo SCA détient une participation indirecte de 15% ont souscrit auprès d'un pool de prêteurs dont principalement Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas, ING Bank N.V. et BNP Paribas Fortis un nouvel emprunt bancaire hypothécaire structuré sous format Sustainability Linked Loan d'un montant total de 385,3 millions d'euros à échéance de 5 ans. Sur ce total, Galimmo SCA a tiré 203,1 millions d'euros permettant de rembourser l'intégralité de son emprunt hypothécaire qui arrivait à échéance le 29 septembre 2023 et dispose d'une ligne de crédit de 30 millions d'euros destinée à ses programmes d'investissements. Les trois sociétés foncières belges ont tiré un total de 152,2 millions d'euros pour rembourser leurs encours.

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

	PricewaterhouseCoopers				EXPONENS				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>Montants en milliers d'euros</i>												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (i)	180	171	93%	93%	105	100	100%	99%	285	271	96%	95%
• Émetteur (société mère)	180	171	93%	93%	105	100	100%	99%	285	271	96%	95%
• Filiales intégrées globalement			—%	—%			—%	—%	0	0	—%	—%
Services autres que la certification des comptes (SACC) (ii)	13	12	7%	7%	0	2	—%	1%	13	14	4%	5%
• Émetteur (société mère)	13	12	7%	7%	0	2	—%	1%	13	14	4%	5%
• Filiales intégrées globalement			—%	—%			—%	—%			—%	—%
TOTAL (i) + (ii)	193	183	100%	100%	105	102	100%	100%	298	285	100%	100%

Les missions SACC sont relatives au rapport sur la déclaration de performance extra-financière.

NOTE 21 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	Forme juridique	31/12/2022		31/12/2021	
		% de détention directe	% d'intérêt	méthode de consolidation	% d'intérêt
Galimmo	SCA	100%	100%	intégration globale	100%
Foncibel	SA	100%	100%	intégration globale	100%
Galimmo Châtelineau	SA	15%	15%	mise en équivalence	15%

La société Galimmo Châtelineau, détenue à 15% via la filiale Foncibel, est mise en équivalence dans la mesure où le représentant du Gérant de Galimmo siège au Conseil d'administration de cette société.

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 2022)

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 2022, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 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.

Justification des appréciations - Point clé de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement (Notes 3.1 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés)

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 2022, la juste valeur des immeubles de placement représente 685,9 millions d'euros soit environ 79% du total actif ; la variation de juste valeur représente un produit net de 5,5 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 :

- Revoir la répartition des rôles et responsabilités entre les experts indépendants engagés et la Direction de la société ;
- 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 SCA ;
- Mettre à jour notre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique des valeurs d'expertises établies par ces derniers ;
- Nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser les hypothèses retenues dans le cadre de l'évaluation des actifs de la société, l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques en lien avec les informations détaillées par actif obtenues de la Direction ;
- 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 ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière, mener un examen critique, avec l'aide de nos experts en valorisation, 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) ;
- Rapprocher les valeurs définitives des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans les notes 3.1 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du gérant.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du gérant. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 mars 2016 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Exponens était dans la 16^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 7^{ème} année.

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 16 février 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Exponens

Malcom Sossou

Yvan Corbic

3.2 COMPTES ANNUELS

3.2.1 BILAN ACTIF

Bilan en milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Brut	Amort & dépr	Net	Net
Actifs				
Immobilisations incorporelles	1 644,9	(1 333,1)	311,8	326,2
Immobilisations corporelles	368 985,5	(95 195,2)	273 790,3	265 691,0
Immobilisations financières	84 560,4	—	84 560,4	87 590,8
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	455 190,8	(96 528,3)	358 662,6	353 608,0
Stocks et encours	—	—	—	—
Avances et acomptes versés sur commandes	10,1	—	10,1	78,9
Créances clients et comptes rattachés	38 078,7	(8 903,8)	29 174,9	34 374,0
Autres créances	13 094,8	(12,8)	13 082,0	12 712,4
VMP	962,1	—	962,1	1 020,5
Instruments financiers à terme	4 822,8	—	4 822,8	778,6
Disponibilités	59 813,4	—	59 813,4	44 530,2
Charges constatées d'avance	107,9	—	107,9	83,6
TOTAL ACTIF CIRCULANT	116 889,9	(8 916,6)	107 973,3	93 578,3
Charges à répartir sur plusieurs exercices	—	—	—	667,1
TOTAL ACTIFS	572 080,7	-105 444,9	466 635,8	447 853,4

3.2.2 BILAN PASSIF

Bilan en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
	Net	
Capitaux propres et passifs		
Capital émis	25 927,4	24 439,2
Primes d'émission, de fusion, d'apport	154 340,4	147 897,0
Réserves légales	2 777,9	2 355,6
Autres réserves	281,2	281,2
Report à nouveau	58,3	177,7
Résultat de l'exercice	12 376,2	8 445,6
Provisions réglementées	7 608,2	7 181,7
TOTAL CAPITAUX PROPRES	203 369,4	190 778,1
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 129,2	1 168,7
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	203 943,2	201 332,4
Emprunts et dettes financières divers	10 304,9	9 753,0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	212,1	95,9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 855,7	4 169,6
Dettes fiscales et sociales	9 572,6	9 041,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 767,7	13 137,8
Dettes diverses	3 261,6	4 044,1
Produits constatés d'avance	14 219,2	14 332,7
TOTAL DES DETTES	262 137,1	255 906,6
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES	466 635,8	447 853,4

(1) Inclut les concours bancaires courants.

3.2.3 COMPTE DE RÉSULTAT

Compte de résultat en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Montant net du chiffre d'affaires	62 867,0	57 016,5
Subventions d'exploitation	23,3	—
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	3 477,6	1 906,0
Autres produits	33,2	8,7
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	66 401,2	58 931,2
Autres achats et charges externes	(22 576,6)	(19 220,8)
Impôts et taxes	(3 167,5)	(4 554,5)
Charges de personnel	(4 291,1)	(5 062,4)
Dotations aux amortissements et provisions	(15 589,0)	(15 893,0)
Autres charges	(360,2)	(1 334,9)
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	(45 984,4)	(46 065,7)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	20 416,8	12 865,5
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers de participations	19,3	1 448,2
Autres intérêts et produits assimilés	2 104,7	2 181,7
Produits de cession de valeurs mobilières de placement	—	—
Reprises sur provisions et transferts de charges	—	—
Intérêts et charges assimilés	(4 925,6)	(4 629,8)
Dotations financières aux amortissements et provisions	—	—
RÉSULTAT FINANCIER	(2 801,6)	(999,9)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	17 615,3	11 865,6
Produits exceptionnels	322,5	325,3
Charges exceptionnelles	(741,8)	(953,8)
Résultat exceptionnel	(419,3)	(628,5)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(107,5)	(15,9)
Impôt sur le résultat	(4 712,4)	(2 775,5)
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	12 376,2	8 445,6
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE, PAR ACTION (EN €)	0,38	0,28

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 1^{er} janvier 2016, les malis techniques de fusion ne peuvent plus être inscrits en actifs incorporels mais doivent être affectés aux actifs concernés et suivre leur règle d'amortissement.

En conséquence, cet actif est amorti sur une durée de 5 ans depuis 2016. Au 31 décembre 2022, cet actif est totalement amorti.

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 sont 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 - gros-œuvre : 40 ans ;
- bardage - couverture - menuiserie - étanchéité : 20 ans ;
- sécurité incendie : 15 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 immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable.

Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2022 par des experts indépendants qui n'a pas conduit à comptabiliser des pertes de valeurs, le patrimoine ayant été expertisé à 687 617 milliers d'euros (valeurs hors droits).

Méthodologie d'expertise des immeubles

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de Galimmo a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2022 par deux experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate Valuation.

Les évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de l'édition de novembre 2021 (effective à compter du 31 janvier 2022) du RICS Valuation - Global Standards 2021 (le "Red Book"). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Les 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.

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 (surloyers 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 par les experts a été forfaitisé à 6,9 % pour les valorisations des galeries situées hors Ile de France et à 7,5% pour celles situées en Ile de France, 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 (cf méthodologie des expertises des immeubles).

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 déduites 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 971 milliers d'euros au 31 décembre 2022 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 2022 s'élève à un montant 962 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 Instruments financiers à terme ressort à 4 823 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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. Les éventuelles franchises de loyers, accompagnements et abandons de loyers sont déduits du chiffre d'affaires.

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'évènements passés ;
- il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

NOTE 2 FAITS MARQUANTS

A. LIVRAISON DE PROJETS DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOVATION

Les travaux de la seconde phase de restructuration de Shop'in Houssen, engagés l'an dernier, ont été achevés au cours du 1^{er} semestre 2022. Cette restructuration, accompagnée de la rénovation de l'hypermarché Cora, a permis la création d'un nouveau parcours clients et l'installation d'une nouvelle locomotive, la Fnac qui a ouvert ses portes au public en février 2022 pour la première fois dans un centre de Galimmo SCA.

Le programme d'extension du Centre Commercial Ermont qui porte la surface totale du site à 20 500 m² (y compris hypermarché et cafétéria) a été livré sur le 3^{ème} trimestre de l'année 2022 avec un enrichissement de l'offre commerciale dont notamment un cabinet dentaire Denteka, une salle de sports Basic Fit et un restaurant McDonald's.

De plus, la moyenne surface créée dans le cadre du projet de restructuration du centre commercial Cora Villers-Semeuse a été livrée à Intersport en mai 2022.

Enfin, les deux programmes de restructuration visant à renforcer l'attractivité commerciale des centres commerciaux Cora Flers et Dole en créant une moyenne surface ont été livrés et ont permis l'ouverture de l'enseigne Action en fin d'année 2022, enseigne déjà présente sur 3 autres centres de Galimmo SCA.

B. ACQUISITIONS DE LOTS COMMERCIAUX

Galimmo a fait l'acquisition de cellules commerciales auprès de Cora dans le cadre des projets de développement des centres commerciaux de Flers pour 1 326 m² et de Villers-Semeuse pour 1 049 m².

C. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 MAI 2022 ET PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

Conformément à la décision des actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 09 juin 2022 l'augmentation du capital social par l'émission de 1 860 141 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 11,49 euros, portant le nombre total d'actions à 32 409 195. Par la suite, le capital social de la Société a été augmenté le 09 juin 2022 d'un montant de 1 488 milliers d'euros pour le porter de 24 439 milliers d'euros à 25 927 milliers d'euros. Par ailleurs, un montant de 19 885 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 2022 ».

D. Nomination de Monsieur Eric Ravoire en qualité de Président du Gérant de la société

Comme annoncé par la société le 13 janvier 2022, Monsieur Eric Ravoire a été désigné Président du Gérant de la société en remplacement de Monsieur Maël Aoustin à compter du 28 février 2022.

NOTE 3 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Le 10 février 2023, Galimmo SCA et trois sociétés foncières belges dans lesquelles Galimmo SCA détient une participation indirecte de 15% ont souscrit auprès d'un pool de prêteurs dont principalement Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas, ING Bank N.V. et BNP Paribas Fortis un nouvel emprunt bancaire hypothécaire structuré sous format Sustainability Linked Loan d'un montant total de 385,3 millions d'euros à échéance de 5 ans. Sur ce total, Galimmo SCA a tiré 203,1 millions d'euros permettant de rembourser l'intégralité de son emprunt hypothécaire qui arrivait à échéance le 29 septembre 2023 et dispose d'une ligne de crédit de 30 millions d'euros destinée à ses programmes d'investissements. Les trois sociétés foncières belges ont tiré un total de 152,2 millions d'euros pour rembourser leurs encours.

NOTE 4 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

Les tableaux qui suivent sont exprimés en euros.

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	358 131		377 885
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	296 735		46 860
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 563 731	—	424 745
Immobilisations corporelles			
Terrains	13 531 998		—
Terrains bâtis	95 004 178		3 272 040
Constructions sur sol propre	108 915 192		11 463 868
Constructions sur sol d'autrui	1 903 285		76 372
Constructions installations générales	89 916 402		20 375 902
Installations techniques et outillage industriel	6 837 115		1 870 754
Installations générales, agencements et divers	451 575		207 812
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	2 105 528		277 523
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	31 242 955		15 329 946
Avances et acomptes	—		
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	349 908 229	—	52 874 218
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	20 915 447		
Créances rattachées à des participations	65 500 000		
Autres immobilisations financières	1 175 340		4 186
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	87 590 787	—	4 186
TOTAL GÉNÉRAL	439 062 747	—	53 303 149

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			736 016	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	343 595		—	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	343 595	—	1 644 881	—
Immobilisations corporelles				
Terrains			13 531 998	
Terrains bâtis			98 276 219	
Constructions sur sol propre			120 379 060	
Constructions sur sol d'autrui			1 979 657	
Constructions installations générales			110 292 304	
Installations techniques et outillage industriel			8 707 869	
Installations générales, agencements et divers			659 388	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier		7 136	2 375 915	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	32 901 180	888 633	12 783 089	
Avances et acomptes			—	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	32 901 180	895 769	368 985 498	—
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mises en équivalence				
Autres participations			20 915 447	
Créances rattachées à des participations		2 000 000	63 500 000	
Autres immobilisations financières		1 034 548	144 979	
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	—	3 034 548	84 560 425	—
TOTAL GÉNÉRAL	33 244 775	3 930 317	455 190 805	—

L'augmentation des immobilisations corporelles est notamment due à :

- la finalisation des projets d'Ermont, d'Haguenau et de Colmar pour 3 829 milliers d'euros ;
- la restructuration du centre commercial Cora Villers-Semeuse pour 3 871 milliers d'euros ;
- l'avancement des deux programmes de restructuration visant à renforcer l'attractivité commerciale des centres commerciaux Cora Flers et Dole pour 1 938 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, de 3 millions d'euros en décembre 2019, de 2 millions d'euros en décembre 2020, de 2 millions d'euros en décembre 2021 et de 2 millions d'euros en décembre 2022, soit un solde de 63,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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	908 865	—	—	908 865
Autres immobilisations incorporelles	328 668	95 526	—	424 194
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 237 533	95 526	—	1 333 059
Immobilisations corporelles				
Terrains	—	—	—	—
Constructions sur sol propre	28 590 195	3 439 605	—	32 029 800
Constructions sur sol d'autrui	1 773 751	17 354	—	1 791 105
Constructions installations générales	47 938 757	6 568 769	—	54 507 526
Installations techniques et outillage industriel	4 597 778	605 802	—	5 203 580
Installations générales, agencements et divers	371 764	46 228	—	417 991
Matériel de transport	—	—	—	—
Matériel de bureau, informatique et mobilier	945 018	306 394	6 221	1 245 190
Emballages récupérables et divers	—	—	—	—
Immobilisations corporelles en cours	—	—	—	—
Avances et acomptes	—	—	—	—
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	84 217 263	10 984 151	6 221	95 195 193
TOTAL GENERAL	85 454 796	11 079 677	6 221	96 528 252

C. PROVISIONS

Rubriques	Montant début exercice	Augmentation s 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	7 181 684	741 124	314 632		7 608 175
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	7 181 684	741 124	314 632	—	7 608 175
Provisions pour litiges	438 417	181 000	21 000	163 417	435 000
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	730 247		36 000		694 247
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	1 168 664	181 000	57 000	163 417	1 129 247
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	8 500 064	3 660 950	3 257 231		8 903 783
Autres provisions pour dépréciation	13 598			778	12 820
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	8 513 661	3 660 950	3 257 231	778	8 916 603
TOTAL GENERAL	16 864 009	4 583 074	3 628 863	164 195	17 654 025

Au 31 décembre 2022, les autres provisions réglementées comprennent un stock d'amortissements dérogatoires de 7.608 milliers d'euros en provenance de l'apport partiel d'actifs par Cora et du stock d'amortissements dérogatoires de Fongaly Immobilier dans le cadre de la fusion-absorption.

Ce stock se décompose comme suit :

- un stock correspondant à des différences de durée et rattaché à des immeubles de placement au sens de l'article 39, 1°, 5 du Code général des impôts. Il est repris sur la durée d'amortissement économique des immobilisations conformément à la position de l'administration fiscale (BOI-BIC-AMT-10-40-10-20131216 n° 190) ;
- un stock correspondant à des différences de base et rattaché à des levées d'options sur des contrats de crédit-bail immobilier. Son plan d'amortissement se poursuit sur des durées identiques.

D. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

État des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	63 500 000	2 000 000	61 500 000
Prêts			
Autres immobilisations financières	144 979		144 979
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	63 644 979	2 000 000	61 644 979
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	14 383 648	14 383 648	
Autres créances clients	23 695 039	23 695 039	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	5 800 074	5 800 074	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés (1)	1 970 544	1 970 544	
Créances sur cessions d'immobilisations			
Débiteurs divers	5 324 177	5 324 177	
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	51 173 482	51 173 482	—
CHARGES CONSTATES D'AVANCE	107 937	93 661	14 276
TOTAL GENERAL	114 926 397	53 267 143	61 659 255

État des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
• à 1 an maximum à l'origine	876 757	876 757		
• à plus d' 1 an à l'origine	203 066 460	203 066 460	—	
Emprunts et dettes financières divers (2)	10 304 907		10 304 907	
Fournisseurs et comptes rattachés	4 855 731	4 855 731		
Personnel et comptes rattachés	658 121	658 121		
Sécurité sociale et autres organismes	479 188	479 188		
Impôts sur les bénéfices	1 862 045	1 862 045		
Taxe sur la valeur ajoutée	6 002 271	6 002 271		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	570 970	570 970		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	15 767 723	15 767 723		
Groupe et associés				
Autres dettes	3 261 614	3 261 614		
Dettes représentant. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	14 219 230	13 996 666	222 564	—
TOTAL GENERAL	261 925 017	251 397 546	10 527 471	—

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

(2) Dépôts et cautionnements reçus des locataires.

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 une quote-part des emprunts bancaires exigible immédiatement, pour un montant de 10 millions d'euros.

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
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 2022.

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	3 760 390
Dettes fiscales et sociales	1 406 596
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 694 100
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	2 148 851
TOTAL	21 009 937

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	3 814 926
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	3 840
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
Total	3 818 766

H. CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Charges et produits constatés d'avance	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	107 937	14 219 230
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
Total	107 937	14 219 230

I. CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Charges à répartir sur Plusieurs Exercices	Montant
Charges différées	
Charges différées	
Frais d'émission des emprunts à étaler	
Charges à étaler	
Total	—

J. RÉSULTAT FINANCIER

Résultat financier	31/12/2022	31/12/2021
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	—	—
Produits de participations	19 349	1 448 213
Intérêts et produits assimilés	2 104 665	2 181 652
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	2 124 014	3 629 864
Différence négative de changes		727
Intérêts et charges assimilées	4 695 896	4 321 169
Autres charges financières	229 693	307 899
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	4 925 588	4 629 795
RÉSULTAT FINANCIER	(2 801 574)	(999 931)

K. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Résultat exceptionnel	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 666	3 036
Produits des cessions d'éléments d'actif	167	
Reprises amortissements dérogatoires	314 632	322 294
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	322 464	325 330
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion		4 000
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	639	89 459
Dotations aux amortissements dérogatoires	741 124	860 358
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	741 763	953 818
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(419 298)	(628 488)

L. ENTREPRISES LIÉES

Montants concernant les entreprises liées	31/12/2022
Bilan	
Immobilisations financières	20 915 447
Créances rattachées à des participations	63 500 000
Comptes courant	1 970 544
Dettes rattachées à des participations	
Autres prêts	
Créances clients et comptes rattachés	176 267
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	302 951
Autres dettes	
Résultat	
Chiffre d'affaires	305 413
Autres produits	
Transferts de charges	
Autres achats et charges externes	1 252 459
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	2 093 896
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	

Les entités liées incluses dans le tableau sont Galimmo Services France, Galimmo Real Estate, Galimmo Services Belux et Foncibel.

Galimmo n'a pas d'engagements financiers envers les entreprises liées.

M. FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

Sociétés	Capital	CP autres que le capital avant affectation des résultats	QP du capital détenue (en%)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
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	576,9	100%	20 882	20 882	63 500	—	—	—	—
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	190 778 087
Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes :	
Dividendes prélevées sur le poste "Primes d'émission"	(13 441 584)
Reprise report à nouveau créditeur	(177 685)
Report à nouveau créditeur	58 284
Réserve légale	422 283
Affectation du résultat	(8 445 635)
DISTRIBUTION AU COURS DE L'EXERCICE	(21 584 337)
Variations en cours d'exercice :	
Augmentations de capital	1 488 113
Prime d'émission PDA 2022	19 884 907
Distribution AGA 2021	—
Variation des provisions réglementées	426 492
Résultat de l'exercice	12 376 158
CAPITAUX PROPRES AU BILAN DE CLÔTURE DE L'EXERCICE	203 369 420
VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	12 591 333

PDA = Paiement du Dividende en Actions.

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	30 549 054	0,80 €
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	1 860 141	0,80 €
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	—	—
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	32 409 195	0,80 €

Au 31 décembre 2022, le capital social de la Société est composé de 32 409 195 actions de valeur nominale 0,80 €.

NOTE 5 INFORMATIONS DIVERSES

- Les comptes de la société Galimmo sont consolidés par la société Galimmo Real Estate SA, société de droit belge non cotée. Son siège social est situé Rue de Ligne, 13, B-1000 Bruxelles, Belgique.
- La Société n'est membre d'aucun groupe d'intégration fiscale.
- La succursale installée à Casablanca est un établissement stable fiscalement indépendant dont les bénéfices imposés au Maroc sont rapatriés en France, sous déduction d'une taxe de 15%. Suivant la convention franco-marocaine ces bénéfices ne sont pas soumis à l'impôt en France ce qui permet d'éviter une double imposition.
- Le Conseil de surveillance du 22 décembre 2016 a adopté un Règlement Intérieur qui a pour objet de formaliser les modalités de fonctionnement et d'organisation ainsi que les méthodes de travail du Conseil de surveillance de Galimmo, en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur.
- Ce règlement prévoit notamment la constitution d'un comité d'audit et d'un comité d'investissement.

Le Comité d'audit a un rôle consultatif et il est chargé de l'examen des méthodes comptables et des modalités d'évaluation des actifs, des projets de comptes sociaux et consolidés avant leur présentation au Conseil de surveillance et des propositions de nomination des Commissaires aux comptes. Par ailleurs, il a défini la procédure d'approbation des prestations de services pouvant être confiées aux Commissaires aux comptes et à leurs réseaux.

Les autres attributions du Comité d'audit sont les suivantes : l'examen des conventions conclues entre Galimmo et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans Galimmo, la préparation des décisions du Conseil de surveillance en matière de suivi de l'audit interne, le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché et l'examen des niveaux de risque et les procédures pour s'en prémunir.

Le Comité d'investissement a un rôle consultatif sur tous les projets d'acquisition, d'investissement ou de désinvestissement dont le montant unitaire excède dix millions d'euros.

A. EFFECTIFS

Tableau des effectifs salariés	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	39	43
Agents de maîtrise	2	2
Employé(es)	—	—
Apprenti(es)	9	—
TOTAL DES EFFECTIFS SALARIÉS	50	45

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 préciputaire (disposition statutaire) ;
- 1 252 459,24 euros au titre de la rémunération statutaire du Gérant, correspondant à 3% des loyers hors taxes facturés par Galimmo SCA avec une rémunération minimum de 1 000 000 euros depuis le 1er janvier 2020.

C. VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Libellé en €	Résultat avant impôt	Impôt avant contribution : 25%	Contribution de 3,3 % Sécurité sociale
Résultat courant	17 615 275	4 689 911	127 270
Résultat exceptionnel	-419 298	-104 825	—
Résultat comptable	17 088 514	4 585 086	127 270

D. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des Commissaires aux comptes	31/12/2022	
	Audit légal	SACC*
PricewaterhouseCoopers Audit	180 000	12 600
Exponens	105 000	—
TOTAL DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	285 000	12 600

(*) La missions SACC est relative au rapport sur la déclaration de performance extra-financière réalisée par PricewaterhouseCoopers.

NOTE 6 ENGAGEMENTS HORS BILAN**A. ENGAGEMENTS DE RETRAITE**

Le calcul des engagements de retraite a été effectué dans le respect des principes comptables internationaux (norme IAS 19 sur les avantages au personnel). Les valeurs des engagements de la société Galimmo au 31 décembre 2022 sont les suivantes :

- indemnité de départ en retraite : 74 250 euros ;
- gratifications d'ancienneté : 36 876 euros.

Soit une dette globale de 111 126 euros.

Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :

	31/12/2022	31/12/2021
Taux d'actualisation :	3,15 %	0,90 %
Taux d'inflation ⁽¹⁾ :	2,20 %	1,90 %
Taux de progression des salaires :	3,00 %	3,00 %
Taux annuel de mobilité : "en départs par an"	4,9	5,3

(1) Prévision 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 29 mars 2021. L'attribution d'actions gratuites (37 411 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 323 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

C. ENGAGEMENTS CONSENTIS AUX BANQUES DE FINANCEMENT

Type de sûreté	Engagements donnés en K€	Obligations garanties
Hypothèques sur actifs Galimmo	203 066	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Cautionnement des Emprunteurs Belges (i)	152 200	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges
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 et (ii) 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 et (ii) 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 et (ii) 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 et (ii) 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	0	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges

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

3.2.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

EXPONENS

20, rue Brunel
75017 Paris

Rapport des commissaires aux commissaires sur les comptes annuels
(Exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'assemblée générale

GALIMMO
37, rue de la Victoire
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 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.

