

AUTRES INFORMATIONS

RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ



DANS LE CADRE DE L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE SUIVIE D'UN
RETRAIT OBLIGATOIRE VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ GALIMMO SCA



INITIÉE PAR CARMILA



Le présent document relatif aux autres informations, notamment juridiques, financières et comptables de la société Carmila a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») le 24 septembre 2024, conformément aux dispositions de l'article 231-28 de son règlement général et de son instruction n°2006-07 du 25 juillet 2006 (telle que modifiée) relative aux offres publiques d'acquisition. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société Carmila.

Le présent document complète la note d'information établie par la société Carmila relative à l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société Galimmo SCA initiée par la société Carmila, visée par l'AMF le 24 septembre 2024, sous le numéro 24-411, en application de la décision de conformité du même jour (la « **Note d'Information** »).

Le présent document ainsi que la Note d'Information sont disponibles sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Carmila (www.carmila.com) et peuvent être obtenus sans frais auprès de Carmila (25 rue d'Astorg, 75008 Paris) et de Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A. (succursale de Paris) (23 avenue d'Iéna, 75116 Paris).

Conformément aux dispositions des articles 231-28 et 221-3 du règlement général de l'AMF, un communiqué sera diffusé, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre (telle que définie ci-dessous), afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

TABLE DES MATIÈRES

I.	PRÉAMBULE.....	3
1.1.	RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L’OFFRE.....	3
1.2.	CONTEXTE DE L’OFFRE.....	4
II.	INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L’ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L’AMF.....	6
2.1.	INFORMATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L’INITIATEUR.....	7
2.2.	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL DE L’INITIATEUR.....	8
2.3.	INFORMATIONS CONCERNANT L’ADMINISTRATION ET LA DIRECTION DE L’INITIATEUR.....	9
2.4.	INFORMATIONS RELATIVES À LA SITUATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE DE L’INITIATEUR.....	11
2.5.	CALENDRIER DE L’OFFRE.....	17
2.6.	FINANCEMENT ET FRAIS DE L’OFFRE.....	19
2.7.	MONTANT ET TRAITEMENT DE L’ÉCART ENTRE LE PRIX PAYÉ ET LA QUOTE-PART DE SITUATION NETTE ACQUISE.....	19
2.8.	IMPACT DE L’OFFRE SUR LES PRINCIPAUX RÉSULTATS COMPTABLES DE L’INITIATEUR ET SUR SES COMPTES CONSOLIDÉS.....	19
III.	PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT.....	20

I. PRÉAMBULE

1.1. Rappel des principales caractéristiques de l'Offre

En application du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des articles 233-1 2°, 234-2 et 237-1 du règlement général de l'AMF, Carmila, société anonyme de droit français ayant un capital social de 875.389.008 euros, dont le siège social est sis au 25 rue d'Astorg, 75008 Paris, France et immatriculée sous le numéro 381 844 471 R.C.S. Paris (« **Carmila** » ou l'« **Initiateur** »), dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris sous le code ISIN FR 0010828137, offre de manière irrévocable aux actionnaires de Galimmo SCA, société en commandite par actions de droit français ayant un capital social de 25.957.380,80 euros, dont le siège social est sis au 37 rue de la Victoire, 75009, Paris, France, immatriculée sous le numéro 784 364 150 R.C.S. Paris, et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris (compartiment B) sous le code ISIN FR 0000030611 (« **Galimmo SCA** » ou la « **Société** ») d'acquérir la totalité de leurs actions Galimmo SCA dans le cadre d'une offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre Publique d'Achat Simplifiée** ») qui sera immédiatement suivie d'une procédure de retrait obligatoire (le « **Retrait Obligatoire** » et, avec l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, l'« **Offre** »), au prix unitaire de 14,83 euros (le « **Prix de l'Offre** ») payable exclusivement en numéraire, dans les conditions décrites ci-après.

