

DOCUMENT  
D'ENREGISTREMENT  
UNIVERSEL

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023

**GALÍMMO**  
LA VIE AU CENTRE

<b>CAHIER STRATÉGIQUE</b>	<b>1</b>				
Message d'Éric Ravoire	2				
Une plateforme de lieux de commerce et de vie	3				
Performance opérationnelle 2023	4				
Indicateurs financiers clés	6				
<b>01 PRÉSENTATION DU GROUPE</b>	<b>7</b>				
1.1 Historique de la constitution de Galimmo SCA et dates clés	8	RFA			
1.2 Leviers de performance et financière	9	RFA			
1.3 Bourse et actionariat	10	RFA			
1.4 Parties prenantes	11	RFA			
1.5 Patrimoine de la Société	12	RFA			
1.6 Facteurs de risque	18				
<b>02 RAPPORT D'ACTIVITÉ</b>	<b>29</b>				
2.1 Performances opérationnelles de l'exercice 2023	30	RFA			
2.2 Investissements	33	RFA			
2.3 Indicateurs EPRA	34	RFA			
2.4 Examen du résultat et de la situation financière	38	RFA			
2.5 Trésorerie et capitaux	42	RFA			
2.6 Rapport de gestion	44	RFA			
<b>03 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES ANNUELS</b>	<b>53</b>				
3.1 Comptes consolidés	54	RFA			
3.2 Comptes annuels	83	RFA			
<b>04 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>105</b>				
4.1 Règles de gouvernance	107				
4.2 Organes de gouvernance et de Direction	108				
4.3 Politique de rémunération	126				
4.4 Contrats entre les mandataires sociaux, les actionnaires et la Société	135				
4.5 Conventions courantes	136				
4.6 Salariés	136				
4.7 Capital social	137				
4.8 Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	138				
4.9 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	139				
4.10 Synthèse des délégations financières en cours de validité	140				
<b>05 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE</b>	<b>143</b>				
5.1 Galimmo : identité et mission	144				
5.2 Méthodologie d'analyse des risques	152				
5.3 Les conséquences sociales de l'activité	153				
5.4 Conséquences environnementales et sociétales de l'activité	165				
5.5 Droits de l'homme – gestion des fournisseurs et des prestataires	186				
5.6 Annexe : tableau récapitulatif des résultats et des indicateurs de performance	188				
5.7 Annexe 2 : tableau de correspondance EPRA	191				
5.8 Rapport de l'un des Commissaires aux comptes	194				
<b>06 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL</b>	<b>199</b>				
6.1 Informations concernant la Société	200				
6.2 Actes constitutifs et statuts	203				
6.3 Principaux actionnaires	209				
6.4 Organigramme au 31 décembre 2023	212				
6.5 Capital social	212	RFA			
6.6 Contrats importants	215				
<b>07 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 AVRIL 2024</b>	<b>217</b>				
7.1 Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2024	218				
7.2 Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2024	219				
7.3 Projet de résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2024	220				
7.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes	233				
<b>08 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>237</b>				
8.1 Documents accessibles au public	238				
8.2 Personnes responsables	239	RFA			
8.3 Contrôleurs légaux des comptes	240	RFA			
8.4 Informations incluses par référence	241				
Tables de concordance	242				

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

# DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

# 2023

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 25 avril 2024 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



## MESSAGE

# E

n 2023, nous avons de nouveau récolté les fruits de notre approche alliant gestion dynamique de nos centres commerciaux, gestion financière rigoureuse et programmes de redéveloppements échelonnés dans le temps. Notre activité est restée soutenue. Le chiffre d'affaires des commerçants a enregistré une croissance significative et nos centres de Shopping convivial ont attiré une fréquentation en hausse. La signature de nombreux baux a conduit à des taux d'occupation et des loyers annualisés en constante augmentation. Conformément à notre politique d'adaptation permanente de l'offre de nos centres aux attentes de leur clientèle, nous en avons poursuivi le renforcement, notamment dans le secteur de la beauté et de la santé, qui demeure au premier rang de notre mix commercial. Nous avons également continué d'en élargir l'horizon en accueillant des acteurs traditionnellement peu présents en centre commercial, favorisant le développement de nouvelles formes d'activités telles que le commerce de seconde main. Nous avons d'ailleurs lancé, dans le cadre de notre programme responsable éponyme, la deuxième édition de notre Prix Engagé pour demain, ouvrant de nouvelles perspectives de collaboration avec des entrepreneurs sociaux innovants dans le domaine du commerce à impact avec les quatre lauréats retenus parmi les entrepreneurs sociaux innovants ayant candidaté. Sur le plan financier, notre situation est restée solide et la mise en place en février d'un nouvel emprunt a repoussé notre prochaine échéance bancaire à 2028. L'intégration de

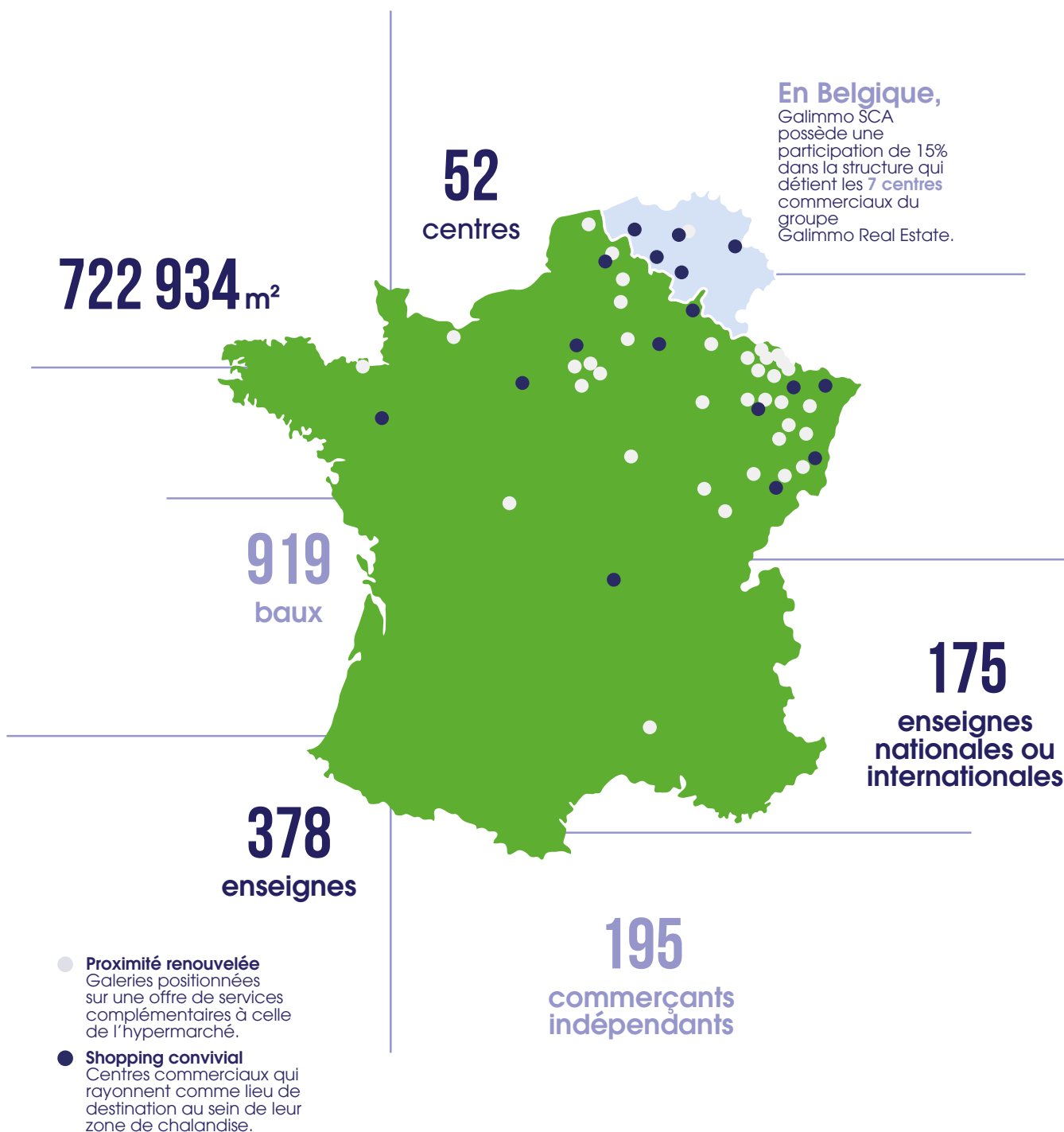
critères ESG dans ce crédit témoigne de notre approche qui se traduit par l'incorporation des dimensions environnementales et sociétales dans nos opérations et la gestion de nos centres commerciaux.

Le 12 juillet, nous avons pris acte de l'accord en vue de l'acquisition par Carmila auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate de leurs participations dans Galimmo SCA, représentant environ 93% du capital de la société, et de la société Galimmo Services France. Prévue à l'été 2024, concomitamment à la prise de contrôle de Cora et Match en France par le groupe Carrefour, cette opération reste conditionnée à l'obtention des autorisations requises. Nos équipes demeurent totalement mobilisées sur nos objectifs opérationnels, à savoir la commercialisation, la gestion active du mix enseignes et la bonne marche des programmes de modernisation de nos centres qui soutiennent leur impact économique et social structurant pour les territoires.

**Éric Ravoire**

# UNE PLATEFORME DE LIEUX DE COMMERCE ET DE VIE

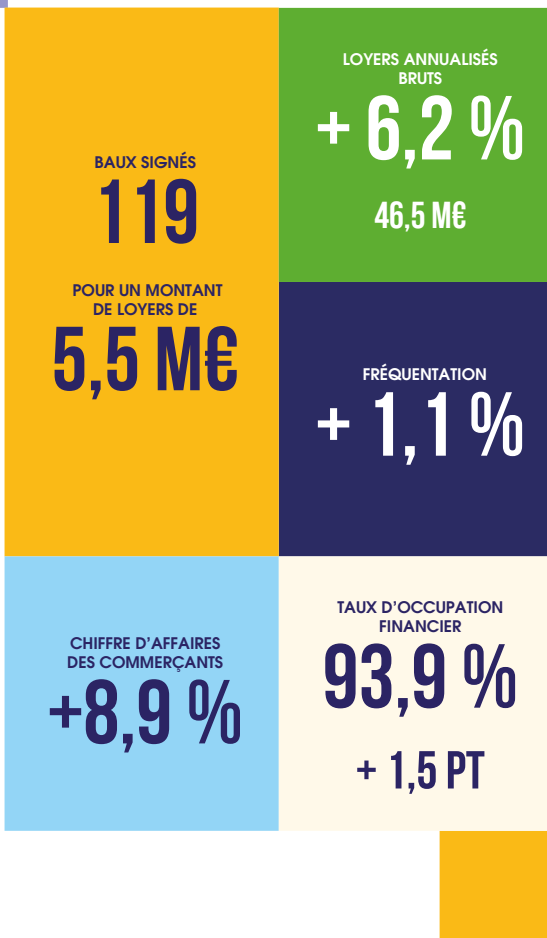
À PROXIMITÉ DE VILLES MOYENNES  
DANS UNE GRANDE MOITIÉ NORD DE LA FRANCE



# PERFORMANCE

Galimmo SCA a signé de nombreux baux et poursuivi le développement de son mix commercial tout au long de l'année 2023. Le domaine Beauté & Santé reste au premier rang de son mix sectoriel.

## ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE



## PARMI LES ENSEIGNES QUI RENFORCENT LEUR PRÉSENCE

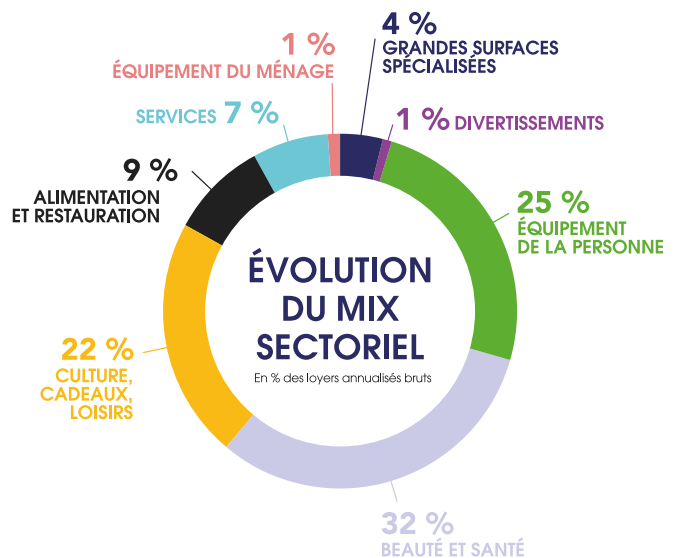


### De nouveaux venus

intimissimi TEZENIS Normal

### Un nouveau service

Des consignes colis multi-transporteurs permettant le retrait et le retour des achats effectués sur Internet (poursuite du déploiement en 2024).



# OPÉRATIONNELLE 2023

## LES AUTRES RÉALISATIONS MARQUANTES DE L'ANNÉE



### Les projets de redéveloppement

En 2023, Galimmo SCA a poursuivi le développement et la livraison de ses projets de rénovation et restructuration menés en reprenant des surfaces de l'hypermarché :

- Achèvement de la rénovation des centres commerciaux Cora Lempdes et Saint-Avold ;
- Lancement de la rénovation du centre de Villers-Semeuse ;
- Livraison des surfaces restructurées au sein du centre commercial Cora Dorlisheim pour l'ouverture d'une 5<sup>e</sup> boutique Mise au Green au sein du patrimoine de Galimmo SCA et une nouvelle implantation de CiGusto déjà présent sur 16 centres ;
- Lancement de la seconde phase du programme de restructuration de Shop'in Witty (Wittenheim) pour permettre à l'enseigne Sephora d'agrandir sa boutique.



### Performance environnementale des centres

Fin 2023, Galimmo SCA a obtenu 5 certifications Breeam In-Use, référentiel adapté à l'évaluation de la performance environnementale et de la durabilité des bâtiments en exploitation, avec un score Very Good pour les centres de Colmar, Creil, Lempdes, Nancy et Wittenheim.



### Des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire

11 implantations dont :

- Emmaüs
- Green couture
- Les Fringues store associatif
- Bicou



### Prix Engagé pour demain

Pour la 2<sup>e</sup> édition du Prix Engagé pour demain, le Prix Commerce Responsable a été attribué à l'association Les Fringues Store Associatif, le Prix Bien Vieillir à Mains d'Argent, le Prix Mobilité Douce à Transway et le Prix Coup de cœur du Jury à Hello Waste. Les lauréats se partagent une dotation financière et bénéficient d'un soutien opérationnel pour leur installation sur une surface adaptée à leur concept ou au développement de leur solution dans un des centres commerciaux de Galimmo SCA.



  
Reconnaissance de la qualité de la communication financière et extra-financière



Médaille d'or attribuée par l'EPRA au reporting financier pour la 3<sup>e</sup> année consécutive



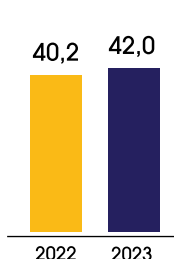
Médaille d'or attribuée par l'EPRA au reporting extra-financier pour la 2<sup>e</sup> année consécutive

# INDICATEURS FINANCIERS CLÉS



**Revenus locatifs bruts**  
En M€

Les revenus locatifs bruts ont progressé de 4,1% dont 2,5% de hausse à périmètre comparable, liée à l'indexation et aux succès de commercialisation, et aux livraisons de nouvelles surfaces.



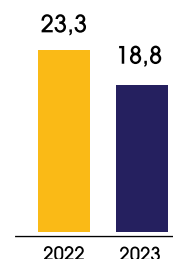
**Revenus locatifs nets**  
En M€

Les charges locatives immobilières nets étant restées stables, les revenus locatifs nets progressent de 5% sur un an, soit +2,8% à périmètre comparable.



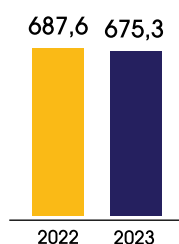
**Résultat opérationnel courant**  
En M€

Le résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés est en hausse de 2,9% par rapport à l'exercice précédent.



**Résultat EPRA**  
En M€

Le recul du résultat EPRA est principalement lié à l'augmentation des charges d'intérêt d'emprunt de 5,9 M€ entre 2023 et 2022, compte tenu de l'évolution de l'Euribor 3 mois.



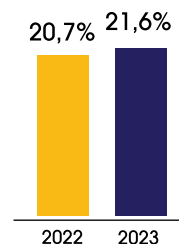
**Valeur du patrimoine**  
En M€

La légère diminution de 1,8% de la valeur du patrimoine (hors droits) est liée aux hypothèses de taux en hausse retenues par les experts. À périmètre comparable, elle est en recul de 1,7%.



**EPRA NDV**  
En M€

La baisse de 2,6% de l'EPRA NDV s'explique principalement par la variation de juste valeur négative des immeubles de placement due aux hypothèses de taux en hausse retenues par les experts.



**Ratio de LTV net**  
En M€

L'endettement financier étant resté quasi-stable, le ratio de LTV augmente avec la révision de la valeur des actifs mais la situation financière demeure solide.



# 01



# PRÉSENTATION DU GROUPE

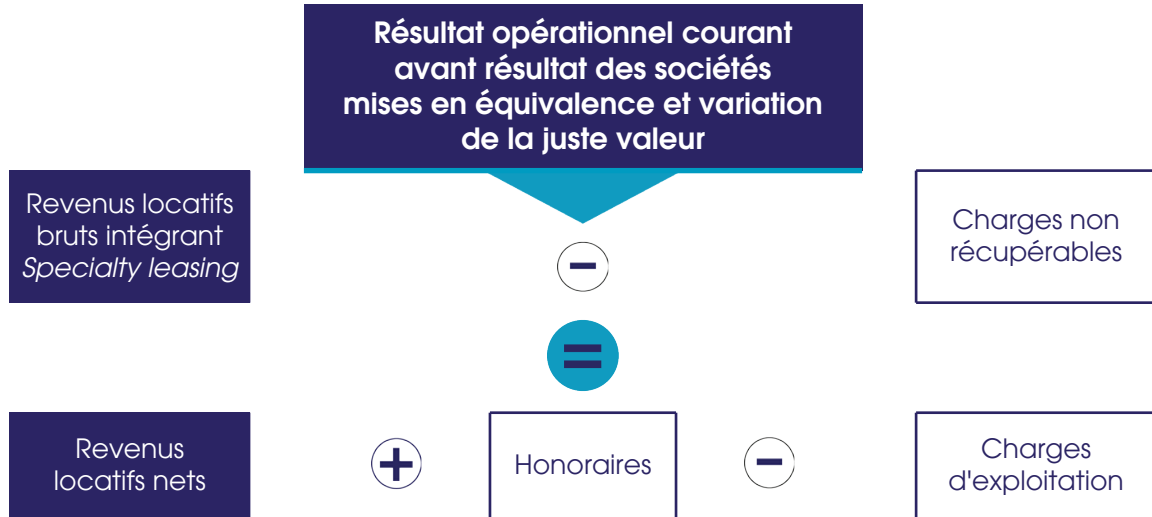
1.1 HISTORIQUE DE LA CONSTITUTION DE GALIMMO SCA ET DATES CLÉS	8	RFA
1.2 LEVIERS DE PERFORMANCE ET FINANCIÈRE	9	RFA
1.3 BOURSE ET ACTIONNARIAT	10	RFA
1.4 PARTIES PRENANTES	11	RFA
1.5 PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ	12	RFA
1.6 FACTEURS DE RISQUE	18	

## 1.1 HISTORIQUE DE LA CONSTITUTION DE GALIMMO SCA ET DATES CLÉS

SEPTEMBRE 2023	Obtention de 2 EPRA Awards de niveau Gold récompensant les pratiques en matière de communication d'information financière pour la 3 <sup>ème</sup> année consécutive et de reporting extra-financier pour la 2 <sup>nde</sup> fois
JUILLET 2023	Accord en vue de l'acquisition de la société Galimmo SCA par Carmila
AVRIL 2023	Lancement de la 2 <sup>nde</sup> édition du prix "Engagé pour demain"
FEVRIER 2023	Refinancement par crédit hypothécaire de 203,1 millions d'euros sous forme de sustainability linked loan à maturité 2028
OCTOBRE 2022	Inauguration de l'extension-restructuration du Centre Commercial Ermont
SEPTEMBRE 2022	1 <sup>ère</sup> 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 <sup>ème</sup> 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 <sup>nde</sup> 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 Council 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 <sup>ère</sup> 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 <sup>er</sup> centre commercial issu de la démarche de co-conception de Galimmo SCA
OCTOBRE 2017	1 <sup>ère</sup> 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.

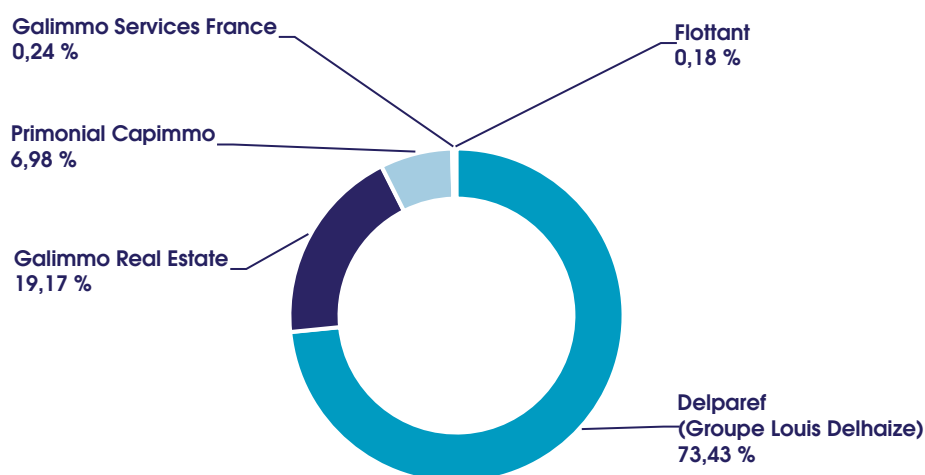
## 1.3 BOURSE ET ACTIONNARIAT

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 2023



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

## 1.5 PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

### 1.5.1 DESCRIPTIF

#### 1.5.1.1 PRÉSENTATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, 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 150 556 m<sup>2</sup> répartis sur 52 sites commerciaux (regroupant 1 089 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	2023		2022		Var 2023/2022	
		en M€	% du total	en M€	% à périmètre courant	% à périmètre comparable <sup>1</sup>	
Shopping	13	535,0	79%	546,4	(2,1%)	(1,8%)	
Proximité	39	140,3	21%	141,2	(0,6%)	(1,4%)	
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>675,3</b>	<b>100%</b>	<b>687,6</b>	<b>(1,8%)</b>	<b>(1,7%)</b>	

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

La valeur du portefeuille d'actifs immobiliers au 31 décembre 2023 s'élève à 675,3 millions d'euros (hors droits), en légère baisse de 1,8% par rapport à fin décembre 2022. À périmètre comparable, la valeur des actifs diminue de 1,7%.

#### 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 création	Date de dernière rénovation/extension/restructuration	Nombre de lots	Surface totale (en m <sup>2</sup> ) (galerie, hypermarché & cafétéria)	Surface galerie (en m <sup>2</sup> ) (GLA)
Shopping	Cambrai	Hauts-de-France	1974	2019	32	13 998	3 711
Shopping	Clermont-Ferrand Lempdes	Auvergne Rhône-Alpes	1972	2010	36	17 932	4 122
Shopping	Colmar Houssen	Grand-Est	1998	2022	66	26 980	12 903
Shopping	Creil	Hauts-de-France	1969	2021	38	19 708	4 723
Shopping	Dreux	Centre-Val de Loire	1999	2021	21	13 319	3 763
Shopping	Ermont	Île-de-France	1980	2021	31	21 553	7 391
Shopping	Evian Publier	Auvergne Rhône-Alpes	1981	2017	29	17 659	6 609
Shopping	Nancy Houdemont	Grand-Est	1971	2020	66	27 048	10 135
Shopping	Rennes Pacé	Bretagne	1996	2021	60	18 007	9 201
Shopping	Strasbourg	Grand-Est	1970	2014	49	25 120	8 266
Shopping	Val d'Yerres	Île-de-France	1978	2018	43	21 900	11 561
Shopping	Villers Semeuse	Grand-Est	1970	2022	22	19 049	4 762
Shopping	Wittenheim	Grand-Est	1972	2019	45	23 011	6 183

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

Type	Ville	Région	Date création	Date de dernière rénovation/extension/restructuration	Nombre de lots	Surface totale (en m <sup>2</sup> ) (galerie, hypermarché & cafétéria)	Surface galerie (en m <sup>2</sup> ) (GLA)
Proximité	Alès	Occitanie	1978	2007	5	10 988	409
Proximité	Auxerre	Bourgogne Franche-Comté	1987	2017	10	9 558	984
Proximité	Belfort	Bourgogne Franche-Comté	1991	2007	6	11 154	395
Proximité	Blois	Centre-Val de Loire	1972	2021	23	14 287	3 340
Proximité	Caen Rots	Normandie	1995	2006	16	13 035	1 452
Proximité	Courrières	Hauts-de-France	1973	2021	11	10 964	2 036
Proximité	Dijon	Bourgogne Franche-Comté	1991	2017	11	12 001	732
Proximité	Dole	Bourgogne Franche-Comté	1982	2019	21	9 815	2 915
Proximité	Dorlisheim	Grand-Est	1985	2021	30	12 667	2 897
Proximité	Dornach	Grand-Est	1980	2016	20	14 916	2 874
Proximité	Dunkerque	Hauts-de-France	1981	1990	10	10 241	806
Proximité	Essey Lès Nancy	Grand-Est	1983	2020	14	14 282	2 116
Proximité	Forbach	Grand-Est	1984	1990	12	13 249	678
Proximité	Garges	Île-de-France	1997	2021	19	13 426	1 888
Proximité	Grosbliedestroff	Grand-Est	1989		8	6 341	476
Proximité	Haguenau	Grand-Est	1981	2022	22	14 140	2 153
Proximité	Livry Gargan	Île-de-France	1999	2018	16	13 327	1 756
Proximité	Luneville	Grand-Est	1982	2022	16	10 235	1 711
Proximité	Metz Technopole	Grand-Est	1973	2013	6	14 569	678
Proximité	Mondelange	Grand-Est	1984	2000	23	18 220	2 047
Proximité	Montbéliard	Bourgogne Franche-Comté	1971	2017	8	8 752	397
Proximité	Moulins-lès-Metz	Grand-Est	1974	2014	22	17 484	2 752
Proximité	Reims Neuville	Grand-Est	1990	2006	27	14 081	2 811
Proximité	Remiremont	Grand-Est	1978	2013	6	8 073	292
Proximité	Saint Avold	Grand-Est	2008	2022	21	14 631	2 597
Proximité	Saint Dié	Grand-Est	1973	2021	19	10 578	2 334
Proximité	Saint Dizier	Grand-Est	1972	2003	8	9 461	646
Proximité	Saint Malo	Bretagne	1995	1995	9	8 998	813
Proximité	Saint Quentin	Hauts-de-France	1972	2017	16	11 996	1 374
Proximité	Sarrebouurg	Grand-Est	1973	2015	4	7 166	226
Proximité	Sarreguemines	Grand-Est	1978	1998	12	10 309	748
Proximité	Soissons	Hauts-de-France	1986	2007	15	13 764	1 420
Proximité	Ste Marie aux Chênes	Villeneuve d'Ascq Flers	1984	2004	7	8 170	181
Proximité	Toul	Grand-Est	1977	2017	12	10 340	992
Proximité	Verdun	Grand-Est	1977	2011	5	7 808	163
Proximité	Vesoul	Grand-Est	1984	2012	20	7 963	1 493
Proximité	Vichy	Auvergne Rhône-Alpes	1972	1991	8	11 190	282
Proximité	Villeneuve d'Ascq Flers	Hauts-de-France	1983	2022	6	11 786	1 706
Proximité	Wattignies	Hauts-de-France	1971		27	17 686	3 226
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>				<b>1 089</b>	<b>722 934</b>	<b>150 125</b>

### 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 2023, ces galeries commerciales situées en Belgique sont valorisées 406,6 millions d'euros hors droits par Cushman & Wakefield. Elles présentent essentiellement un positionnement Shopping convivial.

Type	Ville	Surface totale (en m <sup>2</sup> ) (galerie, hypermarché & cafétéria)	Surface galerie (en m <sup>2</sup> ) (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
<b>TOTAL</b>		<b>160 690</b>	<b>67 600</b>	<b>405</b>

## 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<sup>ème</sup> 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 2023 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 2023 s'élève à 724,5 millions d'euros droits inclus, soit 675,3 millions d'euros hors droits, en légère baisse de 1,8% sur un an. À périmètre comparable, i.e. en retraçant la valeur des projets d'extension engagés et valorisés, la valeur du portefeuille immobilier est en baisse de 1,7%.

En dehors du site d'Alès pour lequel des compromis de vente ont été signés le 30 novembre 2023, 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 2023, ces galeries commerciales situées en Belgique sont valorisées 406,6 millions d'euros par Cushman & Wakefield (valeurs hors droits), contre 416,8 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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



### 1.5.2.3 ÉVOLUTIONS SUR L'ANNÉE 2023

Les valeurs au 31 décembre 2023 ont évolué de la sorte :

Valeurs hors droits	31/12/2023		31/12/2022		Variation	
	M€	% total	M€	% total	+/-% courant	+/-% comparable
Shopping – 13 sites	535,0	79%	546,4	79%	(2,1%)	(1,8%)
Proximité – 39 sites	140,3	21%	141,2	21%	(0,6%)	(1,4%)
<b>Total Galimmo (France)</b>	<b>675,3</b>	<b>100%</b>	<b>687,6</b>	<b>100%</b>	<b>(1,8%)</b>	<b>(1,7%)</b>
Shopping – 6 sites	397,7	98%	406,7	98%	(2,2%)	(2,2%)
Proximité – 1 site	8,9	2%	10,1	2%	(12,0%)	(12,0%)
<b>Total Participation mise en équivalence (Belgique)</b>	<b>406,6</b>	<b>100%</b>	<b>416,8</b>	<b>100%</b>	<b>(2,4%)</b>	<b>(2,4%)</b>

La baisse de 1,8% est principalement liée à la décompression des taux d'actualisation et de sortie légèrement compensée par une hausse des revenus reflétant l'activité locative dynamique du portefeuille et l'impact de l'indexation.