Justification des appréciations - Point clé 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.

Évaluation des immobilisations corporelles (Notes 1.E, 4.A et 4.B de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Le Groupe GALIMMO exploite des galeries commerciales comptabilisées à l'actif du bilan. Ces immeubles représentent au 31 décembre 2022 une valeur nette de 273,8 M€ (terrains, constructions et immobilisations corporelles en cours) par rapport à un total de bilan de 466,6 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 à la clôture.

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 valeur de marché 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 immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu dans les états financiers et du degré de jugement important qu'implique la détermination de la valeur de marché des immobilisations corporelles.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Revoir la répartition des rôles et responsabilités entre les experts indépendants engagés et la Direction de la société ;
- 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 ;
- Mettre à jour notre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique des valeurs d'expertises établies par ces derniers ;
- Nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière, mener un examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres à certains actifs (notamment les critères pris en compte pour les projets de rénovation/extension pour 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 les notes 1.E, 4.A et 4.B l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 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.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 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.22-10-11 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.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du gérant.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 mars 2016 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Exponens était dans la 16ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 7ème 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 16 février 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Exponens

Malcom Sossou

Yvan Corbic

04



GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1	RÈGLES DE GOUVERNANCE	119
4.2	ORGANES DE GOUVERNANCE ET DE DIRECTION	120
4.3	POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION	140
4.4	CONTRATS ENTRE LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES ACTIONNAIRES ET LA SOCIÉTÉ	150
4.5	CONVENTIONS COURANTES	151
4.6	SALARIÉS	151
4.7	CAPITAL SOCIAL	152
4.8	MODALITÉS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	153
4.9	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE	155
4.10	SYNTHÈSE DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ	156

Le présent rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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. 22-10-76, L. 22-10-9 à L. 22-10-11 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 2022, 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 et de la Direction financière, qui se sont notamment appuyés dans le cadre de son élaboration sur le code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF actualisé en décembre 2022, 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 14 février 2023. Il a été rendu public lors de sa publication sur le site Internet de la Société et a fait l'objet de vérifications spécifiques de la part des Commissaires aux comptes mentionnées 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 publiées par l'AFEP et le MEDEF (« Code AFEP-MEDEF »)⁽¹⁾. 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, le Conseil de Surveillance n'ayant qu'un pouvoir de contrôle de la Direction, sans pouvoir y participer. En conséquence, les développements relatifs, notamment, 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. 22-10-10 du Code de commerce, sont indiquées dans le tableau ci-dessous les recommandations du Code AFEP-MEDEF qui sont écartées à ce jour et les raisons pour lesquelles elles l'ont été, conformément au principe « appliquer ou expliquer ».

Recommandation écartée ou appliquée partiellement ⁽¹⁾	Pratique de Galimmo et justification
<i>La représentation des salariés (9)</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>Proportion de membres indépendants dans le Comité d'audit (17.1)</i>	Seuls deux membres du Conseil de surveillance étant indépendants ⁽²⁾ , le Comité d'audit composé de quatre membres, a une proportion de seulement 50% de membres indépendants.
<i>Le comité en charge des nominations (18) et des rémunérations (19)</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>Évaluation du Conseil de surveillance (11.3)</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. Compte tenu des changements intervenus dans la gouvernance du Conseil de surveillance dans le courant de l'année 2020, cette évaluation a débuté au cours de l'exercice 2022 et se poursuit en 2023.
<i>Séances du Conseil hors la présence des mandataires sociaux exécutifs (12.3)</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. Bien qu'il ait été envisagé qu'à compter de l'exercice 2020, une réunion du Conseil se tienne partiellement hors la présence de la Gérance, cette organisation n'a pu être mise en place au cours de ces exercices en raison de la crise sanitaire puis des impératifs de gouvernance. La Société prévoit néanmoins de se conformer à cette recommandation dès que possible.
<i>Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux (18.2.2)</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.

⁽¹⁾ Actualisé en décembre 2022, étant précisé que les nouvelles recommandations dont la mise en place est prévue à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2023 feront l'objet d'une analyse par la Société durant l'exercice 2023.

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.

Par ailleurs le Conseil de surveillance lors de la séance du 18 mars 2020 a procédé à la modification du Règlement Intérieur afin d'autoriser la tenue des réunions consacrées à l'élection du Président du Conseil, l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés et du rapport de gestion ainsi que l'examen du budget annuel par téléconférence en cas de circonstances exceptionnelles. Cette modification s'est avérée nécessaire compte tenu de la crise sanitaire de la Covid-19.

4.2.1.2 COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Au 31 décembre 2022, le Conseil de surveillance est composé de 5 membres :

	Age	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions	Autres mandats dans des sociétés cotées extérieures	Indépendance	Date initiale de nomination	Échéance du mandat ⁽¹⁾	Ancienneté au CS
Emilius Veldboer	59 ans	M	Néerlandaise	1	0		04/03/2016	2024	7
Adriano Segantini	74 ans	M	Italienne	1	0		04/03/2016	2023	7
Grégory Frapet	51 ans	M	Française	1	0	x	22/12/2016 ⁽²⁾	2025	4
Patricia Damerval	58 ans	F	Française	1	0	x	22/10/2020	2023	2
Angélique Cristofari	46 ans	F	Française	1	0		22/10/2020	2023	2

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

(2) Date de nomination de Laurent Féchet, son prédécesseur, la ratification de la cooptation de Grégory Frapet étant intervenue le 18 octobre 2018.

Il est précisé que le 11 février 2022, Madame Françoise de Geuser a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, la Société s'efforce de mettre en œuvre une politique de diversité au sein du Conseil de surveillance :

Représentation des femmes et des hommes : au cours de l'année 2020, la Société a mis en place un processus de recrutement qui a permis l'arrivée de deux nouveaux membres au sein du Conseil de surveillance. Conformément à l'article L. 226-4 alinéa 2 du Code de commerce, à la date du 31 décembre 2022, les femmes représentaient 40% des membres du Conseil de surveillance et les hommes 60%.

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 2022 était de 58 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. À la fin de l'année 2020, le Conseil de surveillance a été enrichi et élargi. En effet, Madame Patricia Damerval, Directeur Général Adjoint de Pierre & Vacances Centers Parcs et Madame Angélique Cristofari, Directeur Financier de Louis Delhaize apportent désormais leurs compétences dans le domaine de la finance, de l'immobilier, du commerce et de l'hospitalité.

Au cours de l'année 2022, Madame Angélique Cristofari, référente spécialisée en RSE, a en outre pris la direction du Comité d'investissement.

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.

Indépendance : avec l'arrivée de Madame Patricia Damerval, la part des membres indépendants a progressé pour passer de 20% à 33%, Grégory Frapet siégeant déjà au Conseil de surveillance en qualité de membre indépendant. Avec la démission de Madame Françoise de Geuser, la part des membres indépendants a progressé. Elle est de 40% au 31 décembre 2022.

MOUVEMENTS INTERVENUS DANS LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU COURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'année 2022, Madame Françoise De Geuser a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance, avec effet au 11 février 2022.

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 membres du Conseil de surveillance. Les nominations, démissions et renouvellements suivants ont eu lieu :

RENOUVELLEMENTS INTERVENUS DANS LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Adriano Segantini	Mandat renouvelé pour une durée d'un an par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 mai 2022
Emilius Veldboer	Mandat renouvelé pour une durée de deux ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 mai 2022
Grégory Frapet	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 mai 2022

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 et le 18 mars 2020, 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.

Le Conseil de surveillance du 18 mars 2020 a procédé à la modification du Règlement Intérieur du Conseil afin de tenir compte de la crise sanitaire. En effet, les réunions consacrées à l'élection du Président du Conseil, l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés et du rapport de gestion ainsi que l'examen du budget annuel peuvent désormais se tenir par téléconférence en cas de circonstances exceptionnelles telles que la crise sanitaire de la Covid-19.

TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni quatre fois comme en 2021, avec un taux de participation de ses membres de 75%, contre 80% en 2021.

Le Conseil au cours de l'exercice 2022 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 ;
- analyse des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- rapports des travaux du Comité d'audit ;
- examen du Document d'Enregistrement Universel 2021 ;
- préparation du rapport à l'Assemblée générale ;
- examen 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, après analyse et débats sur les besoins en compétences du Conseil et des comités spécialisés, et notamment en matière de RSE ;
- examen des conventions réglementées ;
- examen de la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- validation de la feuille de route RSE ;
- examen du rapport RSE établi sur la base de la feuille de route RSE ;
- et présentation du projet de refinancement.

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.

CHANGEMENTS INTERVENUS DANS LA COMPOSITION DES COMITÉS D'AUDIT ET D'INVESTISSEMENT AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Au cours de l'année 2022, les nominations, démissions et renouvellements suivants ont eu lieu :

- Comité d'audit :

RENOUVELLEMENTS INTERVENUS DANS LA COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Adriano Segantini, Président	Mandat renouvelé pour une durée d'un an par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 mai 2022
Grégory Frapet	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 mai 2022

- Comité d'investissement :

RENOUVELLEMENTS ET DEMISSION INTERVENUS DANS LA COMPOSITION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Emilius Veldboer	Mandat renouvelé pour une durée de deux ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 mai 2022
Grégory Frapet	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 mai 2022
Françoise De Geuser	Démission de ses fonctions le 11 février 2022

4.2.2.1 COMITÉ D'AUDIT

COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

Ce comité est désormais composé de quatre 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	2023	7 ans
Grégory Frapet (2)	18/10/2018	2025	4 ans
Patricia Damerval	16/12/2020	2023	2 ans
Angélique Cristofari	16/12/2020	2023	2 ans

(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

Le Comité d'audit s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2022, avec un taux moyen de participation de 81,25%, contre 87,50% en 2021.

Au cours de l'exercice 2022, 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 d'Enregistrement Universel) ;
- renouvellement du mandat du Président du Comité d'audit ;
- information sur les campagnes d'expertises au 30 juin 2022 et au 31 décembre 2022 ;
- présentation par les Commissaires aux comptes de leur démarche d'audit ;
- présentation des rapports d'audit interne sur la revue de la procédure de commercialisation et de gestion locative ;
- examen de la cartographie des risques ;
- et présentation du rapport RSE.

4.2.2.2 COMITÉ D'INVESTISSEMENT

COMPOSITION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Ce comité est désormais composé de quatre 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
Emilius Veldboer	04/03/2016	2024	7 ans
Grégory Frapet ⁽²⁾	18/10/2018	2025	4 ans
Patricia Damerval	16/12/2020	2023	2 ans
Angélique Cristofari (Président) ⁽³⁾	16/12/2020	2023	2 ans

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

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

(3) Nommée le 15 février 2022 à la suite de la démission de Françoise De Geuser.

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 2022, le Comité d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'exercice, comme en 2021. Le taux moyen de participation de ses membres est de 75%.

L'année 2022 a été marquée par la nomination de Madame Angélique Cristofari en qualité de président du Comité d'investissement.

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 Eric Ravoire. Comme annoncé par la Société le 13 janvier 2022, Monsieur Eric Ravoire a été désigné Président du Gérant de la Société en remplacement de Monsieur Maël Aoustin à compter du 28 février 2022.

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 17 mai 2019, du 15 mai 2020, du 12 mai 2021 et du 12 mai 2022 figurent à la section (4.10) du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.2.4 MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

ERIC RAVOIRE ⁽¹⁾		
Président de Galimmo Services France, elle-même Gérante de Galimmo SCA		
1^{ère} nomination : 28/02/2022	MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 :	MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :
Durée du mandat : 10 ans	Mandats exercés au sein du Groupe :	Mandats échus au sein du Groupe :
Date de naissance : 12/04/1972	FONCIMAG, Président	Néant
Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2022 :	FONCIMAG 2, Président	
Galimmo Services France : 77 213	SCI COMGALY, Gérant	
Eric Ravoire : 2 744	SCI COMGALY CO, Gérant	
Adresse professionnelle : 37, rue de la Victoire, 75009 Paris	SCI COMGALY RS, Gérant	
	SCI COMGALY VS, Gérant	
	GALIMMO REAL ESTATE, Administrateur délégué	
	FONCIBEL, Administrateur délégué	
	GALIMMO SERVICE BELUX, Administrateur	
	GALIMMO ANDERLECHT, Administrateur	
	GALIMMO CHATELINEAU, Administrateur	
	GALIMMO HORNU, Administrateur	
	GALIMMO LA LOUVIERE, Administrateur	
	GALIMMO MESSANCY, Administrateur	
	GALIMMO ROCOURT, Administrateur	
	GALIMMO WOLUWE, Administrateur	

(1) Nomination en date du 28 février 2022

MAËL AUSTIN⁽¹⁾		
Président de Galimmo Services France, elle-même Gérante de Galimmo SCA		
1^{ère} nomination : 24/10/2016	MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 :	MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :
Durée du mandat : 10 ans	Mandats exercés au sein du Groupe :	
Date de naissance : 09/08/1980	Néant	Fongaly Immobilier SAS, Président
Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2022 :	Mandats exercés hors du Groupe :	Galimmo Real Estate SA, Administrateur délégué
5 711	Néant	Galimmo Services France SAS, Président
Adresse professionnelle : 37, rue de la Victoire, 75009 Paris		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
		Foncimag, Président
		Foncimag 2, Président
		SCI Comgaly, Gérant
		SCI Comgaly CO, Gérant
		SCI Comgaly RS, Gérant
		SCI Comgaly VS, Gérant
		Immobilière Match SA, Administrateur

(1) Démission de ses fonctions de Président de la société Galimmo Services France le 27 février 2022.

EMILIUS VELDBOER		
Président du Conseil de surveillance Membre du Comité d'investissement		
<p>1^{ère} nomination : 04/03/2016</p> <p>Durée du mandat : 2 ans</p> <p>Date de naissance : 13/09/1963</p> <p>Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2022 : 1</p> <p>Adresse professionnelle : Spoorhaven 88, 2651 AV Berkel en Rodenrijs, Pays-Bas</p>	<p>MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 :</p> <p>Mandats Galimmo SCA : Président du Conseil de surveillance Membre du Comité d'investissement</p> <p>Mandats hors Galimmo SCA : DELPARBUL B.V., Administrateur DELPARRO B.V., Administrateur SALAMAR B.V., Administrateur HASTEBO MANAGEMENT B.V., Administrateur LXBC S.a.r.l., Gérant N.M.K.W. N.V., Administrateur GALIMMO REAL ESTATE SA, Administrateur délégué GALERICOM MANAGEMENT S.R.L., Administrateur SPINET INVESTMENTS B.V., Administrateur STONEHILL B.V., Administrateur SUMMERDALE B.V., Administrateur SHERRILL B.V., Administrateur DANFORD HOLDING B.V., Administrateur FOUR INVESTMENTS HUNGARY B.V., Administrateur</p>	<p>MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :</p> <p>ATOM N.V., Administrateur ERJEA BEHEER B.V., Administrateur MELFORT B.V., Administrateur TARAGONA B.V., Administrateur E-BUSINESS CONSULTING SA, Administrateur DELFINED B.V., Administrateur SANNE GROUP B.V., Représentant PIZ SIGNAL SA, Administrateur DELPARNED B.V., Administrateur GALERICOM ALEX S.R.L., Administrateur GALERICOM BACAU S.R.L., Administrateur GALERICOM CONSTANTA S.R.L., Administrateur GALERICOM S.R.L., Administrateur</p>
<p>Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2022 : 50%</p> <p>Taux de participation aux Comités d'investissement en 2022 : 100%</p>		

ADRIANO SEGANTINI**Membre du Conseil de surveillance****Président du Comité d'audit****1^{ère} nomination :**

04/03/2016

Durée du mandat :

1 an

Date de naissance :

25/09/1948

Nombre d'actions**Galimmo SCA détenues
au 31 décembre 2022 :**

1

Adresse professionnelle :37, rue de la Victoire,
75009 Paris**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS****AU 31 DÉCEMBRE 2022 :****Mandats Galimmo SCA :**Membre du Conseil de surveillance
Président du Comité d'audit**Mandats hors Galimmo SCA :**DELPAREF SA, Président
BRV SERVICES, Président
GALIMMO REAL ESTATE SA, Administrateur
CORA BELGIQUE SA, Administrateur
WINK MARKET SA, Président du Conseil
d'administration
DELFOOD SA, Administrateur
DELFIPAR SA, Administrateur délégué (FJCB)
CORA LUXEMBOURG SA, Administrateur
DELFILUX SA, Administrateur délégué
DELPARBUL B.V., Directeur
DELPARRO B.V., Directeur
HASTEBO MANAGEMENT B.V., Directeur
SPINET B.V., Directeur
PROFI SA, Administrateur
ASSOCIATED RETAIL SA, Administrateur
MATCH CENTRE SA, Administrateur (Delfilux)
MATCH SA, Administrateur
ATELIER CHEF LOUIS, Administrateur
PROFILUX, Administrateur (Delfilux)**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
PROVERA BELUX SAS, Administrateur
FONGALY IMMOBILIER SAS, Président
DELIASSUR 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 CHATELINEAU 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
SIP SAS, Président
DELITRAITEUR SA, Administrateur
IMMOBILIÈRE MATCH SA, Président et
administrateur délégué
COURTHÉOUX SA, Administrateur délégué
MATCH CENTRE SA, Administrateur
MATCH EST SARL, Co-Gérant
PROFILUX SA, Administrateur
DELPARNED B.V., Directeur
MELFORT B.V., Directeur**Taux de participation aux
Conseils de surveillance
en 2022 :**

100%

**Taux de participation aux
Comités d'audit en 2022 :**

100%

<p>ANGELIQUE CRISTOFARI Membre du Conseil de surveillance Membre du Comité d'audit Président du Comité d'investissement</p>		
<p>1^{ère} nomination : 22/10/2020</p> <p>Durée du mandat : 3 ans</p> <p>Date de naissance : 04/01/1977</p> <p>Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2022 : 1</p> <p>Adresse professionnelle : 37, rue de la Victoire - 75009 Paris</p>	<p>MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 :</p> <p>Mandats Galimmo SCA : Membre du Conseil de surveillance Membre du Comité d'audit Président du Comité d'investissement</p> <p>Mandats hors Galimmo SCA : IMMOBILIERE MATCH SA, Administrateur DELASSUR, Administrateur DELSERVICES SAS, Président</p>	<p>MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :</p> <p>GALIMMO SERVICES BELUX SA, Administrateur GALIMMO CHATELINEAU SA, Administrateur GALIMMO ROCOURT SA, Administrateur GALIMMO LA LOUVIERE SA, Administrateur GALIMMO HORNU SA, Administrateur GALIMMO MESSANCY SA, Administrateur GALIMMO ANDERLECHT SA, Administrateur GALIMMO WOLUWE SA, Administrateur FONCIBEL SA, Administrateur ROMANIA HYPERMARCHÉ S.A., Administrateur</p>
<p>Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2022 : 100%</p> <p>Taux de participation aux Comités d'audit en 2022 : 100%</p> <p>Taux de participation aux Comités d'investissement en 2022 : 100%</p>		

FRANÇOISE DE GEUSER⁽¹⁾		
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 2022 : 1 Adresse professionnelle : 37, rue de la Victoire, 75009 Paris	MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 : Mandats Galimmo SCA : Membre du Conseil de surveillance Président du Comité d'investissement Mandats hors Galimmo SCA : BRV SERVICES (anciennement BANQUE RÉVILLON SA), Directrice Générale	MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES : Néant
Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2022 : Néant Taux de participation aux Comités d'investissement en 2022 : Néant		

(1) Démission de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance au 11 février 2022.

PATRICIA DAMERVAL		
Membre du Conseil de surveillance Membre du Comité d'audit Membre du Comité d'investissement		
<p>1^{ère} nomination : 22/10/2020</p> <p>Durée du mandat : 3 ans</p> <p>Date de naissance : 28/04/1964</p> <p>Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2022 : 1</p> <p>Adresse professionnelle : 28 Avenue Niel, 75017 Paris</p>	<p>MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 :</p> <p>Mandats Galimmo SCA : Membre du Conseil de surveillance Membre du Comité d'audit Membre du Comité d'investissement</p> <p>Mandats hors Galimmo SCA : DAP CONSEILS, Président SC CALA, Gérant GROUPE SNEF SA, Administrateur FONDATION ENSEMBLE, Membre du Conseil d'Administration PASTEL ASSET MANAGEMENT, Membre du Conseil de Surveillance</p>	<p>MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :</p> <p>FONDATION D'ENTREPRISE GROUPE PIERRE & VACANCES CENTER PARCS, Membre du Conseil d'Administration au sein du collège des fondateurs au poste de trésorière GIE PV-CP SERVICES, Représentant permanent de PV-CP Gestion Exploitation au sein du Conseil d'Administration SOGIRE, Représentant permanent de la SA PV Distribution au Conseil d'Administration ADAGIO SAS, Administrateur BEAU VILLAGE TOURISM DEVELOPPEMENT COMPANY LTD (Chine), Supervisor PV CP CHINA HOLDING BV (Pays-Bas), Director SNEF SA, Administrateur PV DISTRIBUTION, Représentant permanent de Pierre & Vacances Tourisme Europe SAS au sein du Conseil d'administration COVIVO HOTELS (société cotée), Membre du Conseil de surveillance PIERRE & VACANCES, Représentant permanent de la SA S.I.T.I au sein du Conseil d'Administration BEAU VILLAGE TOURISM DEVELOPPEMENT COMPANY LTD (Chine), Supervisor au sein du Board of Directors CENTER PARCS EUROPE N.V, Supervisory Board Member PIERRE & VACANCES, Représentant de G.B. Développement au sein du Conseil d'administration PV DISTRIBUTION, Représentant permanent du GIE PV-CP Services au sein du Conseil d'Administration SA LEPEUDRY ET GRIMARD, Représentant permanent de la SITI Holding SAS au sein du Conseil d'Administration PVCP CHINA COMPANY LIMITED, Director</p>
<p>Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2022 : 100%</p> <p>Taux de participation aux Comités d'audit en 2022 : 100%</p> <p>Taux de participation aux Comités d'investissement en 2022 : 100%</p>		

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 2022 :**

1

Adresse professionnelle :36, rue de Naples,
75008 Paris**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS****AU 31 DÉCEMBRE 2022 :****Mandats Galimmo SCA :**Membre du Conseil de surveillance
Membre du Comité d'audit
Membre du Comité d'investissement**Mandats hors Galimmo SCA :**PRIMONIAL REIM FRANCE (SA), (ex PRIMONIAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT), Membre et Président du Directoire
SEFAL PROPERTY (SA), Administrateur
PRIMONIAL REPM (SAS), Directeur Général Délégué
CAREIT ASSET & PROPERTY MANAGEMENT (SAS), Membre du Comité de Surveillance
CAREIT ASSET & PROPERTY MANAGEMENT (SAS), Membre du Comité de Surveillance
OIKO GESTION (SA), Membre du Comité d'Administration
WELLCOME (SAS), Membre du Comité de Surveillance
HOVA HOSPITALITY (SAS), Membre du Conseil de Surveillance
SCI AMJANOL, Gérant
GLEE CAPITAL (SAS), Président
PALOMA (SC), Gérant
GLEE 2 (SC), Gérant
PATRIMMO HABITATION 1 (SCPI), Représentant légal de PREIM FRANCE : Société de gestion
PRIMONIAL CAPIMMO (SC), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
PRIMOPIERRE (SCPI), Représentant légal de PREIM FRANCE : Société de gestion
UFIFRANCE IMMOBILIER (SCPI), Représentant légal de PREIM FRANCE : Société de gestion
PATRIMMO COMMERCE (SCPI), Représentant légal de PREIM FRANCE : Société de gestion
PREIM RETAIL 1 (SAS SPPICAV), Représentant permanent de PREIM FRANCE : Président
PREIM RETAIL 1 (SAS SPPICAV), Représentant permanent titulaire de PRIMONIAL CAPIMMO : Membre du Comité de Surveillance
PRIMOVIE (SCPI), Représentant légal de PREIM FRANCE : Société de gestion
PREIM EUROS (SAS SPPICAV), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
PREIM DEFENSE 2 (SAS SPPICAV), Représentant permanent de PREIM FRANCE : Président
PREIM DEFENSE 2 (SAS SPPICAV), Représentant permanent titulaire de PRIMONIAL CAPIMMO : Membre du Comité de Surveillance
CHARLES DE GAULLE NEUILLY (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
TESFRAN SASU, Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
SCI GRAND VAL, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
PATRIMMO CROISSANCE IMPACT (SCPI) Représentant légal de PREIM FRANCE : Société de gestion
SCI PR2, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI BASILIX, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant**MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :**PRIMONIAL REIM S.A, Directeur Général
PREIM MASSENA SPPICAV, Représentant permanent de PREIM FRANCE : Président
SCI VESTA REAL ESTATE 1, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI PATRIMONIA SAINT DENIS, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
PREIM DEFENSE (SPPICAV), Représentant permanent de PREIM FRANCE : Président
SCI BAUME IMMOBILIER, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI ENERGIE +, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI ISSY CAMILLE DESMOULINS, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
MARSEILLE FURNITURE (SARL), Gérant
AGENCE IMMOBILIERE BANLIEUE OUEST, Directeur général
AGENCE IMMOBILIERE BANLIEUE OUEST, Président
SCI GRAND SEINE, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI PASTEUR 123, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant**Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2022 :**