Le dépôt de l'Offre fait suite au franchissement direct et indirect en hausse par l'Initiateur du seuil de 30% du capital et des droits de vote de la Société résultant de la réalisation, le 1^{er} juillet 2024, de l'Acquisition du Bloc de Contrôle (tel que ce terme est défini à la Section 1.2 ci-dessous).

À la date de la Note d'Information, Carmila détient, directement et indirectement, 32.387.721 actions et droits de vote de la Société, représentant 99,82 % du capital et des droits de vote de la Société¹.

L'Offre vise la totalité des actions de la Société non détenues directement ou indirectement par Carmila à la date de la Note d'Information, soit, à la connaissance de l'Initiateur, un nombre total de 59.005 actions ordinaires, correspondant à la totalité des actions existantes de la Société non détenues directement ou indirectement par Carmila.

À la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun titre de capital, ni aucun instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autres que les actions ordinaires existantes de la Société. Il n'existe en outre aucun plan d'options de souscription d'actions, ni aucun plan d'attribution d'actions gratuites en cours au sein de la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société.

¹ Sur la base d'un capital composé de 32.446.726 actions représentant 100 % des droits de vote théoriques de la Société conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

L'Offre est présentée par Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A (l'« **Établissement Présentateur** »), qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, conformément à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF. Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A est habilitée à fournir des services de prise ferme en France.

L'Offre revêt un caractère obligatoire en application de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF et sera réalisée selon la procédure simplifiée en application des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF. La durée de l'Offre sera de 10 jours de négociation, conformément aux dispositions de l'article 233-2 du règlement général de l'AMF.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que, l'Offre étant réalisée selon la procédure simplifiée, elle ne sera pas réouverte en application de l'article 232-4 du règlement général de l'AMF.

À l'issue de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, la procédure de retrait obligatoire prévue à l'article L. 433-4, II du code monétaire et financier sera mise en œuvre. Dans le cadre de ce Retrait Obligatoire, les actions Galimmo SCA qui n'auraient pas été apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée seront transférées à l'Initiateur en contrepartie d'une indemnité en numéraire égale au Prix de l'Offre, soit 14,83 euros par action.

1.2. Contexte de l'Offre

Acquisition du Bloc de Contrôle

Le 12 juillet 2023, Carmila, Louis Delhaize, Delparef et Galimmo Real Estate ont signé une promesse d'achat d'actions (la « **Promesse Bloc de Contrôle** ») portant sur l'acquisition par Carmila de :

- l'intégralité des titres Galimmo SCA détenus par Louis Delhaize, soit 23.827.049 actions représentant 73,43 % du capital et autant de droits de vote de la Société² ;
- l'intégralité des titres Galimmo SCA détenus par Galimmo Real Estate, soit 6.220.223 actions représentant 19,17 % du capital et autant de droits de vote de la Société ; et
- l'intégralité des titres Galimmo Services France détenus par Galimmo Real Estate, soit 10.000 actions représentant 100,00% du capital et autant de droits de vote de Galimmo Services France, Galimmo Services France étant l'associé commandité de Galimmo SCA et détenant directement 76.735 actions Galimmo SCA, représentant 0,24% du capital et autant de droits de vote de la Société ;

(ensemble, l'« **Acquisition du Bloc de Contrôle** »).

² La cession préalable de ces 23.827.049 actions de la Société par Delparef à Louis Delhaize le 1^{er} juillet 2024 a fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique (Décision AMF 224C0771 du 31 mai 2024).

La signature de la Promesse Bloc de Contrôle a fait l'objet d'un communiqué de presse publié par Carmila le même jour.

Le 12 septembre 2023, les instances représentatives du personnel de Galimmo SCA ont émis un avis favorable sur le projet d'Acquisition du Bloc de Contrôle.