Sur la base des valeurs vénales droits inclus, et des loyers potentiels nets de charges non récupérables<sup>2</sup> issus des rapports d'expertise à fin décembre 2023, le taux de rendement potentiel du patrimoine détenu en France s'établit à 7,1%.

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'ÉVALUATION 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 2023.

##### 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 (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 évaluations 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 évaluations en tant qu'évaluateurs externes indépendants, tels que définis dans les standards du Red Book publié par la RICS.

<sup>(2)</sup> Loyers actuels nets plus valeurs locatives de marché des locaux vacants, nettes de charges.

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 la Juste Valeur (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).

### **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.

## **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.

## **NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DU MARCHÉ**

D'importantes pressions inflationnistes ont affecté l'économie européenne au cours des deux dernières années et ont conduit la BCE à relever ses taux d'intérêts depuis juillet 2022 pour lutter contre ce phénomène. Cela a entraîné une augmentation du coût de la dette et une réduction des liquidités disponibles, ce qui, avec la forte détente des rendements obligataires depuis des niveaux historiquement bas, a pesé sur l'appréciation des investisseurs et a eu un impact négatif sensible sur la valeur de l'immobilier. Néanmoins, les niveaux d'inflation ont commencé à refluer et les banques centrales ont maintenu leurs taux stables depuis septembre 2023. Il semblerait que l'inflation ait déjà dépassé son pic, mais qu'elle tarde à redescendre au niveau normalisé attendu par la BCE. Le marché suggère cependant que les taux d'intérêt ont probablement atteint leur maximum mais cela reste encore à confirmer dans les mois à venir.

Par ailleurs, la guerre en Ukraine ne montre aucun signe de fin et reste un risque pour les chaînes d'approvisionnement, les fournitures d'énergie et les prix dans toute l'Europe et au Royaume-Uni. Le conflit en cours en Israël et à Gaza est susceptible de créer une incertitude supplémentaire, notamment en ce qui concerne les prix du pétrole. 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. À ce stade, nous estimons que des périodes de commercialisation plus longues seront nécessaires pour obtenir des offres représentatives du marché.

## **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 2 janvier 2024

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

**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 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

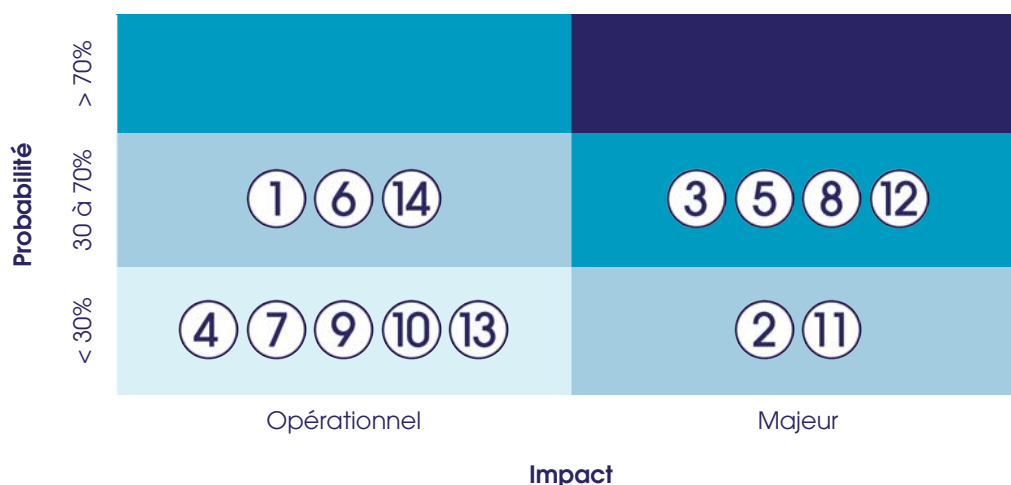
#### III. Risques financiers

- 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
- 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, en 2023, pour la deuxième année consécutive le "Prix Engagé pour Demain" 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 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 permet 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.

Galimmo a mis en place, en 2022, un comité d'investissement interne à la société qui se réunit mensuellement afin de valider les investissements supérieurs à 200.000 euros.

De plus, 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 règlements 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.

## 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 pendant 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.

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 2023, 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 poursuit 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. Par ailleurs, un dispositif d'épargne salariale a également été mis en place.

### 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.

### 1.6.3 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 2023	30	RFA
2.2	INVESTISSEMENTS	33	RFA
2.3	INDICATEURS EPRA	34	RFA
2.4	EXAMEN DU RÉSULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE	38	RFA
2.5	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	42	RFA
2.6	RAPPORT DE GESTION	44	RFA

## 2.1 PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES DE L'EXERCICE 2023

### 2.1.1 ACTIVITÉ LOCATIVE

En 2023, Galimmo SCA a conclu un total de 119 nouvelles signatures pour un volume de loyers de 5,5 millions d'euros. Les signatures de l'année portant sur une surface totale de 17 516 m<sup>2</sup> se répartissent comme suit :

- 53 renouvellements de baux et 18 recommercialisations pour un loyer minimum garanti de 3,7 millions d'euros avec une réversion positive sur ancien loyer de 0,1% ;
- 23 commercialisations de locaux vacants depuis plus d'un an pour un volume de loyer de 1,0 million d'euros et 6 commercialisations de nouvelles surfaces pour un total de 0,5 million d'euros de loyer ;
- 19 baux dérogatoires pour un total de 0,3 million d'euros.

Le taux de recouvrement pour l'année 2023 s'établit à 96,2% au 9 février 2024, contre un taux de recouvrement de 92,9% à la même période un an plus tôt.

### 2.1.2 PROGRAMMES D'EXTENSION ET DE RÉNOVATION

Galimmo SCA a poursuivi le développement et la livraison de ses projets de rénovation et restructuration. En 2023, les programmes de rénovation des centres commerciaux Cora Saint-Avold et Lempdes ont été achevés et livrés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre.

De plus, la restructuration du centre commercial Cora Dorlisheim a été lancée et livrée en cours d'année avec l'implantation d'une boutique Mise au Green (5<sup>ème</sup> ouverture au sein d'un site de Galimmo SCA) et CiGusto, enseigne déjà présente au sein de 16 centres commerciaux.

Par ailleurs, la seconde phase du programme de restructuration de Shop'in Witty a été lancée en vue de créer une nouvelle moyenne surface de 400 m<sup>2</sup> permettant à l'enseigne Sephora déjà présente sur site d'agrandir sa boutique. La livraison est prévue pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

### 2.1.3 REVENUS LOCATIFS

#### REVENUS LOCATIFS FRANCE 2023

Les revenus locatifs bruts de l'année 2023 progressent de 4,1% pour s'établir à 46,5 millions d'euros. A périmètre comparable (retraités de l'effet des travaux d'extension et de restructuration), ils augmentent de 2,5%.

La hausse de 1,8 million d'euros des revenus locatifs bruts par rapport à 2022 s'explique principalement par :

- une progression à périmètre comparable de 1,2 million d'euros des loyers liée à l'effet positif de l'indexation et aux succès de commercialisation ;
- L'effet positif de 0,6 million d'euros résultant des livraisons de nouvelles surfaces au sein du Centre Commercial Ermont ainsi que des projets livrés à Villers-Semeuse, Dole et Flers au cours de l'exercice précédent.

Les revenus locatifs nets, soit les revenus locatifs bruts desquels sont déduites les charges sur les immeubles, progressent de 1,9 million d'euros pour atteindre 42,0 millions d'euros, soit une augmentation de près de 5% par rapport à 2022. A périmètre comparable, ils augmentent de 2,8%.

#### Loyers annualisés bruts au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, les loyers annualisés bruts (hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et specialty leasing) atteignent 46,5 millions d'euros contre 43,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 soit une hausse de +6,2% 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 2023.

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 77% et 23% au montant total des loyers annualisés bruts.



## 2.1.4 SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2023, Galimmo dispose d'un portefeuille de 919 baux conclus avec 378 enseignes locataires.

### RÉPARTITION PAR TYPE D'ENSEIGNES

Au total, les 175 enseignes nationales et internationales, qui occupent 71% des surfaces, représentent 77% des loyers annualisés bruts.

Les enseignes locales génèrent 21% des loyers minimums garantis (contre 22% au 31 décembre 2022), 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 31/12/2023	Nombre d'enseignes	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surface		
			Loyers (M€)	Loyers (%)	Rappel M€ 2022	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface (%)	Rappel m <sup>2</sup> 2022
Enseignes nationales et internationales	175	636	36,0	77%	33,6	89 633	71%	86 590
Enseignes locales	195	260	10,0	21%	9,8	31 555	25%	32 631
Boutiques Cora (hors hypermarché)	8	23	0,5	1%	0,5	4 949	4%	4 052
<b>TOTAL GALIMMO FRANCE</b>	<b>378</b>	<b>919</b>	<b>46,5</b>	<b>100%</b>	<b>43,8</b>	<b>126 137</b>	<b>100%</b>	<b>123 273</b>

### POIDS DES 10 PREMIERS LOCATAIRES (HORS CORA)

Au 31/12/2023	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surface		
		M€	en % du total	Rappel M€ 2022	m <sup>2</sup>	en % du total	Rappel m <sup>2</sup> 2022
<b>TOTAL DES 10 PREMIÈRES ENSEIGNES LOCATAIRES</b>	<b>99</b>	<b>8,0</b>	<b>17%</b>	<b>7,4</b>	<b>14 392</b>	<b>12%</b>	<b>14 214</b>
Autres	820	38,5	83%	36,4	111 745	88%	109 059
<b>TOTAL GALIMMO FRANCE</b>	<b>919</b>	<b>46,5</b>	<b>100%</b>	<b>43,8</b>	<b>126 137</b>	<b>100%</b>	<b>123 273</b>

Au 31 décembre 2023, les 10 premières enseignes locataires (hors Cora) occupent 12% des surfaces louées et leur poids dans les loyers annualisés bruts est de 17%, stable par rapport au 31 décembre 2022.

### PROPORTION DES BAUX INCLUANT UNE CLAUSE DE LOYERS VARIABLES

Au 31/12/2023	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts		
		M€	en % du total	Rappel M€ 2022
Baux avec loyer garanti seul	271	9,7	21%	10,0
Baux avec loyer garanti et clause de loyer variable complémentaire	636	35,9	77%	32,9
Baux avec loyer variable seul	12	0,9	2%	0,8
<b>TOTAL GALIMMO FRANCE</b>	<b>919</b>	<b>46,5</b>	<b>100%</b>	<b>43,8</b>

### RÉPARTITION SECTORIELLE DE L'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE LOCATIF, SELON LA NOMENCLATURE DE LA FACT<sup>(3)</sup>

Le secteur de la Beauté & Santé reste le secteur le plus représenté au sein du portefeuille d'enseignes atteignant 32% des loyers annualisés bruts (stable par rapport au 31 décembre 2022).

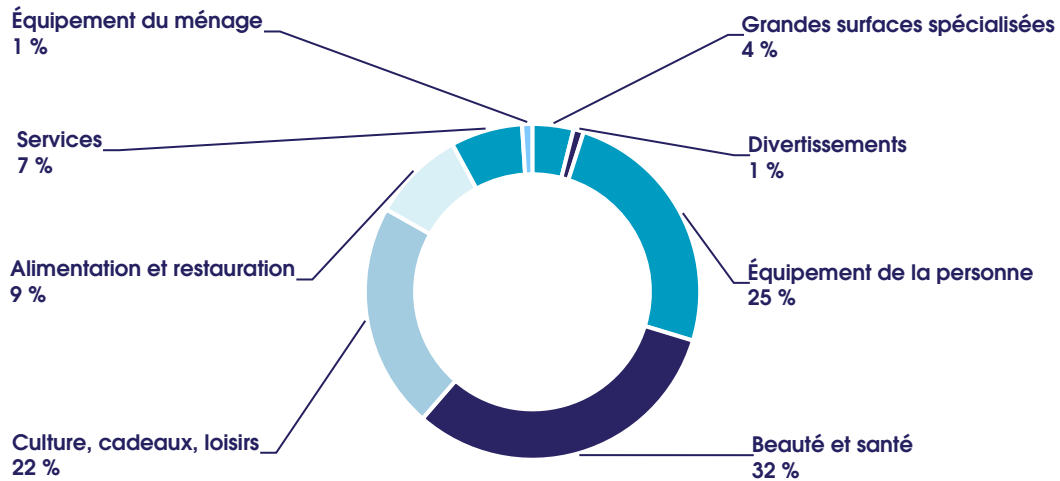
La politique de rééquilibrage du mix commercial menée par Galimmo se poursuit avec le recul du secteur de l'Équipement de la personne, passant de 26% au 31 décembre 2022 à 25% au 31 décembre 2023.

Les secteurs de Culture, Cadeaux, Loisirs et des Services ont progressé passant respectivement de 21% et 6% au 31 décembre 2022 à 22% et 7% des loyers annualisés bruts au 31 décembre 2023.

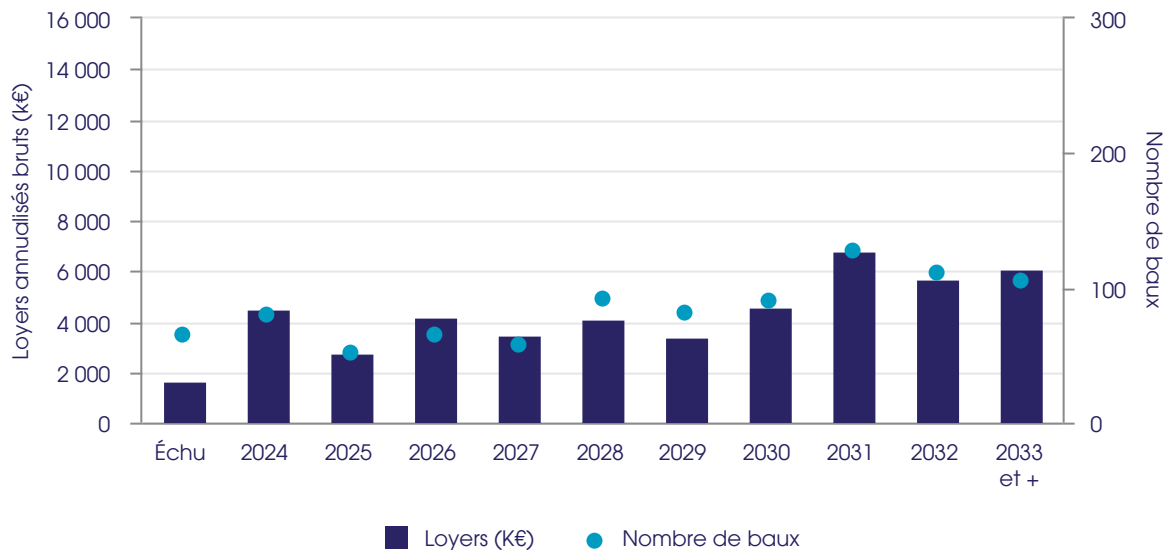
<sup>(3)</sup> Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires, anciennement Conseil National des Centres Commerciaux.

## Répartition par secteur au 31 décembre 2023

(en % du montant total des loyers annualisés bruts)



## Échéancier des baux au 31 décembre 2023



Au 31 décembre 2023, grâce aux renouvellements signés au cours de l'année, le nombre de baux échus s'élève à 66 (contre 77 au 31 décembre 2022).

La durée moyenne pondérée du portefeuille de baux s'établit à 5,4 années, contre 5,5 au 31 décembre 2022.

## TAUX D'OCCUPATION EPRA

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation EPRA<sup>4</sup> est de 93,9%, en amélioration de 1,5 point par rapport au 31 décembre 2022 (92,4%).

Le taux d'occupation des centres commerciaux de Shopping convivial est en hausse passant de 94,9% à 96,6% au 31 décembre 2023. Le taux d'occupation des galeries de Proximité renouvelée évolue de 85,5% au 31 décembre 2022 à 86,4% au 31 décembre 2023.

<sup>(4)</sup> 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 12,3 millions d'euros. Ils comprennent notamment :

- 2,6 millions d'euros au titre des projets de restructuration dont principalement 1,8 million liés aux projets de Shop'in Witty et 0,7 million d'euros lié à la transformation du centre commercial Cora Dorlisheim ;
- 3,7 millions d'euros dédiés aux travaux de rénovation des centres commerciaux Cora Lempdes, Cora Saint-Avoid et Cora Villers-Semeuse, et aux dépenses réalisées dans le cadre de l'amélioration de l'efficacité énergétique des centres ;
- 6,0 millions d'euros consacrés aux autres travaux de maintenance et de recommercialisation des surfaces disponibles.

### 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 2023, le portefeuille de projets de Galimmo SCA correspond à un montant total d'investissements de 63,1 millions d'euros et à 24 200 m<sup>2</sup> de surfaces additionnelles (contre respectivement 66,0 millions d'euros et 26 100 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2022). Restent engagés<sup>5</sup> les projets de restructuration du site de Shop'in Witty et du centre commercial Cora Dorlisheim. Le pipeline contient également 40,0 millions d'euros de projets maîtrisés<sup>6</sup> et 19,5 millions d'euros de projets identifiés.<sup>7</sup>

#### COMPOSITION DU PORTEFEUILLE DE PROJETS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Galerie	Nombre de projets	Type	Surface additionnelle (m <sup>2</sup> )	Prix de revient total M€	Montant restant à engager M€	Ouverture prévue	Catégorie
Wittenheim		Restructuration	300	1,8	1,0	T2 2024	Shopping
Dorlisheim		Restructuration	600	1,8	0,9	T2 2024	Proximité
<b>PROJETS ENGAGÉS</b>	<b>2</b>		<b>900</b>	<b>3,6</b>	<b>1,9</b>		
Creil		Restructuration					Shopping
Fiers Phase II		Extension					Proximité
Nancy		Extension					Shopping
Strasbourg		Extension					Shopping
<b>PROJETS MAÎTRISÉS</b>	<b>4</b>		<b>11 200</b>	<b>40,0</b>	<b>38,7</b>		
<b>PROJETS IDENTIFIÉS</b>	<b>5</b>		<b>12 100</b>	<b>19,5</b>	<b>19,5</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>		<b>24 200</b>	<b>63,1</b>	<b>60,1</b>		

<sup>(5)</sup> Projets engagés : programmes d'investissement en cours de réalisation

<sup>(6)</sup> Projets maîtrisés : projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de précommercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier

<sup>(7)</sup> 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 2023.

### RÉSULTAT EPRA (EPRA EARNINGS)

Résultat EPRA	2023	2022
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE EN IFRS (EN M€)</b>	<b>-1,3</b>	<b>25,7</b>
Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	21,2	-5,5
Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	3,2	0,5
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	-6,3	1,3
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	2,0	1,4
<b>RÉSULTAT EPRA (EN M€)</b>	<b>18,8</b>	<b>23,3</b>
Nombre d'actions moyen pondéré	32 437 654	31 593 791
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (EN €)</b>	<b>0,58</b>	<b>0,74</b>

### EPRA NET REINSTATEMENT VALUE

EPRA Net Reinstatement Value	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIF NET SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN M€)</b>	<b>484,8</b>	<b>497,9</b>
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0
<b>ACTIF NET DILUÉ</b>	<b>484,8</b>	<b>497,9</b>
Impôts différés sur les plus-values latentes sur les immeubles de placement	120,2	122,9
Juste valeur des instruments financiers	(2,1)	(5,7)
Réévaluation des actifs incorporels à la juste valeur	0,0	0,0
Droits de mutation	0,0	49,3
<b>EPRA NET REINSTATEMENT VALUE</b>	<b>653,7</b>	<b>664,4</b>
Nombre d'actions fin de période (hors autodétenues)	32 446 726	32 409 195
<b>EPRA NET REINSTATEMENT VALUE/ACTION</b>	<b>20,15</b>	<b>20,50</b>

### EPRA NET TANGIBLE VALUE

EPRA Net Tangible Value	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIF NET SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN M€)</b>	<b>484,8</b>	<b>497,9</b>
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0
<b>ACTIF NET DILUÉ</b>	<b>484,8</b>	<b>497,9</b>
Impôts différés sur les plus-values latentes sur les immeubles de placement	120,2	122,9
Juste valeur des instruments financiers	(2,1)	(5,7)
Actifs incorporels figurant au bilan en IFRS	(0,2)	(0,3)
Droits de mutation	50,7	49,3
<b>EPRA NET TANGIBLE VALUE</b>	<b>653,5</b>	<b>664,1</b>
Nombre d'actions fin de période (hors autodétenues)	32 446 726	32 409 195
<b>EPRA NET TANGIBLE VALUE/ACTION</b>	<b>20,14</b>	<b>20,49</b>

## EPRA NET DISPOSAL VALUE

EPRA Net Disposal Value	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIF NET SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN M€)</b>	<b>484,8</b>	<b>497,9</b>
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0
<b>ACTIF NET DILUÉ</b>	<b>484,8</b>	<b>497,9</b>
Réévaluation à la juste valeur des instruments de dette à taux fixe	0,0	0,0
<b>EPRA NET DISPOSAL VALUE</b>	<b>484,8</b>	<b>497,9</b>
Nombre d'actions en fin de période (hors auto-détenues)	32 446 726	32 409 195
<b>EPRA NET DISPOSAL VALUE/ACTION</b>	<b>14,94</b>	<b>15,36</b>

## 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)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement – détenus à 100%	675,7	686,0
Immeubles de placement – participation dans les coentreprises	61,3	62,8
Stocks d'immeubles (y compris part dans des coentreprises)	0,0	0,0
Moins : actifs en développement	0,0	0,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés (hors droits)	737,0	748,7
Plus : droits de mutation	50,0	50,7
<b>VALEUR DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS ACHEVÉS DROITS INCLUS (EN M€)</b>	<b>787,0</b>	<b>799,5</b>
Revenus locatifs annualisés *	50,5	48,8
Moins : charges non récupérables	1,2	2,0
<b>LOYERS ANNUALISÉS NETS (en M€)</b>	<b>49,3</b>	<b>46,8</b>
Plus : Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	1,7	2,0
<b>LOYERS ANNUALISÉS NETS MAJORÉS (EN M€)</b>	<b>50,9</b>	<b>48,8</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (EPRA NIY)</b>	<b>6,26 %</b>	<b>5,86 %</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT NET MAJORÉ (EPRA TOPPED-UP NIY)</b>	<b>6,47 %</b>	<b>6,11 %</b>

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

## TAUX DE VACANCE EPRA\* (EPRA VACANCY RATE)

Taux de vacance EPRA		31/12/2023	31/12/2022
Valeur locative estimée des surfaces vacantes (en M€)	A	3,0	3,6
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille (en M€)	B	49,0	48,1
<b>TAUX DE VACANCE EPRA</b>	<b>A/B</b>	<b>6,1 %</b>	<b>7,6 %</b>

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

## INVESTISSEMENTS EPRA (EPRA CAPITAL EXPENDITURES)

Investissements EPRA	31/12/2023			31/12/2022		
	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	0,0	0,0	0,0
Immeubles de placement	12,3	0,8	13,1	20,4	1,2	21,6
<i>Avec surface locative additionnelle</i>	2,5	0,2	2,7	11,6	0,0	11,6
<i>Sans surface locative additionnelle</i>	9,8	0,6	10,4	8,8	1,2	10,0
<b>TOTAL INVESTISSEMENTS</b>	<b>12,3</b>	<b>0,8</b>	<b>13,1</b>	<b>20,4</b>	<b>1,2</b>	<b>21,6</b>
Ajustement Investissements bilan / Investissements cash	0,4	0,0	0,4	(1,4)	0,0	(1,4)
<b>TOTAL INVESTISSEMENTS (FLUX DE TRÉSORERIE)</b>	<b>12,7</b>	<b>0,8</b>	<b>13,4</b>	<b>18,9</b>	<b>1,2</b>	<b>20,2</b>

## RATIO DE COÛT EPRA (EPRA COST RATIO)

Ratio de coût EPRA	31/12/2023	31/12/2022
Charges locatives non récupérées	(1,4)	(1,0)
Impôts fonciers non récupérés	0,7	(0,5)
Charges sur immeubles	(2,7)	(2,5)
Honoraires et autres produits	2,8	2,7
Frais de personnel	(5,0)	(4,5)
Autres frais généraux	(5,0)	(4,8)
Coûts sur les coentreprises	(0,6)	(0,6)
<b>COÛTS EPRA (EN M€)</b>	<b>(11,3)</b>	<b>(11,1)</b>
Coûts directs de la vacance	(1,7)	(2,2)
Coûts directs de la vacance - coentreprises	(0,1)	(0,2)
<b>COÛTS EPRA (EXCLUANT LES COÛTS DIRECTS DE LA VACANCE) (EN M€)</b>	<b>(9,4)</b>	<b>(8,8)</b>
Revenus locatifs bruts	46,5	44,7
Revenus locatifs bruts - coentreprises	3,9	3,8
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS (EN M€)</b>	<b>50,4</b>	<b>48,5</b>
<b>RATIO DE COÛT EPRA</b>	<b>22,3 %</b>	<b>23,0 %</b>
<b>RATIO DE COÛT EPRA (EXCLUANT LES COÛTS DIRECTS DE LA VACANCE)</b>	<b>18,7 %</b>	<b>18,2 %</b>

EPRA LOAN-TO-VALUE (LTV)

	31/12/2023					31/12/2022
	Intégration proportionnelle					
EPRA LTV	Groupe (M€)	Part des co-entreprises (M€)	Part des sociétés sous influence notable (M€)	Participations ne donnant pas le contrôle (M€)	Total (M€)	Total (M€)
Inclut :						
Emprunts auprès d'établissements de crédit	204,6	0,0	22,3	0,0	227,0	226,4
Passifs financiers courants (net)	3,6	0,0	0,9	0,0	4,5	8,1
Exclut :						
Trésorerie et équivalent de trésorerie	58,8	0,0	0,7	0,0	59,5	68,7
<b>Endettement net (a)</b>	<b>149,5</b>	<b>0,0</b>	<b>22,5</b>	<b>0,0</b>	<b>172,0</b>	<b>165,8</b>
Inclut :						
Juste valeur des immeubles de placement	675,7	0,0	61,3	0,0	737,0	748,7
Actifs incorporels	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3
Actifs financiers	73,5	0,0	0,0	0,0	73,5	73,5
<b>Valeur totale du patrimoine (b)</b>	<b>749,4</b>	<b>0,0</b>	<b>61,3</b>	<b>0,0</b>	<b>810,7</b>	<b>822,6</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>19,9 %</b>	<b>— %</b>	<b>36,7 %</b>	<b>— %</b>	<b>21,2 %</b>	<b>20,2 %</b>

## 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	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	675,7	686,0
Actifs financiers non courants	74,6	75,4
Titres de sociétés mises en équivalence	13,8	15,1
Autres actifs non courants	1,5	2,5
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>765,6</b>	<b>779,0</b>
Clients et autres créances	21,5	24,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58,8	61,9
Autres actifs courants	3,2	5,0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>83,4</b>	<b>91,0</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>849,0</b>	<b>870,0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>484,8</b>	<b>497,9</b>
Dettes financières non courantes	202,6	0,1
Passif d'impôts différés	122,0	125,7
Autres passifs non courants	12,5	11,5
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>337,1</b>	<b>137,4</b>
Dettes financières courantes	2,1	204,1
Autres passifs courants	24,9	30,5
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>27,1</b>	<b>234,7</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>849,0</b>	<b>870,0</b>



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

Compte de résultat simplifié en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>46,5</b>	<b>44,7</b>
Charges locatives et immobilières nettes	(4,5)	(4,5)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>42,0</b>	<b>40,2</b>
Honoraires et autres produits d'exploitation	2,8	2,7
Frais généraux	(10,0)	(9,3)
Autres produits et charges	(1,2)	(0,9)
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	(21,2)	5,5
Part dans le résultat net des mises en équivalence	(1,1)	0,1
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>11,3</b>	<b>38,4</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>11,3</b>	<b>38,4</b>
Coût de l'endettement financier net	(11,0)	(4,7)
Autres produits et charges financiers	(1,4)	1,9
Impôts sur le résultat	(0,3)	(9,9)
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>-1,3</b>	<b>25,7</b>
Part du Groupe	-1,3	25,7
Résultat net par action (en €) - part du Groupe	-0,04 €	0,81 €
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-1,3</b>	<b>25,7</b>
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	(0,8)	1,3
Impôts différés/variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	(0,1)	(0,3)
Sociétés MEE - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	(0,2)	0,1
<b>TOTAL DES ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE RECLASSÉS EN RÉSULTAT</b>	<b>-1,1</b>	<b>1,1</b>
<b>TOTAL DES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>-2,4</b>	<b>26,8</b>
Part du Groupe	-2,4	26,8

## RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE DE L'EXERCICE

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Marge brute d'autofinancement	36,4	33,6
Variation nette du besoin en fonds de roulement	(1,5)	3,8
Impôts sur le résultat payés	(7,4)	(4,5)
<b>Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation</b>	<b>27,5</b>	<b>32,8</b>
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>(12,9)</b>	<b>(18,2)</b>
<b>Flux nets de trésorerie liés au financement</b>	<b>(20,6)</b>	<b>1,5</b>
Incidence des autres variations	2,8	(4,0)
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>(3,1)</b>	<b>12,2</b>
Trésorerie et équivalents à l'ouverture de l'exercice	61,9	49,7
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	58,8	61,9

## 2.4.2 EXAMEN DU RÉSULTAT GLOBAL

Les **revenus locatifs bruts** de l'année 2023 s'élevèrent à 46,5 millions d'euros, en hausse de 4,1% par rapport à 2022 (+2,5% 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 0,4 million d'euros. Ils incluent également 2,0 millions d'euros de revenus de specialty leasing. L'augmentation de 1,8 million d'euros des revenus locatifs bruts par rapport à 2022 s'explique principalement par :

- la progression de 1,2 million d'euros, à périmètre comparable, des loyers liée à l'effet positif de l'indexation et aux succès de commercialisation ;
- l'impact positif de 0,6 million d'euros résultant des livraisons de nouvelles surfaces au sein du Centre Commercial Ermont ainsi que des projets livrés à Villers-Semeuse, Dole et Flers au cours de l'exercice précédent.

Les **revenus locatifs nets** de 42,0 millions d'euros correspondent à la différence entre les revenus locatifs bruts et les charges sur les immeubles. Ils progressent de 4,6% par rapport à l'année dernière et de 2,8% 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).

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 2,8 millions d'euros.