25%

Taux de participation aux Comités d'investissement en 2022 :

0%

Taux de participation aux Comités d'audit en 2022 :

25%

GRÉGORY FRAPET

Membre du Conseil de surveillance

Membre du Comité d'audit

Membre du Comité d'investissement

SCI NANTERRE IMMO, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI NODA, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI ARDEKO, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SAS GAMA, Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
 SCI GENERAL FOY, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 PREIM EUROS 2 (SAS SPPICAV), Représentant permanent de
 PREIM FRANCE : Président
 PREIM SANTE (SAS SPPICAV), Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Président
 SCI PREIM SANTE, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI PR3, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 MIROIRS A&B (SCI), Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 OPPCI LES MIROIRS (SAS SPPICAV), Représentant permanent
 de PREIM FRANCE : Président
 SAS LE VITALYS, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Président
 SCI LE VITALYS IMMO, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SAS PANACEA, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Président
 SAS PREIM HEALTHCARE, Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Président
 CLAMART VIE (SCI), Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 IMMO CARE (ex-GECIMED) (SAS), Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Président
 MEDIPREIM (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Président
 PRIMOSANTE (SCI), Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI BORDEAUX K1, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI CLAIRVAL, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI DES ALOUETTES 64, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI DU 8 RUE CHEVREUL-SURESNES, Représentant légal de
 PREIM FRANCE : Gérant
 SCI DU TIERS TEMPS LYON, Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Gérant
 SCI EAUBONNE K1, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI HOPITAL PRIVE D'ANNEMASSE, Représentant légal de
 PREIM FRANCE : Gérant
 SCI LYON K1, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI POLYCLINIQUE BAYONNE ADOUR, Représentant légal de
 PREIM FRANCE : Gérant
 SCI RHONE-ORANGE, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI SURESNES K1, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI TIERS TEMPS AIX LES BAINS, Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Gérant

GRÉGORY FRAPET

Membre du Conseil de surveillance

Membre du Comité d'audit

Membre du Comité d'investissement

SCIMAR, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 MOZART CLICHY SAS, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Président
 SAS MOZART HOLDING, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Président
 AGENCE IMMOBILIERE BANLIEUE OUEST (SCI), Représentant
 légal de PREIM FRANCE : Gérant
 PREIMIUM (SAS SPPICAV), Représentant permanent de PREIM
 FRANCE : Président
 SCI BAGNEUX 2 BRIAND, Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Gérant
 SCI 5 RUE BERNIER, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI RETAIL BELGIUM, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 PRIMOFAMILY (SCPI), Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Société de gestion
 SCI CRETEIL ENESCO, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI CLOVERHOME, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 PRIMONIAL DOUBLE IMMO (SCI), Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Gérant
 SCI BAGNOLET MARCEL-LEMIERRE, Représentant légal de
 PREIM FRANCE : Gérant
 SCI MARSEILLE CITY, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI REGNAULT KADENCE, Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Gérant
 SCI BOULOGNE LE GALLO, Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Gérant
 MARSEILLE FURNITURE (SAS), Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Président
 SAS BRICKS OUTLETS, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Président
 SCI LE VINCI HOLDING, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI LE VINCI, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SC CARRE PLEVEL HOLDING, Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Gérant
 SCI CARRE PLEVEL 2 , Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Gérant
 SCI ALCOBENDAS, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI GALEO & DUEO ILM 1, Représentant légal de PREIM
 FRANCE : Gérant
 SCI TRIEO ILM 2, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI QUADRANS NORD, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI QUADRANS EST, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI QUADRANS SUD, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant
 SCI QUADRANS OUEST, Représentant légal de PREIM FRANCE :
 Gérant

GRÉGORY FRAPET

Membre du Conseil de surveillance

Membre du Comité d'audit

Membre du Comité d'investissement

SCI ANVERS PLANTIN, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant
SCI PRIMO N+, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI PRIMONIAL IMMO +, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant
SCI CARRE PLEYEL 1, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant
SCI PEARL, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI LYON BLACKBEAR, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant
SCI PREIM BATIGNOLLES, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant
SCI FONTENAY CAMPUS, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant
SCI PREIM ONE MONCEAU (anc. SCI DUBLIN BENEAVIN
LODGE), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI PREIM HOSPITALITY, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant
SCI PREIM NEWTIME, Représentant légal de PREIM FRANCE
Gérant
SCI PRIMO N+ 2, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant
SCI GELDERLAND RETAIL, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant
SCI PRIMO E+, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI SOUTH-HOLLAND RETAIL, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant
SCI NORTH-HOLLAND RETAIL, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant
SCI GRONINGEN RETAIL, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant
SCI LIMBURG RETAIL, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant
SCI NORTH-BRABANT RETAIL, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant
BERCY LUMIERE (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE
Président
PREIM LUMIERE (SAS SPPICAV), Représentant légal de PREIM
FRANCE : Président
SCI LYON SALTA, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant
SCI PRIMO N+ 3, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant
SCI CLUB SANTE ORNANO, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant
SCI ARGANDA, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI TROIS CAILLOUX, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant
SCI FAREGION, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant

GRÉGORY FRAPET**Membre du Conseil de surveillance****Membre du Comité d'audit****Membre du Comité d'investissement**

SCI ANVERS PLANTIN, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant

SCI PRIMO N+, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant

SCI PRIMONIAL IMMO +, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant

SCI CARRE PLEYEL 1, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant

SCI PEARL, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant

SCI LYON BLACKBEAR, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant

SCI PREIM BATIGNOLLES, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant

SCI FONTENAY CAMPUS, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant

SCI PREIM ONE MONCEAU (anc. SCI DUBLIN BENEAVIN
LODGE), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant

SCI PREIM HOSPITALITY, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant

SCI PREIM NEWTIME, Représentant légal de PREIM FRANCE
Gérant

SCI PRIMO N+ 2, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant

SCI GELDERLAND RETAIL, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant

SCI PRIMO E+, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant

SCI SOUTH-HOLLAND RETAIL, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant

SCI NORTH-HOLLAND RETAIL, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant

SCI GRONINGEN RETAIL, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant

SCI LIMBURG RETAIL, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant

SCI NORTH-BRABANT RETAIL, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant

BERCY LUMIERE (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE
Président

PREIM LUMIERE (SAS SPPICAV), Représentant légal de PREIM
FRANCE : Président

SCI LYON SALTA, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant

SCI PRIMO N+ 3, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant

SCI CLUB SANTE ORNANO, Représentant légal de PREIM
FRANCE : Gérant

SCI ARGANDA, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant

SCI TROIS CAILLOUX, Représentant légal de PREIM FRANCE :
Gérant

SCI FAREGION, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant

GRÉGORY FRAPET

Membre du Conseil de surveillance

Membre du Comité d'audit

Membre du Comité d'investissement

SAS CAPIMMO EUROPE HOLDINGS (anc. SAS ERSTE HOLDING), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
MARINE HOLDINGS SCI, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
PREIM DEV HOSPITALITY (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
A2P DONZERE (SCI), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
PREIM ARBORETUM (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
MIROIRS D (SCI), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
PRIMONIAL PRIVATE 1 (SAS SPPICAV), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
SCI ESI MANAUS, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI COURT SAINT ETIENNE, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI PREIM APEC, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
APEC RESIDENCE (SAS SPPICAV), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
SCI ISSY SHIFT, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
APEC DEV HOLDING (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
APEC DEV PROPERTY 1 (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
APEC DEVELOPPEMENT (SAS SPPICAV), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
ESI FRANCE (SAS SPPICAV), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
SCI DES 3 A 5 RUE DE METZ, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
DUTCH CHILDCARE CENTERS (SCI), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
OPCI PREIM ISR (SAS SPPICAV), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
SCI PRIMOSALUD 1, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI HOPLA, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI 5 GARDENS, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI CAPIMMO COLIVING, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI SANT CUGAT, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
SCI CALISTACARE, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
IMMOBILIERE SAINT PIERRE (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
SCI ALPES BELLEDONNE, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant

GRÉGORY FRAPET

Membre du Conseil de surveillance

Membre du Comité d'audit

Membre du Comité d'investissement

SCI IMMO AVENIR BESANCON, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI COLIVING BXL, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI CORTON SANTE, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 PREIM INFLUENCE (SAS SPPICAV), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
 SCI SAINT-OUEN FLUENCE, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI HUBLLOT DEFENSE, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI BONNEFON-CARNOT, Représentant légal de PREIM FRANCE Gérant
 SCI PREIM ODYSSEY C, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 PREIM EVIA (SAS SPPICAV), Représentant permanent de PREIM FRANCE : Président
 SCI CAP SANTE (BY CAPIMMO), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 EVIA HOLDING France (SA), Président du Conseil d'Administration, Directeur Général
 PREIM PRIVATE 2 (SCI), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 APEC DEV HOLDING 2 (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
 SCI NEXXT GAMBETTA, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 APEC DEV PROPERTY 2 (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
 APEC DEV PROPERTY 3 (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
 APEC DEV PROPERTY 4 (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
 SCI LINASENS, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI BAHIA SANTE (anc. SCI PREIM HEKA), Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI PREIM CITY DUBLIN, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI PREIM LOGISTIQUE, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 PREIM URBAN LIVING SOLUTIONS FRANCE (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
 PREIM URBAN LIVING SOLUTIONS PARIS (SAS), Représentant légal de PREIM FRANCE : Président
 SCI CLIPAD SANTE, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI PREIM BLOOM, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant
 SCI CS PART 1, Représentant légal de PREIM FRANCE : Gérant

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.

Galimmo a fait évoluer le Règlement Intérieur de son Conseil de surveillance en 2019 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. 22-10-76 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 2022 et à l'accord de l'associé commandité.

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 14 février 2023 après avis consultatif du Conseil de surveillance de la Société en date du 14 février 2023 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 14 février 2023.

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 la rémunération du Gérant se compose d'une rémunération fixe d'un montant de 1 000 000 d'euros (HT et hors charges) à laquelle s'ajoute une rémunération variable annuelle calculée de sorte 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).

La rémunération variable du Gérant n'est pas fondée, en tout ou partie, sur des critères afférents à la responsabilité sociétale des entreprises (RSE). La Société envisage de mettre en place de tels critères de rémunération variable dans le courant de l'exercice 2023.

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 partie de la rémunération du Gérant qui 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*.

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 2022.

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

Lors de sa réunion du 17 septembre 2020, le Conseil de surveillance a modifié les éléments de la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de surveillance. Il est rappelé que par une décision en date du 18 mars 2020, et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a arrêté dans le cadre de la politique de rémunération de la Société que les membres du Conseil de surveillance ne percevront aucune rémunération de la Société au titre de leurs mandats. Cette politique de rémunération a été approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 15 mai 2020.

Dans le cadre de la nomination aux fonctions d'administratrice de Madame Patricia Damerval en qualité de nouveau membre indépendant du Conseil de surveillance, le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 17 septembre 2020 a modifié les éléments de la politique de rémunération applicables aux membres du Conseil de surveillance, afin de pouvoir lui allouer une rémunération au titre de son mandat.

Désormais, « *Seuls les membres du Conseil de surveillance indépendants et représentant un actionnaire détenant moins de 5% du capital social de la Société pourraient se voir allouer une somme fixe annuelle (ex jetons de présence) au titre de leur mandat. Cette somme fixe annuelle serait déterminée en fonction de la présence effective du membre concerné aux séances du Conseil de surveillance selon le barème suivant :*

- 7 500 euros par réunion du Conseil de surveillance ;
- 4 000 euros par réunion des comités ».

Cette modification de la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de surveillance a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire de la Société tenue le 22 octobre 2020.

La politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de surveillance demeure inchangée pour 2022.

4.3.4 RÉMUNÉRATIONS DUES OU ATTRIBUÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Conformément aux dispositions des articles L. 22.10-77, I et L. 22.10-9, 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 2022.

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

Mandataire social exécutif

Gérant	Galimmo Services France	Monsieur Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France (1) Monsieur Eric Ravoire, Président de Galimmo Services France (2)
--------	-------------------------	--

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 (3) Monsieur Grégory FRAPET Madame Patricia DAMERVAL Madame Angélique CRISTOFARI

(1) Démission de ses fonctions de Président de Galimmo Services France le 27 février 2022.

(2) Nomination de ses fonctions de Président de Galimmo Services France le 28 février 2022.

(3) Démission de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance à effet du 11 février 2022.

Les tableaux et informations figurant au présent chapitre ont été établis conformément :

- à la Position-recommandation AMF -2021-02 intitulée « Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universel » ;
- règlement européen (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017 (Prospectus), entré en application le 21 juillet 2019 ;
- au rapport 2020 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 décembre 2022.

Les jetons de présence attribués à Madame Patricia Damerval au titre de l'exercice 2021 lui ont été versés dans le cours de l'exercice 2022. Les jetons de présence attribués à Madame Patricia Damerval au titre de l'exercice 2022 lui seront versés dans le cours de l'exercice 2023.

Au titre de l'exercice 2022, 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 GÉRANT ET AU PRÉSIDENT DE GALIMMO SERVICES FRANCE

	2021	2022
GALIMMO SERVICES FRANCE (société par actions simplifiée, associée commandité et Gérante de Galimmo)		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice* (détaillées au tableau 2)	1 175 321	1 252 459
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	1 175 321	1 252 459

*Hors dividende précipitaire

	2021	2022
Monsieur Maël Aoustin (démission le 27/02/2022) 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)	380 000	130 000
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	380 000	130 000

TABLEAU 2 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES AU GÉRANT ET AU PRÉSIDENT DE GALIMMO SERVICES FRANCE (SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE, ASSOCIÉ COMMANDITÉ ET GÉRANT DE GALIMMO)

Nom : GALIMMO SERVICES FRANCE

Fonction : Société par actions simplifiée, associé commandité et Gérant de Galimmo

Date de début de mandat : 24 octobre 2016

Durée du mandat : 10 ans

	2022		2021	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe ⁽¹⁾	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Rémunération Variable annuelle	252 459	175 321	175 321	0
Rémunération Exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée à raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature ⁽²⁾	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	1 252 459	1 175 321	1 175 321	1 000 000

(1) Hors dividende précipitaire.

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

Nom : Monsieur Maël AOUSTIN (Démission le 27/02/2022)

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 (le mandat a pris fin le 27/02/2022)

	2022		2021	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	50 000	50 000	300 000	300 000
Rémunération Variable annuelle	Néant	80 000	80 000	100 000
Rémunération Exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	25 000
Rémunération allouée à raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature*	2 920	2 920	17 839	17 839
TOTAL	52 920	132 920	397 839	442 839

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

Nom : Monsieur Eric Ravoire

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

Date de début de mandat : 28 février 2022

Durée du mandat : Indéterminée

	2022		2021	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	200 000	200 000	Néant	Néant
Rémunération Variable annuelle	120 000	84 000	Néant	Néant
Rémunération Exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée à raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature*	12 127	12 127	Néant	Néant
TOTAL	332 127	296 127	0	0

* 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	2021		2022	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Emilius Veldboer (Président du Conseil de surveillance)				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Adriano Segantini				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Françoise de Geuser ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Patricia Damerval				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	65 500	0	50000	65000
Angélique Cristofari				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Grégory Frapet				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant

(1) Démission de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance à effet du 11 février 2022.

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 / Eric Ravoire		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 / Eric Ravoire	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

Aucun plan d'attribution gratuites d'actions n'a été adopté au cours de l'exercice 2022.

Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux

Actions de performance attribuées par la Société durant l'exercice à Monsieur Eric Ravoire, 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	Date d'attribution définitive	Date de disponibilité	Conditions de présence et de performance
	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<hr/>						
<hr/>						
<hr/>						
TOTAL	Néant					

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 2022.

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

TABLEAU 8 : HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Information sur les options attribuées gratuitement	
Date d'Assemblée	Néant
Date de décision du Gérant	Néant
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrit ou acheté par Eric Ravoire	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 : OPTIONS CONSENTIES AUX 10 PREMIERS SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX

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 : HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS DE PERFORMANCE – SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

Information sur les actions attribuées gratuitement

Date d'Assemblée	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)	Plan n° 3 Assemblée en date du 15 mai 2018 (Résolution n° 18)	Plan n° 4 Assemblée en date du 15 mai 2018 (Résolution n° 18)
Date de décision de la Gérance	28/12/2018	20/05/2019	08/06/2020	29/03/2021
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	27 260	34 320	31 624	41 321
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	18 113	18 113
Date d'acquisition des actions ⁽¹⁾	28/12/2020	20/05/2021	08/06/2022	29/03/2023
Date de fin de période de conservation	28/12/2021	20/05/2022	08/06/2023	29/03/2024
Conditions de performance	oui	oui	oui	oui
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2022	0	5 711 ⁽³⁾	0	0
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	N/A	N/A	N/A	N/A
Actions de performance restantes en fin d'exercice	0 ⁽²⁾	0	0 ⁽⁴⁾	0 ⁽⁵⁾

(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%.

(4) Il est précisé qu'au titre de l'exercice 2020, les conditions de performance ne sont pas remplies. Aucune action gratuite ne sera attribuée à Maël Aoustin.

(5) Il est précisé qu'au titre de l'exercice 2021, les conditions de performance sont remplies. Aucune action gratuite ne sera attribuée à Maël Aoustin suite à sa démission le 27 février 2022.

Il est précisé que Monsieur Eric Ravoire n'a reçu aucune attribution d'actions gratuites au titre de ses fonctions de Président de Galimmo Services France.

TABLEAU 11 : 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 / Eric Ravoire	Néant	Néant	Néant
TOTAL	NÉANT	NÉANT	NÉANT

TABLEAU 12 : CONTRAT DE TRAVAIL/MANDAT SOCIAL

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Dirigeants Mandataires Sociaux								
Galimmo Services France Gérant Date de début de mandat : 24 octobre 2016 Durée du mandat : 10 ans		x		x		x		x
Monsieur Eric RAVOIRE Président du Gérant, Galimmo Services France Date de début de mandat : 28 février 2022 Durée du mandat : Indéterminée		x		x		x		x*

* 40% du dernier salaire fixe brut mensuel pendant 12 mois. Il est ici précisé que cette indemnité est octroyée à Monsieur Eric Ravoire par la société Galimmo Services France.

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 Président du Conseil de surveillance au titre de ses fonctions.

Depuis l'Assemblée générale ordinaire du 22 octobre 2020, seul les membres du Conseil de surveillance indépendants et représentant un actionnaire détenant moins de 5% du capital social de la Société peuvent se voir allouer une somme fixe annuelle (ex jetons de présence) au titre de leur mandat. Cette somme fixe annuelle est déterminée en fonction de la présence effective du membre concerné aux séances du Conseil de surveillance selon le barème suivant :

- 7 500 euros par réunion du Conseil de surveillance ;
- 4 000 euros par réunion 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 à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, les sociétés cotées doivent présenter un ratio d'équité dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise qui est présenté lors de l'Assemblée générale annuelle. 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.

La rémunération retenue pour le calcul du ratio correspond à la rémunération totale versée au cours de l'exercice.

Ratio d'équité avec la rémunération du Gérant	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Rémunération de Galimmo Services France, Gérant de Galimmo SCA (en €)	1 038 077	1 157 362	1 000 000	1 175 321	1 252 459
Rémunération moyenne annuelle (en €)	54 351	54 355	58 247	68 769	59 613
Ratio d'équité sur rémunération moyenne	19,1	21,3	17,2	17,1	21,0
Rémunération médiane annuelle (en €)	41 536	43 569	57 278	60 264	66 518
Ratio d'équité sur rémunération médiane	25,0	26,6	17,5	19,5	18,8

Ratio d'équité avec la rémunération du Président du Conseil de surveillance	2022	2021	2020	2019	2018
Monsieur Emilius Veldboer*, Président du Conseil de surveillance de Galimmo SCA	N/A	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

Ratio d'équité avec la rémunération moyenne	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
EPRA earnings (en k€)	18 398	19 900	14 240	18 081	23 272
Taux de croissance annuel	371%	8%	(28%)	27%	29%
Galimmo Services France, Gérant de Galimmo SCA (en k€)	1 038	1 157	1 000	1 175	1 252
Ratio	63%	11%	(14%)	18%	7%

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 2022

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.

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.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES AUTORISÉES EN 2022

Néant

4.5 CONVENTIONS COURANTES

Conformément à l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, la Société a mis en place une procédure relative à l'évaluation des conventions courantes au cours de l'exercice 2020.

En application de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le Conseil de surveillance de Galimmo SCA a adopté lors de sa réunion du 28 juillet 2020 une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions. L'objectif de la loi étant de prévenir tout éventuel conflit d'intérêt au sein des sociétés et de dissuader tout abus qui pourrait être commis par les mandataires sociaux ou les actionnaires significatifs via la conclusion d'une convention. La Direction financière est chargée de cet examen.

La procédure est la suivante :

- la Direction financière est chargée de procéder à un examen pour évaluer, au cas par cas, si une convention relève de la procédure des conventions réglementées, s'il s'agit d'une convention conclue avec une filiale à 100% ou s'il s'agit d'une convention courante conclue à des conditions normales. Dans le cadre de cet examen la Direction financière pourra demander l'avis du collège des Commissaires aux comptes de la Société ;
- le Comité d'audit est chargé d'évaluer si les conventions qualifiées de transactions courantes remplissent effectivement ces conditions. Si, à l'occasion de sa revue, le Comité d'Audit estime qu'une convention considérée comme courante ne satisfait pas les critères d'une telle qualification, il doit saisir le Conseil de Surveillance ;
- enfin le Conseil de Surveillance requalifie, le cas échéant, en convention règlementée toute convention précédemment qualifiée de courante qui lui a été soumise pour revue par le Comité d'audit.

À la date du dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel, la Direction financière n'a pas encore mené d'évaluation.

4.6 SALARIÉS

La Société comptait 50 salariés (dont 9 apprentis) au 31 décembre 2022.

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. 22-10-11 10° du Code de commerce.

4.7 CAPITAL SOCIAL

4.7.1 STRUCTURE CAPITALISTIQUE DE LA SOCIÉTÉ

	31/12/2022	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Delparef	23 827 049	73,52 %
Galimmo Real Estate	6 220 223	19,19 %
Galimmo Services France	77 213	0,24 %
TOTAL CONCERT GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF	30 124 485	92,95 %
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98 %
Reste	20 996	0,06 %
TOTAL	32 409 195	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 18 mars 2020, 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°3 en date du 8 juin 2020, fixant les termes et conditions de cette attribution gratuite d'actions.

En outre la Gérance a également décidé d'adopter le plan d'attribution gratuite d'actions n°4 en date du 29 mars 2021, fixant les termes et conditions de cette 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 16 décembre 2020. Se référer à la section 4.3.4 ci-dessus pour plus de détails sur ces plans

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-propriétaire dans les Assemblées extraordinaires.

À chaque Assemblée générale, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par les membres du bureau.

Les Assemblées générales sont présidées par le Gérant ou par l'un des Gérants, s'ils sont plusieurs, sauf si l'Assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, auquel cas elle est présidée par le Président de ce Conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. En cas de convocation par une autre personne spécialement habilitée par la loi, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'Assemblée, celle-ci élit son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

Les délibérations de chaque Assemblée générale seront consignées dans des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau. Les procès-verbaux, ainsi préparés et conservés, sont considérés comme étant les transcriptions authentiques des Assemblées. Toute copie ou extrait d'un procès-verbal devra être certifié par le Gérant ou l'un des Gérants, s'ils sont plusieurs, ou par le Président du Conseil de surveillance.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

Les Assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une Assemblée générale ordinaire annuelle devra être convoquée une fois par an au moins dans les six (6) mois de la clôture de chaque exercice social.

L'Assemblée générale ordinaire annuelle examinera le rapport de gestion préparé par la Gérance ainsi que les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, discutera et approuvera les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les Statuts et par la loi. En outre, l'Assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre Assemblée générale ordinaire 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

Il n'existe aucun des éléments visés à l'article L. 22-10-11 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. 225-37-4, 3° du Code de commerce, figure ci-dessous la synthèse des délégations en cours accordées par les Assemblées générales annuelles du 15 mai 2018, du 15 mai 2020, du 12 mai 2021 et du 12 mai 2022 relatives aux augmentations de capital et aux autres autorisations :

DÉLÉGATIONS OU AUTORISATIONS EN COURS DE VALIDITÉ

Nature de la délégation	Date AG d'autorisation	Délai (en mois)	Montant maximal	Utilisation au cours de l'exercice 2022
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	12/05/2022 (16e 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	12/05/2022 (17e 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	12/05/2022 (18e résolution)	26	20% du capital de la Société sur 12 mois, sans pouvoir être supérieur à 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	12/05/2022 (19e résolution)	26	Autorisation valable pour les délégations 1, 2 et 3(2)	0
Autorisation d'augmenter le capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société	12/05/2022 (20e résolution)	26	10% du capital de la Société(1)	0
Autorisation à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ou assimilés	12/05/2022 (21e résolution)	26	1 000 000 €	0
Autorisation 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	12/05/2022 (22e résolution)	26	2 500 000 € en nominal(1)	0

(1) Étant précisé que ces montants s'imputeront sur les plafonds globaux prévus dans la seizième résolution présentée à l'Assemblée générale mixte du 12 mai 2022.