Le 15 septembre 2023, Carmila, Louis Delhaize, Delparef et Galimmo Real Estate ont conclu un contrat de cession d'actions portant sur l'Acquisition du Bloc de Contrôle par Carmila (le « **Contrat de Cession Carmila** »). En parallèle, Carrefour et Louis Delhaize ont conclu un contrat de cession portant sur l'acquisition par Carrefour de l'intégralité des titres composant le capital des sociétés Delparef et Provera France qui exploitent les magasins sous enseignes Cora et Match en France (le « **Contrat de Cession Carrefour** » et la « **Transaction Carrefour** »). La réalisation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle et de la Transaction Carrefour était notamment conditionnée à l'obtention des autorisations réglementaires requises en matière de contrôle des concentrations et au titre du contrôle des subventions étrangères.

Le 1^{er} juillet 2024, à la suite de la décision de dérogation à l'effet suspensif de la procédure de contrôle des concentrations accordée le 6 juin 2024 par l'Autorité de la Concurrence et de l'approbation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle par la Commission européenne au titre du contrôle des subventions étrangères obtenue le 20 juin 2024, Carmila a acquis directement et indirectement 30.124.007 actions de la Société représentant 92,84 % du capital et des droits de vote théoriques de Galimmo SCA au prix de 9,02 euros par action³.

Le 1^{er} juillet 2024, l'Initiateur et la Société ont publié un communiqué de presse relatif à la réalisation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle.

Aux termes du Contrat de Cession Carmila, Louis Delhaize et Galimmo Real Estate bénéficient d'un complément de prix dans l'hypothèse où l'Initiateur transférerait à un tiers des actions Galimmo SCA dans les dix-huit (18) mois suivant la réalisation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle, à un prix par action supérieur au prix par action de l'Acquisition du Bloc de Contrôle (le « **Complément de Prix** »). Le Complément de Prix est également applicable en cas de fusion de la Société avec une entité tierce.

L'Initiateur précise qu'il ne procédera, durant la période du Complément de Prix, à aucun transfert ou fusion de la Société susceptible de déclencher le Complément de Prix. Compte tenu de cet engagement, le Complément de Prix ne trouvera pas à s'appliquer.

Acquisition du Bloc Minoritaire

En parallèle de l'Acquisition du Bloc de Contrôle, Carmila, en qualité de promettant, et Primonial Capimmo, en qualité de bénéficiaire, ont conclu, le 28 juin 2024, une promesse d'achat portant sur l'intégralité des 2.263.714 actions Galimmo SCA détenues par Primonial Capimmo représentant environ 6,98 % du capital et des droits de vote de Galimmo SCA (la

³ Il est précisé que l'octroi par l'Autorité de la Concurrence d'une dérogation à l'effet suspensif de la procédure de contrôle des concentrations ne préjuge aucunement des conclusions de l'analyse concurrentielle au fond que conduit l'Autorité de la Concurrence.

« **Promesse Bloc Minoritaire** »). Cette Promesse Bloc Minoritaire a fait l'objet d'un communiqué de presse publié par Carmila le 1^{er} juillet 2024.

La Promesse Bloc Minoritaire était exerçable par Primonial Capimmo au plus tard le 30 juillet 2024 (inclus) pour un prix de 11,93 euros par action (l'« **Acquisition du Bloc Minoritaire** » et ensemble avec l'Acquisition du Bloc de Contrôle, les « **Acquisitions de Blocs** »).

Le 25 juillet 2024, à la suite de la notification d'exercice de la Promesse Bloc Minoritaire par Primonial Capimmo, Carmila a acquis l'intégralité des 2.263.714 actions de la Société détenues par Primonial Capimmo.

Ainsi, à la date de la Note d'Information et à la suite des Acquisitions de Blocs, Carmila détient 32.387.721 actions et autant de droits de vote de la Société, représentant 99,82 % du capital et des droits de vote de la Société.

L'Offre s'inscrit dans le cadre d'un projet global de l'Initiateur de rationalisation de l'actionnariat de Galimmo SCA. À cet égard, dans son communiqué de presse en date du 1^{er} juillet 2024, Carmila avait indiqué qu'en cas d'exercice de la Promesse Bloc Minoritaire, son offre serait suivie d'un retrait obligatoire.