Les **frais généraux** sont composés des charges de personnel à hauteur de 5,0 millions d'euros et des frais de fonctionnement pour 5,0 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 ont augmenté de 4,3% par rapport à 2022.

La **variation de juste valeur sur immeubles de placement** ressort à -21,2 millions d'euros contre 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2022. Elle correspond à la baisse de la valeur des immeubles de placement pour 10,3 millions d'euros retraitée des investissements nets opérés sur l'exercice à hauteur de 10,9 millions d'euros.

La **quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence** de -1,1 million d'euros provient de la détention de 15% dans le capital de Galimmo Châtelaineau, consolidée par mise en équivalence. Galimmo Châtelaineau et ses filiales exploitent 7 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en Belgique. La quote-part de résultat net de Galimmo Châtelaineau est en baisse de 1,3 million d'euros par rapport à 2022 en raison de la dégradation du résultat financier, elle-même expliquée par la hausse du coût du financement.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 11,3 millions d'euros, en baisse de 27,0 millions d'euros sur un an.

Le **coût de l'endettement financier** atteint 11,0 millions d'euros en 2023 (contre 4,7 millions d'euros en 2022), avec un coût moyen d'endettement de 5,3% avant coût des couvertures, en hausse par rapport à 2022 (2,1%) compte tenu de l'évolution de l'Euribor 3 mois. Les **autres produits et charges financiers** s'établissent à -1,4 million d'euros contre 1,9 million d'euros en 2022.

L'**impôt** au titre de l'exercice 2023 est de -0,3 million d'euros contre -9,9 millions d'euros en 2022. Il se décompose en une charge d'impôt exigible de 4,1 millions d'euros et un produit d'impôt différés de 3,8 millions d'euros principalement lié à la variation de juste valeur négative des immeubles de placement.

Le **résultat net** part du Groupe ressort à -1,3 million d'euros pour l'année 2023 contre 25,7 millions d'euros pour l'exercice 2022. Le **résultat EPRA** atteint 18,8 millions d'euros, contre 23,3 millions d'euros en 2022, soit une baisse de 19,1%.

## 2.4.3 EXAMEN DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

### ENDETTEMENT

Au 31 décembre 2023, l'endettement financier s'élève à 204,6 millions d'euros contre 203,6 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le crédit bancaire est rémunéré au Taux Euribor 3 mois avec un floor à 0% majoré d'une marge de 200 bps.

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

Au 31 décembre 2023 :

- le ratio d'endettement contractuel (Loan to Value, LTV) s'établit à 30,0%, pour un niveau maximal de 50% ;
- le ratio de couverture des intérêts (Interests Coverage Ratio, ICR) s'élève à 328%, pour un niveau minimum de 225%.

80,0% de la dette de Galimmo SCA est couverte au 31 décembre 2023. Le coût moyen de l'endettement est de 5,3% avant coût des couvertures sur l'exercice 2023.

### TRÉSORERIE

Le montant des disponibilités est de 58,8 millions d'euros au 31 décembre 2023 (contre 61,9 millions d'euros au 31 décembre 2022).

L'évolution de -3,1 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 +36,4 millions d'euros, (ii) de la variation nette du besoin en fonds de roulement pour -1,5 million d'euros et (iii) des impôts versés sur l'exercice pour -7,4 millions d'euros ;
- les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'élèvent à -12,9 millions d'euros. Ils sont principalement liés (i) aux projets de restructuration de Shop'in Witty et du centre commercial Cora Dorlisheim pour 2,6 millions d'euros (ii) aux travaux de rénovation des sites de Lempdes, Saint-Avoid et Villers-Semeuse pour 3,7 millions d'euros ainsi qu'aux (ii) autres travaux de maintenance et de recommercialisation de surfaces existantes pour 6,0 millions d'euros ;
- les flux de trésorerie liés aux opérations de financement de -20,6 millions d'euros comprennent pour l'essentiel, (i) les intérêts sur l'emprunt bancaire versés pour -10,2 millions d'euros, (ii) les dividendes versés pour -11,9 millions d'euros, (iii) les autres frais financiers et l'impact des frais d'émission d'emprunt pour -4,3 millions d'euros, (iv) les gains sur les instruments de couverture pour un montant net de 0,8 million d'euros et (v) les intérêts reçus sur le prêt Châtelineau pour 3,8 millions d'euros.
- L'incidence des autres variations s'élève à 2,8 millions d'euros et s'explique principalement par les instruments de couverture.

## 2.5 TRÉSORERIE ET CAPITAUX

### CAPITAUX DE L'ÉMETTEUR

Les capitaux propres sociaux de la Société s'établissent à 201 462 au 31 décembre 2023 contre 203 369 milliers d'euros au 31 décembre 2022. La variation des capitaux propres s'explique par le résultat négatif de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2022.

Les capitaux propres consolidés de la Société s'établissent à 484 814 milliers d'euros au 31 décembre 2023 contre 497 896 milliers d'euros fin 2022. La variation des capitaux propres s'explique principalement par la variation négative de juste valeur des immeubles de placement.

### 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<sup>er</sup> 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, était de 355,3 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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.

Au 31 décembre 2023, la dette hypothécaire du Groupe intégrant Galimmo Châtelineau et deux de ses filiales de droit belge s'élève à 352,4 millions d'euros.

## **RESTRICTIONS ÉVENTUELLES À L'UTILISATION DES CAPITAUX**

En France, la Société dispose d'un compte remise-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 de 13,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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<sup>ère</sup> 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 13 février 2024 et relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023

### 1.1 DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023

#### SIGNATURE LE 10 FÉVRIER 2023 D'UN NOUVEL EMPRUNT BANCAIRE HYPOTHÉCAIRE

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.

#### AUGMENTATION DE CAPITAL SUITE À L'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

Conformément à la décision du gérant en date du 29 mars 2023, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 29 928 euros correspondant à l'émission de 37 410 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 0,80 euros 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 29 928 euros pour le porter de 25 927 356 euros à 25 957 284 euros.

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2023 ET PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

Conformément à la décision d'une partie de l'actionnariat de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 9 juin 2023 l'augmentation du capital social par l'émission de 121 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 13,10 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 96,80 euros pour le porter de 25 957 284,00 euros à 25 957 380,80 euros et par la prime d'émission intitulée « Prime d'émission – PDA 2023 » pour un montant de 1 488,30 euros.

#### TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE DES SOCIÉTÉS SCI COMGALY, SCI COMGALY CO, SCI COMGALY RS, SCI COMGALY VS

Par décision d'associé unique en date du 13 septembre 2023, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été dissoutes sans liquidation. Suite aux publications légales, la transmission universelle de patrimoine desdites sociétés a été réalisée en date du 31 octobre 2023. En conséquence, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été radiées du registre du commerce et des sociétés de Paris à cette même date.

### **ACCORD EN VUE DE L'ACQUISITION DE LA SOCIÉTÉ GALIMMO SCA PAR CARMILA**

En date du 12 juillet 2023, la Société a pris acte de l'accord annoncé en vue de l'acquisition par Carmila auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate de leurs participations dans Galimmo SCA, représentant environ 93% du capital de la société, et de son gérant Galimmo Services France.

Cette acquisition devrait être finalisée dans le courant de l'année 2024, après la cession par Galimmo SCA de sa participation indirecte de 15% dans les sociétés foncières détenant 7 centres commerciaux en Belgique. La prise de contrôle de Galimmo SCA et de Galimmo Services France serait réalisée concomitamment à celle de Cora et Match en France par le groupe Carrefour, cette dernière devant encore être validée par les autorités de la concurrence.

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

### **FILIALES DÉTENUES À 100%**

- 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. En février 2023, Galimmo SCA a refinancé l'encours de prêt à hauteur de 63,5 millions d'euros au taux de 5,27% et portant échéance à 6 ans. Au 31 décembre 2023, 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. Foncibel a refinancé l'encours de ce prêt à hauteur de 73,5 millions d'euros au taux de 5,35% et portant échéance à 6 ans en février 2023. L'encours de ce prêt au 31 décembre 2023 est de 73,5 millions d'euros.

En 2023, elle a généré un résultat après impôts de 403 milliers d'euros et son total bilan s'élève à 85,7 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 2023, elle a généré un résultat de 12 milliers d'euros (en quote-part Galimmo SCA).

## **2. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE**

Néant.

## **3. PERSPECTIVES 2024**

Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et sa discipline de développement maîtrisé, Galimmo SCA se consacre activement à la poursuite du déploiement de ses plans d'actions prioritaires visant à :

- Commercialiser les surfaces disponibles ;
- Adapter le mix enseigne aux modes de consommation et élargir l'activité et les usages des centres ;
- Réaliser les nouveaux programmes de modernisation ;
- Poursuivre le déploiement des programmes d'actions de la démarche « Engagé pour demain », conformément notamment à sa trajectoire de décarbonation.

## **4. AFFECTATION DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2023**

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires de la Société d'approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Ces comptes, qui laissent apparaître un bénéfice de 9 615 551,68 euros et un report à nouveau de 554 757,24 euros, font ressortir un bénéfice distribuable de 10 170 308,92 euros.

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 30 avril 2024 d'approuver le versement d'un dividende pour l'exercice 2023 de 0,36 euros par action, soit 11 680 821,36 euros (hors paiement du dividende préciputaire de 200 000 euros versé à l'associé commandité conformément aux Statuts). Ce dividende sera prélevé sur les primes à hauteur de 1 946 803,56 euros. La date de paiement proposée est le 9 mai 2024.

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

- montant distribués au titre de l'exercice 2022 : 11 678 milliers d'euros (soit 0,36 euro par action) ;
- 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).

## 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 2023. 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					291						5 130
Montant TTC des factures concernées		610 766	18 920	128 423	641 051	1 399 160	1 699 715	581 204	337 122	13 717 459	16 335 501
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		1,16%	0,04%	0,24%	1,22%	2,67%					
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							2,19%	0,75%	0,43%	17,67%	21,05%

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

Au cours de l'exercice 2023, trois nouvelles conventions ont été signées en application de l'article L.226-10 du Code de commerce, et autorisées par le Conseil de surveillance en date du 6 février 2023, à savoir :

### CONVENTION DE CRÉDITS

- Date de conclusion : 10 février 2023
- Parties : Galimmo, 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 de travaux de rénovation et de restructuration de ce patrimoine.
- Modalités : financement hypothécaire structuré sous forme de *Sustainability Linked Loan* (SLL) d'un nominal de 385,3 millions d'euros à taux variable, dont 233,1 millions d'euros pour Galimmo SCA.

### CONSTITUTION DE SÛRETÉS

- Date de conclusion : 10 février 2023
- Parties : Foncibel, Galimmo Real Estate, Galimmo Châtelineau, Galimmo Rocourt, Galimmo La Louvière, Galimmo Services France et Delparef.
- Objet : sûretés relatives à la convention de crédits visée ci-dessus.



## CONTRAT DE SUBORDINATION

- Date de conclusion : 10 février 2023
- Parties : Foncibel, Galimmo Real Estate, Galimmo Châtelineau, Galimmo Services France et Delparef.
- Objet : définir les droits et obligations respectifs des créanciers subordonnés et des créanciers prioritaires au titre de la convention de crédits visée ci-dessus.

## 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 +24,4 millions d'euros (+3,6%) et -26,9 millions d'euros (-4,0%) ;
- 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 2023, 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 2023, la trésorerie de la succursale marocaine s'établissait à 978 milliers d'euros.

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

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

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

Les sommes placées sur ces comptes sont transférables sur une période de quatre ans et ce, en quatre annuités égales de 25% chacune, le transfert de la 1<sup>ère</sup> annuité ne pouvant intervenir qu'un an à compter de la date d'inscription des fonds en compte.

## 8.2 RISQUES FINANCIERS

### 8.2.1 RISQUE DE CONTREPARTIE

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de 1<sup>er</sup> plan. Ces opérations sont relatives aux contrats de couverture de taux et aux placements de trésorerie, qui exposent Galimmo SCA à l'éventuelle défaillance d'une contrepartie. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent la dette du Groupe.

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

### 8.2.2 RISQUE DE TAUX

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

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

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

Galimmo conclut ses transactions sur produits dérivés avec des banques commerciales de 1<sup>er</sup> 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 10 février 2023

Le financement bancaire mis en place en février 2023 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 (montants tirés exclusivement). Ce devoir de couverture prend la forme d'un cap avec un strike 3,00%.

La stratégie de gestion des risques de taux aboutit à ce jour à un taux de 80,0% 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.

### 8.2.3 RISQUE DE CHANGE

La Société a une succursale installée à Casablanca. Au 31 décembre 2023, la situation nette de cette dernière s'élevait à 10 967 423,18 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 2023 : 10,9440 dirhams ;
- 31 décembre 2022 : 11,1908 dirhams ;
- 31 décembre 2021 : 10,5509 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 2023, 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 2023

À la connaissance de la Société, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la répartition du capital et des droits de vote de la Société a été la suivante :

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2023	
	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	23 827 049	73,52%	23 827 049	73,43%
Galimmo Real Estate	6 220 223	19,19%	6 220 223	19,17%
Galimmo Services France	77 213	0,24%	76 668	0,24%
<b>TOTAL CONCERT GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF</b>	<b>30 124 485</b>	<b>92,95%</b>	<b>30 123 940</b>	<b>92,84%</b>
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98%	2 263 714	6,98%
Reste	20 996	0,06%	59 072	0,18%
<b>TOTAL</b>	<b>32 409 195</b>	<b>100,00%</b>	<b>32 446 726</b>	<b>100,00%</b>

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

Au 1<sup>er</sup> février 2024, 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 2024	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Delparef	23 827 049	73,43%
Galimmo Real Estate	6 220 223	19,17%
Galimmo Services France	76 668	0,24%
<b>TOTAL CONCERT GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF</b>	<b>30 123 940</b>	<b>92,84%</b>
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98%
Reste	59 072	0,18%
<b>TOTAL</b>	<b>32 446 726</b>	<b>100,00%</b>

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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**

<b>Date de nomination :</b>	11/06/2013	<b>Date de nomination :</b>	04/03/2016
<b>Durée du mandat :</b>	6 exercices	<b>Durée du mandat :</b>	6 exercices
<b>Durée d'exercice :</b>	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024	<b>Durée d'exercice :</b>	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027
<b>Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2023 :</b>	111 300 €	<b>Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2023 :</b>	190 800 €

**SUPPLÉANTS****Mme Anne Mouhssine**

<b>Date de nomination :</b>	17/05/2019
<b>Durée du mandat :</b>	6 exercices
<b>Durée d'exercice :</b>	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 2023**

Le processus d'élaboration des procédures de contrôle interne s'est poursuivi au cours de l'exercice 2023, 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 2023

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

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

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

## 14. LIAISONS AVEC LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux comptes effectuent un audit sur les comptes annuels, 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 2024 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	2019	2020	2021	2022	2023
<b>SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>					
<b>I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	22 664 846	23 325 313	24 439 243	25 927 356	25 957 381
Nombre d'actions ordinaires existantes	28 331 058	29 156 641	30 549 054	32 409 195	32 446 726
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	-	-	-	-	-
<b>II. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	42 496 220	37 479 392	57 016 492	62 866 998	63 792 358
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	18 824 767	13 275 823	25 746 232	29 626 398	26 841 367
Impôts sur les bénéfices	4 053 249	1 792 812	2 775 541	4 712 356	3 771 887
Résultat après impôts, amortissements et provisions	10 525 072	4 264 428	8 445 635	12 376 158	9 615 552
Montant des bénéfices distribués	9 400 490	10 230 099	14 081 306	8 201 038	12 434 442
Montant des dividendes	24 117 891	25 131 331	20 609 649	21 584 338	11 879 685
<b>III. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION</b>					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	0,52	0,39	0,75	0,77	0,71
Résultat après impôts, amortissements et provisions	0,37	0,15	0,28	0,38	0,30
Dividende versé à chaque action	0,88	0,88	0,70	0,70	0,36
<b>IV. PERSONNEL</b>					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	48	53	45	50	54
Dont employés d'immeubles	0	0	0	0	0
Masse salariale de l'exercice	2 736 436	3 295 131	3 478 741	2 953 055	3 242 896
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	1 317 815	1 578 216	1 662 692	1 337 999	1 603 054



03



# COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES ANNUELS

3.1 COMPTES CONSOLIDÉS

54 **RFA**

3.2 COMPTES ANNUELS

83 **RFA**

## 3.1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 3.1.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

en milliers d'euros	notes	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles		186	312
Immobilisations corporelles	4	1 326	2 148
Immeubles de placement	5	675 672	685 969
Actifs financiers non courants	10	74 648	75 422
Titres mis en équivalence	6	13 808	15 133
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>765 640</b>	<b>778 983</b>
Clients et autres créances	7	21 475	24 167
Actifs financiers courants	10	2 074	4 963
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	58 778	61 909
Actifs d'impôts courants		1 078	—
<b>ACTIF COURANTS</b>		<b>83 404</b>	<b>91 039</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>849 044</b>	<b>870 022</b>
Capital social		25 957	25 927
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		460 163	446 311
Résultat net - Part du Groupe		-1 306	25 657
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>	<b>9</b>	<b>484 814</b>	<b>497 896</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>9</b>	<b>484 814</b>	<b>497 896</b>
Emprunts et dettes financières non courants	10	202 625	—
Dettes de locations non courantes	10	—	145
Passifs financiers non courants	10	—	—
Provisions	11	1 275	1 240
Passif d'impôts différés		122 002	125 741
Autres passifs non courants		11 241	10 305
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>337 143</b>	<b>137 431</b>
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	10	1 988	203 579
Dettes de locations courantes	10	153	570
Passifs financiers courants	10	—	—
Dettes fournisseurs		17 514	19 397
Passifs d'impôts courants		147	2 363
Autres passifs courants	8	7 285	8 786
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>27 087</b>	<b>234 695</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		<b>849 044</b>	<b>870 022</b>

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.



## 3.1.2 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

en milliers d'euros	notes	31/12/2023	31/12/2022
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>12</b>	<b>46 509</b>	<b>44 671</b>
Charges locatives non récupérées	12	(1 420)	(1 015)
Impôts fonciers non récupérés	12	730	(546)
Charges sur immeubles		(3 789)	(2 945)
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>12</b>	<b>42 029</b>	<b>40 164</b>
Honoraires perçus		1 843	1 816
Autres produits d'exploitation		930	910
Frais de personnel	13	(5 044)	(4 505)
Autres frais généraux	13	(4 975)	(4 772)
Amortissements		(1 156)	(986)
Autres produits et charges opérationnels courants	14	3	52
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	5	(21 180)	5 549
Part dans le résultat net des MEE	6	(1 120)	136
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>11 329</b>	<b>38 365</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants		—	—
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>11 329</b>	<b>38 365</b>
Coût de l'endettement financier net	15	(10 992)	(4 722)
Autres produits financiers	15	5 002	2 729
Autres charges financières	15	(6 378)	(787)
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>-1 038</b>	<b>35 586</b>
Impôts sur le résultat	16	(267)	(9 928)
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>-1 306</b>	<b>25 657</b>
dont			
Part du groupe		-1 306	25 657
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Nombre d'actions pondérés	9	32 437 654	31 593 791
<b>Résultat net par action</b>	<b>9</b>	<b>-0,04 €</b>	<b>0,81 €</b>

## Autres éléments du résultat global

en milliers d'euros		31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>-1 306</b>	<b>25 657</b>
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		(761)	1 345
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		(85)	(347)
Sociétés mises en équivalence - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		(205)	105
<b>Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>		<b>(1 051)</b>	<b>1 103</b>
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraite		1	25
Impôts différés / gains et pertes actuariels sur les régimes de retraite		—	(6)
<b>Total des éléments du résultat global</b>		<b>(2 356)</b>	<b>26 778</b>
dont part du Groupe		(2 356)	26 778
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		—	—

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 3.1.3 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>en milliers d'euros</i>	Capital social	Primes liées au capital et autres réserves	Résultat net part de groupe	Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>CAPITAUX PROPRES AU 1 JANVIER 2022</b>	<b>24 439</b>	<b>442 489</b>	<b>4 368</b>	<b>471 297</b>	<b>—</b>	<b>471 297</b>
Résultat net de la période			25 657	25 657	—	25 657
Autres éléments du résultat global		1 121		1 121		1 121
<b>Résultat de l'exercice et pertes directement enregistré en capitaux propres</b>	<b>—</b>	<b>1 121</b>	<b>25 657</b>	<b>26 778</b>	<b>—</b>	<b>26 778</b>
Affectation du résultat		4 368	-4 368	—		—
Augmentation / réduction de capital / apports	1 488	19 885		21 373	—	21 373
Dividendes		(21 584)		(21 584)		(21 584)
Autres mouvements		32		32		32
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>25 927</b>	<b>446 311</b>	<b>25 657</b>	<b>497 896</b>	<b>—</b>	<b>497 896</b>
<b>CAPITAUX PROPRES AU 1 JANVIER 2023</b>	<b>25 927</b>	<b>446 311</b>	<b>25 657</b>	<b>497 896</b>	<b>—</b>	<b>497 896</b>
Résultat net de la période			-1 306	-1 306	—	-1 306
Autres éléments du résultat global		-1 051		-1 051		-1 051
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres</b>	<b>—</b>	<b>-1 051</b>	<b>-1 306</b>	<b>-2 356</b>	<b>—</b>	<b>-2 356</b>
Affectation du résultat		25 657	(25 657)	—		—
Augmentation / réduction de capital	30	-28		2		2
Dividendes		(11 880)		(11 880)		(11 880)
Autres mouvements		1 153		1 153		1 153
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>25 957</b>	<b>460 163</b>	<b>-1 306</b>	<b>484 814</b>	<b>—</b>	<b>484 814</b>

Comme indiqué dans les faits marquants, le Gérant a constaté deux augmentations de capital. Une première augmentation de capital en date du 29 mars 2023 pour une somme de 29 928,00 euros soit 37 410 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,80 euro par incorporation directe de cette somme prélevée sur le compte «Autres réserves» portant le capital social de la Société à un montant de 25 957 284,00 euros.

Une seconde augmentation de capital en date du 9 juin 2023 résultant du paiement partiel du dividende en action par l'émission de 121 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 13,10 euros. En conséquence, un montant de 1 488,30 euros a été inscrit sur un compte de prime d'émission intitulé « Prime d'émission - PDA 2023 ». L'augmentation de capital étant intégralement et définitivement réalisée, le capital social de la Société a été augmenté d'un montant de 96,80 euros pour le porter à 25 957 380,80 euros.

### 3.1.4 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

en milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
<b>Flux de trésorerie liés à l'exploitation</b>			
Résultat net des sociétés intégrées		(185)	25 522
Résultat net consolidé		(1 306)	25 657
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		1 120	(136)
Elimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie		24 456	(4 782)
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		1 193	971
Gains et pertes liés aux instruments financiers		2 083	(204)
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	5	21 180	(5 549)
Résultat sur cessions		0	0
Plus / moins value de cession		0	0
Charges d'impôts y compris impôts différés		267	9 928
Autres éléments du résultat financier		11 816	2 906
Intérêts financiers (payés)		11 330	4 696
Produits financiers (perçus)		(3 789)	(2 702)
Dividendes perçus		(12)	(19)
Autres frais financiers		4 288	931
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>36 355</b>	<b>33 574</b>
<b>Variation nette du besoin en fonds de roulement</b>		<b>(1 473)</b>	<b>3 791</b>
Créances clients et comptes rattachés		2 263	3 947
Variation des autres créances et dettes d'exploitation		(3 565)	(742)
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		(267)	634
Dettes fiscales et sociales		97	(48)
<b>Flux de trésorerie liés à l'exploitation</b>		<b>34 882</b>	<b>37 364</b>
Impôts sur le résultat payés		(7 386)	(4 520)
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION</b>		<b>27 496</b>	<b>32 844</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux investissements</b>			
<b>Acquisitions</b>		<b>(13 893)</b>	<b>(19 065)</b>
Immobilisations corporelles, incorporelles et immeubles de placement		(13 893)	(19 065)
<b>Cessions</b>		<b>1 019</b>	<b>889</b>
Immobilisations corporelles et incorporelles		1 019	889
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS</b>		<b>(12 874)</b>	<b>(18 176)</b>
<b>Flux de trésorerie des opérations financières</b>			
Opérations de capital		2	0
Intérêts et dividendes versés		(22 056)	(4 907)
Intérêts versés		(10 176)	(4 696)
Dividendes versés		(11 880)	(211)
Intérêts et dividendes perçus		3 802	2 721
Dividendes perçus		12	19
Produits financiers perçus		3 789	2 700
Autres frais financiers		(3 463)	(931)
Endettement financier		517	2 063
Augmentation des dettes moyen / long terme		0	4 560
Remboursement des dettes moyen / long terme		(595)	(547)
Variation des dettes court terme		1 112	(1 949)

en milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Autres variations		615	2 566
Variation des créances financières		—	2 000
Variation des cautions données et reçues		928	548
Variations des comptes courants		(312)	18
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>		<b>(20 583)</b>	<b>1 512</b>
Incidence des autres variations		2 830	(3 987)
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>		<b>(3 131)</b>	<b>12 193</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		<b>61 909</b>	<b>49 715</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>		<b>58 778</b>	<b>61 909</b>

### 3.1.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

#### DESCRIPTION DE GALIMMO

Galimmo SCA (« Galimmo ») est une Société en commandite par actions de droit français cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris.

Galimmo est une foncière dédiée à la détention, la gestion et le développement de galeries commerciales. Au 31 décembre 2023, 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 2023

##### SIGNATURE LE 10 FÉVRIER 2023 D'UN NOUVEL EMPRUNT BANCAIRE HYPOTHÉCAIRE

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.

##### AUGMENTATION DE CAPITAL SUITE À L'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

Conformément à la décision du gérant en date du 29 mars 2023, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 29 928 euros correspondant à l'émission de 37 410 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 0,80 euros 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 29 928 euros pour le porter de 25 927 356 euros à 25 957 284 euros.

##### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2023 ET PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

Conformément à la décision d'une partie de l'actionnariat de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 9 juin 2023 l'augmentation du capital social par l'émission de 121 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 13,10 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 96,80 euros pour le porter de 25 957 284,00 euros à 25 957 380,80 euros et par la prime d'émission intitulée « Prime d'émission – PDA 2023 » pour un montant de 1 488,30 euros.

**TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE DES SOCIÉTÉS SCI COMGALY, SCI COMGALY CO, SCI COMGALY RS, SCI COMGALY VS**

Par décision d'associé unique en date du 13 septembre 2023, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été dissoutes sans liquidation. Suite aux publications légales, la transmission universelle de patrimoine desdites sociétés a été réalisée en date du 31 octobre 2023. En conséquence, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été radiées du registre du commerce et des sociétés de Paris à cette même date.

**ACCORD EN VUE DE L'ACQUISITION DE LA SOCIÉTÉ GALIMMO SCA PAR CARMILA**

En date du 12 juillet 2023, la Société a pris acte de l'accord annoncé en vue de l'acquisition par Carmila auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate de leurs participations dans Galimmo SCA, représentant environ 93% du capital de la société, et de son gérant Galimmo Services France.

Cette acquisition devrait être finalisée dans le courant de l'année 2024, après la cession par Galimmo SCA de sa participation indirecte de 15% dans les sociétés foncières détenant 7 centres commerciaux en Belgique. La prise de contrôle de Galimmo SCA et de Galimmo Services France serait réalisée concomitamment à celle de Cora et Match en France par le groupe Carrefour, cette dernière devant encore être validée par les autorités de la concurrence.

**LIVRAISON DE PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT ET DE RÉNOVATION**

En 2023, Galimmo SCA a poursuivi le développement et la livraison de ses projets de rénovation et restructuration.

Les programmes de rénovation des centres commerciaux Cora Saint-Avoid et Lempdes ont été achevés et livrés au cours du 3ème trimestre. De plus, le programme de restructuration du centre commercial Cora Dorlisheim, livré en cours d'année, a permis l'ouverture d'une 5ème boutique Mise au Green au sein du patrimoine de Galimmo SCA et d'accueillir l'enseigne CiGusto, déjà présente sur 16 sites.

**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 13 février 2024. Après examen par le Conseil de surveillance, la publication des états financiers de la Société a été autorisée par le Gérant le 13 février 2024.

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 2022, à l'exception des évolutions normatives reprises ci-dessous.

***Nouvelles normes, amendements ou interprétations applicables en 2023***

- 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 ;
- Amendements IAS 12 - Réforme fiscale internationale - Règles du deuxième pilier du modèle.

Ces normes et amendements applicables à partir de 2023 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

**Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables en 2024 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 ;
- Amendements IAS 7 - Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 - Instruments financiers : Accords de financement de fournisseurs.

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

**Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables après 2024 et non anticipés par le Groupe**

- Amendements IAS 21 - Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence de convertibilité.

Les analyses des incidences de l'application de ces amendements 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 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 2023, 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>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Ouverture	2 148	2 016
Acquisitions	54	66
Cessions	117	(1)
Amortissements	(1 032)	(890)
Reclassement et variation de périmètre	40	956
<b>CLÔTURE</b>	<b>1 326</b>	<b>2 148</b>

Sont incluses dans les immobilisations corporelles des droits d'utilisation (IFRS 16) d'un montant net de 0,2 million d'euros qui concernent le siège de Paris. Les droits d'utilisation ont été amortis à hauteur de 0,6 million d'euros sur l'exercice 2023.

Les décaissements liés à la dette de loyers (capital et intérêts) s'élèvent à 0,6 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. L'accord conclu en vue de la prise de contrôle d'environ 93% du capital de Galimmo par Carmila n'a pas d'incidence sur cette valorisation.

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

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

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques (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 2023 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 31/12/2023 (en millions d'€)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>		Moyenne Pondérée <sup>(2)</sup>
Shopping <sup>(3)</sup>	535,0	VLM	156 €/m <sup>2</sup>	659 €/m <sup>2</sup>	459 €/m <sup>2</sup>
		Taux d'actualisation	7,20%	10,50%	7,73%
		Taux de fin de cash-flow	5,90%	8,70%	6,46%
Proximité <sup>(4)</sup>	140,3	VLM	117 €/m <sup>2</sup>	432 €/m <sup>2</sup>	289 €/m <sup>2</sup>
		Taux d'actualisation	7,25%	12,70%	9,58%
		Taux de fin de cash-flow	6,50%	11,50%	8,41%
<b>TOTAL</b>	<b>675,3</b>				

(1) Valeurs minimales et maximales par typologies issues de l'expertise du 31/12/2023.

(2) Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 31/12/2023.