(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 seizième résolution présentée à l'Assemblée générale mixte du 12 mai 2022.

DÉLÉGATIONS OU AUTORISATIONS EN COURS DE VALIDITÉ

Nature de la délégation	Date AG d'autorisation	Délai (en mois)	Montant maximal	Utilisation au cours de l'exercice 2021
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	12/05/2022 (23e résolution)	26	100 000 € en nominal.	0
Autorisation d'attribuer gratuitement des actions	12/05/2022 (13e résolution)	38	1% du capital au jour de la décision de la Gérance. Plafond : 30 000 000 € 0,10% du capital social	0
Autorisation d'utiliser les autorisations et/ou les délégations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	12/05/2022 (24e résolution)	18		0
Autorisation de racheter des actions propres	12/05/2022 (14e 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	12/05/2022 (15e résolution)	18	10% du capital social	0

05

PRIX
ENGAGÉ
POUR DEMAIN



DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

5.1 GALIMMO : IDENTITÉ ET MISSION	160
5.2 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES RISQUES	166
5.3 LES CONSÉQUENCES SOCIALES DE L'ACTIVITÉ	168
5.4 CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ	177
5.5 DROITS DE L'HOMME — GESTION DES FOURNISSEURS ET DES PRESTATAIRES	203
5.6 ANNEXE : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉSULTATS ET DES INDICATEURS DE PERFORMANCE	205
5.7 ANNEXE 2 : TABLEAU DE CORRESPONDANCE EPRA	209
5.8 RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	214

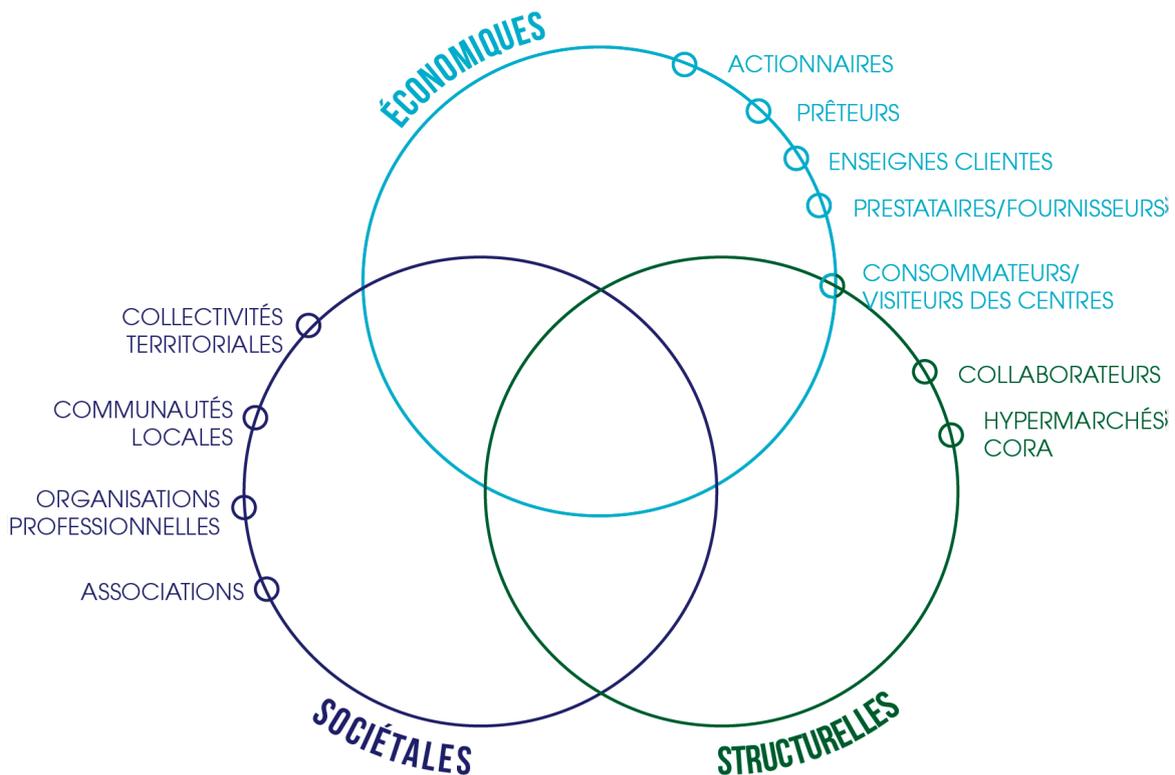
5.1 GALIMMO : IDENTITÉ ET MISSION

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 1 043 commerces et services, sur plus de 143 295 m² de surfaces commerciales (693 438 m², surfaces des hypermarchés et cafétérias comprises). Cette gestion recouvre aussi bien l'*asset management*, le marketing, la commercialisation, la gestion locative et immobilière, la technique, l'exploitation et le juridique. Le patrimoine d'actifs dont elle est propriétaire a une valeur de 687,6 millions d'euros à fin décembre 2022.

5.1.1 GALIMMO, UN ACTEUR RESPONSABLE ENGAGÉ

Le groupe Galimmo, créé fin 2016, détient et opère des centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora. Souvent localisés en entrée de ville, ses lieux de commerce, de convivialité et de vitalité économique constituent de véritables destinations locales de référence. Galimmo a reçu en héritage de son partenaire Cora le fort ancrage local de ses centres et leur engagement envers tous leurs publics. Ceci se matérialise notamment au travers de sa méthode de co-conception unique permettant d'impliquer l'ensemble de ses parties prenantes dans la conception des nouveaux projets. Marque de fabrique de Galimmo depuis sa création, cette approche singulière consiste à collaborer avec les habitants, usagers, collectivités locales et partenaires pour adapter nos espaces et nos offres aux besoins spécifiques locaux. Appliquée également auprès des collaborateurs du Groupe, elle favorise en interne la prise d'initiative et la créativité.

Dès sa création, Galimmo a structuré sa stratégie RSE pour favoriser des pratiques environnementales responsables, renforcer son engagement auprès des territoires et être un employeur engagé. Cette première feuille de route a permis d'améliorer l'impact environnemental de ses centres : -4,3% d'émissions de gaz à effet de serre entre 2017 et 2020 en France, -4,8% de réduction de la consommation d'eau et 100% de baux signés avec annexe verte en France. Au cours des dernières années, Galimmo a encore renforcé son engagement pour les territoires (28% des surfaces dédiées aux commerçants locaux et indépendants et 13 projets de redéveloppement co-construits), pour la vitalité du secteur associatif (124 événements associatifs accueillis depuis 2016) et pour l'engagement de ses collaborateurs (100% des collaborateurs impliqués pour les Charity Day annuels depuis 2020).



L'ambition de Galimmo est de conforter sa position d'acteur incontournable de l'immobilier commercial en France.

Pour ce faire, Galimmo déploie une stratégie de croissance avec trois enjeux : gérer et optimiser ses actifs mais aussi développer son patrimoine en co-construisant pour et avec ceux qui vont en bénéficier.

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 = **497,9 M€**
- Endettement/LTV = **20,7%**

Immobilières

- **52** centres commerciaux
- **170 M€** d'investissements sur la période 2017 - 2022, consacrés à la stratégie de développement maîtrisé et durable des sites
- Pipeline de projets de développement : **66 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

- **50** collaborateurs
- **17** sur sites

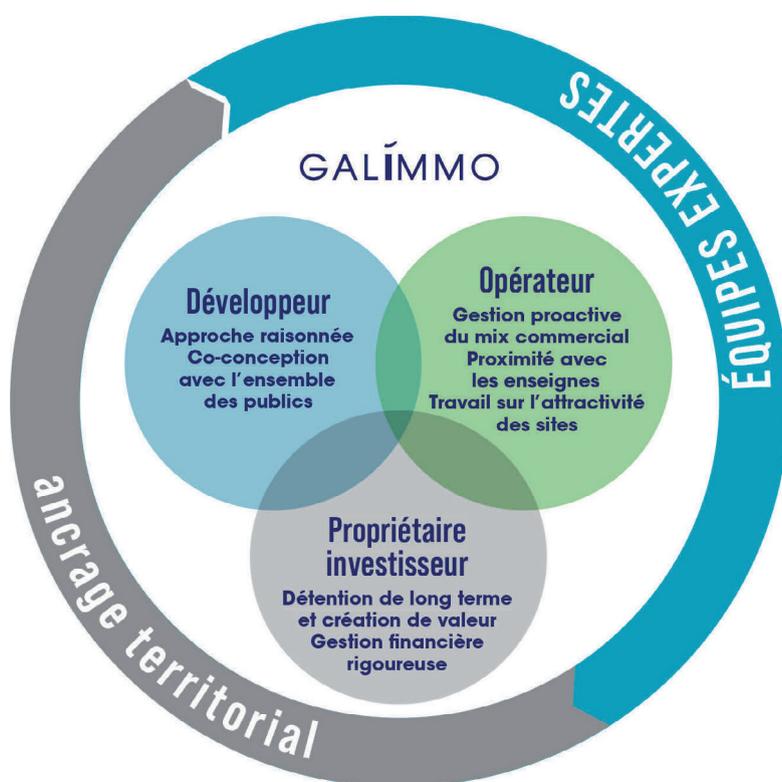
Naturelles

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

Société

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

CRÉATION DE VALEUR



NOTRE STRATÉGIE

Une gestion dynamique des actifs
 Une politique de développement raisonnée
 Une stratégie d'acquisition opportuniste et ciblée
 Une gestion financière rigoureuse

LES RÉSULTATS ET LES IMPACTS

Financières

- Revenus locatifs bruts = **44,7 M€**
- Résultat EPRA = **23,3 M€**

Immobilières

- **16** rénovations et **5** extensions depuis fin 2016
- Valeur du patrimoine = **687,6 M€**

Immatérielles

- Adoption de la signature de marque *La Vie au Centre*

Humaines

- Marque employeur
- 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)
- 160 événements marketing au service des enseignes et des clients visiteurs
- Prix Engagé pour Demain

5.1.2 LA DEMARCHE RSE DE GALIMMO

Grâce à son activité, Galimmo est créateur de capital financier, immobilier et social, convertit les ressources en résultat et finalement en impact positif sur la société. Son impact positif s'étend au-delà de sa sphère d'influence et contribue également aux Objectifs du Développement Durable (ODD) de 2030 des Nations Unies. De plus, Galimmo identifie les meilleures pratiques du secteur immobilier via l'EPR (European Public Real Estate Association).



LES REFERENCE EXTRA – FINANCIERE INTERNATIONALES SUIVIES PAR GALIMMO

Les 17 objectifs du Développement durable (voir tableau de correspondance : annexe 5.6)

LES REFERENCE EXTRA – FINANCIERE INTERNATIONALES SUIVIES PAR GALIMMO

Les 17 objectifs du Développement durable (voir tableau de correspondance : annexe 5.6)

1. DEFINITION D'UNE STRATEGIE RSE – MISE EN PLACE D'UN PLAN D'ACTION ENVIRONNEMENTAL

Galimmo engagé dans les problématiques de développement durable depuis 2019 a défini et structuré autour de 11 thématiques un plan d'action de 4 ans avec des objectifs ambitieux répondant aux attentes de ses parties prenantes internes et externes et visant exclusivement dans un premier temps 17 centres dont l'ensemble des centres de Shopping convivial. Ce plan d'action se concentre principalement sur des enjeux environnementaux, de santé et de sécurité.

2. AU NIVEAU SOCIAL ET SOCIÉTAL : UN PROGRAMME D'INNOVATION RESPONSABLE

En 2019, le groupe Galimmo lance son programme d'innovation responsable avec pour ambition de développer des centres commerciaux plus engagés, solidaires et respectueux de l'environnement autour de deux axes d'engagement prioritaires : le lien intergénérationnel et l'économie circulaire. Deux collaborations pilotes voient le jour, et notamment l'ouverture d'une première boutique de l'association Emmaüs dans le centre commercial de Cora Saint-Avoid en Moselle.

Fort de ce premier succès, Galimmo étend cette collaboration à d'autres centres de son patrimoine, toujours en co-construction avec les communautés Emmaüs ou d'autres associations des territoires dans lesquels ils sont implantés. Aujourd'hui 7 nouvelles boutiques solidaires ont vu le jour dans les centres du groupe et de nouveaux projets devraient se développer cette année.

La méthodologie :

Exploration des enjeux	Identification des opportunités	Collaboration et développement
2 enjeux clés identifiés <ul style="list-style-type: none"> l'économie circulaire, facteur de transformation du commerce le lien intergénérationnel et l'intégration des publics fragiles 	2 ateliers regroupant 20 collaborateurs pour : <ul style="list-style-type: none"> identifier 6 opportunités prioritaires sélectionner 3 partenaires et projets concrets 	En 2020, 2 projets concrets en partenariats avec des acteurs nationaux de l'économie durable et solidaire ont été expérimentés en vue de leur déploiement à plus grande échelle.

PRIX ENGAGÉ POUR DEMAIN

PRIX ENGAGÉ POUR DEMAIN

En 2022, Galimmo accélère sa démarche d'innovation responsable en créant, le Prix "Engagé pour demain" qui vise à développer des centres commerciaux plus responsables et solidaires en accompagnant en France des entrepreneurs sociaux acteurs dans trois domaines :

LA MOBILITÉ DOUCE

Le prix de la mobilité douce appelle à la candidature de projets favorisant le développement d'équipements propres à la mobilité douce; le partage des trajets et l'optimisation des flottes de véhicules des clients, des commerçant et des collaborateurs des centres commerciaux.

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Le réemploi et la remise en état de marche des produits, accompagner les enseignes et les consommateurs dans la réduction des déchets ou encore collecter, traiter et transformer les déchets alimentaires. Le Prix de l'Economie circulaire est ouvert aux projets répondant à ces enjeux.

LE COMMERCE RESPONSABLE

Qu'il s'agisse de solutions de production durable, de partenariats avec des producteurs locaux ou encore de gammes de produits responsables et zéro déchets, le Prix commerce Responsable est destiné aux porteurs de projets d'offres responsables

En septembre 2022, le jury de la première édition du Prix a choisi cinq lauréats pour la qualité et l'adéquation de leur projet aux objectifs environnementaux et sociétaux de Galimmo.



S'unir pour l'anti-gaspi !

UMAINS, solution digitalisée qui récupère des Invendus et produits défectueux non alimentaires.

Les centres de Shopping convivial de Galimmo en France

Coup de cœur du Jury Économie Circulaire



Karos, solution de covoiturage de nouvelle génération pour les trajets quotidiens.

Shop'in Houssen - Colmar

Prix Mobilité Douce



The Trust Society, qui commercialise des produits d'entretien et de soin sans plastique et Made in France.

Shop'in Pacé

Coup de cœur du Jury Commerce Responsable



Biicou, spécialiste des produits de puériculture reconditionnés.

Centre Commercial Ermont

Prix Économie Circulaire

Les lauréats se sont partagé une dotation globale de 150 000 euros destinée à leur installation sur une surface adaptée à leur concept ou au développement de leur solution dans un centre commercial de Galimmo.

Par ailleurs, selon le projet et les besoins, chaque lauréat a pu bénéficier de l'accompagnement d'un directeur de centre, d'une aide financière allant jusqu'à 10 000 euros et d'un programme de campagne de communication locale.

En 2023, après une première édition en 2022 réussie, Galimmo lance un nouvel appel à projets d'innovation responsable sur trois thématiques : le commerce responsable et l'économie circulaire, le bien vieillir et la mobilité douce.

3. LA CONSOLIDATION DE LA STRATÉGIE RSE DE GALIMMO « ENGAGÉ POUR DEMAIN »

Le programme « Engagé pour Demain » vient renforcer les ambitions de la démarche RSE de Galimmo et aligner l'ensemble des actions menées, tant pour le Groupe que dans chacun de ses centres. Cette nouvelle stratégie RSE à horizon 2030 marque une nouvelle étape dans la démarche de progrès de Galimmo pour faire de ses centres commerciaux des lieux de commerce plus engagés, solidaires et respectueux de l'environnement.

Cette démarche « Engagé pour Demain » se traduit par la formalisation d'une feuille de route 2022-2025 et se décline en 4 grands piliers qui eux-mêmes définissent des engagements forts et des objectifs ambitieux :

1 Co-concevoir des espaces de commerce et de vie en mobilisant les acteurs locaux et en s'adaptant à leurs besoins

- Définir et mettre en place une démarche de co-conception ambitieuse au sein des centres
- Soutenir la vie associative pour un impact social des centres
- Dédier des espaces commerciaux à des enseignes, entrepreneurs et marques locales
- Contribuer au développement économique et à l'emploi local
- Développer des espaces et activités de convivialité

2 Favoriser l'économie circulaire, la réparabilité et le réemploi en mobilisant les enseignes et les visiteurs

- Valoriser les consommations responsables et proposer des ateliers et actions à nos clients
- Développer l'offre de seconde main
- Mettre en place des services en faveur du réemploi, du recyclage et de la réparabilité
- Collaborer avec nos enseignes pour un commerce plus durable

3 Maîtriser l'impact environnemental et agir pour la transition écologique

- S'engager dans une trajectoire bas carbone
- Renforcer la performance environnementale des projets et la valorisation des déchets de construction
- S'engager pour stopper l'artificialisation des sols et pour plus de biodiversité sur nos centres
- Contribuer au développement des mobilités douces

4 S'engager pour la participation et bien-être des collaborateurs en favorisant la co-conception, la confiance et la transparence

- Renforcer la co-conception interne et la culture d'innovation
- Former et mobiliser les équipes autour des enjeux et actions RSE
- S'engager pour la santé et la qualité de vie au travail
- Renforcer la diversité et l'inclusion au sein des équipes Galimmo
- Œuvrer pour la transparence, l'éthique et les achats responsables

5.2 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES RISQUES

La cartographie des risques RSE a été réalisée en 2018 et s'est déroulée en deux étapes. Il n'a pas été jugé nécessaire de la mettre à jour étant donné qu'il n'y a eu aucune évolution majeure dans les activités de Galimmo ainsi que dans la réglementation.

5.2.1 UNE REVUE DOCUMENTAIRE DES ENJEUX RSE AU REGARD DES RÉFÉRENTIELS GÉNÉRALISTES ET SECTORIELS

Au regard d'une revue de référentiels et de benchmarks sectoriels, 29 risques significatifs potentiels ont été identifiés :

- 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.

5.2.2 RÉUNIONS DE TRAVAIL ET ATELIERS « COTATION DES RISQUES RSE » ⁽¹⁾

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
Risques liés à l'éthique et à la transparence	
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

⁽¹⁾ Le périmètre de la présente Déclaration de Performance Extra-Financière prend en compte les 52 actifs français, soit 143 295 m² (693 438 m² surfaces des hypermarchés et cafétérias 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 ;
- les engagements relatifs à une alimentation responsable, équitable et durable.

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

I. description/définition des risques ;

II. politiques ;

III. diligences ;

IV. résultats ;

V. indicateurs de performance.

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.

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. Trois raisons principales mettent ce sujet au cœur des préoccupations des Ressources Humaines dans les entreprises : le coût élevé du recrutement, des éventuelles erreurs de recrutement ainsi que l'impact du *turnover* sur l'image de l'entreprise. 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 nombre d'heures de formation par collaborateur chaque année.

5.3.1.3 LES DILIGENCES

RESSOURCES HUMAINES

Galimmo a pour objectif la structuration et la professionnalisation de son activité, c'est pourquoi en 2021 a été recrutée une Responsable Ressources Humaines France, Sophie Bouvet, en charge de la gestion des ressources humaines de Galimmo qu'il s'agisse de la gestion des carrières, du recrutement, des rémunérations, de la coordination de la formation ainsi que de la communication interne des informations RH.

POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES

La politique de rémunération est décidée par un comité de rémunération constitué des membres du Comité exécutif, de la Responsable des Ressources Humaines et des Directeurs de départements, individuellement.

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 celles de l'entreprise. Cette campagne d'évaluation se matérialise par des entretiens annuels menés par chaque manager en fin d'année.

La politique ressources humaines de Galimmo a pour volonté de promouvoir les talents en interne. Ainsi au cours de l'année 2022, 5 collaborateurs ont été promus.

POLITIQUE DE RECRUTEMENT

La politique de recrutement définie permet de s'assurer du bon fonctionnement de l'activité opérationnelle. La Responsable des Ressources Humaines 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.

Galimmo poursuit la recherche de ses futurs talents notamment lors de forums de l'emploi. Les valeurs de l'entreprise et la démarche « Engagé pour Demain » sont des leviers clés pour attirer de nouveaux talents.

CAMPAGNE DE RECRUTEMENT DES ALTERNANTS

Entre septembre et octobre 2022, 9 nouveaux alternants ont été accueillis chez Galimmo et ont bénéficiés d'un parcours d'intégration complet dès leurs premiers jours de prise de poste. Ce parcours marque la volonté de l'entreprise d'améliorer l'accueil de ces futurs talents et de favoriser leur intégration au sein des équipes.



FORMATION

La formation est un levier principal dans l'accompagnement et la professionnalisation des collaborateurs tout au long de leur carrière. 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.

Une politique de formation a été mise en place en 2019, adaptée aux besoins des collaborateurs et permettant à ceux-ci d'évoluer et de progresser en cohérence avec leurs objectifs professionnels.

La nouvelle responsable Ressources Humaines France a permis de consolider la transmission des compétences en interne en développant la création de formations internes. Ces formations sont pensées par et pour Galimmo afin de répondre aux besoins des salariés. Une plateforme de formation e-learning propre à Galimmo a été mise en place pour aider les collaborateurs à identifier leurs besoins, les responsabiliser et les rendre maîtres de leur évolution professionnelle.

De plus, chaque année lors de leur entretien annuel avec leur manager, les collaborateurs émettent leurs souhaits de formation. Ceux-ci sont analysés et validés par le manager et la responsable des ressources humaines en fonction de l'apport pour le collaborateur et la capacité à utiliser les nouvelles compétences. Les souhaits de formation constituent le plan de formation qui sera déployé sur l'année civile. Lors des entretiens professionnels, les besoins en formation sont également abordés et peuvent être ajoutés au plan de formation. Le bilan du plan de formation est présenté au Comité Social et Économique.

Tout au long de l'année des demandes de formation peuvent être formulées par les collaborateurs et sont examinées par Galimmo dans un souci d'agilité et de flexibilité afin de pouvoir répondre aux enjeux. C'est pourquoi en 2022, le nombre de collaborateurs formés a très nettement augmenté et le budget alloué aux formations internes et externes également pour permettre une actualisation des collaborateurs sur de nombreux enjeux stratégiques, leur montée en compétence sur la gestion managériale et l'amélioration de l'intégration des nouvelles recrues en les formant dès leur arrivée.

En 2022, 38 collaborateurs ont été formés pour un montant alloué à la formation de 35 110 euros hors taxe et un nombre d'heure de formation de 1021 heures au total.

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 professionnelle.

En 2022, Galimmo a spécialement mis en place un référent de la diversité, de l'équité et de l'inclusion pour une meilleure prise en compte de ces enjeux par la mise en place d'actions de sensibilisation, de pratiques et de procédures favorisant l'inclusion.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Recrutement externes (CDI et CDD)	7	8	16	16	18	24	6
Départs	1	15	12	9	12	12	1
Accident du travail (nombre de jours)	3	0	3	0	0	0	0

5.3.1.4 L'INDICATEUR DE PERFORMANCE 2022

LES RÉSULTATS 2022

Taux d'investissement alloué à la formation entre l'année 2021 et l'année 2022 : **221,4%**
Taux de promotion interne : **12,20%**

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

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

Galimmo est conscient de l'impact des conditions de travail sur le bien-être et l'efficacité de ses collaborateurs. Un environnement de travail inadapté dégrade le bien-être moral et physique au travail, augmentant ainsi les risques d'accidents et de maladies. Une dégradation des conditions de travail entraîne également un désengagement des équipes et une absence de synergie positive au sein de l'entreprise.

5.3.2.2 SA POLITIQUE

Soucieux de garantir le confort et la santé de ses collaborateurs, Galimmo s'engage à améliorer la qualité de vie au travail en créant un environnement favorable à l'épanouissement des collaborateurs avec l'objectif de maintenir un taux d'absentéisme annuel inférieur à 2% et un droit à la déconnexion à chacun de ses collaborateurs.

Conscient que les collaborateurs sont de plus en plus sensibles aux défis environnementaux et sociaux, Galimmo les mobilise et les sensibilise sur des thématiques RSE porteuses de sens en créant les outils et le cadre pour que les collaborateurs puissent agir à leur échelle.

Par ailleurs, l'année 2022 a été marquée par la mise en place d'un dispositif d'épargne salariale.