Le conseil de surveillance de Galimmo SCA a décidé le 23 juillet 2024 à l'unanimité de ses membres de nommer le cabinet Crowe HAF, représenté par Monsieur Olivier Grivillers, en qualité d'expert indépendant dans le cadre des dispositions de l'article 261-1, I-1°, I-2°, I-4° et II du règlement général de l'AMF, chargé d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre en application des articles 261-1 et suivants du règlement général de l'AMF. Compte tenu de l'impossibilité pour le conseil de surveillance de Galimmo SCA de constituer un comité ad hoc composé d'au moins trois membres et comportant une majorité de membres indépendants, cette nomination a été soumise à l'AMF qui ne s'y est pas opposée en application de l'article 261-1-1 du règlement général de l'AMF.

II. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Carmila, au sens de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, figurent dans (i) le document d'enregistrement universel 2023 de l'Initiateur déposé auprès de l'AMF le 15 mars 2024 sous le numéro D.24-0118 (le « **Document d'Enregistrement Universel** »), (ii) le rapport financier semestriel 2024 de l'Initiateur en date du 24 juillet 2024 (le « **Rapport Financier Semestriel** ») et (iii) la Note d'Information.

Ces documents sont disponibles en version électronique sur le site internet de Carmila (www.carmila.com).

Le présent document incorpore par référence le Document d'Enregistrement Universel et le Rapport Financier Semestriel.

Le Document d'Enregistrement Universel est par ailleurs disponible en version électronique sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Le Document d'Enregistrement Universel et le Rapport Financier Semestriel sont par ailleurs complétés par les informations détaillées ci-après et celles contenues dans les communiqués de presse publiés et mis en ligne sur le site internet de Carmila (www.carmila.com).

2.1. Informations générales relatives à l'Initiateur

2.1.1 Informations relatives à la situation juridique

Une présentation résumée des statuts de l'Initiateur figure en pages 278 et suivantes du Document d'Enregistrement Universel.

2.1.2 Dénomination sociale

La dénomination sociale de l'Initiateur est Carmila.

2.1.3 Siège social

Le siège social de l'Initiateur est situé 25 rue d'Astorg, 75008 Paris.

2.1.4 Forme juridique et nationalité

L'Initiateur est une société anonyme de droit français.

2.1.5 Registre du Commerce

L'Initiateur est immatriculé auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 381 844 471 R.C.S. Paris.

2.1.6 Date d'immatriculation et durée

L'Initiateur a été constitué le 6 mars 1991 et prendra fin le 31 décembre 2089, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par les statuts de l'Initiateur.

2.1.7 Exercice social

L'exercice social de l'Initiateur commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

2.1.8 Objet social

Conformément à l'article 3 de ses statuts, l'Initiateur a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles à usage commercial ou industriel en vue de leur location, la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet est l'acquisition ou la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles à usage commercial en vue de leur location, et, plus généralement, la détention et l'exploitation de terrains et d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs à usage commercial ou industriel, et notamment de centres commerciaux, situés en France et à l'étranger et, à cet effet :

- l'acquisition par tous moyens (y compris par voie d'échange ou d'apport ou selon tout autre mode de transfert) et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, l'administration, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers,

l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;

- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- à titre exceptionnel : l'échange ou l'aliénation, par vente, apport ou autrement, des titres détenus ou des biens immobiliers acquis ou construits en vue de la location conformément à l'objet principal de la Société ; et
- d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement (en ce compris notamment à l'égard d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs à usage autre que commercial).

2.2. Informations concernant le capital social de l'Initiateur

Une présentation résumée des statuts de l'Initiateur figure en page 278 et suivantes du Document d'Enregistrement Universel.

2.2.1 Capital social

Le capital social de l'Initiateur s'élève à 854.646.438,00 euros, divisé en 142 441 073 actions d'une valeur nominale de six (6) euros chacune, entièrement libérées (les « **Actions** »).

2.2.2 Droit de vote

L'article 10 des statuts de l'Initiateur précise que 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 (en ce compris le droit de vote double prévu par l'article L.225-123 du code de commerce).