(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	31/12/2023	31/12/2022
Ouverture	685 969	661 874
Variation de juste valeur	(21 180)	5 549
Acquisitions	12 258	20 390
Cessions	(1 136)	(889)
Reclassement et variation de périmètre	(238)	(956)
<b>CLÔTURE</b>	<b>675 672</b>	<b>685 969</b>

Les investissements de l'exercice 2023 concernant les actifs immobiliers se sont élevés à 12,3 millions d'euros. Ils se décomposent ainsi :

- 2,6 millions d'euros au titre des projets de restructuration dont principalement 1,8 million liés aux projets de Shop'in Witty et 0,7 million d'euros lié à la transformation du centre commercial Cora Dorlisheim ;
- 3,7 millions d'euros dédiés aux travaux de rénovation des centres commerciaux Cora Lempdes, Cora Saint-Avold et Cora Villers-Semeuse, et aux dépenses réalisées dans le cadre de l'amélioration de l'efficacité énergétique des centres ;
- 6,0 millions d'euros consacrés aux autres travaux de maintenance et de recommercialisation des surfaces disponibles.

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

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Valeur hors droits du patrimoine	675 272	687 617
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et dépenses capitalisables sur les projets	400	(1 648)
<b>JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>675 672</b>	<b>685 969</b>

## Analyse de sensibilité

Une hausse combinée des taux de fin de *cash-flow* et du taux d'actualisation de 0,25% (+25 points de base) entraînerait une diminution des valeurs d'expertise de 26,9 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 24,4 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>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Immobilisations incorporelles	32	63
Immobilisations corporelles	172	172
Immeubles de placement	408 643	418 475
Actifs financiers non courants	3	4 634
Clients et autres créances	6 621	4 035
Actifs financiers courants	1 870	2 247
Trésorerie	4 873	6 780
Actifs d'impôts courants	450	0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>422 665</b>	<b>436 407</b>

**Passif**

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Capitaux propres	92 051	100 886
Emprunts et dettes financières non courants	145 094	0
Passifs d'impôts différés	95 164	97 876
Autres passifs non courants	73 833	71 685
Emprunts et dettes financières courants	3 823	152 200
Dettes fournisseurs	9 230	8 972
Passifs d'impôts courants	1 218	720
Autres passifs courants	2 252	4 069
<b>Total passif</b>	<b>422 665</b>	<b>436 407</b>

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.

Le 10 février 2023, le prêt octroyé par Foncibel à Galimmo Châtelineau dont l'encours s'élevait 73,5 millions à cette date, a été refinancé en intégralité. Le nouveau prêt s'accompagne de l'ouverture d'un crédit de 13,0 millions destiné à financer tout ou partie des programmes de travaux relatifs aux actifs belges détenus par Galimmo Châtelineau. Le prêt est rémunéré à 5,35% et son encours s'élève à 73,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>26 112</b>	<b>25 324</b>
Charges locatives non récupérées	459	(65)
Impôts fonciers non récupérés	(1 174)	(969)
Charges sur immeubles	(1 543)	(1 121)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>23 854</b>	<b>23 169</b>
Frais généraux	(2 771)	(2 241)
Variation de valeur des immeubles	(15 103)	(12 228)
Résultat opérationnel	6 017	8 670
Résultat financier	(14 564)	(6 647)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(8 547)</b>	<b>2 023</b>
Impôts sur le résultat	1 078	(1 117)
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>(7 469)</b>	<b>906</b>

### État de passage des titres mis en équivalence

<i>en milliers d'euros</i>	<b>Valeur des titres au 31/12/2021</b>	<b>Résultat de la période</b>	<b>Changement de méthode comptable</b>	<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>Valeur des titres au 31/12/2022</b>
Galimmo Chatellineau	15 133	-1 120	0	-205	13 808
<b>Total</b>	<b>15 133</b>	<b>-1 120</b>	<b>0</b>	<b>-205</b>	<b>13 808</b>

## 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<sup>er</sup> 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>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Créances clients et comptes rattachés	20 343	22 291
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	(9 218)	(8 904)
<b>Total créances clients</b>	<b>11 125</b>	<b>13 388</b>
Autres créances et comptes courants	9 782	10 560
<i>dont autres créances</i>	8 774	9 869
Dépréciations des autres créances et comptes courants	(13)	(13)
Comptes de régularisation	580	232
<i>dont charges constatées d'avance</i>	580	232
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>10 350</b>	<b>10 780</b>
<b>TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES</b>	<b>21 475</b>	<b>24 167</b>

Les créances clients et comptes rattachés s'élevaient à 20 343 milliers d'euros et se composent des créances issues de l'activité locative à hauteur de 14 223 milliers d'euros, des factures à établir pour 2 993 milliers d'euros et des autres créances de 2 689 milliers d'euros. Les créances issues de l'activité locative sont dépréciées à hauteur de 8 985 milliers d'euros. Les créances hors activité locative sont dépréciées à hauteur de 233 milliers d'euros.

Les garanties reçues sont de 11 241 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants et 1 552 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>	<b>0-3 mois</b>	<b>3-6 mois</b>	<b>6-9 mois</b>	<b>au delà de 9 mois</b>	<b>Total*</b>	<b>Dépréciation</b>
31.12.2023	2 049	893	992	10 290	14 223	8 985

## NOTE 8 AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Comptes courants des sociétés non consolidées	0	0
Dettes diverses	6 682	7 834
Produits constatés d'avance	603	953
Comptes de régularisation	0	0
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>7 285</b>	<b>8 786</b>

Les dettes diverses incluent principalement :

- des dettes fiscales pour 3 423 milliers d'euros (3 920 milliers d'euros à fin 2022) ;
- des dettes sociales et salariales pour un montant de 1 278 milliers d'euros (1 165 milliers d'euros à fin 2022) ;
- des avoirs à établir de 1 202 milliers d'euros (2 094 milliers d'euros à fin 2022).

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 32 446 726 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 2023, la répartition du capital est la suivante :

<b>Actionnaires</b>	<b>31/12/2023</b>		<b>31/12/2022</b>	
	<b>Actions / Droits de vote</b>	<b>%</b>	<b>Actions / Droits de vote</b>	<b>%</b>
Galimmo Real Estate	6 220 223	19,17%	6 220 223	19,19%
Galimmo Services France	76 668	0,24%	77 213	0,24%
Delparef	23 827 049	73,43%	23 827 049	73,52%
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98%	2 263 714	6,98%
Public	59 072	0,18%	20 996	0,06%
<b>TOTAL</b>	<b>32 446 726</b>	<b>100%</b>	<b>32 409 195</b>	<b>100%</b>

La société Galimmo Services France a confié à Exane BNP Paribas à compter du 13 octobre 2016 et pour une période s'achevant le 31 décembre 2016 renouvelable par tacite reconduction par 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.

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

	<b>Nombre total d'actions</b>
<b>Au 01/01/2023</b>	<b>32 409 195</b>
09/03/2023 Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	37 410
09/06/2023 Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	121
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>32 446 726</b>

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

	Nombre d'actions	Nombre de jours	Nombre d'actions moyen pondéré
01/01/2023	32 409 195	88	7 813 724
29/03/2023	32 446 605	72	6 400 426
09/06/2023	32 446 726	205	18 223 504
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>32 446 726</b>	<b>365</b>	<b>32 437 654</b>

**NOTE 10 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES FINANCIERS**

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>74 648</b>	<b>75 422</b>
Titres de participation	28	34
Prêts à plus d'un an	73 500	71 500
Dérivés cash flow hedge actifs non courants	0	2 781
Autres actifs financiers non courants	1 120	1 106
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>2 074</b>	<b>4 963</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>58 778</b>	<b>61 909</b>

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières non courants	202 625	—
Passifs financiers non courants	—	—
Passifs financiers courants	—	—
Emprunts et dettes financières courants	1 988	203 579

\* 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 2023, les actifs financiers sont essentiellement composés du prêt octroyé par Foncibel (filiale de Galimmo) à Galimmo Châtelineau soit 73,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants.

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. 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. En février 2023, Foncibel a refinancé l'encours de ce prêt à hauteur de 73,5 millions d'euros au taux de 5,35% et portant échéance à 6 ans.

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 non courants de 202,6 millions d'euros sont constituées de l'emprunt bancaire au coût amorti conclu par Galimmo le 10 février 2023.

Les emprunts et dettes financières courants sont composés des concours bancaires courants pour 1,9 million d'euros et des intérêts d'emprunts non échus pour 0,1 million d'euros.

Suite à l'accord conclu avec Carmila le 12 juillet 2023, dans la mesure où le changement de contrôle implique le remboursement de l'emprunt bancaire, un waiver a été obtenu auprès du pool de prêteurs permettant le remboursement au plus tard le 31 décembre 2024 inclus. A ce titre, le nouveau financement a été comptabilisé en emprunts et dettes financières non courants.

En application d'IFRS9, l'opération étant jugée hautement probable, les frais d'émission du nouvel emprunt ont été amortis sur une hypothèse de maturité au 30 juin 2024. A ce titre, les instruments de couverture ont également été déqualifiés à partir du 12 juillet 2023 et sont reconnus en actifs financiers courants.

**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	—	—	202 625	202 625
Emprunts de location financement	—	—	—	—
<b>Emprunts et dettes financières - non courant</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>202 625</b>	<b>202 625</b>
Emprunts obligataires	—	—	—	—
Autres emprunts	202 703	—	(202 635)	68
Emprunts de location financement	—	—	—	—
Concours bancaires courants	876	1 112	(68)	1 920
<b>Emprunts et dettes financières - courant *</b>	<b>203 579</b>	<b>1 112</b>	<b>(202 703)</b>	<b>1 988</b>
<b>Endettement financier (A)</b>	<b>203 579</b>	<b>1 112</b>	<b>(78)</b>	<b>204 613</b>
Instrumentés dérivés actifs - non courant	—	—	—	—
Instrumentés dérivés actifs - courant	(135)	—	135	—
Instrumentés dérivés passifs - non courant	—	—	—	—
Instrumentés dérivés passifs - courant	—	—	—	—
<b>Instrumentés dérivés nets (B)</b>	<b>(135)</b>	<b>—</b>	<b>135</b>	<b>—</b>
Valeurs mobilières de placement	1	—	(1)	—
Disponibilités	61 908	(3 194)	63	58 778
<b>Trésorerie et équivalents trésorerie (B)</b>	<b>61 909</b>	<b>(3 194)</b>	<b>63</b>	<b>58 778</b>
<b>Endettement financier net (A) - (B)</b>	<b>141 805</b>	<b>4 305</b>	<b>(275)</b>	<b>145 835</b>

\* Hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location non courante de 153 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 2023, pour Galimmo SCA, un montant de 441 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 203 066 milliers d'euros. Suite à la signature du contrat de crédit le 10 février 2023, l'encours de la dette bancaire a été reclassé en emprunts et dettes financières non courants. Au 31 décembre 2023, le poste "Disponibilités" comprend un compte remise-espèces de 13,1 millions d'euros, destiné à financer exclusivement les travaux visés par le nouveau contrat de financement.

## 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.

L'acquisition d'environ 93% du capital de Galimmo par Carmila suite à l'accord du 12 juillet 2023 étant jugée hautement probable en 2024, les instruments de couverture en place ont été déqualifiés depuis cette date en application de la norme IFRS9 dans la mesure où le changement de contrôle entraîne le remboursement de l'emprunt.

Le financement mis en place en 2023 par Galimmo et Galimmo Châtelineau ainsi que deux de ses filiales a pour caractéristique une dette à taux variable avec une condition de floor à 0,00%. Il existe une obligation de couverture. 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 3,00% sur l'ensemble de la maturité restante à hauteur de 80% pour Galimmo SCA et de 100% pour les filiales belges.

### Détail des emprunts par nature de taux

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>Avant couverture</b>		
Dette à taux fixe	0	0
Dette à taux variable	204 613	203 579
<b>Couvertures d'intérêts mises en place</b>		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	0	0
Pour limiter les dettes à taux variable	162 453	326 013
<b>Après couverture</b>		
Dette à taux fixe	162 453	203 579
Dette à taux variable	42 160	0
<b>TOTAL</b>	<b>204 613</b>	<b>203 579</b>

### Principaux emprunts

Société emprunteuse	Taux nominal	durée à l'origine	échéance	valeur comptable
Galimmo	Taux EUR3M_FLOOR + spread	5 ans	10/02/28	203 066

### Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

en milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
<b>Instrument dérivé actifs</b>				
couverture de flux futurs	0	0	0	2 781
couverture de juste valeur	0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture	162 453	2 074	2 074	2 963
<b>TOTAL</b>	<b>162 453</b>	<b>2 074</b>	<b>2 074</b>	<b>5 744</b>
dont non courant			0	2 781
dont courant			2 074	2 963

en milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
<b>Instrument dérivé passifs</b>				
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
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont non courant			0	0
dont courant			0	0

## Impacts comptables détaillés par nature et qualifications

<i>en milliers d'euros</i>	Flux nets des dérivés sur l'exercice écoulé	Impact résultat (hors part inefficace CFH)	Impact résultat (part inefficace CFH)	Résultat de la période	Impact Cash Flow Réserves
Dérivés de taux - CFH	0	825	0	825	0
Dérivés de change - CFH	0	0	0	0	0
Dérivés de taux - Non qualifié	1 456	(3 539)	0	(2 083)	(2 413)
Dérivés de change - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés - autres instruments	0	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>1 456</b>	<b>(2 714)</b>	<b>0</b>	<b>(1 257)</b>	<b>(2 413)</b>

## 10.3 RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

## Échéancier des emprunts et dettes financières :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
inférieur à 1 an	1 988	203 579
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	202 625	0
supérieur à 5 ans	0	0
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>204 613</b>	<b>203 579</b>

## Échéancier (non actualisé) des instruments financiers :

<i>en milliers d'euros</i>	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	10 252	1 988	24 886	202 625	0	0
Instruments dérivés	(633)		0		0	
<b>TOTAL</b>	<b>9 619</b>	<b>1 988</b>	<b>24 886</b>	<b>202 625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Dans le cadre du financement bancaire mis en place le 10 février 2023, Galimmo doit respecter les covenants financiers suivants :

	France Galimmo	Belgique Galimmo Châtelineau et filiales
<b>LTV <sup>(1)</sup> consolidé</b>	Inférieur à 50%	Inférieur à 50%
	n/a	Inférieur à une fourchette comprise entre 60% et 65%
<b>ICR <sup>(2)</sup> consolidé</b>	Supérieur à 225%	Supérieur à 200%
	n/a	Supérieur à 150%
<b>DSCR <sup>(3)</sup> consolidé</b>	n/a	Supérieur à 110%
		Supérieur à 125%

(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.

(3) DSCR ou Debt Service Coverage Ratio : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE)/ (frais financiers bancaires + remboursement du principal)



Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, le nouveau financement mis en place prévoit des critères ESG dont l'atteinte impactera à la hausse ou à la baisse le taux de marge 2024 d'un maximum de 6 bps.

### 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 30 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
inférieur à 1 an	0	22 655
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	30 000	0
supérieur à 5 ans		0
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>30 000</b>	<b>22 655</b>

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

<i>en milliers d'euros</i>	<b>Valorisation comptable par catégorie d'instruments</b>					<b>31/12/2023</b>
<b>Rubriques au bilan</b>	<b>Actifs disponibles à la vente</b>	<b>Prêts, Dépôts, Cautionnements</b>	<b>Dettes au coût amorti</b>	<b>Dérivés par résultat</b>	<b>Dérivés qualifiés de couverture</b>	<b>Valeur comptable au bilan</b>
Actifs financiers non courants	0	74 648		0	0	74 648
Actifs financiers courants				2 074		2 074
Equivalent trésorerie		58 778				58 778
Emprunts et dettes financières non courants			(202 625)			(202 625)
Passifs financiers non courants					0	0
Passifs financiers courants					0	0
Emprunts et dettes financières courants			(1 988)			(1 988)
<b>TOTAL NET</b>	<b>0</b>	<b>133 426</b>	<b>(204 613)</b>	<b>2 074</b>	<b>0</b>	<b>(69 113)</b>

<i>en milliers d'euros</i>	<b>Valorisation de la juste valeur par niveaux</b>			<b>31/12/2023</b>
<b>Rubriques au bilan</b>	<b>Cours coté</b>	<b>Modèle utilisant des paramètres observables</b>	<b>Juste valeur à la clôture</b>	
Actifs financiers non courants		74 648	74 648	
Actifs financiers courants		2 074	2 074	
Equivalent trésorerie		58 778	58 778	
Emprunts et dettes financières non courants		(202 625)	(202 625)	
Passifs financiers non courants		0	0	
Passifs financiers courants		0	0	
Emprunts et dettes financières courants		(1 988)	(1 988)	
<b>TOTAL NET</b>	<b>0</b>	<b>(69 113)</b>	<b>(69 113)</b>	

### Typologies et caractéristiques des instruments financiers dérivés

<b>Sensibilité portefeuille d'inst. Financiers / taux</b>	<b>baisse des taux de 1%</b>	<b>Hausse des taux de 1%</b>
Sensibilité des instruments dérivés (IAS 32-39)	(1 188)	2 437
<i>dont impact capitaux propres</i>	0	0
<i>dont impact compte de résultat</i>	(1 188)	2 437

**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 : 3,25% ;
- taux d'inflation : 2,1% – Prévision long terme de la Banque Centrale Européenne ;
- taux de progression des salaires : 3,0% ;
- taux annuel de mobilité : 5,1 départs par an.

Au 31 décembre 2023, les provisions des engagements de retraite ressortent à 215 milliers d'euros (111 milliers d'euros au 31 décembre 2022) dont des indemnités de départ en retraite pour 147 milliers d'euros (74 milliers d'euros au 31 décembre 2022) et des gratifications d'ancienneté pour 69 milliers d'euros (37 milliers d'euros au 31 décembre 2022).

Les provisions pour risques s'élèvent à 1 060 milliers d'euros (1 129 milliers d'euros au 31 décembre 2022) 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.

Les abandons de loyer accordés dans le contexte de la crise du Covid-19 en 2020 et 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 -130 milliers d'euros en 2023.

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Loyers facturés aux locataires	44 133	41 804
Droits d'entrée perçus	389	468
Loyers précaires	1 987	2 398
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>46 509</b>	<b>44 671</b>

Au 31 décembre 2023, 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>	<b>Total</b>	<b>&lt; 1 an</b>	<b>≥ 1 an et &lt; 5 ans</b>	<b>≥ 5 ans</b>
Loyers	92 748	37 905	51 481	3 362

## 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>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Charges locatives de copropriété	(9 092)	(8 905)
Charges de fonctionnement du foncier	(3)	(10)
Assurance du foncier	0	0
Charges d'animation	(3 415)	(3 378)
Charges de fonctionnement refacturées	7 497	7 262
Charges d'animation refacturées	3 593	4 016
<b>CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES</b>	<b>(1 420)</b>	<b>(1 015)</b>

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Impôts et taxes du foncier	(2 786)	(2 690)
Impôts et taxes refacturés	3 516	2 144
<b>IMPÔTS FONCIERS NON RÉCUPÉRÉS</b>	<b>730</b>	<b>(546)</b>

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Honoraires et prestations du bailleur	(2 296)	(2 184)
Charges et maintenance du bailleur	(404)	(279)
Pertes sur créances irrécouvrables	(775)	(242)
Dotations aux provisions nettes sur créances	(314)	(404)
Dot./Prov. Expl et litiges commerciaux	0	0
Rep./Prov. Expl et litiges commerciaux	0	163
Charges sur immeubles irrécupérables	(3 789)	(2 945)
<b>TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES</b>	<b>(4 479)</b>	<b>(4 506)</b>

## 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 2,8 millions d'euros en 2023 (contre 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>	31/12/2023	31/12/2022
Salaires & traitements	(3 190)	(2 771)
Charges sociales	(1 603)	(1 338)
Participation des salariés	(85)	(107)
Personnel intérimaire ou mis à disposition	(66)	(89)
Avantages au personnel	(107)	(23)
Autres charges de personnel	7	(177)
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>(5 044)</b>	<b>(4 505)</b>

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Location et autres charges locatives diverses	(108)	(201)
Autres impôts & taxes	(159)	(117)
Frais de publicité	(395)	(484)
Entretien, énergie & fournitures div.	(302)	(273)
Honoraires et rétribution de tiers	(2 654)	(2 424)
Autres frais généraux nets	(1 357)	(1 273)
<b>Autres frais généraux</b>	<b>(4 975)</b>	<b>(4 772)</b>
<b>FRAIS GÉNÉRAUX</b>	<b>(10 019)</b>	<b>(9 277)</b>

## Effectifs

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	42	39
Agents de maîtrise et techniciens	2	2
Employés	0	0
Apprentis	10	9
<b>TOTAL DES EFFECTIFS</b>	<b>54</b>	<b>50</b>

## NOTE 14 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Dotations nettes aux provisions pour risques	0	36
Autres produits et charges courants	3	16
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS</b>	<b>3</b>	<b>52</b>

## 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>	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	(11 330)	(4 694)
Charges d'intérêts sur location	(10)	(27)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	348	0
Produits d'intérêt sur location	0	0
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(10 992)</b>	<b>(4 722)</b>

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Autres produits financiers	5 002	2 729
<i>dont revenus des créances en comptes courants</i>	3 790	2 701
<i>dont produits financiers de participation</i>	12	19
<i>dont gains de change</i>	22	4
<i>dont autres produits financiers</i>	737	6
Autres charges financières	(6 378)	(787)
<i>dont part inefficace (valeur temps) des dérivés de couverture</i>	(2 083)	204
<i>dont services bancaires &amp; assimilés</i>	(4 067)	(759)
<i>dont charges financières diverses</i>	(227)	(173)
<i>dont perte de change</i>	(1)	(58)
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>-1 376</b>	<b>1 943</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(12 368)</b>	<b>(2 779)</b>

## 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>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Charges d'impôts exigibles	(3 919)	(5 313)
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	(173)	(320)
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	0	0
<b>Total impôts exigibles</b>	<b>(4 092)</b>	<b>(5 632)</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>3 825</b>	<b>(4 296)</b>
<b>TOTAL IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT</b>	<b>(267)</b>	<b>(9 928)</b>

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 1<sup>er</sup> 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>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Résultat avant impôts et mise en équivalence	(1 038)	35 586
Taux d'impôt théorique moyen	25,83 %	25,83 %
Charge d'impôts théorique moyenne	268	(9 190)
Effet des différences permanentes	(174)	(120)
Différence de taux (majoration / minoration)	65	25
Impact reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée	(129)	(237)
Régularisation d'impôts des exercices antérieurs	0	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(280)	34
Autres	(18)	10
<b>CHARGE D'IMPÔTS EFFECTIVE</b>	<b>(267)</b>	<b>(9 928)</b>

NB :

- le taux d'impôt théorique moyen est le taux des filiales ayant la plus grande contribution aux revenus de Galimmo, à savoir, le taux français de 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 2023 ont été calculés au taux de 25,825% :

en milliers d'euros	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement			120 167	122 809
Immobilisations			4 953	4 913
Retraites			(47)	(41)
Instruments financiers			(820)	412
Autres			(2 251)	(2 352)
<b>TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122 002</b>	<b>125 741</b>

**NOTE 17 ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Type de sûreté	Obligations garanties	Montant en milliers d'euros
<b>Sûreté consentie par Galimmo</b>		
Hypothèques sur actifs Galimmo	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo	Crédit Galimmo SCA pour 203,1 M€
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 Chatelneau pour 37,8 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 La Louvière pour 40,4 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 Rocourt pour 71,2 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	Limité à un montant de 101 M€
<b>Sûreté consentie par Foncibel</b>		
Nantissement titres de Galimmo Chatelneau	Obligations de Chatelneau envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Chatelneau, (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	

**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 Chatelneau (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 501 milliers d'euros par an (montant hors charges et hors taxes) ;
- les créances locatives détenues sur Cora, soit environ 351 milliers d'euros (TTC) ;
- les dettes sur Cora, soit environ 19 milliers d'euros (TTC) ;
- le versement de dividendes en numéraire pour 11 044 814,60 euros
- le prêt de 73,5 millions d'euros accordé par Foncibel à Galimmo Chatelneau rémunéré au taux de 5,35% signé en date du 10 février 2023 ;
- 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 AUSTIN**

**Fonction : Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et Gérante de Galimmo) jusqu'au 27 février 2022**

	2023		2022	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	Néant	Néant	50 000	50 000
Rémunération Variable annuelle	Néant	Néant	Néant	80 000
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée en raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature <sup>(1)</sup>	Néant	Néant	2 920	2 920
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 920</b>	<b>132 920</b>

(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	2023		2022	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	240 000	240 000	200 000	200 000
Rémunération Variable annuelle	122 600	114 000	120 000	84 000
Rémunération exceptionnelle	Néant	52 000	Néant	Néant
Rémunération allouée en raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature (1)	15 049	15 049	12 127	12 127
<b>Total</b>	<b>377 649</b>	<b>421 049</b>	<b>332 127</b>	<b>296 127</b>

## NOTE 19 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.

## 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)		%		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Montants en milliers d'euros													
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (i)</b>	<b>191</b>	<b>180</b>	<b>84%</b>	<b>93%</b>	<b>111</b>	<b>105</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>302</b>	<b>285</b>	<b>89%</b>	<b>96%</b>	
• Émetteur (société mère)	191	180	84%	93%	111	105	100%	100%	302	285	89%	96%	
• Filiales intégrées globalement			—%	—%			—%	—%	0	0	—%	—%	
<b>Services autres que la certification des comptes (SACC) (ii)</b>	<b>36</b>	<b>13</b>	<b>16%</b>	<b>7%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>—%</b>	<b>—%</b>	<b>36</b>	<b>13</b>	<b>11%</b>	<b>4%</b>	
• Émetteur (société mère)	36	13	16%	7%	0	0	—%	—%	36	13	11%	4%	
• Filiales intégrées globalement			—%	—%			—%	—%			—%	—%	
<b>TOTAL (i) + (ii)</b>	<b>227</b>	<b>193</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>111</b>	<b>105</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>338</b>	<b>298</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

Les missions SACC sont relatives aux rapports sur la déclaration de performance extra-financière volontaire et sur les critères ESG du contrat de financement.

## NOTE 21 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	Forme juridique	31/12/2023		31/12/2022	
		% 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 CONSEIL & EXPERTISES**

20, rue Brunel  
75017 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale

GALIMMO  
37, rue de la Victoire  
75009 PARIS

**OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 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.821-53 et R.821-180 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.

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement représente 80% de l'actif consolidé, soit 675,7 millions d'euros ; la variation de juste valeur représente une perte nette de 21,2 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 le processus de sélection des experts indépendants engagés par la société, comprendre leur périmètre d'intervention ainsi que la répartition des rôles et responsabilités avec 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 ;
- Revoir l'absence d'incidence de la transaction envisagée avec Carmila sur les méthodes d'évaluation ;
- En présence de nos experts en valorisation, 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 et sur base de sondage, 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 2023, le cabinet Exponens était dans la 17<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 8<sup>ème</sup> 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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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 15 février 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

EXPONENS CONSEIL & EXPERTISE

Amélie WATTEL

Nathalie LUTZ

## 3.2 COMPTES ANNUELS

### 3.2.1 BILAN ACTIF

Bilan en milliers d'euros	31/12/2023			31/12/2022	
	Brut	Amort & dépr	Net	Net	
<b>Actifs</b>					
Immobilisations incorporelles	1 644,9	(1 459,0)	185,9	311,8	
Immobilisations corporelles	381 150,4	(107 170,1)	273 980,3	273 790,3	
Immobilisations financières	97 638,8	—	97 638,8	84 560,4	
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>480 434,1</b>	<b>(108 629,2)</b>	<b>371 805,0</b>	<b>358 662,6</b>	
Stocks et encours	—	—	—	—	
Avances et acomptes versés sur commandes	15,1	—	15,1	10,1	
Créances clients et comptes rattachés	38 440,2	(9 218,0)	29 222,2	29 174,9	
Autres créances	10 994,8	(13,1)	10 981,7	13 082,0	
VMP	966,4	—	966,4	962,1	
Instruments financiers à terme	3 068,6	—	3 068,6	4 822,8	
Disponibilités	42 545,8	—	42 545,8	59 813,4	
Charges constatées d'avance	92,7	—	92,7	107,9	
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>96 123,6</b>	<b>(9 231,1)</b>	<b>86 892,5</b>	<b>107 973,3</b>	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 212,6	—	3 212,6	—	
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>579 770,3</b>	<b>-117 860,3</b>	<b>461 910,0</b>	<b>466 635,8</b>	

### 3.2.2 BILAN PASSIF

Bilan en milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
			Net	
<b>Capitaux propres et passifs</b>				
Capital émis		25 957,4		25 927,4
Primes d'émission, de fusion, d'apport		154 341,8		154 340,4
Réserves légales		2 777,9		2 777,9
Autres réserves		251,2		281,2
Report à nouveau		554,8		58,3
Résultat de l'exercice		9 615,6		12 376,2
Provisions réglementées		7 963,4		7 608,2
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>201 462,1</b>		<b>203 369,4</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>1 059,6</b>		<b>1 129,2</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		204 986,1		203 943,2
Emprunts et dettes financières divers		11 309,3		10 304,9
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		416,0		212,1
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		5 091,4		4 855,7
Dettes fiscales et sociales		7 532,0		9 572,6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		12 771,2		15 767,7
Dettes diverses		2 396,5		3 261,6
Produits constatés d'avance		14 885,8		14 219,2
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>259 388,3</b>		<b>262 137,1</b>
<b>TOTAL PASSIFS &amp; CAPITAUX PROPRES</b>		<b>461 910,0</b>		<b>466 635,8</b>

(1) Inclut les concours bancaires courants.