5.3.2.3 LES DILIGENCES

PARENTALITÉ

La parentalité est une thématique importante chez Galimmo. Un livret d'information sur la parentalité a été partagé à l'ensemble des collaborateurs présentant en 9 sections les droits des parents. Par ailleurs, Galimmo prend en charge le maintien de salaires à 100% de ses collaborateurs lors des congés légaux de maternité et paternité.

CHARTRE TÉLÉTRAVAIL

Depuis 2021 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.

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 de deux journées ouvrées 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.

Ce recours au télétravail a été étendu également en 2022 et intégré au contrat de travail des collaborateurs sous forme d'avenant. Les collaborateurs ont la possibilité de choisir jusqu'à 2 jours de télétravail par semaine. Galimmo favorise ainsi une 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.

RÉAMÉNAGEMENT DES BUREAUX

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

Par ailleurs, il y a eu durant l'année 2021, un réaménagement des bureaux. Ces derniers ont été coconstruits par un groupe de travail interne qui avait pour objectif de répondre aux besoins de l'ensemble des collaborateurs. Il a permis notamment :

- D'améliorer la connectivité IT ;
- De mettre en place une solution de recyclage (papier, bouteilles plastique, canettes, marc de café, bouchons, piles, ampoules, cartouches, stylos). Au cours de l'année 2022, plus de 110 kilogrammes de déchets ont été valorisés au siège parisien ;
- De changer de prestataire café pour une solution écologique et responsable (café bio, sachets et marc de café recyclés, conditionnements assurés par un ESAT) ;
- D'améliorer le bien-être au travail : nouvel espace de restauration, box insonorisés pour téléphoner et la livraison de corbeilles de fruits.



SEMAINE DE LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Toujours dans l'objectif de concilier travail et bien-être, Galimmo a organisé du 20 au 24 juin 2022 sa « Semaine Qualité de Vie au Travail », semaine au cours de laquelle chaque collaborateur a pu participer aux activités suivantes :

- des services d'un ostéopathe,
- d'un cours de Yoga,
- d'un pique-nique déjeuner sur le thème de l'été.



CHARTRE 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 ;
- 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.

UNE ENTREPRISE ENGAGÉE AVEC SES COLLABORATEURS

Galimmo est convaincu que les démarches de co-conception internes contribuent positivement à la fois à l'engagement des collaborateurs dans leur travail mais aussi à la performance globale de l'entreprise, en donnant la possibilité au collectif de faire émerger des idées innovantes et créatives.

Dans sa démarche de co-conception, Galimmo souhaite sensibiliser ses collaborateurs pour qu'ils deviennent acteurs du changement. En effet, cela permet de les impliquer et de les fidéliser mais aussi d'augmenter les interactions sociales et d'améliorer la cohésion.

ACCOMPAGNEMENT DE MAKESENSE – PROGRAMME D'INNOVATION RESPONSABLE

Le programme d'innovation responsable mis en place avec Makesense a permis non seulement d'accélérer la stratégie RSE du groupe mais également de renforcer la cohésion en interne, en impliquant directement les collaborateurs. En 2019 et 2020, huit ateliers de création ont été organisés au cours desquels 20 collaborateurs ont pu identifier les enjeux RSE clés du Groupe, concevoir des projets concrets en lien avec ces enjeux et les confronter avec les réalités du terrain à travers des rencontres avec des entrepreneurs sociaux. Cette démarche a abouti à la sélection de deux projets pilotes sur le thème de l'économie circulaire : Fripes et Broc et le Comptoir du recyclage.



SATISFACTION AU TRAVAIL

Suite aux ateliers de travail sur la marque employeur, Galimmo a créé une enquête regroupant différentes thématiques liées à la satisfaction au travail qui sera réalisée chaque année afin d'évaluer l'évolution.

Galimmo a donc réalisé en 2022 la première enquête auprès de l'ensemble de ses collaborateurs (100% de participation). Galimmo a obtenu une note d'engagement de 7,4/10 ("Je suis prêt à recommander ma société pour y travailler"). Cette enquête a permis de faire ressortir trois grandes forces concernant l'expérience collaborateur chez Galimmo :

1. la bienveillance (soutien de la part du management, bonne intégration et solidarité entre les équipes) ;
2. l'initiative (autonomie, capacité à prendre des décisions, proposition de nouvelles idées et ouverture du management à celles-ci) ;
3. l'utilité (sens de leur travail).

L'objectif de Galimmo est de continuer à travailler la marque-employeur afin d'améliorer toujours plus l'expérience collaborateur.

JOURNÉE DE SOLIDARITÉ

Depuis trois ans, les journées de solidarité « Charity Day » rencontrent toujours autant de succès auprès des collaborateurs de Galimmo, elles ont donc été renouvelées tous les ans.

En juin 2022 les collaborateurs de Galimmo ont participé à cette journée en réalisant l'une de ces actions organisées par différentes associations :

- VENI VERDI : Journée de jardinage et petit bricolage avec l'association VeniVerdi, sur des toits de Paris ou dans des collèges. Veni Verdi aménage des jardins en milieu urbain, notamment au sein des écoles, afin d'impliquer et sensibiliser les habitants des villes à l'agriculture urbaine et à la préservation de l'environnement.
- La Balades des Lucioles : Ramassage de déchets et customisation de kits d'hygiène. Cette association organise des maraudes toutes les semaines. Équipées de thermos, de vêtements et de denrées, les "lucioles" apportent un peu de chaleur aux personnes rencontrées.
- CASP : Peinture, pose de stickers et ateliers manuels pour embellir la bibliothèque pour les enfants accueillis à la CAFDA ainsi que les couloirs du centre. Le Pôle Asile du CASP accueille, accompagne et oriente environ 3 500 familles en procédure d'asile par an. L'accompagnement se fait sur le plan administratif, juridique et social.



ATELIER FRESQUE DU CLIMAT ET DE LA DIVERSITÉ

Dans le cadre de l'accélération de la démarche RSE du Groupe, 25 collaborateurs ont participé en 2021 à un atelier d'une demi-journée « La Fresque du climat » un outil, développé par l'association du même nom, permettant de comprendre les défis et les enjeux du changement climatique.

En 2022, ce sont 5 collaborateurs qui ont participé à un atelier de « La Fresque de la Diversité », un outil de sensibilisation efficace pour alerter sur les problèmes de discrimination et d'inclusion au sein des organisations. Inspiré de La Fresque du Climat, elle prend la forme d'un atelier d'intelligence collective, réunissant en petit groupe des participants et un animateur afin de favoriser le dialogue et les échanges. D'autres sessions sont prévues au cours de l'année 2023.



UN RÉSEAU SOCIAL D'ENTREPRISE ET UNE NOUVELLE PLATEFORME D'ENGAGEMENT DES SALARIÉS

La plateforme interne MyGali permet depuis trois années de communiquer aux collaborateurs de Galimmo notamment sur :

- Les événements et engagements RSE
- Les nominations et promotions internes
- Les nouveautés liées aux ressources humaines
- Les actualités immobilières

En complément de cette plateforme, en novembre 2022 a été lancé le programme d'engagement Mão Boa via une application afin d'engager un maximum de collaborateurs dans ces démarches.

Tout au long de l'année 2022, des actions sociales ont été présentées, des thématiques environnementales telles que « la sobriété informatique » ont été abordés à travers cette plateforme accessible à tous les collaborateurs.



mão boa
#proudtoimpact

ACCORD D'INTÉRESSEMENT ET ÉPARGNE SALARIALE

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 ;
- améliorer la performance.

En 2022, Galimmo a mis en place un dispositif d'épargne salariale. Ainsi plusieurs possibilités s'offrent aux collaborateurs :

- investir leur supplément d'intéressement et profiter d'une fiscalité attractive en exonération d'impôt sur le revenu ;
- obtenir le règlement de leur supplément d'intéressement qui sera alors imposable ;
- répartir leur supplément d'intéressement entre investissement et règlement.

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 essentiel 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. 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.

En 2022, des nouvelles discussions se sont tenues avec le CSE de Galimmo :

- Signature d'un accord de mobilité durable ;
- Choix d'une nouvelle mutuelle et prévoyance ;
- Discussion autour de la mise en place de l'épargne collective ;
- Discussion et négociation d'un accord « Droit à la déconnexion » (encore en cours de négociation) ;
- Organisation de groupes de travail sur divers sujets (égalité professionnelle, droit à la déconnexion, événements, etc.).

5.3.2.4 L'INDICATEUR DE PERFORMANCE 2022

	Objectif annuel	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Taux d'absentéisme (pour maladie)	< 2%	2,54%	1,86%	2,53%	1,84%	1,21%	2,29%	5,27%

En 2022, l'objectif annuel du seuil de 2% n'a pu être maintenu, le taux d'absentéisme (pour maladie au 31/12/2022) est de 2,54%.

Après une analyse des données, il ressort que ce taux est très impacté par une seule absence longue de quelques salariés.

5.4 CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ

5.4.1 ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX ET CLIMATIQUES

5.4.1.1 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⁽²⁾, 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 centre 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 ;
- la stratégie « Engagé pour Demain » de Galimmo se fixe comme objectif « Zéro » artificialisation nette dès 2022 sur les centres existant et l'installation de place végétalisées dans les parkings des différents centres.

Mais également, l'expérimentation de solution pour protéger la biodiversité sur 3 centres d'ici 2025 et la réalisation de 20 audits écologiques. Galimmo a pour ambition de former ses équipes et ses enseignes à la protection des espèces existantes sur les différents centres afin de mieux préserver et protéger la biodiversité existante sur ses centres.

LES DILIGENCES

EXPLOITATION : CONTRAT ESPACES VERTS

Le contrat d'espaces verts toujours en cours de négociation en 2022 devra permettre d'inclure 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 et à proximité.

Plus précisément, le contrat stipulera que le prestataire, dans le cadre de ses opérations, 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.

TRAVAUX : CHARTE DE CHANTIER PROPRE

La Charte de chantier propre de Galimmo permet de respecter les objectifs environnementaux de ses projets.

Elle définit les conditions d'exécution du curage et des travaux, les prestations à fournir et les obligations des différentes entreprises intervenantes.

Elle 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.

⁽²⁾ Plan Local d'Urbanisme.

RÉALISATION D'AUDIT ÉCOLOGIQUE ET MISE EN PLACE DES PLANS D'ACTIONS PRÉCONISÉES

En lien avec les objectifs ambitieux que s'est fixés Galimmo, en 2021, 3 audits écologiques ont été réalisés sur les centres commerciaux et 1 en 2022.

Ces audits écologiques sont menés en lien avec la certification Breeam In-Use (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) et permettent notamment de réaliser un diagnostic écologique du site existant en décrivant :

- les habitats présents sur la parcelle ;
- la flore recensée ;
- la faune recensée.

Cet audit réalisé par un écologue s'accompagne de recommandations spécifiques en lien avec les espèces cibles et les enjeux du site. Les écologues finalisent leur audit en définissant un plan d'actions constitué de fiches d'actions détaillées précisant en fonction des différentes actions : les enjeux, la priorité, les objectifs, les acteurs concernés et la fiche technique de l'aménagement.

Exemple de fiche d'actions :

Action n°	Créer une zone refuge												
07													
Enjeu	Faune				Priorité				Forte				
													
Objectifs de l'action et application au projet													
<p>Une zone refuge est un terrain, petit ou grand, parc ou jardin, prairie ou forêt, en ville ou en campagne, sur lequel le propriétaire s'investit en faveur de la préservation de la nature. Créer un refuge c'est mener une action concrète et simple pour aider la nature et participer au quotidien à la protection de la vie sauvage sur son terrain. C'est aussi respecter l'environnement en adoptant chez soi des gestes écocitoyens.</p> <p>Dans ces zones refuge, il est interdit de pénétrer, et aucune action, aucune intervention ne sera tolérée (hors actions de mise en sécurité). Sanctuariser une zone permet l'accueil, le refuge et le développement de nombreuses espèces.</p>													
Acteurs concernés				MOE									
Recommandation d'installation													
Etape 1		Bien choisir sa période											
J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D		
Etape 2		Mettre en place des barrières afin de limiter l'accessibilité aux usagers, autour des zones d'intérêt.											
Etape 3		Limiter l'entretien dans la zone refuge. Interdire l'accès plus d'une fois par an (pour vérification).											
Etape 4		Installer des panneaux de sensibilisation dans la zone refuge											
Etape 5		Créer un refuge LPO « REFUGE LPO » est un agrément (non contractuel) de la Ligue pour la Protection des Oiseaux qui est accordé à tout terrain sur lequel est initiée une démarche de valorisation de la nature.											

Quatre audits écologiques en lien avec la certification BIU ont été réalisés depuis 2021 par des écologues de la société Sinteo définissant le diagnostic écologique et les plans d'actions des centres commerciaux suivants :

- Nancy Houdemont
- Shop'in Mundo
- Shop'in Witty

En 2022, un audit écologique a été mené sur le centre de Villers-Semeuse.

Ces projets nécessitent la mise en place d'actions spécifiques qui devront être menées en 2023, telles que :

- la mise en place d'une palette végétale locale ;
- un plan de gestion écologique ;
- l'installation d'aménagements faunistiques.

L'INDICATEUR DE PERFORMANCE 2022

Taux de centres situés en France ayant réalisé un audit écologique sur l'objectif de 20 centres visés par ce plan d'action : **20%**.

Taux de centres situés France ayant fait l'objet de déploiement d'actions en faveur de la biodiversité : **0%**.

La préservation de la biodiversité et l'amélioration de la qualité écologique des espaces extérieurs des centres situés en France de Galimmo est un axe stratégique de sa politique environnementale. C'est pourquoi, la réalisation d'audit écologique et la mise en place des actions préconisées lors de ces audits sont indispensables.

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 centres commerciaux des règles en matière de gestion de l'énergie. C'est à la fois une préoccupation environnementale mais aussi financière et réglementaire.

SA POLITIQUE

En 2020, le secteur du bâtiment représentait 43% des consommations énergétiques annuelles françaises et 23% des émissions de gaz à effet de serre, générées tout au long de son cycle de vie, de la construction à la démolition, et tout au long de son exploitation. Conscient de l'impact écologique du secteur, Galimmo s'engage à mettre en œuvre des solutions alliant efficacité et respect de l'environnement afin de réduire ses consommations énergétiques et son empreinte carbone.

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, telles que :

- la mise en place de luminaires extérieurs efficaces (60 lm/W minimum) contrôlés automatiquement (via par exemple des détecteurs de présence) ;
- la mise en place d'un réseau de sous-comptage permettant de suivre les consommations par type d'usage et par locataire ;
- la mise en place d'énergies renouvelables ;
- la mise en place d'équipements (ex : élévateurs, LED) peu consommateurs ;
- la 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.

En 2022, en lien avec sa démarche « Engagé pour Demain » Galimmo s'engage à :

- réduire de 40% ses consommations d'énergie par m² d'ici 2030 en applicable des obligations du Décret tertiaire ;
- contractualiser 70% de ses shopping convivial en énergie verte à horizon 2030 ;
- mettre en place des installations photovoltaïques sur 40% des centres situés en France ;
- installer 100% d'éclairage LED au sein des parties communes de ses centres situés en France ;

LES DILIGENCES**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. Fin 2016, la structuration des opérations de gestion immobilière des galeries a permis de disposer de 12 mois de mesures sur l'ensemble des Centres commerciaux. 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...).

Audit énergétique

La Direction technique s'est engagée à réaliser des audits énergétiques et techniques sur 17 sites, dont l'ensemble des Shopping convivial afin d'identifier les pistes d'amélioration énergétique et les équipements vétustes.

En 2021, 10 audits énergétiques ont été réalisés : Shop'in Publier (Amphion), Shop'in Cambrai, Centre Commercial Saint-Maximin (Creil), Shop'in Houssen (Colmar), Cora Dorlisheim, Cora Dornach, Cora Nancy Houdemont, Shop'in Mundo (Strasbourg), Cora Val d'Yerres et Shop'in Witty (Wittenheim). Ces audits vont permettre de réduire les consommations énergétiques des différents centres et ainsi d'améliorer l'empreinte environnementale du patrimoine de Galimmo.

Relamping LED

18 centres de Galimmo ont fait l'objet d'un relamping LED sur les parties communes des galeries marchandes.

Énergies renouvelables

Les parkings de deux centres de Galimmo sont déjà équipés d'ombrières photovoltaïques, à savoir les centres : Shop'in Witty (Wittenheim) et Shop'in Houssen (Colmar).



Shop'in Witty (Wittenheim) – Finalisation de l'installation des ombrières en 2022

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ

CHARTRE TRAVAUX BAILLEUR

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 les suivants :

- 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.

GUIDE D'AMÉNAGEMENT PRENEUR

En 2022, Galimmo a revu sa Charte de Travaux Preneur sous la forme d'un Guide d'aménagement preneur. Ce document est un guide travaux synthétisant les actions à mener pour la réalisation des aménagements des boutiques.

Ce guide rappelle aux preneurs et à son maître d'œuvre qu'ils sont pleinement responsables de leur chantier et de leurs aménagements et doivent, à ce titre, veiller au respect de toute règles ou loi applicable.

Ce guide synthétise les différentes actions qui doivent être menées par le preneur avant, pendant et après ses travaux. Il précise également les spécificités techniques à respecter.

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 faire se peut, les méthodologies d'entretien des contenants et de leurs zones de stockage limitant les consommations énergétiques.

LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE TOTALE (KWhEF) EN 2022 DES GALERIES MARCHANDES (PÉRIMÈTRES 126755 M²) DES CENTRES SITUÉS EN FRANCE DE GALIMMO SONT DE : 25 544 078 KWhEF

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.

LES INDICATEURS DE PERFORMANCE 2022

Énergies	2021	2022	2021 vs. 2022
Consommation d'énergie totale (KWhEF)	30 709 826	25 544 078	-17%
Dont fossile (KWhEF)	16 653 696	13 108 571	-21%
Dont électricité (KWhEF)	14 056 130	12 435 507	-12%
Par m ²			
KwhEF/m ²	242	202	-17%
Périmètre couvert (m ² GLA)			

Taux de centres en France équipés d'installations photovoltaïques : **3.85%**

Taux de centres en France dont les parties communes sont équipées d'éclairage LED : **50%**

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 calculée 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'action (présenté ci-dessous) :

- dans le cadre de sa stratégie RSE « Engagé pour demain », Galimmo se fixe de nouveaux objectifs ambitieux pour améliorer la valorisation de ses déchets : à horizon 2025, 80% des déchets de construction devraient être valorisés pour les projets dont le budget est supérieur à 250 000 euros d'investissement ;
- à horizon 2025, 80% des déchets des centres commerciaux devraient être valorisés et 85% à horizon 2030 ;
- 100% des centres devraient bénéficier d'un point de recyclage (vêtement, électronique et autres...).

LES DILIGENCES

Alors que l'économie circulaire promeut l'extension du cycle de vie des produits, la réduction des déchets et leur transformation en une source de matières premières, Galimmo s'engage dans cet esprit pour le réemploi, le recyclage et la réparabilité. En complément des actions de sensibilisation auprès de ses usagers, Galimmo est force de proposition pour offrir des dispositifs opérationnels et à impact pour les enseignes et les visiteurs des centres. A ce jour, 68% des déchets sont valorisés au sein des centres.

En 2022, des affichages dans les locaux déchets ont été mis en place pour optimiser la qualité du tri réalisé sur les différents centres de Galimmo. Des consignes claires et didactiques sont apposées sur les locaux de stockage des déchets. Des contrôles sont réalisés régulièrement sur les centres pour assurer le respect de la réglementation en vigueur en la matière.

Une sensibilisation a été menée auprès de tous les nouveaux commerçants du Shop'in Houssen en mai 2022 sur la réglementation en vigueur concernant la mise en place du tri sélectif sur le centre; rappelant que le tri des déchets est l'affaire de tous et qu'un tri optimisé entraîne une meilleure revalorisation des déchets produits ainsi qu'une réduction des coûts budgétaires de charges.

Un nouveau local à déchets a été construit dans le centre commercial de Dole permettant de stocker les flux de déchets nécessaires et d'optimiser l'espace de tri des déchets.

A horizon 2023, Galimmo prévoit la mise en place de solutions de compactage pour réduire le volume des déchets produits sur 17 centres, dont l'ensemble des Shopping convivial.

L'objectif défini par la démarche « Engagé pour Demain » de 100% des centres bénéficiant d'un point de recyclage a été atteint dès cette année 2022.



DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ

EXPLOITATION : CONTRAT DE COLLECTE, TRANSPORT ET VALORISATION DES DÉCHETS D'ACTIVITÉ

Des détails sont présentés en partie 5.5.3.

EXPLOITATION : CONTRATS D'ENTRETIEN DE NETTOYAGE ET DE PROPRIÉTÉ

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.

CHARTRE 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.

INDICATEUR DE PERFORMANCE 2022

Taux de traçabilité des volumes déchets tous flux produits par les galeries marchandes et boutiques : **100%**

Taux de centres en France bénéficiant d'un point de recyclage : **100%**

Le maintien du taux de traçabilité des déchets générés par les visiteurs des galeries marchandes et des boutiques est un enjeu crucial pour Galimmo en cohérence avec sa stratégie de réduction et de valorisation de ses déchets. Dans le but d'améliorer la prise en compte du cycle de vie des ressources et matières première, Galimmo va continuer à mettre en place au sein de son patrimoine les dispositifs nécessaires pour 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. Conscient de l'impact écologique du secteur, Galimmo s'engage à mettre en œuvre des solutions alliant efficacité et respect de l'environnement afin de réduire ses consommations énergétiques et son empreinte carbone.

SA POLITIQUE

Galimmo franchit une nouvelle étape clé avec le lancement du programme « Engagé pour demain » et la création d'une Direction RSE. L'objectif est de renforcer les ambitions de sa stratégie RSE et d'accélérer sa démarche de progrès en s'engageant pleinement dans la transition énergétique grâce à la définition de sa trajectoire carbone.

L'objectif de cette politique est de définir une trajectoire bas carbone à horizon 2030 avec des plans d'action bien définis :

- 40% de réduction des consommations d'énergie par m² d'ici 2030 ;
- 70% des contrats énergétiques des sites de Shopping convivial en énergie verte à horizon 2030 ;
- 40% des centres en France équipés d'installations photovoltaïques.

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 de 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.

Galimmo réalise annuellement le bilan carbone de ses activités depuis 2021 et a formalisé une trajectoire carbone (SBTI) en 2022 pour mieux suivre l'évolution de ses émissions de gaz à effet de serre et mettre en place un plan d'actions pour les diminuer sur le long terme.

En plus des actions décrites tout au long de ce document liées à l'énergie, aux déchets, à l'eau et à la stratégie climatique, des actions managériales mais aussi des actions sur les transports et les matériaux sont mises en place :

- Managérial :
 - 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,
 - des locaux à vélos sécurisés sont installés à destination des visiteurs et locataires,
 - des bornes de recharge de véhicules électriques à chaque rénovation de parking. Actuellement il existe vingt-six places électrifiées sur l'ensemble des sites. En 2022, des bornes de recharges ont été installées sur le site de Villers-Semeuse,
 - des places de stationnements dédiées aux véhicules de covoiturage et aux familles (places élargies) sont déployées sur différents centres,
 - de plus, Galimmo accompagne les collectivités pour la construction et l'amélioration d'arrêt de bus. Cette démarche permet de faciliter et de développer les transports en commun ;
- Matériaux :
 - afin de prendre en compte l'impact des matériaux dans les projets de nombreuses actions sont mises en place,
 - 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.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ

LES INDICATEURS DE PERFORMANCE 2022

	2021	2022	Variation
Total émissions GES Scope 1, 2 & 3 (tCO₂e)	268 392	248 244	(7,5 %)
Scope 1 & 2	2 320	3 219	38,7 %
1 Sources fixes de combustion	1 634	2 215	35,6 %
2 Sources mobiles de combustion	31	25	(19,7 %)
3 Procédés hors énergie	-	0	
4 Émissions fugitives	266	266	— %
5 Biomasse (sols et forêts)	5	5	— %
6 Consommation d'électricité	385	708	83,9 %
7 Consommation de vapeur, chaleur, froid	-	0	
Scope 3	266 072	245 025	(7,9 %)
8 Émissions liées à l'énergie non incluses dans les postes 1 à 7	533	645	21,0 %
9 Achats de produits ou services - total marchandises	-	0	
9 Achats de produits ou services - biens non marchands	8 315	7 169	(13,8 %)
10 Immobilisations de biens	3 318	4 240	27,8 %
11 Déchets	2 565	2 301	(10,3 %)
12 Transport de marchandises "piloté" (transport amont)	-	0	
13 Déplacements professionnels	67	80	18,8 %
14 Actifs en leasing amont	103	81	(21,9 %)
15 Investissements	-	0	
16 Transport des visiteurs et clients	249 566	229 149	(8,2 %)
17 Transport des marchandises "non piloté" (transport aval)	-	0	
18 Utilisation des produits	-	0	
19 Fin de vie des produits	-	0	
20 Franchises aval	-	0	
21 Leasing aval	1 540	1 291	(16,2 %)
22 Déplacements domicile-travail des salariés	65	71	9,3 %
23 Autres émissions indirectes	-	0	

Les émissions de GES de Galimmo SCA en 2022: s'établissent à 248 244 CO₂e, en diminution de 7,5% par rapport à l'année 2021, première année pour laquelle le bilan carbone de Galimmo SCA a été calculé. Les émissions de gaz à effet de serre des scopes 1 et 2 ont augmenté de 39% en 2022 par rapport à 2021. Cette augmentation, provenant des consommations de gaz et d'électricité est le résultat de la reprise d'une activité pleine des centres après une activité partielle sur le premier semestre 2021 liée aux fermetures administratives imposées par la crise sanitaire.