### 3.2.3 COMPTE DE RÉSULTAT

<b>Compte de résultat</b> en milliers d'euros	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Montant net du chiffre d'affaires	63 792,4	62 867,0
Subventions d'exploitation	63,7	23,3
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	2 135,0	3 477,6
Autres produits	120,7	33,2
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>66 111,7</b>	<b>66 401,2</b>
Autres achats et charges externes	(20 762,6)	(22 576,6)
Impôts et taxes	(3 175,5)	(3 167,5)
Charges de personnel	(4 846,0)	(4 291,1)
Dotations aux amortissements et provisions	(15 233,7)	(15 589,0)
Autres charges	(846,0)	(360,2)
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(44 863,7)</b>	<b>(45 984,4)</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>21 248,0</b>	<b>20 416,8</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers de participations	12,4	19,3
Autres intérêts et produits assimilés	4 300,5	2 104,7
Produits de cession de valeurs mobilières de placement	—	—
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,1	—
Intérêts et charges assimilés	(11 509,3)	(4 925,6)
Dotations financières aux amortissements et provisions	—	—
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(7 196,3)</b>	<b>(2 801,6)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>14 051,7</b>	<b>17 615,3</b>
Produits exceptionnels	605,8	322,5
Charges exceptionnelles	(1 185,2)	(741,8)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(579,3)</b>	<b>(419,3)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(84,9)	(107,5)
Impôt sur le résultat	(3 771,9)	(4 712,4)
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>9 615,6</b>	<b>12 376,2</b>
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE, PAR ACTION (EN €)</b>	<b>0,30</b>	<b>0,38</b>

## NOTE 1 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### A. PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au règlement ANC n° 2014-03 modifié par le règlement ANC n° 2016-07 relatif au Plan comptable général.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Pour l'établissement des comptes, les conventions générales suivantes ont notamment été respectées :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- principe du coût historique ;
- non compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat.

### B. CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE

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

### C. OPÉRATIONS EN DEVICES

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

### D. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

L'apport 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<sup>er</sup> 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 a été amorti sur une durée de 5 ans depuis 2016.

Au 31 décembre 2023, 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 2023 par des experts indépendants qui n'a pas conduit à comptabiliser des pertes de valeurs, le patrimoine ayant été expertisé à 675 272 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 2023 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.

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 978 milliers d'euros au 31 décembre 2023 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 2023 s'élève à un montant 966 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 3 069 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

## 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 REDEVELOPPEMENT ET DE RENOVATION

En 2023, Galimmo SCA a poursuivi le développement et la livraison de ses projets de rénovation et restructuration.

Les programmes de rénovation des centres commerciaux Cora Saint-Avoid et Lempdes ont été achevés et livrés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre. De plus, le programme de restructuration du centre commercial Cora Dorlisheim, livré en cours d'année, a permis l'ouverture d'une 5<sup>ème</sup> boutique Mise au Green au sein du patrimoine de Galimmo SCA et d'accueillir l'enseigne CiGusto, déjà présente sur 16 sites.

### 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 Dole pour 800 m<sup>2</sup> et de Wittenheim pour 1 538 m<sup>2</sup>.

**C. Signature le 10 février 2023 d'un nouvel emprunt bancaire hypothécaire**

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.

**D. Augmentation de capital suite à l'attribution gratuite d'actions**

Conformément à la décision du gérant en date du 29 mars 2023, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 29 928 euros correspondant à l'émission de 37 410 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 0,80 euros 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 29 928 euros pour le porter de 25 927 356 euros à 25 957 284 euros.

**E. Assemblée générale mixte du 11 mai 2023 et paiement du dividende en actions**

Conformément à la décision d'une partie de l'actionnariat de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 9 juin 2023 l'augmentation du capital social par l'émission de 121 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 13,10 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 96,80 euros pour le porter de 25 957 284,00 euros à 25 957 380,80 euros et par la prime d'émission intitulée « Prime d'émission – PDA 2023 » pour un montant de 1 488,30 euros.

**F. Transmission universelle de patrimoine des sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS, SCI Comgaly VS**

Par décision d'associé unique en date du 13 septembre 2023, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été dissoutes sans liquidation. Suite aux publications légales, la transmission universelle de patrimoine desdites sociétés a été réalisée en date du 31 octobre 2023. En conséquence, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été radiées du registre du commerce et des sociétés de Paris à cette même date.

Les malis techniques issus de ces transmissions universelles de patrimoine d'un montant total de 182 milliers d'euros ont été comptabilisés en charges financières.

**G. Accord en vue de l'acquisition de la société Galimmo SCA par Carmila**

En date du 12 juillet 2023, la Société a pris acte de l'accord annoncé en vue de l'acquisition par Carmila auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate de leurs participations dans Galimmo SCA, représentant environ 93% du capital de la société, et de son gérant Galimmo Services France.

Cette acquisition devrait être finalisée dans le courant de l'année 2024, après la cession par Galimmo SCA de sa participation indirecte de 15% dans les sociétés foncières détenant 7 centres commerciaux en Belgique. La prise de contrôle de Galimmo SCA et de Galimmo Services France serait réalisée concomitamment à celle de Cora et Match en France par le groupe Carrefour, cette dernière devant encore être validée par les autorités de la concurrence.

**NOTE 3 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE**

Néant.

## 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
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Fonds commercial	908 865		
Autres immobilisations incorporelles	736 016		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 644 881</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains	13 531 998		—
Terrains bâtis	98 276 219		819 128
Constructions sur sol propre	120 379 060		2 238 149
Constructions sur sol d'autrui	1 979 657		786 268
Constructions installations générales	110 292 304		8 582 875
Installations techniques et outillage industriel	8 707 869		1 215 279
Installations générales, agencements et divers	659 388		737
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	2 375 915		19 660
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	12 783 089		8 954 148
Avances et acomptes	—		
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>368 985 498</b>	<b>—</b>	<b>22 616 242</b>
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	20 915 447		
Créances rattachées à des participations	63 500 000		
Autres immobilisations financières	144 979		20 008 570
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>84 560 425</b>	<b>—</b>	<b>20 008 570</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>455 190 805</b>	<b>—</b>	<b>42 624 813</b>

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors services	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial			908 865	
Autres immobilisations incorporelles			736 016	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			—	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 644 881</b>	<b>—</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains		2 269	13 529 729	
Terrains bâtis			99 095 346	
Constructions sur sol propre		353 366	122 263 842	
Constructions sur sol d'autrui			2 765 925	
Constructions installations générales		164 971	118 710 208	
Installations techniques et outillage industriel		84 720	9 838 428	
Installations générales, agencements et divers			660 125	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier		5 765	2 389 810	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	9 081 161	759 074	11 897 001	
Avances et acomptes			—	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>9 081 161</b>	<b>1 370 164</b>	<b>381 150 415</b>	<b>—</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées par mises en équivalence				
Autres participations		6 000	20 909 447	
Créances rattachées à des participations			63 500 000	
Autres immobilisations financières		6 924 171	13 229 378	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>—</b>	<b>6 930 171</b>	<b>97 638 825</b>	<b>—</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 081 161</b>	<b>8 300 335</b>	<b>480 434 121</b>	<b>—</b>

L'augmentation des immobilisations corporelles est notamment due à :

- la finalisation de rénovation des centres commerciaux Cora Saint-Avoid et Lempdes pour 1 212 milliers d'euros ;
- la rénovation du centre commercial de Wittenheim pour 1 776 milliers d'euros
- la rénovation du centre commercial Cora Villers-Semeuse pour 1 797 milliers d'euros et la restructuration du centre commercial Cora Dorlisheim pour 749 milliers d'euros ;
- l'intégration des actifs des SCI Comgaly CO et Comgaly RS par transfert universel du patrimoine pour un montant de 1 206 milliers d'euros ;
- l'amélioration de nos actifs dans le cadre de notre démarche RSE pour 918 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 portait 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.

Suite à la signature du nouvel emprunt bancaire hypothécaire en date du 10 février 2023, une nouvelle convention a été signée pour le solde de 63.5 millions d'euros qui porte échéance en 2029 et la rémunération à un taux de 5.27%.

De plus, cette nouvelle convention autorise la société Foncibel à l'ouverture d'une ligne de crédit complémentaire pour un montant maximum de 13 millions d'euros.

## B. AMORTISSEMENTS

Situations et mouvements de l'exercice				
Immobilisations amortissables	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et de développement	—	—	—	—
Fonds commercial	908 865	—	—	908 865
Autres immobilisations incorporelles	424 194	125 962	—	550 156
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 333 059</b>	<b>125 962</b>	<b>—</b>	<b>1 459 021</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	—	—	—	—
Constructions sur sol propre	32 029 800	3 689 233	69 002	35 650 031
Constructions sur sol d'autrui	1 791 105	55 747	—	1 846 852
Constructions installations générales	54 507 526	7 360 601	33 019	61 835 108
Installations techniques et outillage industriel	5 203 580	662 430	14 737	5 851 274
Installations générales, agencements et divers	417 991	35 968	—	453 960
Matériel de transport	—	—	—	—
Matériel de bureau, informatique et mobilier	1 245 190	293 443	5 728	1 532 905
Emballages récupérables et divers	—	—	—	—
Immobilisations corporelles en cours	—	—	—	—
Avances et acomptes	—	—	—	—
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>95 195 193</b>	<b>12 097 423</b>	<b>122 486</b>	<b>107 170 130</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>96 528 252</b>	<b>12 223 385</b>	<b>122 486</b>	<b>108 629 151</b>

## C. PROVISIONS

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises utilisés	Diminutions reprises non- utilisés	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements					
Provisions pour investissement					
Provisions pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires Dont					
Majorations exceptionnelles de 30%					
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées	7 608 175	675 082	319 869		7 963 388
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>7 608 175</b>	<b>675 082</b>	<b>319 869</b>	<b>—</b>	<b>7 963 388</b>
Provisions pour litiges	435 000				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	694 247		69 679		624 568
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 129 247</b>	<b>—</b>	<b>69 679</b>	<b>—</b>	<b>1 059 568</b>
Prov. sur immobilisations incorporelles					
Prov. sur immobilisations corporelles					
Prov. sur immo. titres mis en équival.					
Prov. sur immo. titres de participation					
Prov. sur autres immo. financières					
Provisions sur stocks et en cours					
Provisions sur comptes clients	8 903 783	2 351 572	2 037 335		9 218 020
Autres provisions pour dépréciation	12 820	289			13 109
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>8 916 603</b>	<b>2 351 861</b>	<b>2 037 335</b>	<b>—</b>	<b>9 231 130</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17 654 025</b>	<b>3 026 943</b>	<b>2 426 883</b>	<b>—</b>	<b>18 254 085</b>

Au 31 décembre 2023, les autres provisions réglementées comprennent un stock d'amortissements dérogatoires de 7 963 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
<b>De l'actif immobilisé</b>			
Créances rattachées à des participations	63 500 000	—	63 500 000
Prêts			
Autres immobilisations financières	13 229 378		13 229 378
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>76 729 378</b>	<b>—</b>	<b>76 729 378</b>
<b>De l'actif circulant</b>			
Clients douteux ou litigieux	14 662 141	14 662 141	
Autres créances clients	23 778 055	23 778 055	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	973 050	973 050	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	5 461 984	5 461 984	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés (1)	840 620	840 620	
Créances sur cessions d'immobilisations			
Débiteurs divers	3 719 182	3 719 182	
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>49 435 033</b>	<b>49 435 033</b>	<b>—</b>
<b>CHARGES CONSTATES D'AVANCE</b>	<b>92 709</b>	<b>72 600</b>	<b>20 109</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>126 257 119</b>	<b>49 507 632</b>	<b>76 749 487</b>

État des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
• à 1 an maximum à l'origine	1 919 674	1 919 674		
• à plus d' 1 an à l'origine	203 066 460	—	203 066 460	
Emprunts et dettes financières divers (2)	11 309 252		11 309 252	
Fournisseurs et comptes rattachés	5 091 430	5 091 430		
Personnel et comptes rattachés	711 705	711 705		
Sécurité sociale et autres organismes	540 725	540 725		
Impôts sur les bénéfices	—	—		
Taxe sur la valeur ajoutée	6 074 951	6 074 951		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	204 587	204 587		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	12 771 171	12 771 171		
Groupe et associés				
Autres dettes	2 396 522	2 396 522		
Dettes représentant. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	14 885 823	14 729 121	156 702	—
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>258 972 300</b>	<b>44 439 885</b>	<b>214 532 414</b>	<b>—</b>

(1) Intérêts 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).

**E. EMPRUNTS**

Suite à la mise en place du nouveau financement en date du 10 février 2023, les ratios financiers (covenants) suivants sont d'application contractuelle sur la durée du prêt :

Ratio	Galimmo
LTV (1) consolidé	Inférieur à 50%
ICR (2) consolidé	Supérieur à 225%

(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 2023.

**F. CHARGES À PAYER**

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 850 596
Dettes fiscales et sociales	1 141 520
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 905 154
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	1 256 720
<b>TOTAL</b>	<b>16 153 990</b>

**G. PRODUITS À RECEVOIR**

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
<b>Immobilisations financières</b>	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
<b>Créances</b>	
Créances clients et comptes rattachés	2 992 689
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	244 145
Autres créances	2 910
<b>Valeurs Mobilières de Placement</b>	
<b>Disponibilités</b>	
<b>Total</b>	<b>3 239 744</b>

**H. CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE**

Charges et produits constatés d'avance	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	92 709	14 885 823
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>Total</b>	<b>92 709</b>	<b>14 885 823</b>



**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	3 212 562
Charges à étaler	
<b>Total</b>	<b>3 212 562</b>

**J. RÉSULTAT FINANCIER**

Résultat financier	31/12/2023	31/12/2022
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 043 393	—
Produits de participations	12 414	19 349
Intérêts et produits assimilés	3 257 145	2 104 665
Reprises sur provisions et transferts de charges	74	
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>4 313 026</b>	<b>2 124 014</b>
Différence négative de changes	727	
Intérêts et charges assimilées	11 105 352	4 695 896
Autres charges financières	403 254	229 693
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>11 509 333</b>	<b>4 925 588</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(7 196 307)</b>	<b>(2 801 574)</b>

**K. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL**

Résultat exceptionnel	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	25 680	7 666
Produits des cessions d'éléments d'actif	260 300	167
Reprises amortissements dérogatoires	319 869	314 632
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>605 849</b>	<b>322 464</b>
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	21 472	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	488 604	639
Dotation aux amortissements dérogatoires	675 082	741 124
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 185 157</b>	<b>741 763</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(579 308)</b>	<b>(419 298)</b>

## L. ENTREPRISES LIÉES

Montants concernant les entreprises liées	31/12/2023
<b>Bilan</b>	
Immobilisations financières	20 909 447
Créances rattachées à des participations	63 500 000
Comptes courant	846 115
Dettes rattachées à des participations	
Autres prêts	
Créances clients et comptes rattachés	269 747
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	512 267
Autres dettes	
<b>Résultat</b>	
Chiffre d'affaires	388 292
Autres produits	
Transferts de charges	
Autres achats et charges externes	1 369 678
Impôts, taxes et versements assimilés	
Honoraires de gérance et de gestion locative	
Produits financiers des créances rattachées à des participations	
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	3 202 401
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
<b>Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société</b>										
<b>Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)</b>										
Foncibel	20 200	403,1	100%	20 882	20 882	63 500	—	—	—	—
<b>Participations (5% à 50% du capital détenu par la société)</b>										
SCI Massy Pyramides	27		5%	27	27		—	—	—	—

## N. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Tableau de variation des capitaux propres

<b>CAPITAUX PROPRES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE N-1 AVANT AFFECTATION</b>		<b>203 369 420</b>
<b>Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes :</b>		
Dividendes prélevées sur le poste "Primes d'émission"		—
Reprise report à nouveau créditeur		(58 284)
Report à nouveau créditeur		554 757
Réserve légale		
Autres Réserves		
Affectation du résultat		(12 376 158)
<b>DISTRIBUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>		<b>(11 879 685)</b>
<b>Variations en cours d'exercice :</b>		
Augmentations de capital		30 025
Prime d'émission PDA 2023		1 488
Distribution AGA 2021		(29 928)
Variation des provisions réglementées		355 213
Résultat de l'exercice		9 615 552
<b>CAPITAUX PROPRES AU BILAN DE CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>		<b>201 462 085</b>
<b>VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>		<b>(1 907 335)</b>

PDA = Paiement du Dividende en Actions.

## O. NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS

<b>Nombre et valeur nominale des actions ou parts sociales</b>	<b>Nombre</b>	<b>Valeur nominale</b>
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	32 409 195	0,80 €
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	37 531	0,80 €
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	32 446 726	0,80 €

Au 31 décembre 2023, le capital social de la Société est composé de 32 446 726 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	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	42	39
Agents de maîtrise	2	2
Employé(es)	—	—
Apprenti(es)	10	9
<b>TOTAL DES EFFECTIFS SALARIÉS</b>	<b>54</b>	<b>50</b>

**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) ;
- 1 321 337,05 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.

**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	14 051 683	3 885 037	98 248
Résultat exceptionnel	-579 308	-144 827	—
Résultat comptable	13 387 438	3 740 210	98 248

**D. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Honoraires des Commissaires aux comptes	31/12/2023	
	Audit légal	SACC*
PricewaterhouseCoopers Audit	190 800	36 000
Exponens	111 300	—
<b>TOTAL DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>302 100</b>	<b>36 000</b>

(\* ) La missions SACC est relative aux rapports sur la déclaration de performance extra-financière volontaire et sur les critères ESG du contrat de financement 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 2023 sont les suivantes :

- indemnité de départ en retraite : 146 668 euros ;
- gratifications d'ancienneté : 68 654 euros.

Soit une dette globale de 215 322 euros.

Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :

	31/12/2023	31/12/2022
Taux d'actualisation :	3,25 %	3,15 %
Taux d'inflation <sup>(1)</sup> :	2,10 %	2,20 %
Taux de progression des salaires :	3,00 %	3,00 %
Taux annuel de mobilité : "en départs par an"	5,1	4,9

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

## B. PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

Le plan d'attribution d'actions gratuites qui a été octroyé le 29 mars 2021 a donné lieu à l'attribution de 37 410 actions conformément à l'atteinte de critères de performance interne et au paiement des cotisations sociales afférentes..

## 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)	149 346	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	0	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
Remise-espèces	13 075	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 CONSEIL & EXPERTISE**

20, rue Brunel  
75017 Paris

Rapport des commissaires aux commissaires sur les comptes annuels  
(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale de la société

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 2023, 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 1<sup>er</sup> janvier 2023 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.821-53 et R.821-180 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 et risque de perte de valeur 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 2023 une valeur nette de 274 M€ (terrains, constructions et immobilisations corporelles en cours) par rapport à un total de bilan de 461,9 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 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 et le risque de perte de valeur 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

Nos travaux ont consisté à :

- Revoir le process de sélection des experts indépendants engagés par la société et comprendre leur périmètre d'intervention ainsi que de la répartition des rôles et responsabilités avec 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 ;
- Revoir l'absence d'incidence de la transaction envisagée avec Carmila sur les méthodes d'évaluation ;
- En présence de nos experts en valorisation, nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser les hypothèses retenues dans le cadre de 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, avec l'aide de nos experts en valorisation et sur base de sondage, 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 gérant 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 2023, le cabinet Exponens était dans la 17ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 8ème 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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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 15 février 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

EXPONENS CONSEIL & EXPERTISE

Amélie WATTEL

Nathalie LUTZ

# 04



## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1	RÈGLES DE GOUVERNANCE	107
4.2	ORGANES DE GOUVERNANCE ET DE DIRECTION	108
4.3	POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION	126
4.4	CONTRATS ENTRE LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES ACTIONNAIRES ET LA SOCIÉTÉ	135
4.5	CONVENTIONS COURANTES	136
4.6	SALARIÉS	136
4.7	CAPITAL SOCIAL	137
4.8	MODALITÉS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	138
4.9	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE	139
4.10	SYNTHÈSE DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ	140

Le présent rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023, 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 13 février 2024. 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 »)<sup>(8)</sup>. 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<sup>(1)</sup>

### 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 <sup>(2)</sup> , 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 a été suspendue pendant l'exercice 2023 en raison du projet d'acquisition de la Société par Carmila et dans l'attente de la finalisation de celui-ci.
<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; et pour l'exercice 2023, du fait que l'ensemble des délibérations soumises au Conseil de surveillance nécessitaient, pour la bonne information des membres du Conseil de surveillance, la présence de la Gérance.
<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 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.

<sup>(8)</sup> 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](http://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 2023, 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 <sup>(1)</sup>	Ancienneté au CS
Emilius Velboer	60 ans	M	Néerlandaise	1	0		04/03/2016	2024	8
Adriano Segantini	75 ans	M	Italienne	1	0		04/03/2016	2024	8
Grégory Frapet	52 ans	M	Française	1	0	x	22/12/2016 <sup>(2)</sup>	2025	5
Patricia Damerval	59 ans	F	Française	1	0	x	22/10/2020	2026	3
Angélique Cristofari <sup>(3)</sup>	47 ans	F	Française	1	0		22/10/2020	2026	3

(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.

(3) Démission de ses fonctions le 18 mars 2024

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 2023, 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 2023 était de 59 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. Au 31 décembre 2023, la part des membres indépendants est de 40%.

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

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 2023**

Adriano Segantini	Mandat renouvelé pour une durée d'un an par l'Assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2023
Patricia Damerval	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2023
Angélique Cristofari	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2023

**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 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni cinq fois, avec un taux de participation de ses membres de 80%, contre 75% en 2022.

Le Conseil au cours de l'exercice 2023 a notamment abordé les sujets suivants :

- Examen et approbation de la constitution des sûretés à consentir au terme du contrat de crédit et de la convention de subordination conclus le 10 février 2023;
- 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 2022 ;
- 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 ;
- renouvellement de mandats;
- examen de la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale.

### 4.2.2 LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

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

Ces comités sont :

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

#### CHANGEMENTS INTERVENUS DANS LA COMPOSITION DES COMITÉS D'AUDIT ET D'INVESTISSEMENT AU COURS DE L'EXERCICE 2023

Au cours de l'année 2023, 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 2023

Adriano Segantini, Président	Mandat renouvelé pour une durée d'un an par l'Assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2023
Patricia Damerval	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2023
Angélique Cristofari	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2023

- Comité d'investissement :

#### RENOUVELLEMENTS INTERVENUS DANS LA COMPOSITION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT AU COURS DE L'EXERCICE 2023

Patricia Damerval	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2023
Angélique Cristofari	Mandat renouvelé pour une durée de trois ans par l'Assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2023

#### 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 <sup>(1)</sup>	Ancienneté au comité
Adriano Segantini (Président)	04/03/2016	2024	8 ans
Grégory Frapet <sup>(2)</sup>	18/10/2018	2025	5 ans
Patricia Damerval	16/12/2020	2026	3 ans
Angélique Cristofari	16/12/2020	2026	3 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 trois fois au cours de l'exercice 2023, avec un taux moyen de participation de 83,33%, contre 81,25% en 2022.

Au cours de l'exercice 2023, 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 2023 et au 31 décembre 2023 ;
- présentation par les Commissaires aux comptes de leur démarche d'audit ;
- examen du manuel de conformité ;
- et en matière RSE, examen des certifications BREEAM in use.

#### 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 <sup>(1)</sup>	Ancienneté au comité
Emilius Veldboer	04/03/2016	2024	8 ans
Grégory Frapet <sup>(2)</sup>	18/10/2018	2025	4 ans
Patricia Damerval	16/12/2020	2026	2 ans
Angélique Cristofari (Président) <sup>(3)</sup>	16/12/2020	2023	3 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 2023, le Comité d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'exercice, comme en 2022. Le taux moyen de participation de ses membres est de 75%.

L'année 2023 a été marquée par la signature d'une promesse de cession des lots de copropriété du centre commercial d'Alès.

#### 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.

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, du 12 mai 2022 et du 11 mai 2023 figurent à la section (4.10) du présent Document d'Enregistrement Universel.

#### 4.2.4 MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

<b>ERIC RAVOIRE <sup>(1)</sup></b>		
<b>Président de Galimmo Services France, elle-même Gérante de Galimmo SCA</b>		
<b>1<sup>ère</sup> nomination :</b> 28/02/2022	<b>MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2023 :</b>	<b>MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :</b>
<b>Durée du mandat :</b> 10 ans	<b>Mandats exercés au sein du Groupe :</b> FONCIMAG, Président FONCIMAG 2, Président SCI COMGALY, Gérant SCI COMGALY CO, Gérant SCI COMGALY RS, Gérant SCI COMGALY VS, Gérant	<b>Mandats échus au sein du Groupe :</b> Néant
<b>Date de naissance :</b> 12/04/1972	<b>Mandats exercés hors du Groupe :</b>	
<b>Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2023 :</b> Galimmo Services France : 76 668	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	
<b>Eric Ravoire :</b> 15 304		
<b>Adresse professionnelle :</b> 37, rue de la Victoire, 75009 Paris		

(1) Nomination en date du 28 février 2022

<b>MAËL AUSTIN<sup>(1)</sup></b>		
<b>Président de Galimmo Services France, elle-même Gérante de Galimmo SCA</b>		
<b>1<sup>ère</sup> nomination :</b> 24/10/2016	<b>MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2023 :</b>	<b>MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :</b>
<b>Durée du mandat :</b> 10 ans	<b>Mandats exercés au sein du Groupe :</b> Néant	Fongaly Immobilier SAS, Président Galimmo Real Estate SA, Administrateur délégué
<b>Date de naissance :</b> 09/08/1980	<b>Mandats exercés hors du Groupe :</b> Néant	Galimmo Services France SAS, Président Galimmo Services Belux SA, Administrateur Galimmo Châtelaineau 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
<b>Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2023 :</b> 5 711		
<b>Adresse professionnelle :</b> 37, rue de la Victoire, 75009 Paris		

(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**

**1<sup>ère</sup> nomination :**  
04/03/2016

**Durée du mandat :**  
2 ans

**Date de naissance :**  
13/09/1963

**Nombre d'actions Galimmo SCA détenues au 31 décembre 2023 :**

1

**Adresse professionnelle :**  
Spoorhaven 88,  
2651 AV Berkel en  
Rodenrijs, Pays-Bas

**Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2023 :**

80%

**Taux de participation aux Comités d'investissement en 2023 :**

100%

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS**  
**AU 31 DÉCEMBRE 2023 :**

**Mandats Galimmo SCA :**

Président du Conseil de surveillance  
Membre du Comité d'investissement

**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

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

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

**ADRIANO SEGANTINI**

**Membre du Conseil de surveillance  
Président du Comité d'audit**

**1<sup>ère</sup> 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

**Taux de participation aux  
Conseils de surveillance  
en 2023 :**

80%

**Taux de participation aux  
Comités d'audit en 2023 :**

100%

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS  
AU 31 DÉCEMBRE 2023 :**

**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)  
DELFILUX SA, Administrateur délégué  
DELPARRO B.V., Directeur  
SPINET B.V., Directeur  
PROFI SA, Administrateur  
ASSOCIATED RETAIL SA, Administrateur  
MATCH SA, Administrateur

**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  
HASTEBO MANAGEMENT B.V., Directeur  
ATELIER CHEF LOUIS, Administrateur  
DELPARBUL B.V., Directeur  
CORA LUXEMBOURG SA, Administrateur  
MATCH CENTRE SA, Administrateur (Delfilux)  
PROFILUX, Administrateur (Delfilux)

**ANGELIQUE CRISTOFARI <sup>(1)</sup>**

**Membre du Conseil de surveillance**  
**Membre du Comité d'audit**  
**Président du Comité d'investissement**

**1<sup>ère</sup> nomination :**  
22/10/2020

**Durée du mandat :**  
3 ans

**Date de naissance :**  
04/01/1977

**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 2023 :**

**Mandats Galimmo SCA :**  
Membre du Conseil de surveillance  
Membre du Comité d'audit  
Président du Comité d'investissement

**Mandats hors Galimmo SCA :**  
IMMOBILIERE MATCH SA, Administrateur  
DELIASSUR, Administrateur  
DELSERVICES SAS, Président  
CORA COURTAGE, Président  
EDG, Gérant

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

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

**Taux de participation aux Conseils de surveillance en 2023 :**

100%

**Taux de participation aux Comités d'audit en 2023 :**

100%

**Taux de participation aux Comités d'investissement en 2023 :**

100%

(1) Démission de ses fonctions le 18 mars 2024.

**PATRICIA DAMERVAL**

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

**1<sup>ère</sup> nomination :**

22/10/2020

**Durée du mandat :**

3 ans

**Date de naissance :**

28/04/1964

**Nombre d'actions**

**Galimmo SCA détenues**  
**au 31 décembre 2023 :**

1

**Adresse professionnelle :**

28 Avenue Niel,  
75017 Paris

**Taux de participation aux**  
**Conseils de surveillance**  
**en 2023 :**

100%

**Taux de participation aux**  
**Comités d'audit en 2023 :**

100%

**Taux de participation aux**  
**Comités d'investissement**  
**en 2023 :**

100%

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS**  
**AU 31 DÉCEMBRE 2023 :**

**Mandats Galimmo SCA :**

Membre du Conseil de surveillance  
Membre du Comité d'audit  
Membre du Comité d'investissement

**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

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

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



**GRÉGORY FRAPET**

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

**1<sup>ère</sup> nomination :**

18/10/2018

**Durée du mandat :**

3 ans

**Date de naissance :**

01/07/1971

**Nombre d'actions**

**Galimmo SCA détenues**  
**au 31 décembre 2023 :**

1

**Adresse professionnelle :**

36, rue de Naples,  
75008 Paris

**Taux de participation aux**  
**Conseils de surveillance**  
**en 2023 :**

40%

**Taux de participation aux**  
**Comités d'investissement**  
**en 2023 :**

0%

**Taux de participation aux**  
**Comités d'audit en 2023 :**

33,33%

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN COURS**

**AU 31 DÉCEMBRE 2023 :**

**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

**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

IMMOCARE (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**

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 HUBLOT 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'initiés 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 2023 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 13 février 2024 après avis consultatif du Conseil de surveillance de la Société en date du 13 février 2024 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 13 février 2024.

### 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 2024.

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 2023.

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 2023.

#### 4.3.4 RÉMUNÉRATIONS DUES OU ATTRIBUÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023.

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

##### Mandataire social exécutif

Gérant	Galimmo Services France	Monsieur Eric Ravoire, Président de Galimmo Services France
--------	-------------------------	---

##### Mandataires sociaux non exécutifs

Dirigeants mandataires sociaux non exécutifs	Président du Conseil de surveillance	Monsieur Emilius VELDBOER
	Membres du Conseil de surveillance	Monsieur Adriano SEGANTINI Monsieur Grégory FRAPET Madame Patricia DAMERVAL Madame Angélique CRISTOFARI <sup>(1)</sup>

(1) Démission de ses fonctions le 18 mars 2024

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 2022 lui ont été versés dans le cours de l'exercice 2023. Les jetons de présence attribués à Madame Patricia Damerval au titre de l'exercice 2023 lui seront versés dans le cours de l'exercice 2024.