À contrario les émissions de gaz à effet de serre du scope 3 sont en diminution de 7,9%. Cette baisse s'explique en partie par une diminution du volume de travaux en cours sur les sites exploités Galimmo SCA.

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'action pour les centres existants (voir ci-dessous).

L'objectif de Galimmo est de réduire la consommation d'eau liée à ses activités d'ici 2025 par rapport à 2018.

Pour atteindre cet objectif de réduction, il est indispensable de mettre en place des mesures de la consommation d'eau et d'installer des équipements hydro-économiques dans les blocs sanitaires des galeries marchandes, c'est pourquoi Galimmo s'engage à faire évoluer tous les ans le taux d'installation d'équipements hydro-économiques sur ses centres.

LES DILIGENCES

En lien avec son ancien plan d'action environnemental, Galimmo continue à s'engager à :

La 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 multi technique et l'équipe d'exploitation de Galimmo. 100% des sites en sont équipés ;

- la mise en œuvre sur les centres de systèmes de sous comptages pour les parties privatives ;
- l'installation sur ses centres d'équipements hydro économes, notamment des robinets à fonctionnement automatique avec un débit inférieur à 6 l/min. Les premières installations ont débuté en 2020
- 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
- mise en place de systèmes de récupération d'eau : site de Villers-Semeuse

Consommation d'eau surfacique en 2022 : 1,2 m³ / m² (à périmètre constant : 65% du périmètre galeries marchandes)

En 2022, le taux de couverture a été amélioré de 3% et les consommations ont augmenté de 22% par rapport à 2021. Ce qui peut s'expliquer par la hausse de fréquentation des centres en 2022.

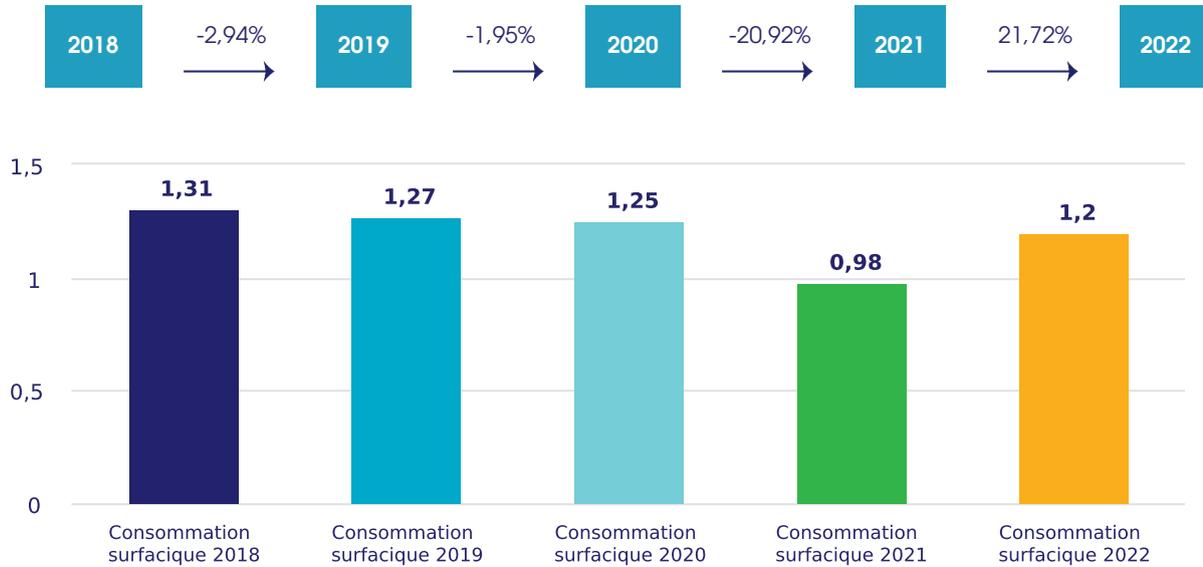
Centres situés en France bénéficiant de bloc sanitaire intégralement munis d'équipements hydro-économes : 5 centres

L'installation d'équipements hydro-économes dans les bloc sanitaires des galeries marchandes est une action fondamentale pour l'atteinte des objectifs de réduction des consommations d'eau. C'est pourquoi Galimmo continue ses efforts en investissant dans ses équipements moins consommateur d'eau et en favorisant leur déploiement sur de nouveaux en centres chaque année.

L'INDICATEUR DE PERFORMANCE 2022

Taux d'évolution de la consommation surfacique (à périmètre constant) de l'eau entre 2022 et 2018 : **-8,4%**

Taux de centres situés en France bénéficiant de bloc sanitaire intégralement munis qu'équipements hydro-économiques : **9,62%**.



5.4.1.6 STRATÉGIE CLIMATIQUE

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux**.

DESCRIPTION DU RISQUE

La dynamique autour de l'enjeu climatique connaît une forte accélération depuis la COP21 et la signature de l'Accord de Paris en décembre 2015. En particulier sur le secteur immobilier, premier émetteur de gaz à effet de serre, qui a un rôle majeur à jouer dans la transition vers une économie bas carbone. La pression exercée sur le secteur est bénigne à ce stade, mais tend à augmenter pour que les investisseurs se préparent au risque « climat » et fassent évoluer en conséquence leurs stratégies ainsi que leur reporting.

D'un point de vue global, les principaux risques physiques identifiés liés au changement climatique sur les actifs immobiliers sont :



Pluies abondantes



Augmentation de la température moyenne



Vagues de chaleur



Tempêtes de vent



Sécheresses

SA POLITIQUE

Galimmo s'engage à prévenir les risques climatiques auxquels peuvent être exposés ses bâtiments.

Dans le cadre de sa démarche « Engagé pour Demain », Galimmo s'engage à horizon 2025 de certifier 100% de ses sites de Shopping convivial en Breeam In-Use (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) niveau « Very Good ».

LES DILIGENCES

POLITIQUE DE CERTIFICATION

Galimmo améliore la valorisation de centres de Shopping convivial et les adapte 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.

En lien avec ses enjeux de maîtriser son impact environnemental et d'agir en faveur de la transition énergétique, Galimmo poursuit son ambitieuse volonté de certifier Breeam In-Use en niveau « Very Good » ses centres de Shopping convivial, en 2022 4 sites sont en cours de certification Breeam In-Use niveau « Very Good ». La mise en place de nombreuses actions d'amélioration et la réalisation d'études complémentaires seront d'ailleurs indispensables à l'atteinte du niveau souhaité.

En 2022, les actions suivantes ont été réalisées :

- Renouvellement de la certification de Shop'in Publier (Amphion) et de Shop'in Mundo (Strasbourg)



Les centres en cours de certification sont : Cora Nancy Houdemont, Shop'in Cambrai, Shop'in Witty (Wittenheim) et Cora Lempdes (Clermont-Ferrand).

DÉCRET TERTIAIRE

Le décret tertiaire vise une réduction des consommations d'énergie finales d'au moins 40% dès 2030 puis de 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à une année de référence ultérieure à 2010. Les directions techniques et RSE des entités Galimmo et Cora ont travaillé conjointement pour mettre en place une stratégie décret tertiaire cohérente sur les différents centres commerciaux afin d'atteindre les objectifs de réduction ambitieux du décret.

ÉTUDE DE RISQUE INONDATION

Depuis 2021, Galimmo a procédé à l'étude du risque inondation sur 4 de leurs centres : Cora Nancy Houdemont, Shop'in Mundo (Strasbourg) et Shop'in Witty (Wittenheim). L'objectif des études menées dans le cadre de la certification BIU est d'évaluer le risque d'inondation sur les centres et le cas échéant de mettre en place les mesures nécessaires pour minimiser le risque des sources potentielles d'inondation (remontée de nappes, débordement d'égouts, ruissellement des parcelles voisines).

Les trois sites ont une probabilité annuelle d'inondation inférieure à 0,1%.

En 2023, ces études de risque inondation seront menées sur 7 nouveaux centres.

Nombre de centres Shopping convivial situés en France en cours de certification environnementale Breeam-In-Use niveau « Very Good » : 4 centres

Les centres Shopping convivial en cours de certification environnementale BIU avec un niveau visé « Very Good » sont les 4 centres situés à :

- Witteheim.
- Clermont Ferrand.
- Nancy Houdemont.
- Cambrai.

En 2023, d'autres nouveaux sites ont été ajoutés à cette démarche de certification niveau « Very Good » et feront l'objet d'étude de faisabilité au cours de l'année.

Nombre de centres Shopping convivial situés en France certifiés BIU niveau "Very Good" : 1 centre

L'installation d'équipements hydro-économiques dans les blocs sanitaires des galeries marchandes est une action fondamentale pour l'atteinte des objectifs de réduction des consommations d'eau. C'est pourquoi Galimmo continue ses efforts en investissant dans ses équipements moins consommateurs d'eau et en favorisant leur déploiement sur de nouveaux centres chaque année.

Indicateurs de performance 2022

Taux de centres Shopping convivial situés en France en cours de certification environnementale BIU niveau "Very Good" : **30,8%**

Taux de centres Shopping convivial situés en France certifiés BIU niveau "Very Good" : **7,7%**

Ces indicateurs attestent que Galimmo est cours de réalisation de son objectif de certification de ses Shopping convivial en visant un niveau « Very good ». En 2023, Galimmo a l'ambition d'accélérer davantage cette progression de certification en intégrant de nouveaux Shopping convivial dans la démarche.

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* :

- la mise en place de procédures en cas d'inondation, d'alarmes et d'équipements de télésurveillance ;
- la 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

ÉTUDE DE RISQUE INONDATION

Voir section 5.4.1.6 Stratégie climatique

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⁽³⁾.

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).

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 ;
- l'intervention 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 d'incendie 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 procédures :

- des procédures de sécurité des biens et des personnes présentes sur le centre commercial 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. L'objectif final est d'appliquer cette procédure sur quatorze sites, incluant l'ensemble des centres de shopping convivial en 2023 ;
- des procédures d'intervention pour limiter les risques de pollution du milieu environnant en cas d'incident sur certains équipements du centre commercial (séparateurs hydrocarbures, cuves à fioul, etc.). L'objectif final est d'appliquer cette procédure sur quatorze sites, incluant l'ensemble des centres de Shopping convivial 2023.

INDICATEURS DE PERFORMANCE 2022

Le budget alloué aux travaux (d'amélioration technique et environnementale) en 2022 : **18 025 532€ TTC**.

Le budget alloué aux travaux est en progression depuis 2017. En 2022, les travaux effectués portaient principalement sur les parkings, sécurité incendie, sprinkler et toiture. Les travaux ont pour objectif de diminuer les risques liés à l'usage des locaux loués et d'améliorer la sécurité des occupants. Ces campagnes de travaux permettent à Galimmo de lutter contre l'obsolescence de ses centres et d'améliorer leur efficacité énergétique.

⁽³⁾ Service de Sécurité Incendie et d'Assistance à Personnes.

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 centres.

SA POLITIQUE

Galimmo s'engage à proposer des services de qualité pour satisfaire l'expérience client dans les centres.

Galimmo souhaite :

- avoir des clients fidèles (% de clients fréquentant le site depuis plus de cinq ans > standards du marché de 80%) ;
- maintenir 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%).

Ces trois objectifs ont pour but de mettre en évidence une évolution de la fréquentation supérieure à celui du standard du marché français.

LES DILIGENCES

Galimmo s'est engagé à mettre en place des actions concrètes, pour améliorer la satisfaction des utilisateurs clients :

- créer et/ou améliorer les sites Internet de certains centres à destination des visiteurs sur 100% des sites
- 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 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,
 - aménageant le parcours clients sur les centres commerciaux de Nancy, Strasbourg, Val d'Yerres, Cambrai et Wittenheim en installant des espaces d'attente et de détente (avec des thématiques : enfants, coworking, jeux, lectures), en révisant la signalétique des enseignes et en mettant en place des bibliothèques participatives.

PERSONNES A 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, depuis 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 :

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ

- 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 commerciaux propose aux utilisateurs un Wi-Fi gratuit à haut débit. En 2021, 14 centres ont fait l'objet de ce déploiement et en 2022, 9 centres ont signé un nouveau contrat. Au total, 25 centres de Galimmo concernés par le déploiement de cette WIFI et l'amélioration de la connectivité de leurs espaces commerciaux.

CRÉATION DE CARTES CADEAUX

Avec pour objectif de récompenser ses clients utilisateurs de leur fidélité et améliorer le taux de fréquentation de ses centres, Galimmo a déployé au cours de l'été dans certains de ses centres la création de cartes cadeaux offertes tous les mois aux clients et visiteurs. Ces cartes peuvent être soit en format digital soit en format physique en fonction des enjeux visés.

SERVICE DE LIVRAISON

La majorité des centres commerciaux propose des Amazon Lockers et des AliExpress pickup, services permettant aux clients de retirer en libre-service les colis expédiés par ces entreprises de commerce en ligne. Ces services offrent la possibilité aux clients des centres d'optimiser leurs retraits de colis.

SERVICE DE COLLECTE

La majorité des Centres commerciaux dispose de points relais, des conteneurs permettant aux utilisateurs de donner leurs vêtements, mais aussi chaussures, linge de maison et 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 ainsi 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.

DÉPLOIEMENT DE LA SOLUTION « THE SECOND LIFE »

Galimmo favorise l'économie circulaire via une solution de revente de vêtements de seconde main dans nos centres commerciaux. Les clients du centre Cora Nancy Houdemont ont pu bénéficier de ce dispositif en 2022 et donner une seconde vie à leurs vêtements en apportant dans les kiosques « The Second Life » installés dans ces deux centres pour une durée de quatre et six mois. En échange de leurs vêtements, ils repartent avec une carte cadeau créditée du montant correspondant à leurs dépôts. Une fois cette phase de test finalisée, ce dispositif a vocation à être étendu dans d'autres centres de Shopping convivial du Groupe en 2023.



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 : H&M, 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 (pharmacie, pressing, cordonneries, presse...);
- de nouveaux usages, grâce à l'installation de cabinets médicaux (premières ouvertures en octobre 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 pour une meilleure sécurisation des flux.

ENQUÊTE MYTRAFIC

Galimmo a lancé en 2021 une enquête MyTraffic permettant d'évaluer selon trois critères l'attractivité d'un centre :

- l'analyse de la provenance d'un client ;
- le profil socio-démographique ;
- le taux de pénétration.

Cette étude de fréquentation dynamique a été réalisée sur le centre de Shop'in Publier (Amphion) en 2021 et a continué à être déployée en 2022 sur les centres Shop'in Houssen (Colmar) et Cora Nancy Houdemont.

LES RÉSULTATS 2022

Taux de fréquentation du Panel France : **+17,7%**
Taux de fréquentation multisites situés en France : **+ 14,2%**

LES INDICATEURS DE PERFORMANCE 2022

Différence entre la fréquentation 2022 Galimmo vs. Le Panel France : **-3,5%**

Galimmo a un taux de fréquentation inférieur au standard du marché français en 2022. Par ailleurs, le taux de fréquentation est en très nette augmentation par rapport aux années 2020 et 2021 marquées par la Crise sanitaire du Covid 19 avec un taux d'augmentation de +14,2% par rapport à 2021 pour les centres situés en France et le Panel France.

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).

Les objectifs de Galimmo en faveur de l'intégration territoriale d'ici 2025 sont multiples :

- 100% des centres proposeront un programme de soutien à la vie associative ;
- 30% des surfaces des centres seront occupées par des commerçants indépendants locaux ;
- 100% des centres de Shopping convivial proposeront au moins quatre animations et ateliers par an aux clients en matière de consommation responsable, dont des ateliers de réparation ;
- 100% des centres bénéficient d'un point de recyclage (vêtements, électronique, autre) ;
- 100% des centres accueillent au moins une enseigne de seconde main (pop-up store, kiosque, boutique).

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.

Pour rester à l'écoute des acteurs locaux et valoriser leurs attentes et besoins, Galimmo s'appuie sur une démarche de co-conception des centres commerciaux. Les projets de rénovation-extension et d'aménagement sont conçus en impliquant clients, collaborateurs, commerçants, élus locaux et représentants du tissu associatif local au travers d'ateliers de travail. L'objectif est de créer, ensemble, des lieux de vie en adéquation avec les usages et les besoins locaux. L'enjeu est de renforcer cette démarche et d'en faire un outil d'innovation en permettant à chacun de prendre part à la définition de l'offre et des services au sein des centres, en continu.

Dans le cadre de l'extension de ses centres commerciaux, Galimmo a souhaité rompre avec le cheminement classique de conception qui consiste à impliquer un nombre restreint de professionnels. Cette volonté s'est traduite, dans les faits, par la mise en place d'un travail en co-conception. L'objectif est de confronter les points de vue des différents acteurs locaux afin de dessiner les contours du nouveau projet. À travers des ateliers de travail, des clients, des salariés, des commerçants et des élus locaux sont réunis et encadrés par un cabinet d'architectes afin de recueillir leur vision et leurs souhaits pour le projet.

Cet échange permet d'identifier les besoins des utilisateurs en amont afin de les intégrer rapidement au projet et ainsi offrir un site commercial qui réponde aux attentes et aux besoins des utilisateurs.

Lors des différents ateliers, les participants émettent régulièrement le souhait de voir leur futur nouveau centre commercial habillé par des matériaux rappelant l'architecture locale. Une demande à laquelle Galimmo est sensible, car elle souhaite intégrer ses bâtiments dans leur espace de vie en prenant en considération l'histoire et le patrimoine de leur région d'implantation.

La co-conception est une démarche répondant au principe d'implication territoriale grâce à l'élaboration de projets dessinés par des acteurs locaux impliqués très en amont.

- Depuis 2016, 12 ateliers de co-conception réalisés dans le cadre des projets d'extension et/ou de rénovation en France.
- Depuis 2019, des focus groupes rénovation ont été réalisés sur trois sites : Shop'In Witty, Creil-Saint-Maximin et Shop'in Cambrai.
- En 2022, un atelier de co-conception a permis d'associer un panel d'utilisateurs au projet d'extension du centre de Villers-Semeuse. Clients, enseignes, représentants de Cora et partenaires locaux ont été invités à faire l'état des lieux des centres (points positifs et négatifs) et formuler des propositions sur tous les aspects, qu'il s'agisse de l'organisation et des services dans la galerie, de l'architecture et l'intégration dans l'environnement, de l'offre et des usages attendus ou encore de l'ambiance intérieure.

Par exemple, le centre commercial Ermont a bénéficié d'un programme de restructuration-extension, avec sa galerie étendue à 6 400 m². Son architecture végétale met en avant le bois et les couleurs verdoyantes. L'ex-caféteria a été transformée en tiers-lieu ouvert à diverses activités et à tous les publics. Un potager sera créé en toiture en vue de son exploitation par l'hypermarché.

PRIX ENGAGÉ POUR DEMAIN

Cet esprit de co-conception de Galimmo se traduit par la création et l'organisation de la 1ère édition du "Prix Engagé pour Demain" en 2022. Ce prix présenté en introduction a pour ambition d'accélérer la collaboration de Galimmo avec les entrepreneurs sociaux au sein de ses centres.

En septembre 2022, le jury de la première édition du Prix a choisi cinq lauréats pour la qualité et l'adéquation de leur projet aux objectifs environnementaux et sociétaux de Galimmo. Deux Prix Coup de cœur ont aussi été attribués par le Jury à Umains et The Trust Society. Les lauréats vont se partager une dotation globale de 150 000 euros destinée à leur installation sur une surface adaptée à leur concept ou au développement de leur solution dans un centre commercial de Galimmo.

Par ailleurs, selon le projet et les besoins, chaque lauréat pourra bénéficier d'une aide et d'un programme de campagne de communication locale. Il sera également accompagné pour la mise en place du projet et épaulé par le Directeur du centre commercial.

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.

De plus, Galimmo est plus que jamais attaché à maintenir les initiatives menées en partenariat avec les associations locales au sein de ses territoires d'implantation. Ainsi, en 2022, plus de 83 événements ont eu lieu dans nos centres commerciaux avec plus de 40 associations (sportives, culturelles, humanitaires ou encore pour la protection de l'environnement et des animaux)

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.

Les centres commerciaux emploient plus d'un demi-million de personnes en France. Galimmo est un employeur majeur des territoires où sont implantés ses centres. Un centre comme Shop'In Houssen par exemple génère 500 emplois indirects tandis que celui de Shop'in Pacé en génère 370. Le groupe se positionne comme un tremplin professionnel et humain pour les personnes travaillant au sein des centres en soutenant les initiatives portées par les équipes locales, et l'emploi local par le recrutement et la sous-traitance de proximité :

- Partenariats avec des associations ESAT (Établissement et service d'aide par le travail).
- Contrats avec des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) sur les espaces verts.
- Des centres qui accueillent des campagnes de sensibilisation sur la lutte contre les violences conjugales, des centres de vaccination Covid 19.
- Organisation de forums pour l'emploi avec les entreprises locales sur l'ensemble des centres de Shopping convivial en France.

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**
- Sponsoring de **clubs sportifs locaux**



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 et utilisation du compte Facebook pour relayer les offres d'emploi

Nombre de centres de Shopping convivial situés en France proposant des dispositifs d'aide au retour à l'emploi : **2 centres de Shopping convivial**

Nombre de centres de Shopping convivial situés en France accueillant au moins une fois par an une action qui valorise les producteurs/artisans locaux (marché, foire, producteur) : **1 centre de Shopping convivial**

Nombre de centres situés en France proposant un programme de soutien à la vie associative : **31 centres**

INDICATEURS DE PERFORMANCE 2022

Taux de centres Shopping convivial situés en France proposant des dispositifs d'aide au retour à l'emploi : **15%**

Taux de centres de Shopping convivial situés en France accueillant au moins une fois par an une action qui valorise les producteurs/artisans locaux (marché, foire, producteur) : **8%**

Taux d'occupation des surfaces des centres situés en France par des commerçants locaux : **26%**

Taux de centres situés en France proposant un programme de soutien à la vie associative : 48%

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 de Galimmo a organisé les activités de la Société de telle sorte que la conduite des affaires par l'ensemble des collaborateurs soit réalisée en conformité avec toutes les lois en vigueur notamment la prévention des délits d'initiés.

Cet engagement recouvre les domaines sociaux, fiscaux, financiers, commerciaux et environnementaux et est formalisé à travers divers documents.

Dans un contexte réglementaire en évolution constante, Galimmo œuvre à la prévention, de façon continue, de toute déviation éthique : corruption, évasion fiscale, non-conformité aux lois en vigueur. Par ailleurs, pour améliorer ses impacts environnementaux et sociaux tout au long de sa chaîne de valeur, Galimmo s'engage à sélectionner des fournisseurs et des prestataires respectant les enjeux du développement durable liés à son activité.

Ainsi à travers sa démarche « Engagé pour Demain » Galimmo se fixe plusieurs objectifs en lien avec les enjeux d'éthique et de transparence :

- 100% des collaborateurs formés à l'éthique (ex : lutte anti-corruption, compliance) chaque année
- 100% des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de diversité et inclusion

LES DILIGENCES

SENSIBILISATION DES COLLABORATEURS

Depuis 2021, Galimmo organise des formations spécifiques compliance en présentiel sur les enjeux de : conformité / compliance, éthique et lutte anti-corruption, le conflit d'intérêt, prévention des risques d'initiés et RGPD et protection des données personnelles. Dans la continuité de cette démarche, en 2022 16 collaborateurs ont été formés aux enjeux de compliance.

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 cinq parties :

- cartographie des risques ;
- conformité ;
- contrôle interne ;
- procédures internes ;
- gouvernance.

La dernière mise à jour de ce manuel pour 2022 intègre la charte informatique et la police de flotte automobile avec une revue des différentes procédures incluses dans ce manuel de conformité.

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 conflits 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.

Galimmo dispose d'une procédure relative aux conventions courantes. Elle s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-39 aliéna 2 du Code de commerce, telles que modifiées par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises (dite loi « Pacte »). L'objectif de la loi est de prévenir tout éventuel conflit d'intérêt au sein des sociétés et de dissuader tout abus qui pourrait être commis par les mandataires sociaux ou les actionnaires significatifs via la conclusion d'une convention.

CHARTRE 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 et en 2020 :

- 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 ;
- d'établir un lien avec la Charte de déontologie boursière afin de renforcer la prévention d'abus de marché et d'opérations d'initiés ;
- mais aussi pour que les réunions des organes de gouvernance puissent se tenir à distance lorsque cela n'est pas possible physiquement. Cette évolution s'est avérée nécessaire compte tenu de la crise sanitaire de la Covid-19.

UNE GOUVERNANCE DÉDIÉE

Galimmo a une gouvernance dédiée au respect des pratiques éthiques, avec, notamment, un Responsable de la Conformité nommément 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).

Par ailleurs, Galimmo a fait évoluer sa gouvernance au cours de l'année 2020, en nommant, par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires d'octobre 2020, Madame Patricia Damerval et Madame Angélique Cristofari. De plus, avec l'arrivée de Patricia Damerval, la part de membres indépendants a progressé de 20% à 33%.