Au titre de l'exercice 2023, 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**

	<b>2022</b>	<b>2023</b>
GALIMMO SERVICES FRANCE (société par actions simplifiée, associée commandité et Gérante de Galimmo)		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice* (détaillées au tableau 2)	1 252 459	1 321 337
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
<b>TOTAL</b>	<b>1 252 459</b>	<b>1 321 337</b>

\*Hors dividende précipitaire

	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Monsieur Eric RAVOIRE (nomination le 28/02/2022) 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)	320 000	362 600
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
<b>TOTAL</b>	<b>320 000</b>	<b>362 600</b>

**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, associée commandité et Gérant de Galimmo

**Date de début de mandat :** 24 octobre 2016

**Durée du mandat :** 10 ans

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Montants dus</b>	<b>Montants versés</b>	<b>Montants dus</b>	<b>Montants versés</b>
Rémunération Fixe (1)	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Rémunération Variable annuelle	321 337	252 459	252 459	175 321
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
<b>TOTAL</b>	<b>1 321 337</b>	<b>1 252 459</b>	<b>1 252 459</b>	<b>1 175 321</b>

(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)

	2023		2022	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	Néant	Néant	50 000	50 000
Rémunération Variable annuelle	Néant	Néant	Néant	80 000
Rémunération Exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée à raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature*	Néant	Néant	2 920	2 920
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 920</b>	<b>132 920</b>

\* 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

	2023		2022	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	240 000	240 000	200 000	200 000
Rémunération Variable annuelle	122 600	114 000	120 000	84 000
Rémunération Exceptionnelle	Néant	52 000	Néant	Néant
Rémunération allouée à raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature*	15 049	15 049	12 127	12 127
<b>TOTAL</b>	<b>377 649</b>	<b>421 049</b>	<b>332 127</b>	<b>296 127</b>

\* 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	2022		2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
<b>Emilius Veldboer (Président du Conseil de surveillance)</b>				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Adriano Segantini</b>				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Françoise de Geuser <sup>(1)</sup></b>				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Patricia Damerval</b>				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	53 500	50 000	53500	53500
<b>Angélique Cristofari <sup>(2)</sup></b>				
Rémunérations (fixe, variable)	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Grégory Frapet</b>				
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.

(2) Démission des ses fonctions de membre du Conseil de surveillance le 18 mars 2024.

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	
Eric Ravoire	Néant			Néant	Néant	
<b>TOTAL</b>	<b>NÉANT</b>			<b>NÉANT</b>	<b>NÉANT</b>	

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
Eric Ravoire	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>NÉANT</b>	<b>NÉANT</b>	<b>NÉANT</b>

**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 2023.

**Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux**

<b>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)</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'actions attribuées durant l'exercice</b>	<b>Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</b>	<b>Date d'attribution définitive</b>	<b>Date de disponibilité</b>	<b>Conditions de présence et de performance</b>
	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>Néant</b>					

**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 2023.

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

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

<b>Information sur les options attribuées gratuitement</b>	
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 2023**
**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.

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

Il est précisé que 12 560 actions ont été définitivement attribuées à monsieur Eric Ravoire au titre du plan n°4 qui lui a été attribué le 29 mars 2021 au titre de son contrat de travail au sein de la Société.

**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
Eric Ravoire	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>NÉANT</b>	<b>NÉANT</b>	<b>NÉANT</b>

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
<b>Dirigeants Mandataires Sociaux</b>								
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 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Rémunération de Galimmo Services France, Gérant de Galimmo SCA (en €)	1 157 362	1 000 000	1 175 321	1 252 459	1 321 337
Rémunération moyenne annuelle (en €)	54 355	58 247	68 769	59 613	63 038
Ratio d'équité sur rémunération moyenne	21,3	17,2	17,1	21,0	21,0
Rémunération médiane annuelle (en €)	43 569	57 278	60 264	66 518	61 933
Ratio d'équité sur rémunération médiane	26,6	17,5	19,5	18,8	21,3

Ratio d'équité avec la rémunération du Président du Conseil de surveillance	2023	2022	2021	2020	2019
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 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
EPRA earnings (en k€)	19 900	14 240	18 081	23 272	18 833
Taux de croissance annuel	371%	(28%)	27%	29%	(19%)
Galimmo Services France, Gérant de Galimmo SCA (en k€)	1 157	1 000	1 175	1 252	1 321
Ratio	63%	(14%)	18%	7%	5%



## 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 2023

##### 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 2023

Au cours de l'exercice 2023, trois nouvelles conventions ont été signées en application de l'article L.226-10 du Code de commerce, et autorisées par le Conseil de surveillance en date du 6 février 2023, à savoir :

##### CONVENTION DE CRÉDITS

- Date de conclusion : 10 février 2023
- Parties : Galimmo, 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 de travaux de rénovation et de restructuration de ce patrimoine.
- Modalités : financement hypothécaire structuré sous forme de *Sustainability Linked Loan* (SLL) d'un nominal de 385,3 millions d'euros à taux variable, dont 233,1 millions d'euros pour Galimmo SCA.

##### CONSTITUTION DE SÛRETÉS

- Date de conclusion : 10 février 2023
- Parties : Foncibel, Galimmo Real Estate, Galimmo Châtelineau, Galimmo Rocourt, Galimmo La Louvière, Galimmo Services France et Delparef.
- Objet : sûretés relatives à la convention de crédits visée ci-dessus.

##### CONTRAT DE SUBORDINATION

- Date de conclusion : 10 février 2023
- Parties : Foncibel, Galimmo Real Estate, Galimmo Châtelineau, Galimmo Services France et Delparef.
- Objet : définir les droits et obligations respectifs des créanciers subordonnés et des créanciers prioritaires au titre de la convention de crédits visée ci-dessus.

## 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 réglementée 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 54 salariés (dont 10 apprentis) au 31 décembre 2023.

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

	31/12/2023	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Delparef	23 827 049	73,43 %
Galimmo Real Estate	6 220 223	19,17 %
Galimmo Services France	76 668	0,24 %
<b>TOTAL CONCERT GALIMMO REAL ESTATE - DELPAREF</b>	<b>30 123 940</b>	<b>92,84 %</b>
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98 %
Reste	59 072	0,18 %
<b>TOTAL</b>	<b>32 446 726</b>	<b>100 %</b>

### 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.

### CONVOCACTION

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 12 mai 2021, 12 mai 2022 et du 11 mai 2023 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 2023
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	15/05/2022 (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	15/05/2022 (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 5 000 000 € 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	15/05/2022 (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	15/05/2022 (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 dix-septième résolution présentée à l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2020.

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

(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 2023
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.	0
Autorisation d'utiliser les autorisations et/ou les délégations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	11/05/2023 (14e résolution)	18		0
Autorisation de racheter des actions propres	11/05/2023 (15e 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	11/05/2023 (13e résolution)	18	10% du capital social	0





05

PRIX  
ENGAGÉ  
POUR DEMAIN



# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

5.1	GALIMMO : IDENTITÉ ET MISSION	144
5.2	MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES RISQUES	152
5.3	LES CONSÉQUENCES SOCIALES DE L'ACTIVITÉ	153
5.4	CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ	165
5.5	DROITS DE L'HOMME – GESTION DES FOURNISSEURS ET DES PRESTATAIRES	186
5.6	ANNEXE : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉSULTATS ET DES INDICATEURS DE PERFORMANCE	188
5.7	ANNEXE 2 : TABLEAU DE CORRESPONDANCE EPRA	191
5.8	RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	194

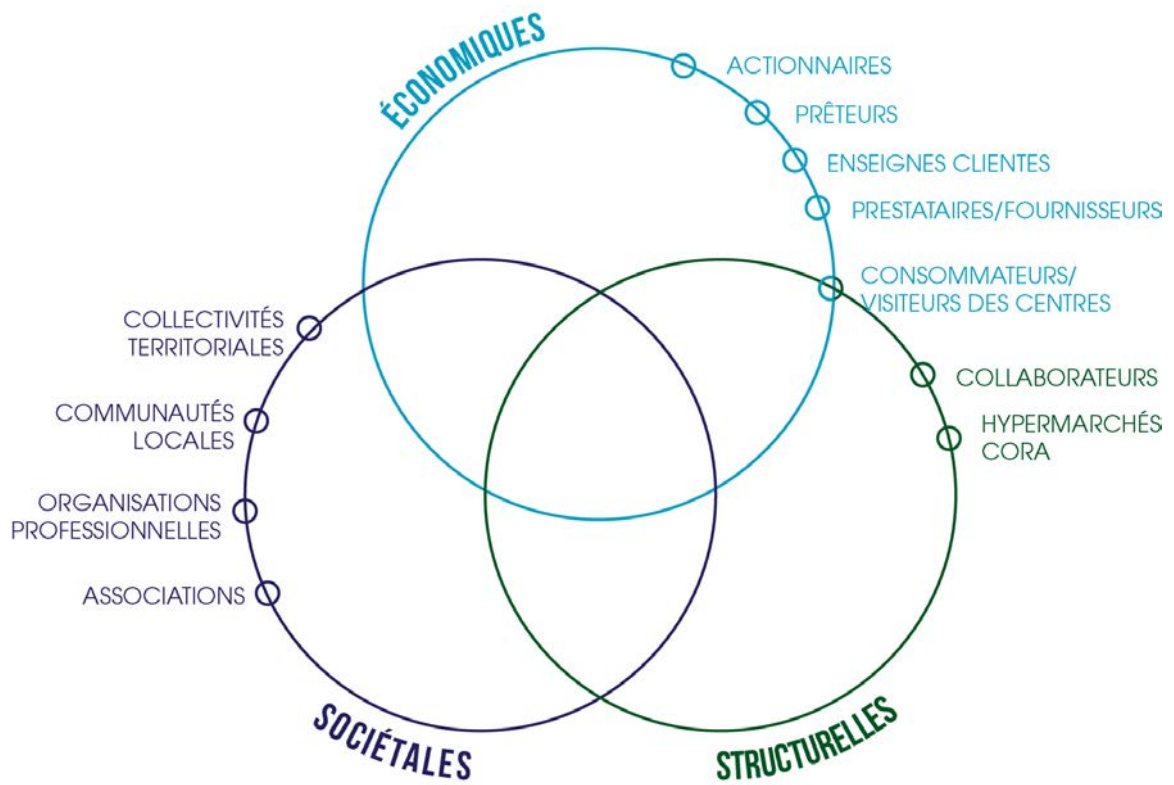
## 5.1 GALIMMO : IDENTITÉ ET MISSION

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 1 089 commerces et services, sur 150 125 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (722 934 m<sup>2</sup>, 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 675,3 millions d'euros à fin décembre 2023.

### 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 = **484,8 M€**
- Endettement/LTV = **21,6%**

### Immobilières

- **52** centres commerciaux
- **179 M€** d'investissements sur la période 2017 - 2023, consacrés à la stratégie de développement maîtrisé et durable des sites
- Pipeline de projets de développement : **63 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

- **54** collaborateurs
- **18** sur sites

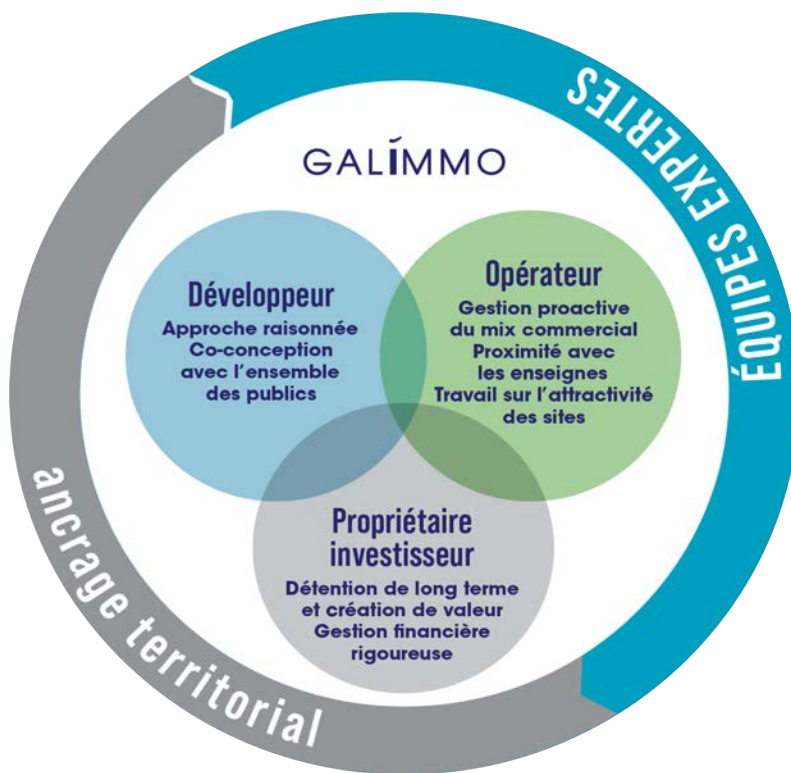
### Naturelles

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

### Société

- 195 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 = **46,5 M€**
- Résultat EPRA = **18,8 M€**

**Immobilières**

- **18** rénovations et **5** extensions depuis fin 2016
- Valeur du patrimoine = **675,3 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)
- 95 événements marketing au service des enseignes et des clients visiteurs
- Prix Engagé pour Demain

## 5.1.2 LA DÉMARCHE 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'EPRA (*European Public Real Estate Association*).



### LES RÉFÉRENCES EXTRA-FINANCIÈRES INTERNATIONALES SUIVIES PAR GALIMMO

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

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

**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 commerçants et des collaborateurs des centres commerciaux.

**LE BIEN VIEILLIR**

Le Prix Bien Vieillir récompense les solutions qui permettent de :

- Favoriser le lien social des personnes seniors
- Développer le lien intergénérationnel
- Faciliter l'accès aux services du quotidien pour les personnes seniors (inclusion numérique, courses, mobilité, etc...).

**LE COMMERCE RESPONSABLE**

Le prix Commerce Responsable récompense les solutions qui permettent de :

- Développer le réemploi (seconde main, troc d'objets...) et la réparation des produits au sein du centre
- Accompagner les enseignes et consommateurs dans la réduction de déchets, notamment par la gestion des invendus
- Développer des solutions de production durable et responsable.

En 2023, le jury de la seconde édition du Prix "Engagé pour demain" a choisi quatre lauréats pour la qualité et l'adéquation de leur projet aux objectifs environnementaux et sociétaux de Galimmo.



#### Les Fringues Store Associatif

Aide les familles monoparentales de Creil et les personnes éloignées de l'emploi par le biais de ses activités d'insertion, ses ateliers de retouches et de réparation de vêtements et son point de distribution

**Prix Commerce  
Responsable 2023 Centre  
Commercial Saint  
Maximin (Creil)**



#### Mains d'Argent

1<sup>er</sup> service de retail intergénérationnel, accompagne les personnes seules ou à mobilité réduite durant tout leur parcours dans le centre commercial

**Prix Bien Vieillir 2023  
Shop'in Pacé (Rennes)**

#### Transway

L'application mobile ludique qui récompense les déplacements bas carbone des visiteurs et visiteuses du centre

**Prix Mobilité Douce 2023  
Shop'in Cambrai**



#### Hello Waste

Spécialiste de l'éco-conception d'objets utiles et durables, commercialise des produits fabriqués à partir de plastique recyclé et anime des ateliers de sensibilisation

**Prix Coup de cœur  
du Jury 2023 Shop'in Pacé  
(Rennes)**

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 2024, après le succès des deux premières éditions, 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 » <sup>(1)</sup>

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
<b>Risques sociaux de l'activité</b>	
Développement du capital humain	Départ des talents
Qualité de vie au travail	Dégradation des conditions de travail et de santé des collaborateurs
<b>Risques environnementaux et climatiques liés aux activités de Galimmo</b>	
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
<b>Risques sociétaux liés aux activités de Galimmo</b>	
Santé et sécurité des utilisateurs clients	Risques liés à l'usage des locaux loués et à la sécurité des occupants
Satisfaction des utilisateurs clients	Dégradation ou absence de services destinés aux utilisateurs clients
Intégration territoriale	Désengagement de l'économie et des interactions sociales avec la communauté locale et les instances locales
Éthique et Transparence	Pratiques non éthiques
<b>Risque lié aux droits de l'homme</b>	
Gestion des fournisseurs et prestataires	Non-respect des politiques d'achats responsables et éthiques associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitants

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.

<sup>(1)</sup> Le périmètre de la présente Déclaration de Performance Extra-Financière prend en compte les 52 actifs français, soit 150 125 m<sup>2</sup> (722 934 m<sup>2</sup> surfaces des hypermarchés et cafétérias comprises). Le protocole de reporting est disponible sur demande. Celui-ci décrit la méthodologie utilisée pour réaliser cette déclaration.

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.
- VI. Promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves
- VII. Actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives

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, 7 collaborateurs avait été promu en 2022. Au cours de l'année 2023, cette volonté a été renforcée et s'est matérialisée par la promotion de 9 collaborateurs.

**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 2023, 10 alternants ont été accueillis chez Galimmo et ont bénéficié 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.

Les formations sont pensées par et pour Galimmo afin de répondre aux besoins des salariés. Un catalogue ainsi qu'une plateforme de formation e-learning propre à Galimmo a été mis 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.

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. Au cours des années, le nombre de collaborateurs formés ainsi que le nombre d'heures de formation par collaborateurs ont très nettement augmenté. Ceci a permis 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 2023, le montant alloué à la formation est resté constant par rapport à 2022 pour un montant de 45 000 euros hors taxe.

## 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.

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.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Recrutement externes (CDI et CDD)	7	7	8	16	16	18	24
Départs (CDI et CDD)	5	1	15	12	9	12	12
Accident du travail	1	3	0	3	0	0	0

### 5.3.1.4 INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

#### LES RÉSULTATS 2023

Taux d'investissement alloué à la formation entre l'année 2022 et l'année 2023 : **0%**  
Taux de promotion interne : **14,75%**

### 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.

#### 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.

En 2023, Galimmo a acté la prise en charge de 3 jours de congés enfants malades par an dont tous les collaborateurs peuvent bénéficier.

##### 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 du mardi au 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 2023, plus de 770 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 19 au 23 juin 2023 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 cardio-boxing,
- de conférences autour du "Bien manger au travail" et du "Sommeil et travail"
- 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.

Galimmo a donc réalisé en 2022 une 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 quatre 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 2023 les collaborateurs de Galimmo ont de nouveau 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 Veni Verdi, 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.
- **MaMaMa** : vient en aide aux mères isolées et à leurs enfants, en luttant contre leur précarité alimentaire, mais aussi en distribuant des produits d'hygiène ou des jouets.
- **Dans ma rue** : lutte contre l'isolement des personnes sans abris et développe un lien social basé sur l'écoute et le partage.
- **Banlieue +** : souhaite changer l'image des quartiers populaires et organise des maraudes solidaires avec distribution de paniers repas.





#### **SÉMINAIRE D'ENTREPRISE**

Depuis plusieurs années, des séminaires de cohésion sont organisés annuellement pour les collaborateurs de Galimmo. En 2023, les équipes se sont rendues à Marseille où elles ont pu échanger sur les tendances du marché tout en profitant de moments de convivialité (sortie en bateau, pétanque,...).

En organisant ces événements, Galimmo démontre son engagement envers le bien-être et la satisfaction de ses équipes, tout en encourageant des échanges informels propices à la créativité et à l'innovation. De plus, en choisissant Marseille, ville emblématique de la région méditerranéenne, l'entreprise met en valeur son attachement au territoire et à ses spécificités culturelles, renforçant ainsi son ancrage local et son impact positif sur la communauté.

#### **ORGANISATION D'ATELIERS DE SENSIBILISATION**

Depuis plusieurs années, les collaborateurs de Galimmo ont participé à plusieurs ateliers de sensibilisation et de conduite du changement.

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, ayant l'ambition de sensibiliser le plus grand nombre aux enjeux climatiques à travers son atelier pédagogique et collaboratif.

Les salariés ont également pu participer à un atelier de la Fresque de la diversité en 2022 et 2023. Cette fresque permet de susciter efficacement des prises de conscience et questionnements sur les enjeux de discriminations et d'inclusion au sein des organisations.

De plus, en 2023, 77% des salariés de Galimmo ont participé à l'atelier 2 tonnes .



Cet atelier est une expérience pédagogique qui vise à susciter une approche constructive et motivante axée sur les solutions, avec un double objectif :

- Appréhender son impact et ses leviers, tout en se dotant des outils nécessaires pour passer à l'action ;
- Concrétiser son potentiel d'agir et nourrir le désir de s'engager dans l'action.

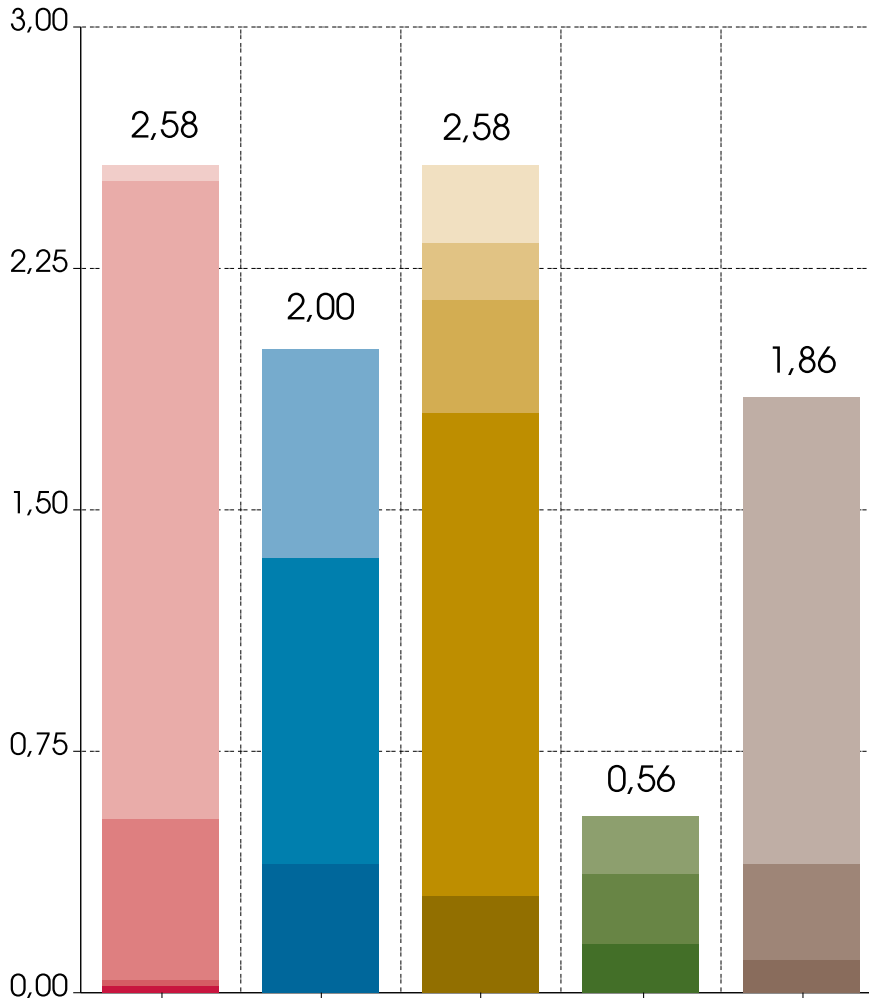


Enfin, la participation au jeu collaboratif La Balance Carbone a également été proposée aux collaborateurs.

Il s'agit d'un atelier ludique et coopératif d'une heure qui permet de mesurer l'empreinte carbone de nos modes de vie, et de réfléchir à des solutions pour atteindre les objectifs climatiques fixés par le Giec d'ici 2030, 2040 et 2050.

### EMPREINTE CARBONE MOYENNE EN FRANCE

tCO<sub>2</sub>e/an/personne



#### Transports

- Bus
- Voiture
- Avion
- Train
- 2-roues

#### Logement

- Construction, Immobilier
- Énergie
- Équipements

#### Nourriture

- Céréales
- Boissons
- Œufs et laitiers
- Viandes et poissons
- Autres

#### Biens

- Textile
- Digital
- Autres biens

#### Services

- Communs
- Sorties
- Autres services

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

La plateforme interne MyGali permet depuis quatre 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 2023, Galimmo collabore avec Vendredi, une entreprise sociale dédiée à la promotion de l'engagement citoyen et du bénévolat. Cela donne accès à l'ensemble des collaborateurs à une plateforme numérique sur laquelle ils pourront trouver un grand nombre de contenus et de ressources sur tous les grands enjeux sociaux et environnementaux. Cette plateforme permet également aux salariés de trouver des opportunités de bénévolat correspondant à leurs intérêts et compétences et de planifier leur journée d'engagement.

Afin d'encourager les salariés à s'engager dans le monde associatif, Galimmo offre un jour par an sur le temps de travail à chaque collaborateur. En offrant ce jour dédié à l'engagement associatif, nous encourageons nos employés à être des acteurs du changement dans leur environnement et à créer un impact positif durable au-delà des murs de notre entreprise.

### **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.

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

- investir leur intéressement et profiter d'une fiscalité attractive en bénéficiant d'un abondement à 100% de l'employeur ;
- obtenir le règlement de leur intéressement qui sera alors imposable ;
- répartir leur 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 2023, Galimmo a signé trois accords avec le Comité Social et Économique :

- Un accord Mobilité durable : Cet accord vise à promouvoir des modes de déplacement respectueux de l'environnement, tels que le covoiturage, le vélo, les transports en commun en participant aux frais engagés par les collaborateurs. En adoptant des pratiques de mobilité durable, nous réduisons notre empreinte carbone tout en améliorant la qualité de vie de nos collaborateurs.
- Un accord Droit à la déconnexion : Cet accord garantit à nos employés le droit de se déconnecter en dehors de leurs heures de travail, afin de préserver leur bien-être, leur santé mentale et leurs relations familiales. En encourageant des pratiques saines en matière de gestion du temps et en respectant les temps de repos, nous favorisons un environnement de travail plus équilibré et plus productif.
- Un accord Compte Épargne Temps (CET) : Le CET offre à nos collaborateurs la possibilité d'épargner du temps de travail, sous forme de congés rémunérés ou de conversion en rémunération, pour faire face à des événements de vie ou réaliser des projets personnels. En offrant cette flexibilité, nous soutenons le bien-être de nos employés et favorisons leur engagement au sein de l'entreprise.

#### 5.3.2.4 INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

	Objectif annuel	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Taux d'absentéisme (pour maladie)	< 2%	1,58 %	2,54 %	1,86 %	2,53 %	1,84 %	1,21 %	2,29 %

En 2023, l'objectif annuel du seuil de **2%** a été atteint, le taux d'absentéisme (pour maladie au 31/12/2023) est de **1,58%**.

L'amélioration des conditions de travail et la promotion en interne de la santé et du bien-être ont pu impacter positivement ce taux d'absentéisme pour atteindre les objectifs. La gestion responsable des ressources humaines et les investissements importants dans la formation et le développement des collaborateurs ont pu également y contribuer.

## 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<sup>(2)</sup>, 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

Des contrats d'espaces verts sont toujours en cours de négociation et devront 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.

Chaque 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.

<sup>(2)</sup> 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, 1 en 2022 et 4 en 2023.

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.

#### En 2023, 4 audits écologiques ont été réalisés sur les sites de :

- Cambrai
- Clermont
- Colmar
- Creil

#### Lors de ces études des plans d'actions spécifiques ont été définis préconisant :

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

Ces plans d'actions ont permis en 2023 l'installation d'aménagements faunistiques. Par exemple, sur le centre de Cambrai, des nichoirs ont été installés et sur le centre de Wittenheim des praires fleuries ont été aménagées aux abords du site.





### INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

Taux de centres situés en France ayant réalisé un audit écologique sur l'objectif de 20 centres visés par ce plan d'action : **40%** soit 8 centres.

Taux de centres situés France ayant fait l'objet de déploiement d'actions en faveur de la biodiversité : **62,50 % soit 5 centres sur les 8 centres ayant fait l'objet d'un audit.**

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.

La protection de la biodiversité est cruciale pour préserver l'équilibre écologique, soutenir la santé des écosystèmes locaux et assurer le bien-être des communautés humaines et animales.

### 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 : ascenseurs, 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.

A travers notre politique "Engagé pour Demain", Galimmo s'engage à :

- réduire de 40% ses consommations d'énergie par m<sup>2</sup> d'ici 2030 en applicable des obligations du Décret tertiaire ;
- contractualiser 70% de ses shopping conviviaux 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

Le relamping LED dans nos centres est crucial pour réduire la consommation énergétique, diminuer les coûts de maintenance, améliorer la qualité de l'éclairage, et contribuer ainsi à la durabilité environnementale et économique de nos établissements. En France, 35 centres Galimmo ont installé des éclairages LED dans les 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*

### 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.

En 2023, ces chartes de travaux bailleurs ont été signées dans plusieurs sites pour engager les différentes parties prenantes à respecter les engagements de Galimmo.

# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

## CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ

### GUIDE D'AMÉNAGEMENT PRENEUR

Galimmo a revu sa Charte de Travaux Preneur depuis 2022 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 PROPRIÉTÉ

Galimmo a décidé d'inclure dans ses contrats d'entretien de nettoyage et de propriété des dispositions énergétiques à appliquer par les prestataires.

Plus spécifiquement, les contrats d'entretien de nettoyage et de propriété 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 (KWH EF) EN 2023 DES GALERIES MARCHANDES (PÉRIMÈTRES 126755 M<sup>2</sup>) DES CENTRES SITUÉS EN FRANCE DE GALIMMO SONT DE : 24 257 036 KWH EF

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.

### INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

Énergies	2022	2023	2022 vs. 2023
Consommation d'énergie totale (KWhEF)	25 544 078	24 257 035,8	-5%
Dont fossile (KWhEF)	13 108 571	13 023 114,8	-0,7%
Dont électricité (KWhEF)	12 435 507	11 233 921	-9,7%
Par m <sup>2</sup>			
KwhEF/m <sup>2</sup>	202	191	-5%
Périmètre couvert (m <sup>2</sup> 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 : **67,31%**

### 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 entraine 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.

En 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 depuis l'année dernière.



#### 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 PROPRETÉ

Galimmo a décidé d'inclure dans les contrats d'entretien de nettoyage et de propreté des dispositions liées à la gestion des déchets que ses prestataires doivent appliquer.

Ces contrats stipulent que les prestataires s'engagent à assurer l'enlèvement et le transport des déchets liés au nettoyage des espaces intérieurs et extérieurs (contenants vides de produits d'entretien, chiffons souillés, etc.) vers les centres de traitement adaptés et agréés. Ces déchets sont enlevés par le prestataire après chaque intervention de ce dernier sur le site.

Les déchets liés au nettoyage des espaces intérieurs et extérieurs ne sont en aucun cas abandonnés ou stockés sur la parcelle suite à l'intervention du prestataire (sauf dérogation obtenue par le biais du porteur du contrat et du Directeur de centre).

Les prestataires doivent à tout moment pouvoir justifier des exutoires des déchets liés au nettoyage des espaces intérieurs et extérieurs qu'il aura enlevés suite à ses interventions sur site.

#### 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.

En 2023, dans le cadre de la mise en place de certification environnementale ambitieuse sur les Shopping convivial les parties prenantes ont signé cette charte lors de la réalisation de travaux.

### INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

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 m<sup>2</sup> 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 quatre-cent quatre-vingt dix-huit places électrifiées sur l'ensemble des sites. En 2023, des bornes de recharges ont été installées sur plusieurs sites, dont celui de Dijon.
  - 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.

#### INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

	2022	2023	Variation
<b>Total émissions GES Scope 1, 2 &amp; 3 (tCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>248 246</b>	<b>277 681</b>	<b>11,9 %</b>
<b>Scope 1 &amp; 2</b>	<b>3 219</b>	<b>2 828</b>	<b>(12,1 %)</b>
1 Sources fixes de combustion	2 215	2 182	(1,5 %)
2 Sources mobiles de combustion	25	67	169,5 %
3 Procédés hors énergie	0	0	
4 Émissions fugitives	266	266	— %
5 Biomasse (sols et forêts)	5	5	— %
6 Consommation d'électricité	708	308	(56,5 %)
7 Consommation de vapeur, chaleur, froid	0	0	
<b>Scope 3</b>	<b>245 027</b>	<b>274 853</b>	<b>12,2 %</b>
8 Émissions liées à l'énergie non incluses dans les postes 1 à 7	645	615	(4,7 %)
9 Achats de produits ou services - total marchandises			
9 Achats de produits ou services - biens non marchands	7 169	5 283	(26,3 %)
10 Immobilisations de biens	4 240	4 232	(0,2 %)
11 Déchets	2 301	1 995	(13,3 %)
12 Transport de marchandises "piloté" (transport amont)	0	0	
13 Déplacements professionnels	80	88	10,0 %
14 Actifs en leasing amont	81	169	108,6 %
15 Investissements	0	0	
16 Transport des visiteurs et clients	229 149	261 077	13,9 %
17 Transport des marchandises "non piloté" (transport aval)	0	0	
18 Utilisation des produits	0	0	
19 Fin de vie des produits	0	0	
20 Franchises aval	0	0	
21 Leasing aval	1 291	1 322	2,4 %
22 Déplacements domicile-travail des salariés	71	73	2,8 %
23 Autres émissions indirectes	0	0	

Les émissions de GES de Galimmo SCA en 2023, s'établissent à 277 681 tCO<sub>2</sub>e, en hausse de **12%** par rapport à l'année 2022, seconde 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 diminué de **12%** en 2023 par rapport à 2022.

Les émissions de gaz à effet de serre du scope 3 sont en augmentation de **12%**. Cette augmentation s'explique par la hausse de fréquentation des centres et une évolution de **14%** des émissions liées aux déplacements des visiteurs et clients.

#### 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-économiques, notamment des robinets à fonctionnement automatique avec un débit inférieur à 6 l/min.
- 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

#### **Centres situés en France bénéficiant de bloc sanitaire intégralement munis d'équipements hydro-économiques : 7 centres**

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 consommateur d'eau et en favorisant leur déploiement sur de nouveaux centres chaque année. L'installation de solutions hydro-économiques dans les blocs sanitaires de nos centres permet de réduire la consommation d'eau, d'optimiser les coûts opérationnels et de promouvoir une gestion durable des ressources.

En 2023, Shop'in Cambrai et le Centre Commercial Saint Maximin ont installés des solutions hydro-économiques.

##### INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

Taux de centres situés en France bénéficiant de bloc sanitaire intégralement munis qu'équipements hydro-économiques : **13,46%**.

#### 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.

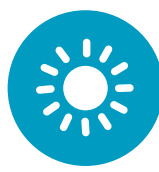
D'un point de vue global, les principaux risques physiques identifiés liés au changement climatique sur les actifs immobiliers sont :



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



##### 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

Galimmo procède régulièrement à l'étude du risque inondation de son patrimoine, certaines ont notamment été réalisées en 2023 : Cambrai, Colmar, Creil et Clermont-Ferrand.

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).



#### CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE - BREEAM IN USE NIVEAU "VERY GOOD"

Galimmo améliore la valorisation des 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.

Afin 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. Ces actions seront pérennisées et accentuées en 2024 avec de nouveaux centres en cours de certification. 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 2023, 5 centres de Shopping convivial ont été certifiés niveau "Very good" :

- Clermont-Ferrant
- Colmar
- Creil
- Nancy Houdemont
- Wittenheim

D'autres sites seront lancés au cours de l'année 2024 pour atteindre ces mêmes objectifs et obtenir des certifications niveau "Very Good" :

- Rennes
- Ermont
- Val d'Yerre
- Villers-Semeuse
- Amphion
- Strasbourg
- Dreux

#### INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

Taux de centres Shopping convivial situés en France en cours de certification environnementale BIU niveau "Very Good" : **53,85% soit 7 centres de Shopping convivial**

Taux de centres Shopping convivial situés en France certifiés BIU niveau "Very Good" : **46,15% soit 6 centres de Shopping convivial**

L'augmentation conséquente de ces indicateurs en 2023 attestent que Galimmo accélère la mise en place de certification ambitieuse de ses Shoppings conviviaux et met en place de nombreuses actions d'amélioration pour atteindre le niveau "Very Good".

## 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<sup>(3)</sup>.

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 ;

<sup>(3)</sup> Service de Sécurité Incendie et d'Assistance à Personnes.

- 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.
- 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 l'ensemble des centres de Shopping convivial situés en France. En 2023, ces procédures ont été mises en place sur les sites certifiés BIU "Very good".

#### INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

Le budget alloué aux travaux (d'amélioration technique et environnementale) en 2023 : **875 853€ TTC soit 32 % d'évolution par rapport à 2017**

En 2023, le budget des travaux portés par Galimmo est en baisse bien qu'un budget conséquent soit alloué tous les ans pour les travaux d'amélioration technique et environnementale. Les travaux budgétisés portent principalement sur les parkings, le remplacement des sprinklers, l'installation de racks à vélos sécurisés, rénovation de chaufferie. 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.

### 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/cafétéria » 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 :

- 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 portable 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. Au total, 23 centres de Galimmo ont été 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 de Galimmo propose des Amazon Lockers et depuis 2022, des "Vinted lockers" ont été installés dans 7 centres dont 5 en 2023. Ces services permettent aux clients de retirer en libre-service les colis expédiés par ces entreprises de commerce en ligne et de seconde main. Ces services offrent la possibilité aux clients des centres d'optimiser leurs retraits de colis.

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES DE L'ACTIVITÉ

#### 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 en 2023 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.

#### 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.

#### 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 MYTRAFFIC

Galimmo réalise tous les ans des enquêtes par 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 déployé sur plusieurs sites en 2023 notamment au sein de Shop'in Publier et Clermont-Ferrand.

#### INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

Différence entre la fréquentation 2023 Galimmo France vs. Le Panel France : **-0,7%**

Taux de fréquentation du Panel France : **+1,9%**

Taux de fréquentation multisites situés en France : **+ 1,2%**

Galimmo a un taux de fréquentation inférieur au standard du marché français en 2023 mais l'écart se réduit par rapport à 2022. La fréquentation des centres revient progressivement depuis le ralentissement de la Crise sanitaire en raison de la Covid 19.

#### 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).

**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'usagers 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 m<sup>2</sup>. 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 2023, la 2<sup>nd</sup>e édition a eu lieu et le jury a choisi quatre lauréats :

- Le Prix "Commerce Responsable" - **Les Fringues Store Associatif** pour le Centre Commercial Saint Maximin (Creil)
- Le Prix "Bien vieillir" - **Mains d'Argent** pour Shop'in Pacé (Rennes)
- Le Prix "Mobilité douce" - **Transway** pour Shop'in Cambrai
- Le Prix "Coup de cœur" - **Hello Waste** pour Shop'in Pacé (Rennes)

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 2023, plus de 249 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

En 2023, le nombre de centres situés en France proposant un programme de soutien à la vie associative a fortement augmenté, on dénombre 38 centres concernés et 249 actions associatives réalisées.

#### INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023

Taux de centres Shopping convivial situés en France proposant des dispositifs d'aide au retour à l'emploi : **23%**  
 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) : **15,38%**  
 Taux d'occupation des surfaces des centres situés en France par des commerçants indépendants locaux : **25%**  
 Taux de centres situés en France proposant un programme de soutien à la vie associative : **73,08%**



#### 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 déviance 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

Galimmo organise tous les ans 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. Ces formations sont essentielles pour promouvoir des pratiques commerciales responsables, réduire les risques juridiques et financiers, renforcer la réputation de l'entreprise et favoriser une culture d'entreprise positive.

En parallèle, l'entreprise s'engage en sensibilisant les collaborateurs aux enjeux de diversité et d'inclusion. Ces formations permettent non seulement de sensibiliser les collaborateurs aux principes de diversité et d'inclusion, mais également de promouvoir une culture d'entreprise inclusive et respectueuse de la diversité des individus. En favorisant la prise de conscience des biais inconscients et des stéréotypes, ces initiatives encouragent la création d'un environnement de travail où chaque individu se sent valorisé et respecté

###### 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 datant de fin 2023 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 2023, 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.

#### **INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023**

Part des collaborateurs formés à l'éthique  
(ex: lutte anti-corruption, compliance...) en 2023 : **44,26%**

Part des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de diversité  
et d'inclusion : **27,87%**

En 2023, ces indicateurs sont en hausse par rapport à 2022, de plus en plus de collaborateurs de Galimmo sont formés et sensibilisés. La diversité et l'inclusion au sein d'une entreprise sont essentielles car elles favorisent l'innovation et la prise de décision, tout en renforçant l'image de marque et l'attrait pour les talents diversifiés, ce qui conduit à un avantage concurrentiel sur le marché et à une meilleure compréhension des besoins des clients.

## 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).



















**INDICATEURS DE PERFORMANCE 2023**

Part de baux verts signés en France : **52%**

## 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
<b>Engagements sociaux de l'activité</b>						
<b>Développement du capital humain</b>	Départ des talents Gestion des compétences et ressources humaines inadaptées	 	45 000 euros Montant annuel alloué à la formation	0% d'investissement alloué à la formation entre 2022 et 2023	Augmenter le budget annuel dédié à la formation chaque année ou maintenir à un niveau conséquent	✓
			9 collaborateurs promus en interne	+ 14,75% de promotion interne	Fidéliser ses collaborateurs et valoriser leur montée en compétences	✓
<b>Qualité de vie au travail</b>	Dégradation des conditions de travail et de santé des collaborateurs	 	-0,42 points de Différence entre le taux d'absentéisme de 2023 et l'objectif fixé d'être < 2%	1,58% Taux d'absentéisme	Garder un taux d'absentéisme annuel inférieur à 2%	✓
			<b>Engagements environnementaux et climatiques</b>			
<b>Biodiversité</b>	Mauvaise intégration territoriale et écologique des enjeux biodiversité		8 centres ont réalisé un audits écologiques depuis 2021	40% 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)
			5 centres audités ont déployé des d'actions en faveur de la biodiversité	62,5% de centres situés en France ayant fait l'objet de déploiement d'actions en faveur de la biodiversité	En cours (Objectifs 2025)	
<b>Gestion de l'énergie</b>	Consommation intense d'énergie		-5% d'évolution de consommation d'énergie totale surfacique par rapport à 2022	191 kWh EF/m <sup>2</sup> en 2023	Réduire de 40% la consommation énergétique des centres situés en France par rapport à leur année de référence	En cours
<b>Gestion des ressources et des déchets</b>	Non prise en compte du cycle de vie des ressources et matières premières			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	
<b>Engagements environnementaux et climatiques</b>							
<b>Impacts environnementaux</b>	Émissions de gaz à effet de serre élevées			277 681 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)	
			<b>2 centres</b>	Situés en France sont équipés d'installations photovoltaïques	<b>3,85%</b> 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)
			<b>35 centres</b>	Situés en France sont équipés d'éclairage LED dans les parties communes	<b>67,31%</b> 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)
							
<b>Gestion de l'eau</b>	Consommation intense d'eau		<b>7 centres</b> Situés en France sont intégralement équipés d'équipements hydro-économiques	<b>13,46%</b> 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	
<b>Stratégie climatique</b>	Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux		<b>7 centres de Shopping convivial</b> Situés en France sont en cours de certification environnementale BIU niveau « Very good »	<b>53,85%</b> 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)	
							
			<b>6 centre de Shopping convivial</b> Situé en France sont certifiés BIU niveau "Very Good"	<b>46,15%</b> de centres Shopping convivial situé en France certifiés BIU niveau « Very Good »			
							
<b>Engagements sociétaux en faveur du développement durable</b>							
<b>Santé et sécurité des utilisateurs clients</b>	Risques liés à l'usage des locaux loués et à la sécurité des occupants			<b>875 853 euros TTC</b> de budget travaux alloué à l'ensemble des sites	Allouer un budget travaux annuel en constante augmentation pour l'ensemble des sites	En cours	
<b>Satisfaction des utilisateurs clients</b>	Dégradation ou absence de services destinés aux utilisateurs clients		<b>+1.2%</b> Évolution de la fréquentation des centres situés en France par rapport à 2022	<b>-0.7 points</b> entre la fréquentation 2023 Galimmo France vs. le Panel France	Avoir une évolution de la fréquentation meilleure que le Panel France	Non validé	

Thématiques	Risques RSE	Objectifs de Développement Durable	Indicateurs	Indicateurs de Performance	Objectifs	Statut
Intégration territoriale	Désengagement de l'économie et des interactions sociales avec la communauté locale et les instances locales		3 centres de Shopping convivial Situés en France proposent des dispositifs d'aide au retour à l'emploi	23,08% 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)
			2 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)	15,38% 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)
			249 actions de soutien à la vie associative se sont tenus dans les centres français	25% 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)
				73,08% 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)
<b>Engagements sociétaux en faveur du développement durable</b>						
Éthique et Transparence	Pratiques non éthiques		27 collaborateurs de Galimmo SCA ont été formés en sur les enjeux de compliance en 2023	44,26% des collaborateurs formés à l'éthique (ex : lutte anti-corruption, compliance...)	100% des collaborateurs formés à l'éthique (ex: lutte anti-corruption, compliance...) chaque année	En cours (Objectifs 2030)
			17 collaborateurs Sensibilisés aux enjeux de diversité et d'inclusion en 2023	27,9% des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de diversité et d'inclusion	100% des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de diversité et inclusion	En cours (Objectifs 2030)
<b>Droits de l'homme</b>						
Gestion des fournisseurs et prestataires	Non-respect de politiques d'achats responsables et éthiques associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitant	  		52,15% 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
<b>Environmental sustainability performance measures</b>			
Elec-Abs	Total electricity consumption (annual kWh)	■	Total electricity consumption: 24 257 036 kWh EF in 2023 Covered perimeter (m <sup>2</sup> shopping mall) 126 755 m <sup>2</sup> See table 169 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 167 to 169
Elec-Lfl	Like-for-like total electricity consumption (annual kWh)	■	-10% between 2023 and 2022 Covered perimeter (m <sup>2</sup> shopping mall) 126 755 m <sup>2</sup> 2022 consumption: 25 544 078 kWh EF 2023 consumption: 24 257 036 kWh EF  Read section : "Gestion de l'énergie" page 167 to 169
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption (annual kWh)	■	Not applicable Read section : "Gestion de l'énergie" page 167 to 169
DH&C-Lfl	Like-for-like total district heating & cooling consumption (annual kWh)	■	Not applicable Read section : "Gestion de l'énergie" page 167 to 169
Fuels-Abs	Total fuel consumption (annual kWh)	■	Total amount of fuels used from direct sources: 13 023 115 kWh EF in 2023 Covered perimeter (m <sup>2</sup> shopping mall) 126 755 m <sup>2</sup> 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 167 to 169
Fuels-Lfl	Like-for-like total fuel consumption (annual kWh)	■	-0,7% between 2023 and 2022 Covered perimeter (m <sup>2</sup> shopping mall) 126 755 m <sup>2</sup> 2022 consumption: 13 108 571 kWh EF 2023 consumption: 13 025 115 kWh EF  Read section : "Gestion de l'énergie" page 167 to 169
Energy-Int	Building energy intensity (kWh/appropriate denominator)	■	191 kWh/m <sup>2</sup> /year in 2023 Total energy consumption: 24 257 035 m <sup>2</sup> (denominator)  Read section : "Gestion de l'énergie" page 167 to 169
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas GHG emissions (annual metric tonnes CO <sub>2</sub> e)	■	5 348 tCO <sub>2</sub> e in 2023  Read section : Impacts environnementaux page 171 to 172
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas GHG emissions (tonnes CO <sub>2</sub> e/ appropriate denominator)	■	308 tCO <sub>2</sub> e in 2023  Read section : Impacts environnementaux page 171 to 172
Water-Abs	Total water consumption annual cubic meters (m <sup>3</sup> )	■	90 198 m <sup>3</sup> Source: 100% from municipal water supplies or other public or private utilities The consumption is 126,755 m <sup>2</sup> total scope coverage
Water-Lfl	Like-for-like total water consumption (annual cubic meters (m <sup>3</sup> ))	■	-31% % between 2023 and 2022 2022 consumption: 130 044,89 m <sup>3</sup> 2023 consumption: 90 198 m <sup>3</sup>
Water-Int	Building water intensity (m <sup>3</sup> / appropriate denominator)	■	0,7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> in 2023
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route (annual metric tonnes and proportion by disposal route)	■	Total weight is Unknown

EPRA CODES	Environmental sustainability performance measures	Compliance self-Assessment	Results
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)	■	7 assets are certified Certification: BREEAM In-Use International V6 Level Asset Performance: Very Good Level Building Management: Very Good
Read section Impacts environnementaux page 171 to 172			
<b>Social performance measures</b>			
Diversity-Emp	Employee gender diversity (% of employees)	■	All employees in 2023 : 57% women 43% 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 12 500 euros less than men (18% 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 1 029 hours of training in 2023, 41 employees received training. On average an employee received 25,1 hours of training Read section formation Formation page 155
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)	■	10 new hires and 7 outgoing staff Rate of new employee hires: 18,5% Employee turnover: 16,7 % Read section Diversité page 155
H&S-Emp	Employee health and safety (Injury rate, absentee rate and number of work-related fatalities)	■	Absentee rate (due to sickness): 1,58% Numerator: Number of days taken (absence only) = 213 Denominator: Theoretical number of days worked = 13276 Number of work-related fatalities: 0 Work-related fatalities for all direct employees (where material) : 0 Read section Qualité de vie au travail page 156 to 164
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 175 to 177
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)	■	73,08% of assets that have implemented local community engagement, impact assessments and/or development programmes: 38 assets have implemented local events in 2023 The assets have organized 83 events: Social: 137 events Cultural: 2 event Employment: 7 event Humanitarian: 17 events Health: 33 events Animals protection : 44 events Read section « Intégration territoriale » page 180 to 182

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 <sup>2</sup> ) 2020: 70 005 kWhEF (64,6 kWhEF/m <sup>2</sup> ) 2021: 63 724 kWhEF (58,8 kWhEF/m <sup>2</sup> ) 2022 : 40 262 kWhEF (37,2 kWhEF/m <sup>2</sup> ) % change 2019 to 2022: -35%own office Greenhouse gas emissions: 2019: 4,141261902 TCO <sub>2</sub> eq/ kWhEF 2020: 4,687519839 TCO <sub>2</sub> eq/ kWhEF 2021: 4,266945421 TCO <sub>2</sub> eq/ kWhEF 2022: 2,5767513 TCO <sub>2</sub> 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 2023

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société GALIMMO (ci-après « l'entité ») et en réponse à votre demande, nous avons mené les 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 préparées selon les procédures de l'entité (ci-après « le Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, présentées dans le Document d'Enregistrement Universel 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 de la société.

### 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 à la direction 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 le cas échéant 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 en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

## 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 historiques (constatées ou extrapolées) 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, de lutte contre la corruption et d'évasion fiscale);
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 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.821-28 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 5 personnes et se sont déroulés entre novembre 2023 et avril 2024 sur une durée totale d'intervention de 6 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 15 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions RSE, Administration et finances, Conformité, Ressources humaines, Environnement et achats.

## 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 lutte contre la corruption et l'évasion fiscale et comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2<sup>ème</sup> alinéa du III de l'article L.225-102-1 ;

- 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 ;
- 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. Pour l'ensemble des risques nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante excepté pour le risque environnemental portant sur les émissions de gaz à effet de serres, pour lequel des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection de sites, à savoir : Saint Maximin, Wattignies, Shop'in Witty, Blois, Courrière, Reims, Longeville, Cambrai, Luneville, Val d'Yerres, Nancy Houdemont
- 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, 24 avril 2024

L'un des Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Amélie Wattel

Associée

Aurélie Castellino

Associée  
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
- Part des investissements allouée à la formation entre l'année N et l'année N+1
- Taux de promotion interne
- Différence entre le taux d'absentéisme 2023 et l'objectif fixé d'être < 2%
- Part des centres en France ayant réalisé un audit écologique
- Consommations d'énergie (par type d'énergie, par m<sup>2</sup> et par périmètre)
- Taux de traçabilité des volumes déchets
- Taux de valorisation matière des déchets des centres en France
- Part des centres en France qui bénéficiant d'un point de recyclage
- Part des centres équipés d'installations photovoltaïques situés en France
- Part des centres en France dont les parties communes sont équipées d'éclairage LED
- Total des émissions bilan carbone Scope 1
- Total des émissions bilan carbone Scope 2
- Total des émissions bilan carbone Scope 3
- Taux d'évolution de la consommation surfacique (à périmètre constant) de l'eau entre 2022 et 2018
- Part des centres en France bénéficiant de bloc sanitaire intégralement munis qu'équipements hydro-économiques
- Part des centres Shopping convivial en France certifiés BIU niveau "very good"
- Part des centres Shopping convivial situés en France en cours de certification environnementale BIU niveau "very good"
- Taux d'évolution du budget alloué aux travaux (d'amélioration technique et environnementale) entre 2017 et 2023
- Différence entre la fréquentation Année N Galimmo vs. le Panel France
- Taux de fréquentation du panel France
- Taux de fréquentation multisites situés en France
- Part des centres de Shopping convivial situés en France proposant des dispositifs d'aide au retour à l'emploi
- Part des 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
- Part des centres situés en France proposant un programme de soutien à la vie associative
- Part des collaborateurs formés à l'éthique (ex: lutte anti-corruption, compliance...) en Année N
- Part des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de diversité et d'inclusion en Année N
- Part de baux verts signés en France
- Part de contrat cadre incluant des engagements environnementaux pour Galimmo
- Nombre d'alternants au sein de Galimmo en 2023
- Nombre de recrutements externes (CDD/CDI)
- Nombre de départs (CDD/CDI)
- Nombre d'accidents du travail
- Nombre de centres équipés d'ombrières photovoltaïques
- Nombre de locaux à déchets construit dans le centre commercial de Dole
- Nombre de sites équipés de racks à vélo (50 minimum par site)
- Nombre de sites équipés de bornes de recharge (10 minimum par site)
- Nombre de centres ayant déployés la Wi-Fi gratuite à haut débit en 2023
- Nombre d'événements associatifs ayant eu lieu dans les centres commerciaux en 2023
- Nombre de sites ayant réalisé l'enquête MyTrafic en 2023

Informations qualitatives (actions et résultats) :

- Mise en place d'une plateforme de formation e-learning propre à Galimmo
- Mise en place d'un livret parentalité
- Existence des contrat "Espaces Verts"
- Déploiement de la Charte Travaux Preneur

- Mise en place d'une annexe environnementale dans les baux
- Mise en place de solutions de compactage pour réduire le volume des déchets sur des sites Cora
- Accompagnement des collectivités pour la construction et l'amélioration d'arrêt de bus.
- Rédaction d'un plan d'approvisionnement durable des matériaux.
- Application de la procédure d'intervention pour limiter les risques de pollution.
- Mise en place d'un point relais Vinted dans les centres commerciaux
- Déploiement du projet Carte Cadeau
- Organisation de Forums sur l'emploi sur les sites Galimmo
- Actualisation du Manuel de conformité
- Déploiement de la charte Achat responsable et Chantier à Faible Nuisance
- Organisation d'un séminaire de cohésion d'équipe à Marseille
- Signature de l'accord de mobilité durable



# 06



## INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

6.1	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	200
6.2	ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	203
6.3	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	209
6.4	ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2023	212
6.5	CAPITAL SOCIAL	212
6.6	CONTRATS IMPORTANTS	215

RFA

## 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<sup>(1)</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

<sup>(1)</sup> Elle a, par la suite, pris le nom de Compagnie Marocaine en 1903, puis de C&Co lors de l'Assemblée générale du 4 mars 2016 et, enfin, de Galimmo lors de l'Assemblée générale mixte du 29 septembre 2016.

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<sup>(2)</sup> ;
- 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.

<sup>(2)</sup> Cora a ensuite procédé à une distribution sous forme de dividendes au profit de son associé unique (la société Delparef) de la totalité des actions nouvelles de la Société reçues en rémunération de l'apport partiel d'actifs.

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 m<sup>2</sup> 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.

En février 2023, Galimmo a souscrit un nouvel emprunt hypothécaire sous format Sustainability linked loan à échéance 5 ans.

Par ailleurs, un accord en vue de l'acquisition d'environ 93% du capital social de Galimmo SCA par Carmila a été signé le 12 juillet 2023 dont la finalisation est attendue courant de l'année 2024.

## 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, du 9 juin 2022 et du 9 juin 2023. Les Statuts de la Société sont disponibles dans leur intégralité sur le site Internet [www.galimmo-sca.com](http://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 précipitaire et cumulatif égal à 200 000 euros qui est prélevé sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, avant toute distribution aux actionnaires quelle qu'elle soit.

Si le bénéfice distribuable d'un exercice ne permet pas de verser intégralement à l'associé commandité ledit dividende précipitaire, la somme restant à verser à l'associé commandité sur ce dividende précipitaire est prélevée par priorité sur le bénéfice distribuable des exercices suivants et ce, sans limitation. Les commanditaires ne peuvent bénéficier d'aucun dividende au titre d'un exercice donné tant que le dividende précipitaire de cet exercice et les dividendes précipitaires des exercices précédents, alloués à l'associé commandité, n'ont pas été intégralement versés à ce dernier.

### 6.2.2.2 GÉRANCE (articles 11 et 12 des Statuts de la Société)

#### A. NOMINATION ET POUVOIRS DE LA GÉRANCE

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants, personnes physiques ou morales, ayant ou non la qualité de commandité.

Le Gérant est nommé pour une durée maximum de dix 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<sup>er</sup> 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 prévaudra nonobstant toute disposition législative ou réglementaire contraire non-impérative, ainsi qu'en cas d'octroi automatique de droits de vote double dans certaines situations.
- Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les Statuts et par toutes les décisions prises par les Assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la Société.

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société ; en conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux.

Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette ; il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

## 6.2.4 MODALITÉS DE MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les Statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par une décision de l'Assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires de la Société prise avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités.



## 6.2.5 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES D'ACTIONNAIRES

Le Titre V intitulé « Assemblées générales des actionnaires » des Statuts de la Société tels qu'adoptés par l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 4 mars 2016, inchangé lors des modifications statutaires des 29 septembre 2016 et 22 décembre 2016, prévoient que :

### 6.2.5.1 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (article 19 des Statuts)

Les Assemblées générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le Conseil de surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des Statuts.

Les Assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont effectuées dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

L'ordre du jour des Assemblées générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et selon les délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la gérance et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

Chaque actionnaire aura un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, tel qu'arrêté dans les conditions légales et réglementaires applicables.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées ordinaires et par le nu-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 2023

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 2023 :

	31/12/2023		30/06/2023 <sup>(1)</sup>	
	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	19,17%	6 220 223	19,17%
Galimmo Services France	76 668	0,24%	76 758	0,24%
Delparef	23 827 049	73,43%	23 827 049	73,43%
<b>Total Concert Galimmo Real Estate - Delparef<sup>(2)</sup></b>	<b>30 123 940</b>	<b>92,84%</b>	<b>30 124 030</b>	<b>92,84 %</b>
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98%	2 263 714	6,98%
Public	59 072	0,18%	58 982	0,18%
<b>TOTAL</b>	<b>32 446 726</b>	<b>100%</b>	<b>32 446 726</b>	<b>100%</b>

(1) L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) réunie le 11 mai 2023 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 2023, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation de capital suite à l'émission de 121 actions nouvelles, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 13,10 euros. Le capital social a ainsi été porté à 25 957 380,80 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.

#### 6.3.1.2 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 <sup>(1)</sup>	
	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 %
<b>Total Concert Galimmo Real Estate - Delparef<sup>(2)</sup></b>	<b>30 124 485</b>	<b>92,95 %</b>	<b>30 120 996</b>	<b>92,95 %</b>
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98 %	2 263 714	6,98 %
Public	20 996	0,06 %	24 485	0,07 %
<b>TOTAL</b>	<b>32 409 195</b>	<b>100,00 %</b>	<b>32 409 195</b>	<b>100,00 %</b>

(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.

### 6.3.1.3 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 <sup>(1)</sup>	
	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%
<b>Total Concert Galimmo Real Estate - Delparef<sup>(2)</sup></b>	<b>28 393 962</b>	<b>92,95%</b>	<b>28 394 082</b>	<b>92,95%</b>
Primonial Capimmo	2 133 723	6,98%	2 133 723	6,98%
Public	21 369	0,07%	21 249	0,07%
<b>TOTAL</b>	<b>30 549 054</b>	<b>100%</b>	<b>30 549 054</b>	<b>100%</b>

(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.

### 6.3.2 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 19,17% 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 76 668 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, 6 296 891 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 19,41% 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

En date du 12 juillet 2023, la Société a pris acte de l'accord annoncé en vue de l'acquisition par Carmilla auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate de leurs participations dans Galimmo SCA, représentant environ 93% du capital de la société, et de son gérant Galimmo Services France.

Cette acquisition devrait être finalisée dans le courant de l'année 2024, après la cession par Galimmo SCA de sa participation indirecte de 15% dans les sociétés foncières détenant 7 centres commerciaux en Belgique. La prise de contrôle de Galimmo SCA et de Galimmo Services France serait réalisée concomitamment à celle de Cora et Match en France par le groupe Carrefour, cette dernière devant encore être validée par les autorités de la concurrence.