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).

Au titre de l'exercice 2022, Galimmo s'est chargé de faire la déclaration d'activité qui précise les actions menées et les moyens alloués.

AUDITS

Galimmo a fait réaliser par des organismes tiers indépendants durant les années 2021 et 2022 deux audits permettant d'assurer le bon fonctionnement de différents process et ainsi réduire les risques associés :

Rapport juridique - RGPD

L'objet de ce rapport juridique était de présenter à Galimmo France :

- les écarts de non-conformité au RGPD ;
- les recommandations et pistes d'améliorations à destination de Galimmo France, dont la priorité est classée de 1 à 3 (1 étant le plus prioritaire).

Revue de la procédure de commercialisation

La mission d'audit interne, réalisée par KPMG, a porté sur le processus de commercialisation de la société. La commercialisation a un rôle clé dans l'activité de GALIMMO SCA. La crise liée à l'épidémie de COVID-19 avec les restrictions d'accès aux centres qu'elle a générées a conduit à un besoin accru d'accompagnement des locataires et a fortement marqué le marché du retail. Les travaux ont eu pour objectifs de :

- prendre connaissance du processus de commercialisation de la société et formaliser un test de cheminement ;
- l'identification et l'appréciation des risques et des contrôles clés mise en place pour s'assurer de l'efficacité et la fiabilité du processus.

REVUE DE LA PROCÉDURE DE GESTION LOCATIVE

La mission d'audit interne, réalisé par KPMG, a porté sur le processus de la gestion locative de la société Galimmo SCA. Les travaux ont les mêmes objectifs que la revue de la procédure de commercialisation.

À la suite de ces différents audits, Galimmo a fait évoluer les procédures pour prendre en compte les conclusions des différents audits.

L'INDICATEUR DE PERFORMANCE 2021

Part des collaborateurs formés à l'éthique
(ex: lutte anti-corruption, compliance...) en 2022 : **43,9%**

Part des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de diversité
et d'inclusion : **12%**

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 4 contrats-cadres (1- de collecte, transport et valorisation des déchets d'activité, 2- d'entretien de nettoyage et de propreté d'exploitation, 3- de maintenance multi technique 4- contrat espaces verts d'ici 2021) pour y inclure les engagements environnementaux de Galimmo.

5.5.3 LES DILIGENCES

Dès 2017 Galimmo a entamé l'élaboration de documents cadre visant à organiser les relations avec les sous-traitants et prestataires en phase chantier et en phase exploitation.

CHARTRE 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.

CHARTRE ACHATS RESPONSABLES

Galimmo a défini dans sa politique RSE une procédure d'achats responsables en vue de s'assurer que ses prestataires s'engagent dans une démarche de développement durable, avec une stratégie de croissance cohérente.

Cette procédure est développée autour de 4 engagements :

- la Protection de l'environnement : en recourant à des modes de gestion et de consommation durables, en luttant contre le gaspillage des ressources et la pollution, et en favorisant des technologies respectueuses de l'environnement ;
- le Respect des Droits de l'Homme ;
- l'Application des Normes Internationales du travail en luttant contre le travail dissimulé ;
- la Lutte contre toutes formes de corruption.

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 :



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).⁽¹⁾ [\(MN2\)](#)



INDICATEURS DE PERFORMANCE 2022

Part de contrat cadre renégocié depuis 2018 afin d'inclure des engagements environnementaux : **50%**

Part de baux verts signés en France : **49%**

5.6 ANNEXE : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉSULTATS ET DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

Thématiques	Risques RSE	Objectifs de Développement Durable	Indicateurs	Indicateurs de Performance	Objectifs	Statut
Engagements sociaux de l'activité						
Développement du capital humain	Départ des talents Gestion des compétences et ressources humaines inadaptées	 	35 110 euros Montant annuel alloué à la formation	+221,4% d'investissement alloué à la formation entre 2021 et 2022	Augmenter le budget annuel dédié à la formation chaque année	✓
			5 collaborateurs promus en interne	+ 12,20% de promotion interne	Fidéliser ses collaborateurs et valoriser leur montée en compétences	✓
Qualité de vie au travail	Dégradation des conditions de travail et de santé des collaborateurs	 	2,54% Taux d'absentéisme	+0,62 points de Différence entre le taux d'absentéisme de 2021 et l'objectif fixé d'être < 2%	Garder un taux d'absentéisme annuel inférieur à 2%	Non atteint
Engagements environnementaux et climatiques						
Biodiversité	Mauvaise intégration territoriale et écologique des enjeux biodiversité		4 centres ont réalisé un audits écologiques depuis 2021	20% de centres situés en France ayant réalisé un audit écologique sur l'objectif de 20 centres visés par ce plan d'action	20 audits écologiques d'ici 2024 et expérimentation de solutions pour protéger la biodiversité sur trois sites d'ici 2025	En cours (Objectif à 2024)
			Aucun centre n'a réalisé un audit écologique à l'objet de déploiement d'actions en faveur de la biodiversité	0% de centres situés en France ayant fait l'objet de déploiement d'actions en faveur de la biodiversité		En cours (Objectifs 2025)
Gestion de l'énergie	Consommation intense d'énergie		202 kWhEF/m ² en 2022	-17% d'évolution de consommation d'énergie totale surfacique par rapport à 2021	Réduire de 40% la consommation énergétique des centres situés en France par rapport à leur année de référence	En cours
Gestion des ressources et des déchets	Non prise en compte du cycle de vie des ressources et matières premières		54436,1 tonnes de déchets produits Sur les centres situés en France	100% de traçabilité des volumes déchets tous flux produits par les galeries marchandes et boutiques	Connaître et tracer l'intégralité des déchets générés sur les centres (galeries marchandes et boutiques)	✓
			52 centres Situés en France ont installé un point de recyclage	100% des centres situés en France bénéficient d'un point de recyclage	100% des centres bénéficient d'un point de recyclage (vêtements, électronique, autre)	✓

Thématiques	Risques RSE	Objectifs de Développement Durable	Indicateurs	Indicateurs de Performance	Objectifs	Statut	
Engagements environnementaux et climatiques							
Impacts environnementaux	Émissions de gaz à effet de serre élevées			248 262,11 tCO2e d'émissions de GES des centres situés en France (Scopes 1, 2 et 3)	Réduire les émissions de GES des centres situés en France en cohérence avec la trajectoire carbone définie	En cours (Objectif 2030)	
			2 centres	Situés en France sont équipés d'installations photovoltaïques	3,85% de centres situés en France sont équipés d'installations photovoltaïques	Mise en place d'installations photovoltaïques sur 40% des centres en France	En cours (Objectif à 2025)
			26 centres	Situés en France sont équipés d'éclairage LED dans les parties communes	50% de centres situés en France dont les parties communes sont équipées d'éclairage LED	100% d'éclairage LED au sein des parties communes des centres en 2025	En cours (Objectif à 2025)
							
Gestion de l'eau	Consommation intense d'eau		1,2 m ³ /m ²	Consommation surfacique d'eau sur le périmètre Galimmo en 2022	- 8,4% Évolution de la consommation surfacique (à périmètre constant) de l'eau entre 2022 et 2018	Réduire la consommation d'eau liées à ses activités	En cours
			5 centres	Situés en France sont intégralement équipés d'équipements hydro-économiques	9,62% Taux de centres situés en France bénéficiant de bloc sanitaire intégralement munis qu'équipements hydro-économiques	Réduire la consommation d'eau des blocs sanitaires des centres	En cours

DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

ANNEXE : TABLEAU RECAPITULATIF DES RESULTATS ET DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

Thématiques	Risques RSE	Objectifs de Développement Durable	Indicateurs	Indicateurs de Performance	Objectifs	Statut
Stratégie climatique	Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux		4 centres de Shopping convivial Situés en France sont en cours de certification environnementale BIU niveau « Very good »	30,8% de centres Shopping convivial situés en France sont en cours de certification environnementale BIU niveau « Very Good »	Certifier BIU « Very Good » 100% des centres Shopping convivial	En cours (Objectif à 2025)
			1 centre de Shopping convivial Situé en France sont en cours de certification environnementale BIU niveau "Very Good"	7,69% de centres Shopping convivial situés en France certifiés BIU niveau « Very Good »		
						
						
Engagements sociétaux en faveur du développement durable						
Santé et sécurité des utilisateurs clients	Risques liés à l'usage des locaux loués et à la sécurité des occupants			18 025 532 euros TTC de budget travaux alloués à l'ensemble des sites	Allouer un budget travaux annuel en constante augmentation pour l'ensemble des sites ;	En cours
Satisfaction des utilisateurs clients	Dégradation ou absence de services destinés aux utilisateurs clients		4,2% Evolution de la fréquentation des centres situés en France en 2022	-3,5 points entre la fréquentation 2022 Galimmo vs. le Panel France	Avoir une évolution de la fréquentation meilleure que le Panel France	Non validé
Intégration territoriale	Désengagement de l'économie et des interactions sociales avec la communauté locale et les instances locales		2 centres de Shopping convivial Situés en France proposent des dispositifs d'aide au retour à l'emploi	15,4% de centres Shopping convivial situés en France proposant des dispositifs d'aide au retour à l'emploi	100% centres de Shopping convivial proposent des dispositifs d'aide au retour à l'emploi	En cours (Objectif à 2030)
			1 centre de Shopping convivial Situé en France accueille au moins une fois par an une action qui valorise les producteurs/ artisans locaux (marché, foire, producteur)	7,7% de centres de Shopping convivial situés en France accueillant au moins une fois par an une action qui valorise les producteurs/ artisans locaux (marché, foire, producteur)	100% des centres de Shopping convivial accueillent au moins une fois par an une action qui valorise les producteurs / artisans locaux	En cours (Objectif 2030)
				26% d'occupation des surfaces des centres en France par des commerçants indépendants locaux	30% des surfaces des centres sont occupées par des commerçants indépendants locaux	En cours (Objectifs 2030)
				48,1% de centres situés en France proposent un programme de soutien à la vie associative	100% des centres proposent un programme de soutien à la vie associative	En cours (Objectifs 2030)

Thématiques	Risques RSE	Objectifs de Développement Durable	Indicateurs	Indicateurs de Performance	Objectifs	Statut
Engagements sociétaux en faveur du développement durable						
Éthique et Transparence	Pratiques non éthiques		18 collaborateurs Formés en 2022 sur les enjeux de compliance	43,9% des collaborateurs formés à l'éthique (ex : lutte anti-corruption, compliance...) en 2022	100% des collaborateurs formés à l'éthique (ex : lutte anti-corruption, compliance...) chaque année	En cours (Objectifs 2030)
			5 collaborateurs Sensibilisés aux enjeux de diversité et d'inclusion en 2022	12,2% des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de diversité et d'inclusion	100% des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de diversité et inclusion	En cours (Objectifs 2030)
Droits de l'homme						
Gestion des fournisseurs et prestataires	Non-respect de politiques d'achats responsables et éthiques associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitant	  	2 Nombre de contrats-cadres d'exploitation renégocié pour y inclure les engagements environnementaux De Galimmo	50% des contrats cadre d'exploitation ont été renégociés depuis 2018 afin d'inclure les engagements environnementaux de Galimmo	Renégocier les 4 contrats-cadres d'exploitation pour y inclure les engagements environnementaux de Galimmo :	En cours
				49,3% de baux verts signés en France	100% de baux verts signés	En cours (d'ici la fin du renouvellement de tous les baux en cours)

5.7 ANNEXE 2 : TABLEAU DE CORRESPONDANCE EPRA

PERFORMANCE MEASURES

EPRA CODES	Environmental sustainability performance measures	Compliance self-Assessment	Results
Environmental sustainability performance measures			
Elec-Abs	Total electricity consumption (annual kWh)		Total electricity consumption: 25544078 kWh in 2022 Covered perimeter (m2 shopping mall) 126755 m ² See table 181 The proportion of electricity consumption from purchased and self-generated renewable sources: Purchased : In France, part of the final energy we consume comes from renewable energies (wood and renewable electricity). Self-generated renewable sources: The amount of consumption of the photovoltaic panel installed is for the moment not disclosed Read section : Gestion de l'énergie page 179 to 181
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption (annual kWh)		-12% between 2022 and 2021 Covered perimeter (m ² shopping mall) 126755 m ² 2021 consumption: 30 709 826 KwhEF 2022 consumption: 25 544 078 KwhEF See table page 181 Read section : Gestion de l'énergie page 179 to 181
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption (annual kWh)		Not applicable Read section : Gestion de l'énergie page 179 to 181
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption (annual kWh)		Not applicable Read section : Gestion de l'énergie page 179 to 181
Fuels-Abs	Total fuel consumption (annual kWh)		Total amount of fuels used from direct sources: 13 108 571 kWhEF in 2022 Covered perimeter (m2 shopping mall) 126755 m ² The proportion of the total amount of fuel consumption within the organisation that is from renewable sources: none Read section : Gestion de l'énergie page 179 to 181
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption (annual kWh)		-21% % between 2022 and 2021 Covered perimeter (m2 shopping mall) 126755 m ² 2021 consumption: 166553696 kWhEF 2022 consumption: 13108571 kWhEF Read section : Gestion de l'énergie page 179 to 181
Energy-Int	Building energy intensity (kWh/appropriate denominator)		402 kWh/m ² /year in 2022 Total energy consumption: 25544078 m ² (denominator) Read section : Gestion de l'énergie page 179 to 181
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas GHG emissions (annual metric tonnes CO ₂ e)		2511 tCO ₂ e in 2022 Read section : Impacts environnementaux page 184 to 185
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas GHG emissions (tonnes CO ₂ e/appropriate denominator)		708 tCO ₂ e in 2022 Read section : Impacts environnementaux page 184 to 185

EPRA CODES	Environmental sustainability performance measures	Compliance self-Assessment	Results
Water-Abs	Total water consumption annual cubic meters (m3)	■	130044,89 m3 Source: 100% from municipal water supplies or other public or private utilities The consumption is only 105 140 m ² out of the 126,755 m ² total scope coverage, meaning that we only managed to recover 83% of the water consumption scope (m ²). Read section Gestion de l'eau page 185 to 187
Water-LfL	Like-for-like total water consumption (annual cubic meters (m3))	■	'+16% between 2022 and 2021 2021 consumption: 111 957 m3 2022 consumption: 130044,89 m3 scope coverage: 105 140m ² out of 126 755 (83%) Read section Gestion de l'eau page page 185 to 187
Water-Int	Building water intensity (m3/appropriate denominator)	■	1,2 m3/m2 in 2022 Total consumption: 111 957,2 m3 (numerator) Scope coverage: 105 140 m3 (denominator) Read section Gestion de l'eau page 185 to 187
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route (annual metric tonnes and proportion by disposal route)	■	Total weight is Unknown In France, the destination of non-hazardous waste from industry in 2016 is the following: Valuation: 93% and Elimination: 7% (source: Waste key figures, 2020 Edition ADEME)
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route (annual metric tonnes and proportion by disposal route)	■	Unknown
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets (Total number by certification/ rating/labelling scheme)	■	2 assets are certified (16% of the total area) Shop'In Mundo Certification: BREEAM In-Use International: 2015 Level Asset Performance: Very Good Level Building Management: Good Shop'In Publier Amphion Certification: BREEAM In-Use International: 2015 Level Asset Performance: Good Level Building Management : Good Read section Impacts environnementaux page 184 to 185

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

ANNEXE 2 : TABLEAU DE CORRESPONDANCE EPRA

EPRA CODES	Environmental sustainability performance measures	Compliance self-Assessment	Results
Social performance measures			
Diversity-Emp	Employee gender diversity (% of employees)	■	All employees in 2022 : 56,1% women 43,9% men Governance bodies: COMEX members: 1 women (20%) and 4 men (80%). However, only men belongs to Galimmo SCA, the other two belong to another entity.
Diversity-Pay	Gender pay ratio (ratio)	■	All employees: On average, women are paid 11 100 euros less than men (15,5% less than men) Governance bodies: Not concerned since Galimmo SCA has no women in the governance body (only one man)
Emp-Training	Employee training and development (Average hours)	■	A total of 1 021 hours of training in 2022 38 employees received training. On average an employee received 20,42 hours of training Read section formation Formation page 169
Emp-Dev	Employee performance appraisals (% of employees)	■	100% of the employee's received regular performance and career development reviews during the reporting period.
Emp-Turnover	New hires and turnover (Total number and rate)	■	7 new hires and 1 outgoing staff Rate of new employee hires: 17% Employee turnover: 9,76 % Read section Diversité page 170
H&S-Emp	Employee health and safety (Injury rate, absentee rate and number of work-related fatalities)	■	Absentee rate (due to sickness): 2,48% Numerator: Number of days taken (absence only) = 292 Denominator: Theoretical number of days worked = 11760 Number of work-related fatalities: 0 Work-related fatalities for all direct employees (where material) : 0 Read section Qualité de vie au travail page 170 to 176
H&S-Asset	Asset health and safety assessments (% of assets)	■	% of assets for which health and safety impacts are assessed or reviewed for compliance or improvement 100% assets. Read section Santé et sécurité des utilisateurs clients page 190 to 191
H&S-Comp	Asset health and safety compliance (Number of incidents)	■	There has been no incidents of non-compliance with regulations and/or voluntary standard concerning the health and safety impacts in 2022
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programs (% of assets)	■	% of assets that have implemented local community engagement, impact assessments and/or development programmes: 25 assets have implemented local events in 2022 (70% in m2) The assets have organized 83 events: Social: 3 events Cultural: 1 event Employment: 1 event Environmental: 2 events Humanitarian: 50 events Health: 50 events Read section « Intégration du territoire clients » page 195 to 199
Governance performance measures			

EPRA CODES	Environmental sustainability performance measures	Compliance self-Assessment	Results
Gov-Board	Composition of the highest governance body (Total number)		See Chapter 4 "Gouvernement d'entreprise" of the present Universal Registration Document 1. Number of executive board members: 2. Number of independent/non-executive board members: 3 3. Average tenure on the governance body: 6 meeting per year 4. Number of independent/non-executive board members with competencies relating to environmental and social topics: 1
Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body (Narrative on process)	■	See Chapter 4 "Gouvernement d'entreprise", section 4.2 of the present Universal Registration Document
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest (Narrative on process)	■	See section: Prévention des conflits d'intérêts (See section 4.2.5 of the present Universal Registration Document)

OVERARCHING RECOMMENDATIONS

Organisational boundaries	Operational approach: 100% of all assets in France that Galimmo SCA control (operational leases) are in the reporting scope Organisational structure: read section 1.5 Patrimoine de la Société of the present Universal Registration Document
Coverage	The data coverage is specified for each asset-level performance measure
Third Party Assurance	The third party assurance is presented page XX of the present Universal Registration Document (the assurance prove that all the information written in this document has been verified by a third party) Standard used : ISAE3000
Estimation of Landlord-obtained utility consumption	All the performance measures disclosed have 0% of estimated data. When it was not possible to obtain data, the asset was excluded from the scope coverage.
Boundaries – Reporting on landlord and tenant consumption	Galimmo SCA report only on utilities consumption that they are responsible for (landlord control)
Normalisation	All numerator and denominator are presented for all environmental performance measures (intensity measures) and health and safety performance measures
Segmental analysis (by property type and geography)	The performance measures are disclosed for the following analysis: 100% in France Property type 100%: shopping malls
Disclosure on own offices	own office energy consumption: 2019: 61 847 kWhEF (57,01 kWhEF/m ²) 2020: 70 005 kWhEF (64,6 kWhEF/m ²) 2021: 63 724 kWhEF (58,8 kWhEF/m ²) 2022 : 40 262 kWhEF (37,2 kWhEF/m ²) % change 2019 to 2022: -35% own office Greenhouse gas emissions: 2019: 4,141261902 TCO ₂ eq/ kWhEF 2020: 4,687519839 TCO ₂ eq/ kWhEF 2021: 4,266945421 TCO ₂ eq/ kWhEF 2022: 2,5767513 TCO ₂ eq/ kWhEF No estimation used Galimmo office only source of energy is electricity
Narrative on performance	Read Déclaration de performance extra-financière section 5
Location of EPRA sustainability performance Measures in companies reports	Current table + Déclaration de performance extra-financière section 5.7

 **5.8 RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière.

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société Galimmo SCA,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société GALIMMO (ci-après « l'entité ») et en réponse à votre demande, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra-financière préparée selon les procédures de l'entité (ci-après « le Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (ci-après respectivement les « Informations » et « la Déclaration »), présentée dans le Document d'Enregistrement Universel 2022 et établie de façon volontaire conformément aux dispositions des articles L.225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

CONCLUSION

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

PRÉPARATION DE LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont disponibles sur demande au siège.

LIMITES INHÉRENTES À LA PRÉPARATION DES INFORMATIONS

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

RESPONSABILITÉ DE L'ENTITÉ

Il appartient au gérant :

- de sélectionner ou d'établir de façon volontaire des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer 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 et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ; ainsi que
- mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le Conseil de surveillance.

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.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) le cas échéant);
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) le cas échéant ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DOCTRINE PROFESSIONNELLE APPLICABLE

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A.225-1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, Intervention du commissaire aux comptes - Intervention de l'OTI - Déclaration de performance extra-financière, tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) - *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*.

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 de commissaire aux comptes. 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 textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

MOYENS ET RESSOURCES

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 4 personnes et se sont déroulés entre décembre 2022 et avril 2023 sur une durée totale d'intervention de 4 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 une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions et départements RSE, Finance, Conformité, Ressources Humaines.

NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de l'exposé des principaux risques ;
- 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, ainsi qu'en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;

- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R.225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2eme alinéa du III de l'article L.225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des 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 afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en annexe. Sur l'ensemble des risques, nos travaux ont été réalisés au niveau de Galimmo.
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ; pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en annexe, nous avons mis en œuvre :
- 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 ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès Galimmo et couvrent entre 20% et 100% des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité ;
- Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Neuilly-sur-Seine, le 17 avril 2023

L'un des Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Malcom Sossou

Associé

Aurélie Castellino-Cornetto

Directrice
Développement Durable

ANNEXE : LISTE DES INFORMATIONS QUE NOUS AVONS CONSIDÉRÉES COMME LES PLUS IMPORTANTES

Indicateurs clefs de performance et autres résultats quantitatifs :

- Taux d'investissement alloué à la formation entre l'année N et l'année N+1
- Taux d'absentéisme (pour maladie)
- Taux de centres situés en France ayant réalisé un audit écologique sur l'objectif de 20 centres visés par ce plan d'action
- Taux de centres situés France ayant fait l'objet de déploiement d'actions en faveur de la biodiversité
- Consommations d'énergies (électricité et gaz)
- Taux de traçabilité des volumes déchets tous flux produits par les galeries marchandes et boutiques
- Taux de centres en France qui bénéficiant d'un point de recyclage
- Emissions de GES (scope 1, 2, 3)
- Taux d'évolution de la consommation surfacique (à périmètre constant) de l'eau entre 2022 et 2018
- Taux de centres situés en France bénéficiant de bloc sanitaire intégralement munis qu'équipements hydro-économiques
- Taux de centres Shopping convivial situés en France en cours de certification environnementale BIU niveau "very good"
- Taux de centres Shopping convivial situés en France certifiés BIU niveau "very good"
- Montant du budget alloué aux travaux (d'amélioration technique et environnementale) entre 2017 et 2022
- Différence entre la fréquentation 2022 Galimmo vs. Le Panel France
- Taux de centres de Shopping convivial situés en France proposant des dispositifs d'aide au retour à l'emploi
- Taux de centres de Shopping convivial situés en France accueillant au moins une fois par an une action qui valorise les producteurs/artisans locaux (marché, foire, producteur)
- Taux d'occupation des surfaces des centres situés en France par des commerçants indépendants locaux
- Taux de centres situés en France proposant un programme de soutien à la vie associative
- Part des collaborateurs formés à l'éthique en 2022
- Part des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de diversité et d'inclusion"
- Part des contrats cadre d'exploitation qui ont été renégociés pour inclure des objectifs environnementaux
- Part des baux verts
- Nombre de collaborateurs formés
- Montant alloué à la formation (année N et N-1)
- Nombre de recrutements externes (CDI et CDD)
- Nombre de départs
- Nombre de participants à la Fresque de la diversité
- Taux de fréquentation du Panel France
- Taux de fréquentation multisites situés en France
- Consommation d'eau par surface
- Nombre de centres situés en France bénéficiant de bloc sanitaire intégralement munis d'équipements hydro-économiques

Informations qualitatives (actions et résultats) :

- Mise à jour de la politique de recrutement
- Mise à jour de la Charte télétravail
- Organisation d'une Journée de solidarité
- Réalisation d'audit écologique et mise en place des plans d'actions préconisées
- Mise en place d'un suivi énergétique des sites
- Revue du contrat d'entretien de nettoyage et de propreté sur les objectifs imposés sur la gestion des déchets
- Mise en place d'un suivi des consommations d'eau
- Politique de certification Breeam-in-Use pour les sites
- Revue du manuel de gestion des risques
- Expérimentation « The Second Life » (récupération de vêtement de seconde vie en contrepartie d'un bon d'achat)
- Ateliers de co-conception mis en place
- Revue de la cartographie des risques de conformité de Galimmo dans le cadre de la mise en conformité Sapin 2
- Revue de la "charte achat responsable" adaptable par site.

06



INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

6.1	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	220
6.2	ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	223
6.3	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	229
6.4	ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2022	232
6.5	CAPITAL SOCIAL	233 <small>RFA</small>
6.6	CONTRATS IMPORTANTS	236

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.

⁽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.

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 six galeries commerciales et des lots situés dans des galeries commerciales également attenantes à des hypermarchés exploités sous l'enseigne Cora. Cet apport a été réalisé conformément aux modalités prévues dans le projet de Traité d'Apport de Titres signé le 20 juin 2016.

La Société a ensuite acquis le 29 septembre 2016 auprès de Galimmo Real Estate 99,99% du capital de la société anonyme de droit belge Foncibel, laquelle détient 15% du capital de la société anonyme de droit belge Galimmo 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 depuis, Galimmo et Fongaly Immobilier bénéficient d'une capacité de tirages complémentaires pour un montant total de 42 millions d'euros en vue du financement partiel de leur pipeline de projets.

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.

⁽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.

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.

Galimmo a depuis poursuivi sa politique de développement à travers différents chantiers d'extension et de restructuration de ses actifs, comme celui de Shop'in Pacé près de Rennes (lancement fin 2019) et celui d'Ermont en Ile-de-France (lancement juin 2020).

La société Galimmo SCA a absorbé la société Fongaly Immobilier par voie de fusion absorption à effet du 30 avril 2021. La présente fusion a un effet rétroactif fiscal et comptable au 1er janvier 2021.

En octobre 2022, Galimmo a inauguré l'extension-restructuration du Centre Commercial Ermont.

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, du 17 mai 2019 et du 15 mai 2020 ; ainsi que par décisions du Gérant du 10 juillet 2017, du 19 juin 2018 du 19 juin 2019, du 17 juin 2020, du 20 mai 2021, du 10 juin 2021 et du 9 juin 2022. 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 préciputaire 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 préciputaire, la somme restant à verser à l'associé commandité sur ce dividende préciputaire 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 préciputaire de cet exercice et les dividendes préciputaires 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

Une modification de l'article 12 des Statuts de la Société a été adoptée par l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2020, 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

Une modification de l'article 16 des Statuts de la Société a été adoptée par l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2020, 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.

Le conseil répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables.

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 prévaut 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-propiétaire 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 2022

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 2022 :

	31/12/2022		30/06/2022 ⁽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	6 220 223	19,19%	6 220 223	19,19%
Galimmo Services France	77 213	0,24%	73 724	0,24%
Delparef	23 827 049	73,52%	23 827 049	73,52%
Total Concert Galimmo Real Estate - Delparef⁽²⁾	30 124 485	92,95%	30 120 996	92,95%
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98%	2 263 714	6,98%
Public	20 996	0,06%	24 485	0,07%
TOTAL	32 409 195	100%	32 409 195	100%

(1) L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 12 mai 2022 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 9 juin 2022, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation de capital suite à l'émission de 1 860 141 actions nouvelles, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 11,49 euros. Le capital social a ainsi été porté à 25 927 356,00 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 2021

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 2021 :

	31/12/2021		19/06/2021 ⁽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	5 863 033	19,19%	5 863 033	19,19%
Galimmo Services France	72 126	0,24%	72 246	0,24%
Delparef	22 458 803	73,52%	22 458 803	73,52%
Total Concert Galimmo Real Estate - Delparef⁽²⁾	28 393 962	92,95%	28 394 082	92,95%
Primonial Capimmo	2 133 723	6,98%	2 133 723	6,98%
Public	21 369	0,07%	21 249	0,07%
TOTAL	30 549 054	100%	30 549 054	100%

(1) L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 12 mai 2021 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 juin 2021, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation de capital suite à l'émission de 1 382 236 actions nouvelles, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 13,68 euros. Le capital social a ainsi été porté à 24 439 243,20 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 2020

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 2020 :

	31/12/2020		19/06/2020 ⁽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	19,13%	5 577 629	19,13%
Galimmo Services France	68 502	0,23%	68 444	0,23%
Delparef	21 365 538	73,28%	21 365 538	
Total Concert Galimmo Real Estate - Delparef⁽²⁾	27 011 669	92,64%	27 011 611	92,64%
Primonial Capimmo	2 133 723	7,32%	2 133 723	7,32%
Public	11 249	0,04%	11 307	0,04%
TOTAL	29 156 641	100%	29 156 641	100%

(1) L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 15 mai 2020 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 17 juin 2020, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation de capital suite à l'émission de 825 583 actions nouvelles, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 15,80 euros. Le capital social a ainsi été porté à 23 325 312,80 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.

6.3.2 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 6 220 223 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 19,19% 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 77 213 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 0,24% du capital et des droits de vote de la Société.

En conséquence, la société Galimmo Real Estate détient, directement et indirectement, 6 297 436 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 19,43% 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 nantisements 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 Châtelaineau, 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.

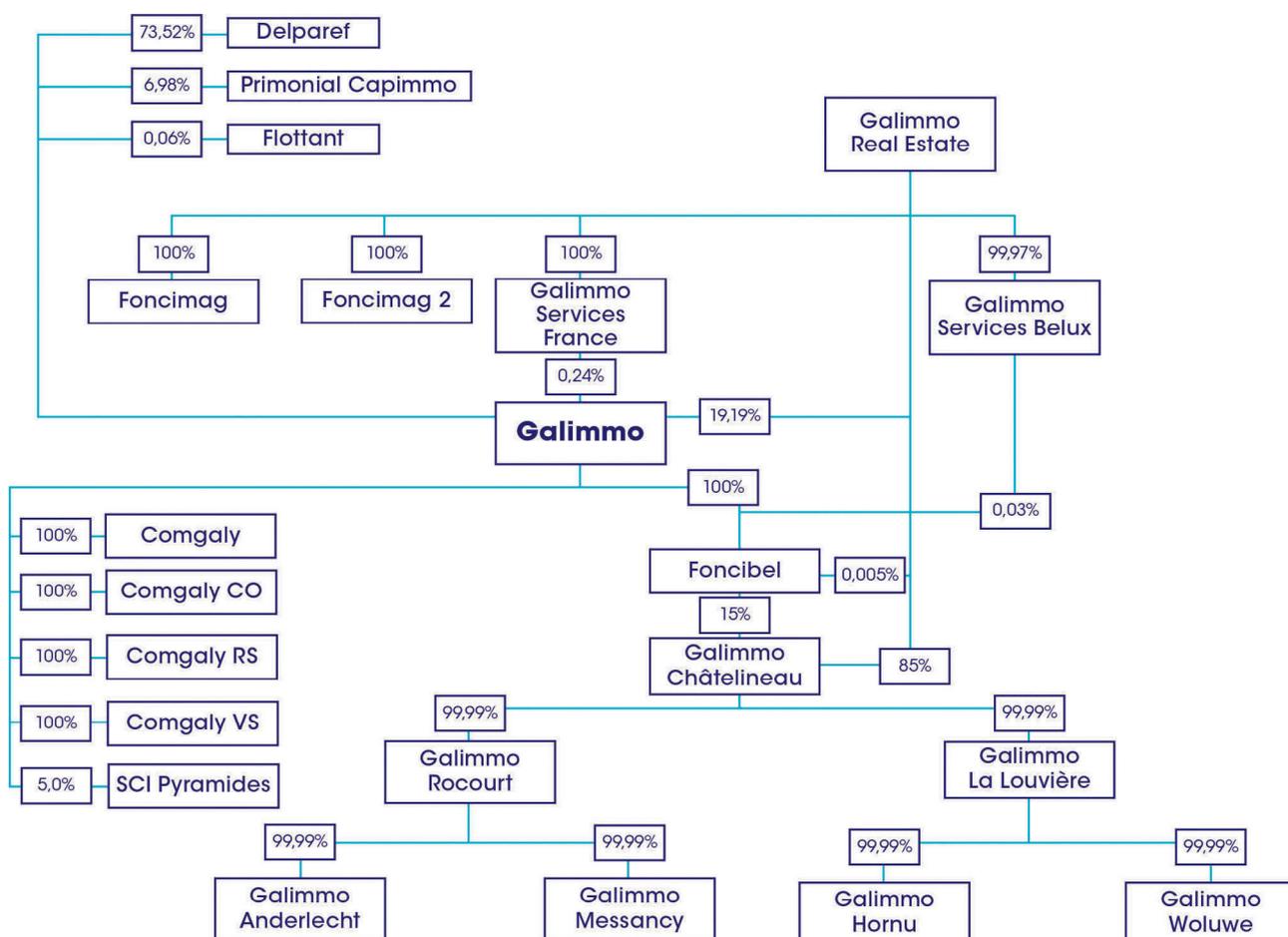
Il en est de même pour la Tranche Travaux du financement accordé à Fongaly Immobilier, et pour la Tranche Levée d'Option Anticipée accordée à Fongaly Immobilier.

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 2022

Les principes de Galimmo SCA sont présentées 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 4. 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.

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.

Le 15 mai 2020, 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 17 juin 2020, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 825 583 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 15,80 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 22 664 846,40 euros à 23 325 312,80 euros

Conformément à la décision du gérant en date du 20 mai 2021, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 8 milliers d'euros correspondant à l'émission de 10 177 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 0,80 euro, par incorporation directe de cette somme prélevée sur le compte « Autres réserves ». Le capital social de la Société a ainsi été augmenté d'un montant de 8 milliers d'euros pour le porter de 23 325 milliers d'euros à 23 333 milliers d'euros.

Le 12 mai 2021, 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 juin 2021, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 1 382 236 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 13,68 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 23 333 454,40 euros à 24 439 243,20 euros.

Enfin, le 12 mai 2022, 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 9 juin 2022, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 1 860 141 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 11,49 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 24 439 243,20 euros à 25 927 356,00 euros.

6.5.2 MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

À la date de publication du présent Rapport Financier Annuel, le capital social de la Société s'élève à 25 927 356 euros divisé en 32 409 195 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 00P11M7VYCD1A70.

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 Châtelineau Galimmo Rocourt, Galimmo La Louvière et les prêteurs (Agent : CACIB).
- Objet : Recours au financement bancaire pour favoriser le développement de l'activité d'exploitation de galeries commerciales (activité de foncière cotée) 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 : 8 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 11 MAI 2023

7.1 ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2023	238
7.2 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2023	239
7.3 PROJET DE RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2023	240
7.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	245

7.1 ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2023

À TITRE ORDINAIRE :

- 1°) Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 2°) Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 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 Madame Patricia Damerval ;
- 7°) Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Angélique Cristofari ;
- 8°) Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Adriano Segantini ;
- 9°) Approbation de la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société ;
- 10°) Approbation des informations visées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce ;
- 11°) 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 2022 à la société Galimmo Services France, Gérante ;
- 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 2022 au Président du Conseil de surveillance ;

À TITRE EXTRAORDINAIRE :

- 13°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues de la Société ;
- 14°) 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 ;
- 15°) 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.22-10-62 du Code de commerce ;
- 16°) Pouvoirs pour formalités.

7.2 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2023

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 2022 et sur les résolutions proposées par la Gérance à l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2023 (**l'Assemblée générale**).

Au titre de l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à quatre 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 14 février 2023, le Conseil de surveillance a examiné les projets de résolutions qui seront soumis au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2023 :

1. PARTIE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les résolutions à caractère extraordinaire portent 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 (13^e et 15^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 2022 (1^{ère} et 2^e résolutions), à l'affectation du bénéfice distribuable de l'exercice clos (ressortant à la somme de 12 376 158,35 euros et fixant le dividende à 0,36 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 de mandats de membres du Conseil de surveillance (6^e, 7^e et 8^e résolutions), à l'approbation de la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société (9^e résolution), à l'approbation des informations visées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce (10^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 2022 à la société Galimmo Services France, Gérante (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 2022 au Président du Conseil de surveillance (12^e résolution) et formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée générale (16^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 14 février 2023, 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

7.3 PROJET DE RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2023

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022*) - 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 2022 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution (*Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022*) - 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 2022, 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 2022 se solde par un bénéfice de 12 376 158,35 euros et un report à nouveau de 58 283,73 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 12 434 442,08 euros décide, sur proposition du Gérant, de procéder à la distribution d'un dividende de 0,36 euro par action, soit un montant global de 11 667 310,20 euros, après paiement du dividende précipitaire dû à l'Associé Commandité et s'élevant à 200.000 euros, conformément aux dispositions de l'article 26.6 des statuts de la Société, le dividende total ressortant ainsi à 11 867 310,20 euros prélevé comme suit :

i. Dividende précipitaire de l'Associé Commandité :

- sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 200 000 euros.

ii. Distribution aux actionnaires :

- sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 11 667 310,20 euros ;

Le compte « Report à nouveau » présentera, en conséquence, un solde positif s'élevant à 567.131,88 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 2022, s'élevant à 32.409.195 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 0,36 euro par action (hors dividende précipitaire prélevé sur le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2022) sera ainsi faite à hauteur de 0,36 euro par action par distribution du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le dividende sera détaché le 17 mai 2023 et mis en paiement à partir du 9 juin 2023. 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.

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.

La distribution prélevée sur le bénéfice distribuable d'un montant de 11.667.310,20 euros sera intégralement traitée comme un revenu distribué taxable.

Pour les actionnaires personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France, la fraction de la distribution traitée comme un revenu distribué sera soumise 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, la fraction de la distribution traitée comme un revenu distribué 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 ».

La distribution de dividende précipitaire prélevée sur le bénéfice distribuable sera intégralement qualifiée de revenus distribués taxables selon des conditions identiques à celles-ci décrites pour la fraction de la distribution traitée comme un revenu distribué.

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
31/12/2021	21 584 337,80 €	13.760.985,99 €	7.823.353,81 €
31/12/2020	20 609 648, 70 €	15.563.057,57 €	5.046.591,13 €
31/12/2019	25 131 331,04 €	25 131 331,04 €	0

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

Les actions nouvelles, en cas d'exercice de la présente option, seront émises à un prix égal à 90% de la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédent le jour de la présente Assemblée Générale diminuée du montant net du dividende faisant l'objet de la troisième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur. Les actions ainsi émises porteront jouissance au 1^{er} janvier 2023 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 19 mai 2023 et le 5 juin 2023 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 (Uptevia). Pour les actionnaires qui n'auront pas exercé leur option d'ici le 5 juin 2023 (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 9 juin 2023 après l'expiration de la période d'option. Pour les actionnaires ayant opté pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter de la même date.

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

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

Cinquième résolution (*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 Madame Patricia Damerval*) - L'assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Patricia Damerval vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Septième résolution (*Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Angélique Cristofari*) - L'assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Angélique Cristofari vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Huitième 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 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Neuvième résolution (*Approbaton 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.22-10-76 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.

Dixième résolution (*Approbaton des informations visées à l'article L.22-10-9, 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. 22-10-77, I du Code de commerce, approuve les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce, tels que détaillées dans ce rapport.

Onzième résolution (*Approbaton 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 2022 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.22-10-77, 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 2022, tel que détaillés dans ce rapport.

Douzième résolution (*Approbaton 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 2022 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.22-10-77 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 2022, tel que détaillés dans ce rapport.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Treizième 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. 22-10-62 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 :
 - a. arrêter le montant définitif de la réduction de capital,
 - b. fixer les modalités de la réduction de capital et la réaliser,
 - c. imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles,
 - d. constater la réalisation de la réduction de capital et procéder à la modification corrélative des Statuts,
 - e. 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.

Quatorzième 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 16 et 19 adoptées par l'assemblée générale mixte du 12 mai 2022 ;
- 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.

Quinzième 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.22-10-62 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.22-10-62 et suivants du Code de commerce, et avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, à opérer sur les actions de la Société, en une ou plusieurs fois aux époques qu'elle déterminera, dans le respect des conditions légales et réglementaires applicables.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

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

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

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

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

- le nombre d'actions que la Société achètera pendant la durée du programme de rachat n'excèdera pas 10% des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée) étant précisé que conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 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.

Seizième 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 2022)

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 R226-2 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 R226-2 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 L226-10 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 R226-2 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. MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION DE CRÉDITS

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

ENTITÉS CONCERNÉES :

1. Galimmo Real Estate
 - a. **Actionnaire** détenant directement 18 021 203 actions de Galimmo (à la date de la signature de la convention), représentant 78,41% du capital et des droits de vote de Galimmo à l'issue de la réalisation de l'apport partiel d'actifs en date du 29 septembre 2016, et désormais 6 220 223 actions représentant 19,19%,
 - b. **Mandataires sociaux communs** : M. Adriano Segantini (fondateur de Galimmo Real Estate à l'époque de la signature de la convention et membre du Conseil de surveillance de Galimmo) et M. Emilius Veldboer (administrateur-délégué de Galimmo Real Estate et Président du Conseil de surveillance de Galimmo) ;
2. Galimmo Châtelineau
 - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate,
 - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelineau (à la date de la signature de la convention) et membre du Conseil de surveillance de Galimmo ;
3. Galimmo Rocourt
 - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate,
 - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Rocourt (à la date de la signature de la convention) et membre du Conseil de surveillance de Galimmo ;
4. Galimmo La Louvière
 - a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate,
 - b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo La Louvière (à la date de la signature de la convention) et membre du Conseil de surveillance de Galimmo.

MODALITÉS FINANCIÈRES DE L'OPÉRATION :

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

Modalités financières de l'opération : au 31 décembre 2022, le solde du prêt s'élevait :

- à 203,1 millions d'euros tirés par Galimmo,
- à 38,5 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 ;

- **Un gage actions de droit belge** en date du 29 septembre 2016 portant sur les actions de Foncibel détenues par Galimmo ;

Les actions détenues par Galimmo au 31 décembre 2016 s'élevaient à 20.882 milliers d'euros.

- **Une convention de subordination** en date du 29 septembre 2016, modifiée par voie d'avenant en date du 12 décembre 2016 et du 21 décembre 2018 ;
- **Une 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.

DURÉE :

7 ans à partir du 29 septembre 2016.

MOTIFS JUSTIFIANT DE SON INTÉRÊT POUR LA SOCIÉTÉ : recours au financement bancaire pour favoriser la réorientation de l'activité de la Société vers la détention et l'exploitation de galeries commerciales (activité de foncière cotée) et assurer le financement d'un plan de développement au soutien de cette nouvelle activité dédiée.

2. PROTOCOLE D'ACCORD 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.

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 2022.

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 avril 2023

Les Commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Malcom Sossou

EXPONENS

Yvan Corbic

08



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	250
8.2	PERSONNES RESPONSABLES	251 <small>RFA</small>
8.3	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	252 <small>RFA</small>
8.4	INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE	253
	TABLES DE CONCORDANCE	254

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 Eric Ravoire.

8.2.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU RAPPORT FINANCIER

J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et en 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 2.6 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 18 avril 2023
Galimmo Services France, Gérant
Représentée par Monsieur Eric Ravoire, Président

8.2.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Monsieur Thomas HAINEZ
Téléphone : +33 1 53 20 86 88
E-mail : thainez@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 Malcom Sossou
63 rue de Villiers, 92 208 – Neuilly-sur-Seine

Nommé par l'Assemblée générale du 12 mai 2022 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 2027.

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.

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 2021 établis selon les normes comptables françaises IFRS qui figurent respectivement aux pages 93 à 109 et aux pages 64 à 88 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes correspondant qui figurent respectivement aux chapitres 3.2 et 3.1 du Document d'Enregistrement Universel 2021 déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2022 sous le numéro D.22-0333 ;
- les comptes sociaux et consolidés de la Société relatifs à l'exercice 2020 établis selon les normes comptables françaises IFRS qui figurent respectivement aux pages 96 à 114 et aux pages 64 à 91 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes correspondant qui figurent respectivement aux chapitres 3.2 et 3.1 du Document d'Enregistrement Universel 2020 déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2021 sous le numéro D.21-0155.

Les deux documents 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	251
1.2	Déclaration des personnes responsables	251
1.3	Déclaration d'experts	25-27 ; 214-216
1.4	Attestation relative aux informations provenant de tiers	25-27
1.5	Déclaration relative au dépôt du document	1 ; 251-253
2.	Contrôleurs légaux des comptes	252
3.	Facteurs de risque	28-37 ; 57-60
4.	Informations concernant Galimmo	16-25 ; 160-165
5.	Aperçu des activités	
5.1	Principales activités	55
5.1.1	Nature des opérations et principales activités	40
5.1.2	Nouveaux produits et services	N/A
5.2	Principaux marchés	21-23
5.3	Événements importants	55
5.4	Stratégie et objectifs	8-11 ; 161-162
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	44
5.7.1	Investissements importants réalisés	44
5.7.2	Investissements en cours ou engagements fermes	44
5.7.3	Coentreprises et participations significatives	23
5.7.4	Questions environnementales pouvant influencer sur l'utilisation des immobilisations corporelles	37 ; 177-189
6.	Structure organisationnelle	
6.1	Description sommaire du Groupe	232
6.2	Liste des filiales importantes	55-56
7.	Examen de la situation financière et du résultat	
7.1	Situation financière	49-52 ; 64-68
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	45-50 ; 205-213
7.1.2	Prévisions de développement futur et activités en matière de développement futur et activités en matière de recherche et développement	44
7.2	Résultat d'exploitation	50-51
7.2.1	Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	40
7.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	40 -51
8.	Trésorerie et capitaux	
8.1	Informations sur les capitaux	53
8.2	Flux de trésorerie	50-53
8.3	Besoin de financement et structure de financement	52-54
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	54
8.5	Sources de financement attendues	53

INFORMATIONS	PAGES
9. Environnement réglementaire	
9.1 Description de l'environnement réglementaire pouvant influencer sur les activités de l'émetteur	33-34
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	51
10.2 Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	56-60
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	62 ; 91-92
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	12-13 ; 120-138
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de Direction et de surveillance et de la Direction générale	139
13. Rémunération et avantages	
13.1 Rémunérations versées et avantages en nature	140-148
13.2 Provisions pour pensions, retraites et autres avantages du même ordre	148
14. Fonctionnement des organes d'administration et de Direction	
14.1 Date d'expiration des mandats	121-125
14.2 Contrats de service	N/A
14.3 Comités	123-125
14.4 Déclaration de conformité relative au régime de gouvernement d'entreprise applicable	118 ; 119
14.5 Incidences significatives potentielles sur le gouvernement d'entreprise	119
15. Salariés	
15.1 Nombre de salariés et répartition des effectifs	151
15.2 Participations et stock-options	145-147
15.3 Accords de participation des salariés au capital	152
16. Principaux actionnaires	
16.1 Franchissements de seuils ou répartition du capital	18 ; 228-230
16.2 Existence de droits de vote différents	226
16.3 Contrôle de l'émetteur	18
16.4 Accord d'actionnaires	150
17. Transactions avec des parties liées	87 - 88 ; 150
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
18.1 Informations financières historiques	220-222
18.1.1 Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit	252
18.1.2 Changement de date de référence comptable	N/A
18.1.3 Normes comptables	69 ; 95-98
18.1.4 Référentiel comptable	69 ; 95
18.1.5 Bilan, compte de résultat, variation des capitaux propres, flux de trésorerie, méthodes comptables et notes explicatives	64-116
18.1.6 États financiers consolidés	64-68
18.1.7 Date des dernières informations financières	253
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	252
18.4 Informations financières pro forma	N/A

INFORMATIONS		PAGES
18.5	Politique en matière de dividendes	56
18.5.1	Description de la politique de distribution des dividendes et de toute restriction applicable	56
18.5.2	Montant du dividende par action	56 ; 62
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	60 ; 229
19.1.1	Montant du capital souscrit, nombre d'actions émises et totalement libérées et valeur nominale par action, nombre d'actions autorisées	108 ; 229
19.1.2	Informations relatives aux actions non représentatives du capital	229
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	220-222 ; 229-230
19.2	Acte constitutif et Statuts	223-228
19.2.1	Registre et objet social	220 ; 223
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachées à chaque catégorie d'actions	226
19.2.3	Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A
20.	Contrats importants	236
21.	Documents disponibles	253

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

INFORMATIONS		PAGES
1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2022	55
2.	Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	62
3.	Comptes consolidés au 31 décembre 2022	64
4.	Honoraires des Commissaires aux comptes	61 ; 89 ; 109
5.	Comptes annuels au 31 décembre 2022	94
6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	111-115
7.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	90-93
8.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	245-247
9.	Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	118-157
10.	Attestation du responsable du document	251

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

INFORMATIONS		PAGES
1.	Organe choisi pour exercer la Direction générale de la Société	12-13
2.	Liste des mandats ou fonctions exercées dans toute société par chacun des mandataires sociaux	126-138
3.	Rémunérations et avantages de toute nature de chacun des mandataires sociaux	140-149
4.	Tableau et rapport sur les délégations en matière d'augmentation de capital	156-157
5.	Informations prévues à l'article L. 225-37-5 du Code de commerce susceptible d'avoir une incidence en matière d'offre publique	155
6.	Assemblée générale et modalités de participation	227-228 ; 238-247
7.	Droits liés aux actions	226



Ce document est imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim'Vert
sur un papier certifié PEFC issu de ressources contrôlées et gérées durablement.

GALÍMMO
S C A