### 6.3.5 ÉTATS DES NANTISSEMENTS D' ACTIONS ET D'ACTIFS

Dans le cadre de la signature d'un contrat de financement bancaire le 10 février 2023, les nantisements suivants ont été accordés :

- nantissement de 6 220 223 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<sup>er</sup> rang et sans concours sur les biens immobiliers de Galimmo SCA ;
- nantissement des titres détenus dans la société Foncibel ;
- nantissement des comptes bancaires ouverts au nom de Galimmo dans les livres de l'agent CA-CIB.

Galimmo SCA est par ailleurs caution solidaire de Galimmo Châtelineau, Galimmo Rocourt et Galimmo La Louvière.

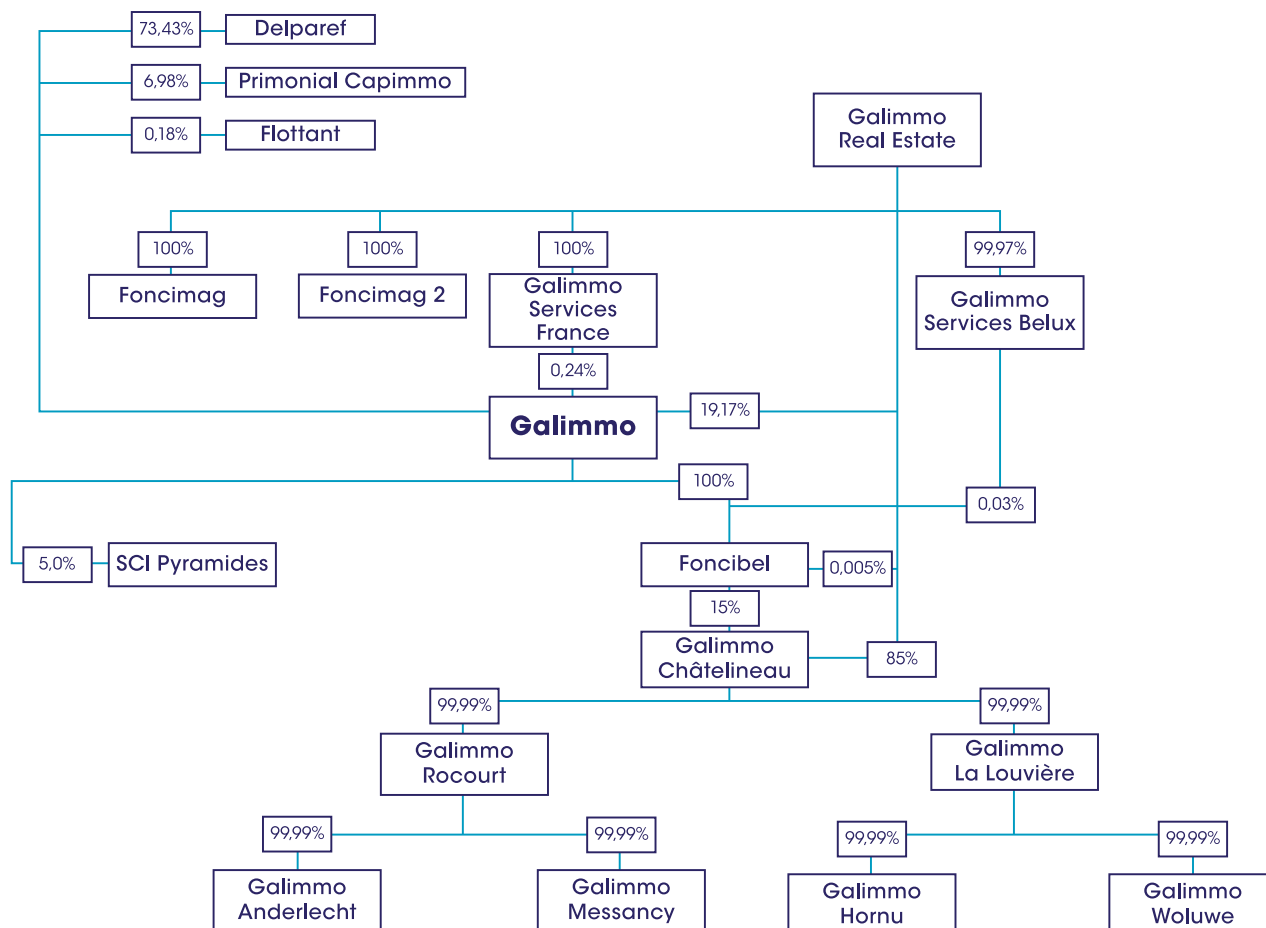
Au fur et à mesure des tirages de la Tranche Travaux du financement accordé à Galimmo SCA, des sûretés hypothécaires de 1<sup>er</sup> rang et sans concours sur les biens immobiliers développés par Galimmo SCA sont inscrites aux dates de tirages de la Tranche.

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 2023

Les principes de Galimmo SCA sont présentés dans la section 2.6 « rapport de gestion » (point 1.3).

Le tableau reprenant la liste des filiales et participations est repris dans les annexes des comptes sociaux (section 3.2 note 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 Fongly 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.

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.

Conformément à la décision du gérant en date du 29 mars 2023, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 29.928,00 d'euros correspondant à l'émission de 37 410 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 29.928,00 euros pour le porter de 25.927.356,00 euros à 25.957.284,00 euros.

Le 11 mai 2023, 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 2023, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 121 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 13,10 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 25 957 284,00 euros à 25 957 380,80 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 25 957 380,80 euros divisé en 32 446 726 actions de 0,80 euro de nominal chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

## 6.5.3 TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Néant.

## 6.5.4 ACQUISITION PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

Néant.

## 6.5.5 VALEURS MOBILIÈRES OUVRANT DROIT À UNE QUOTE-PART DE CAPITAL

Néant.

## 6.5.6 INFORMATIONS SUR LE CAPITAL DE TOUT MEMBRE DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PRÉVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'option d'achat ou de vente ou d'autres engagements au profit des actionnaires de la Société ou consentis par ces derniers portant sur des actions de la Société.

## 6.5.7 PLACE DE COTATION

Les actions de la Société sont actuellement inscrites sur le marché réglementé d'Euronext Paris, compartiment B, sous le code ISIN FR0000030611, code mnémonique GALIM. Aucune demande d'admission n'est en cours sur un autre marché ou auprès d'une autre place financière.

Le numéro LEI de la Société est le 2138 00P1IM7VYCD1A70.



## 6.6 CONTRATS IMPORTANTS

### 6.6.1 CONTRATS IMPORTANTS EN MATIÈRE DE FINANCEMENTS

#### CONVENTION DE CRÉDITS ET SES DEUX AVENANTS

- Dates de conclusion : 29 septembre 2016, 12 décembre 2016 et 21 décembre 2018.
- Parties : Galimmo, Fongaly Immobilier, Galimmo Real Estate, Galimmo 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.

#### CONVENTION DE CRÉDITS

- Date de conclusion : 10 février 2023
- Parties : Galimmo, 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 de travaux de rénovation et de restructuration de ce patrimoine.
- Modalités : financement hypothécaire structuré sous forme de *Sustainability Linked Loan* (SLL) d'un nominal de 385,3 millions d'euros à taux variable, dont 233,1 millions d'euros pour Galimmo SCA.

Ces conventions de crédit sont présentées 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 30 AVRIL 2024

7.1	ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 AVRIL 2024	218
7.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 AVRIL 2024	219
7.3	PROJET DE RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 AVRIL 2024	220
7.4	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	233

## 7.1 ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 AVRIL 2024

### À TITRE ORDINAIRE :

- 1°) Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- 2°) Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- 3°) Affectation du résultat et détermination du dividende ;
- 4°) Examen et approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- 5°) Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Adriano Segantini
- 6°) Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Emilius Veldboer ;
- 7°) Approbation de la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société ;
- 8°) Approbation des informations visées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce ;
- 9°) 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 2023 à la société Galimmo Services France, Gérante ;
- 10°) 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 2023 au Président du Conseil de surveillance ;
- 11°) 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 .

### À TITRE EXTRAORDINAIRE :

- 12°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues de la Société ;
- 13°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 14°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, par offre au public autre que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 15°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la Société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 16°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- 17°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société ;
- 18°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou assimilés ;
- 19°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des titres financiers donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société ;
- 20°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
- 21°) 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 ;
- 22°) Pouvoirs pour les formalités.

## 7.2 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 AVRIL 2024

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 2023 et sur les résolutions proposées par la Gérance à l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2024 (**l'Assemblée générale**).

Au titre de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à cinq reprises afin notamment d'examiner l'activité de la Société ainsi que les comptes annuels et semestriels de la Société sur la base des documents qui lui ont été transmis par la Gérance. Lors de sa séance du 13 février 2024, le Conseil de surveillance a examiné les projets de résolutions qui seront soumis au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2024 :

### 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 (12<sup>e</sup> à 21<sup>e</sup> 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 2023 (1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> résolutions), à l'affectation du bénéfice distribuable de l'exercice clos (ressortant à la somme de 9 615 551,68 euros et fixant le dividende à 0,36 euro par action) (3<sup>e</sup> résolution), à l'examen et l'approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce (4<sup>e</sup> résolution), au renouvellement de mandats de membres du Conseil de surveillance (5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> résolutions), à l'approbation de la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société (7<sup>e</sup> résolution), à l'approbation des informations visées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce (8<sup>e</sup> 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 2023 à la société Galimmo Services France, Gérante (9<sup>e</sup> 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 2023 au Président du Conseil de surveillance (10<sup>e</sup> résolution) et formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée générale (22<sup>e</sup> 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 13 février 2024, 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 30 AVRIL 2024

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

**Première résolution** (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023*) - 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 2023 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 2023*) - 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 2023, 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 2023 se solde par un bénéfice de 9.615.551,68 euros et un report à nouveau de 554.757,24 euros.

L'Assemblée générale, après avoir constaté que le bénéfice distribuable ressort, conformément aux dispositions de l'article L.232-11 du Code de commerce, à 10.170.308,92 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 11 680 821,36 euros, après paiement du dividende précipitaire dû à l'Associé Commandité et s'élevant à 200.000 euros, conformément aux dispositions de l'article 26.6 des statuts de la Société, le dividende total ressortant ainsi à 11 880 821,36 euros prélevé comme suit :

**i. Dividende précipitaire de l'Associé Commandité :**

- sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 200 000 euros.

**ii. Distribution aux actionnaires :**

- sur le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 9 734 017,80 euros ;
- sur le compte "prime d'émission" à hauteur de 1 946 803,56 euros.

Le compte « Report à nouveau » présentera, en conséquence, un solde positif s'élevant à 236 291,12 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 2023, s'élevant à 32.446.726 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 0,30 euro par action sur le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et à hauteur de 0,06 euro par action sur le compte « prime d'émission ».

Le dividende sera détaché le 7 mai 2024 et mis en paiement le 9 mai 2024. 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.

**Distribution du dividende précipitaire prélevée sur le poste de « bénéfice distribuable » :**

La distribution de dividendes prélevée sur le bénéfice distribuable d'un montant de 9 734 017,80 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 préciputaire 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.

#### **Distribution du dividende prélevée sur le poste de « Primes d'émission » :**

En application des dispositions de l'article 112, 1° du Code général des impôts, les distributions prélevées sur les primes d'émission présentent pour les actionnaires le caractère d'un remboursement d'apport à la condition que tous les bénéfices et autres réserves distribuables aient été préalablement répartis. L'article 112,1°-b du Code général des impôts dispose en revanche que les sommes incorporées au capital ou aux réserves (primes de fusion ou de scission) à l'occasion d'un apport partiel d'actif donnant lieu à l'attribution de titres aux associés dans les conditions prévues au 2 de l'article 115 du Code général des impôts ne constituent pas des remboursements d'apport.

Par conséquent, la distribution de 1.946.803,56 euros prélevée sur le poste « Primes d'émission » sera traitée :

- Comme un revenu distribué à hauteur de 190.382,03 euros imposable dans les conditions susvisées applicables aux dividendes prélevés sur le bénéfice distribuable ;
- Comme un remboursement d'apport non imposable à hauteur de 1 756 421,53 euros.

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 :

<b>Exercice clos le</b>	<b>Distributions totales</b>	<b>Dont éligibles à l'abattement de 40%</b>	<b>Dont remboursement d'apport</b>
31/12/2022	11 867 310,20 €	11 867 310,20 €	0,00 €
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 €

**Quatrième 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.

**Cinquième 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 de un an qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

**Sixième résolution** (*Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Emilius Veldboer*) - L'assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Emilius Veldboer vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de un an qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

**Septième résolution** (*Approbation de la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, et conformément à l'article L.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.

**Huitième résolution** (*Approbation 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.

**Neuvième résolution** (*Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023, tel que détaillés dans ce rapport.

**Dixième résolution** (*Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023, tel que détaillés dans ce rapport.

**Onzième 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 autorités de marché et aux époques que la Gérance ou la personne agissant sur la délégation de la Gérance appréciera,
- de permettre (i) la remise d'actions de la Société lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société et (ii) la réalisation de toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de tels titres financiers, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que la Gérance ou la personne agissant sur la délégation de la Gérance appréciera,
- ou de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social.

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

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

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

- le nombre d'actions que la Société achètera pendant la durée du programme de rachat n'excèdera pas 10% des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée) étant précisé



que conformément aux dispositions de l'article L.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.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

**Douzième 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 :
  - arrêter le montant définitif de la réduction de capital,
  - fixer les modalités de la réduction de capital et la réaliser,
  - imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles,
  - constater la réalisation de la réduction de capital et procéder à la modification corrélative des Statuts,
  - accomplir toutes formalités, toutes démarches et d'une manière générale faire tout ce qui est nécessaire pour rendre effective la réduction de capital ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

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

des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129 et suivants, et des articles L. 228-91 et suivants :

- délègue à la Gérance, en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.228-91 et suivants du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, y-compris en période de pré-offre publique, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 5 000 000 (cinq millions) d'euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu de la quatorzième résolution, de la quinzième résolution, de la dix-septième résolution et de la dix-neuvième résolution de la présente Assemblée ne pourra excéder le montant visé au présent paragraphe ;
- décide qu'à ces montants s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 100 000 000 (cent millions) d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal maximum global des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu de la quatorzième et de la quinzième résolution de la présente Assemblée ne pourra excéder le montant visé au présent paragraphe ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société ;
- décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, la Gérance aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de titres financiers supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ; si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de titres financiers telles que définies ci-dessus, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :
  - limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
  - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;
- constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ; et
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
  - fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
  - déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
  - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
  - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
  - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

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

**Quatorzième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, par offre au public autre que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129 et suivants, L. 22-10-51, L. 22-10-52 du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

- délègue à la Gérance, en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L. 22-10-52 et L.228-91 et suivants du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, y-compris en période de pré-offre publique, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, par voie d'offre au public autre que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 2.500.000 (deux millions cinq cent mille) euros montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la treizième de la présente Assemblée ;
- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 50.000.000 (cinquante millions) d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatifs de créances fixé par la treizième de la présente Assemblée ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres financiers à émettre, étant entendu que la Gérance pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'elle fixera conformément aux dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ;
- décide, conformément à l'article L.22-10-52 et à l'article R.22-10-32 du Code de commerce, que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Galimmo sur le marché réglementé Euronext Paris précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%) ; et
- le prix d'émission des titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces titres financiers, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
  - déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
  - fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
  - déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
  - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
  - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
  - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
  - procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
  - décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Quinzième résolution** (Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la Société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-51 et L. 22-10-52 du Code de commerce et L. 228-91 et suivants dudit Code, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier :

- délègue, à la Gérance, en application des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L. 22-10-52, L.225-136, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, y-compris en période de pré-offre publique, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, sur le marché français, les marchés étrangers ou le marché international, au moyen d'une offre réalisée par voie d'offre au public visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier (anciennement offres dites par « placement privé »), dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au

capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelle que nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;

- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra pas excéder vingt pour cent (20%) du capital social au cours d'une même période annuelle ni être supérieur au montant du plafond d'augmentation de capital fixé par la dix-septième résolution, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles, et s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par la treizième de la présente Assemblée ;
- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 50.000.000 (cinquante millions) d'euros ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond applicable aux titres financiers représentatifs de créances fixé par la treizième de la présente Assemblée ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et titres financiers donnant accès au capital qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ;
- décide, conformément à l'article L.22-10-52 et à l'article R.22-10-32 du Code de commerce et sous réserve de la treizième résolution, que :
  - le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Galimmo sur le marché réglementé Euronext Paris précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%) ; et
  - le prix d'émission des titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces titres financiers, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
  - déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
  - fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
  - déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
  - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
  - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du prix de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
  - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;

- décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

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

- délègue à la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription décidée en application de la treizième résolution, de la quatorzième résolution et de la quinzième résolution de la présente Assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;
- décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds individuels et globaux d'augmentation de capital et d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés par chacune des résolutions susvisées, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ;
- décide que la présente autorisation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Dix-septième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément notamment à l'article L.22-10-53 du Code de commerce :

- délègue à la Gérance l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de décider y-compris en période de pré-offre publique, sur rapport des Commissaires aux Apports mentionné aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L.225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions ou d'autres titres de capital de la Société, ou de titres de capital donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société, lorsque l'article L.22-10-54 du Code de commerce n'est pas applicable ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptible d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à dix pour cent (10%) du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par la Gérance de la présente délégation), étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé par la treizième de la présente Assemblée. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres financiers à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de titres financiers ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société ;

- décide que la présente délégation est valable pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres de capital qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit ;
- confère tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment :
  - de statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux Apports ;
  - de fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
  - de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
  - de constater le transfert des biens ou actifs apportés ;
  - de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des titres de capital donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;
  - d'inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
  - à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ; et
  - prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur le marché réglementé Euronext Paris de tous titres financiers émis en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
  - prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Dix-huitième résolution** (*Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou assimilés*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 22-10-50 du Code de commerce :

- délègue à la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou assimilés dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 1 000 000 d'euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation consentie par la présente Assemblée et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital fixé par la présente Assemblée ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ;

- décide que la Gérance, avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;
  - fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres financiers à émettre ;
  - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ; fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
  - accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
  - prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

**Dix-neuvième résolution** (Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des titres financiers donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 22-10-54, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue à la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 du Code de Commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, d'actions ou titres donnant accès au capital de la Société en rémunération des actions ou titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la Société sur les actions ou titres d'une autre société dont les actions sont admises aux négociations de l'un des marchés réglementés visés par l'article L 22-10-54 du Code de Commerce ou (ii) toute autre opération ayant le même effet qu'une offre publique telle que décrite au (i) ci avant initiée par la Société sur les actions ou titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger ;
- décide que le montant nominal maximum des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 2 500 000 (deux millions cinq-cents) mille euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la treizième résolution de la présente Assemblée ;
- prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et titres financiers ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquelles les titres financiers qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit ;
- constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
  - fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
  - constater le nombre de titres apportés à l'échange,
  - fixer les dates et modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance, des actions, autres titres de capital et titres financiers de la Société remis à l'échange,
  - inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions et leur valeur nominale,
  - constater la réalisation de la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée en application de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,



- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la Société,
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'AMF, et
- plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords nécessaires à la bonne fin des émissions réalisées en application de la présente délégation ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

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

- délègue à la Gérance, conformément aux articles L.225-129 et suivants, L.225-138 et suivants du Code de commerce et L.3331-1 et suivants du Code du travail, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, d'un montant nominal maximal de 100.000 (cent mille) euros par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société réservés aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et qui en remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par la Gérance ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente Assemblée et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;
- décide de supprimer, en faveur des bénéficiaires susvisés, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres financiers donnant accès au capital de la Société émis en application de la présente délégation ;
- décide que la décote offerte ne pourra excéder trente pour cent (30%) de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix (10) ans ;
- décide que, dans les limites fixées ci-dessus, la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - arrêter, dans les limites fixées ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres financiers ;
  - déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
  - procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
  - fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
  - prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise ou la modification de plans existants ;
  - arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
  - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
  - accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - modifier les statuts en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire ;
- décide que la présente délégation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Vingt-et-unième 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 aux termes de la présente assemblée générale;
- décide de fixer à dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente Assemblée, la durée de la présente autorisation ;
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, la présente autorisation ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour toute autorisation antérieure ayant le même objet.

**Vingt-deuxième 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** CONSEIL & EXPERTISE

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 2023)

À l'assemblée générale de la société,

GALIMMO

37, rue de la Victoire  
75009 PARIS

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

En application de l'article L.226-10 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Votre Conseil de surveillance du 6 février 2023 a autorisé la signature des conventions suivantes en application de l'article L.226-10 du Code de commerce :

#### CONVENTION DE CRÉDITS

##### UN NOUVEAU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

**Objet** : recours au financement bancaire destiné à refinancer la quote-part des crédits existants et à financer le montant d'un programme de travaux.

**Modalités** : financement hypothécaire structuré sous forme de Sustainability Linked Loan (SLL) d'un nominal de 385,3 millions d'euros à taux variable, dont 233,1 millions d'euros pour Galimmo SCA et d'une durée de 5 ans à partir du 10 février 2023.

- Constitution de sûretés relative à la convention de crédits visée ci-dessus,
- Contrat de subordination afin de définir les droits et obligations respectifs des créanciers subordonnés et des créanciers prioritaires au titre de la convention de crédits susvisée.

**Entités concernées :**

## 1- Galimmo Real Estate

- Actionnaire détenant 6 220 223 actions représentant 19,17%;
- **Mandataires sociaux communs** : M. Adriano Segantini (Administrateur de Galimmo Real Estate) et M. Emilius Veldboer (administrateur-délégué de Galimmo Real Estate et Président du Conseil de surveillance de Galimmo).

## 2- Galimmo Châtelineau

- **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
- **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, membre du Conseil de surveillance de Galimmo.

## 3- Galimmo Rocourt

- **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
- **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, membre du Conseil de surveillance de Galimmo.

## 4- Galimmo La Louvière

- **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
- **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, membre du Conseil de surveillance de Galimmo.

**Incidence sur les comptes de l'exercice :**

Au 31 décembre 2023, le solde du prêt s'élevait :

- à 203,1 millions d'euros tirés par Galimmo,
- à 37,8 millions d'euros tirés par Galimmo Châtelineau,
- à 71,2 millions d'euros tirés par Galimmo Rocourt, et
- à 40,4 millions d'euros tirés par Galimmo La Louvière.

**Motifs justifiant de l'intérêt des conventions pour la société :**

Votre Conseil de surveillance du 6 février 2023 précise que cette convention est motivée par le refinancement des crédits objets de la convention conclue le 29 septembre 2016 qui arrivaient à échéance en septembre 2023.

**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 19,17%.
  - 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 ;
- **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.

Compte tenu du fait que les crédits objets de la convention conclue le 29 septembre 2016 arrivaient à échéance en septembre 2023, le 10 février 2023 la société a conclu

- Un nouveau crédit hypothécaire,
- Constitution des sûretés relative audit contrat de crédit,
- Conclusion d'un contrat de subordination.

cf. paragraphe « Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé ».

## 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.

### MOTIFS JUSTIFIANT DE SON INTÉRÊT POUR LA SOCIÉTÉ :

Cette convention vise à assurer une exploitation concertée des centres commerciaux, ayant notamment pour objet :

- 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.

### DURÉE :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 15 février 2024

Les Commissaires aux comptes

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

Amélie WATTEL

**EXPONENS CONSEIL & EXPERTISE**

Nathalie LUTZ

08



# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	238
8.2	PERSONNES RESPONSABLES	239 <b>RFA</b>
8.3	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	240 <b>RFA</b>
8.4	INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE	241
	TABLES DE CONCORDANCE	242

## 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](http://www.amf-france.org)) et sur celui de la Société ([www.galimmo-sca.com](http://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<sup>e</sup> 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 25 avril 2024

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](mailto:thainez@galimmo.com)

Site : [www.galimmo-sca.com](http://www.galimmo-sca.com)

## 8.3 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

### 8.3.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

EXPONENS Conseil & Expertise représenté par Madame Nathalie LUTZ

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 Madame Amélie WATEL

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 2022 établis selon les normes comptables françaises IFRS qui figurent respectivement aux pages 94 à 110 et aux pages 64 à 89 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes correspondant qui figurent respectivement aux chapitres 3.2 et 3.1 du Document d'Enregistrement Universel 2022 déposé auprès de l'AMF le 20 avril 2023 sous le numéro D.23-0314 ;
- 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 deux documents visés ci-dessus sont disponibles sur le site Internet de la Société [www.galimmo-sca.com](http://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
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente</b>	
1.1	Identité des personnes responsables	239
1.2	Déclaration des personnes responsables	239
1.3	Déclaration d'experts	15-17 ; 194-196
1.4	Attestation relative aux informations provenant de tiers	15-17
1.5	Déclaration relative au dépôt du document	1 ; 239-241
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	<b>240</b>
<b>3.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	<b>18-26 ; 47-49</b>
<b>4.</b>	<b>Informations concernant Galimmo</b>	<b>8-15 ; 144-151</b>
<b>5.</b>	<b>Aperçu des activités</b>	
5.1	Principales activités	44
5.1.1	Nature des opérations et principales activités	30
5.1.2	Nouveaux produits et services	N/A
5.2	Principaux marchés	12-14
5.3	Événements importants	44
5.4	Stratégie et objectifs	2-6 ; 146-147
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	33
5.7.1	Investissements importants réalisés	33
5.7.2	Investissements en cours ou engagements fermes	33
5.7.3	Coentreprises et participations significatives	14
5.7.4	Questions environnementales pouvant influencer sur l'utilisation des immobilisations corporelles	26 ; 165-175
<b>6.</b>	<b>Structure organisationnelle</b>	
6.1	Description sommaire du Groupe	212
6.2	Liste des filiales importantes	45
<b>7.</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>	
7.1	Situation financière	38-41 ; 54-58
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	34-39 ; 188-193
7.1.2	Prévisions de développement futur et activités en matière de développement futur et activités en matière de recherche et développement	33
7.2	Résultat d'exploitation	39-40
7.2.1	Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	30
7.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	30-39
<b>8.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>	
8.1	Informations sur les capitaux	42
8.2	Flux de trésorerie	42-43
8.3	Besoin de financement et structure de financement	42-43
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	43
8.5	Sources de financement attendues	42

INFORMATIONS		PAGES
<b>9.</b>	<b>Environnement réglementaire</b>	
9.1	Description de l'environnement réglementaire pouvant influencer sur les activités de l'émetteur	22-24
<b>10.</b>	<b>Informations sur les tendances</b>	
10.1	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du Groupe depuis la fin du dernier exercice	40
10.2	Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	44-49
<b>11.</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	
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	51 ; 79-81
<b>12.</b>	<b>Organes d'administration, de Direction et de surveillance et Direction générale</b>	
12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration et de Direction générale	2 ; 108-124
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de Direction et de surveillance et de la Direction générale	125
<b>13.</b>	<b>Rémunération et avantages</b>	
13.1	Rémunérations versées et avantages en nature	126-133
13.2	Provisions pour pensions, retraites et autres avantages du même ordre	133
<b>14.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de Direction</b>	
14.1	Date d'expiration des mandats	109-113
14.2	Contrats de service	N/A
14.3	Comités	111-113
14.4	Déclaration de conformité relative au régime de gouvernement d'entreprise applicable	106 ; 107
14.5	Incidences significatives potentielles sur le gouvernement d'entreprise	107
<b>15.</b>	<b>Salariés</b>	
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	136
15.2	Participations et stock-options	131-132
15.3	Accords de participation des salariés au capital	137
<b>16.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>	
16.1	Franchissements de seuils ou répartition du capital	10 ; 208-210
16.2	Existence de droits de vote différents	206
16.3	Contrôle de l'émetteur	10
16.4	Accord d'actionnaires	135
<b>17.</b>	<b>Transactions avec des parties liées</b>	<b>76 ; 135</b>
<b>18.</b>	<b>Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
18.1	Informations financières historiques	200-202
18.1.1	Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit	241
18.1.2	Changement de date de référence comptable	N/A
18.1.3	Normes comptables	59 ; 84-87
18.1.4	Référentiel comptable	59 ; 84
18.1.5	Bilan, compte de résultat, variation des capitaux propres, flux de trésorerie, méthodes comptables et notes explicatives	54-104
18.1.6	États financiers consolidés	54-59
18.1.7	Date des dernières informations financières	241
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	240-241
18.4	Informations financières pro forma	N/A

INFORMATIONS	PAGES	
18.5	Politique en matière de dividendes	45-46
18.5.1	Description de la politique de distribution des dividendes et de toute restriction applicable	45-46
18.5.2	Montant du dividende par action	45 ; 51
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	N/A
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	N/A
<b>19.</b>	<b>Informations supplémentaires</b>	
19.1	Informations sur le capital	49-50 ; 209
19.1.1	Montant du capital souscrit, nombre d'actions émises et totalement libérées et valeur nominale par action, nombre d'actions autorisées	97 ; 209
19.1.2	Informations relatives aux actions non représentatives du capital	209
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	200-202 ; 209-210
19.2	Acte constitutif et Statuts	203-208
19.2.1	Registre et objet social	200 ; 203
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachées à chaque catégorie d'actions	206
19.2.3	Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A
<b>20.</b>	<b>Contrats importants</b>	<b>215</b>
<b>21.</b>	<b>Documents disponibles</b>	<b>241</b>

## TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

INFORMATIONS	PAGES	
1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2023	44
2.	Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	51
3.	Comptes consolidés au 31 décembre 2023	54
4.	Honoraires des Commissaires aux comptes	50 ; 77 ; 98
5.	Comptes annuels au 31 décembre 2023	83
6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	100-104
7.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	78-82
8.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	233-236
9.	Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	106-141
10.	Attestation du responsable du document	239

## TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

INFORMATIONS	PAGES	
1.	Organe choisi pour exercer la Direction générale de la Société	2 ; 114
2.	Liste des mandats ou fonctions exercées dans toute société par chacun des mandataires sociaux	114-124
3.	Rémunérations et avantages de toute nature de chacun des mandataires sociaux	126-134
4.	Tableau et rapport sur les délégations en matière d'augmentation de capital	140-141
5.	Informations prévues à l'article L. 225-37-5 du Code de commerce susceptible d'avoir une incidence en matière d'offre publique	139
6.	Assemblée générale et modalités de participation	207-208 ; 218-236
7.	Droits liés aux actions	206



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