2.2.3 Cotation des Actions

Les Actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (compartiment A).

2.2.4 Autres titres / droits donnant accès au capital et instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

2.2.5 Répartition du capital – Actionnaire de contrôle

L’initiateur est une société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé dont l’actionnariat au 31 décembre 2023 est détaillé en page 272 du Document d’Enregistrement Universel et l’actionnariat au 30 juin 2024 est détaillé en page 39 du Rapport Financier Semestriel.

Au 31 décembre 2023, l’actionnariat de l’Initiateur est réparti de la manière suivante :

Actionnaires	Nombre d’actions	% du capital	% des droits de vote
CRFP 13⁴	51 815 354	36,38 %	36,043 %
Predica⁵	14 068 956	9,88 %	9,89 %
Cardif Assurance Vie⁶	12 934 617	9,08 %	9,09 %
SA Sogecap⁷	8 688 921	6,10 %	6,11 %
Autodétention	207 332	0,15 %	-
Dirigeants et salariés	147 494	0,10 %	0,10 %
Public	54 578 399	38,32 %	38,37 %
Total	142 441 073	100,00 %	100,00 %

Au 30 juin 2024, le Rapport Financier Semestriel indique que le premier actionnaire de l’Initiateur est le groupe Carrefour qui détient une participation de 36,4% du capital de Carmila, mise en équivalence dans ses comptes consolidés. Le solde du capital – 63,6% – est essentiellement détenu par des investisseurs à long terme émanant d’importantes compagnies d’assurance ou d’acteurs financiers de premier rang. Ce sont principalement Prédica qui détient 9,9% du capital de Carmila, Cardif Assurance Vie, 9,1%, et Sogecap, 6,1%.

2.3. Informations concernant l’administration et la direction de l’Initiateur

2.3.1 Conseil d’administration

Le Conseil d’administration est composé de trois membres au minimum et de dix-huit membres au maximum. La durée des fonctions des administrateurs est de quatre ans. Par

⁴ La société CRFP 13 est contrôlée par Carrefour.

⁵ La société Predica est contrôlée par Crédit Agricole Assurances elle-même contrôlée par Crédit Agricole SA.

⁶ La société Cardif Assurance Vie est contrôlée par BNP Paribas.

⁷ La société SA Sogecap est contrôlée par Société Générale.

exception, de façon à ce que le Conseil d'administration soit renouvelé chaque année par roulement, l'assemblée générale peut désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée différente n'excédant pas quatre ans. Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Les administrateurs élisent parmi leurs membres un président personne physique pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible et le conseil d'administration peut le révoquer à tout moment.

À la date du présent document, le Conseil d'administration est composé des membres suivants :

- Madame Marie Cheval (Présidente-Directrice Générale) ;
- Monsieur Olivier Lecomte (administrateur référent indépendant) ;
- Sogecap, représentée par Monsieur Yann Briand (administrateur indépendant) ;
- Predica, représentée par Monsieur Emmanuel Chabas (administrateur indépendant) ;
- Madame Séverine Farjon (administrateur indépendant) ;
- Madame Maria Garrido (administrateur indépendant) ;
- Monsieur Nadra Moussalem (administrateur indépendant) ;
- Monsieur Jérôme Nanty ;
- Madame Claire Noël du Payrat ;
- Madame Caroline Dassié ;
- Cardif Assurance Vie, représentée Nathalie Robin (administrateur indépendant) ; et
- Monsieur Laurent Vallée.

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des Administrateurs sont présents. Chaque Administrateur dispose d'une voix. Selon le Règlement Intérieur du Conseil d'administration, le Conseil statue à la majorité simple des voix des Administrateurs présents ou représentés concernant toute décision qui lui aurait été soumise, sauf disposition contraire du Règlement.

2.3.2 Comités

Le Conseil d'administration de l'Initiateur a procédé à la création de quatre comités afin d'exercer efficacement ses fonctions :

- Comité des rémunérations et des nominations ;
- Comité stratégique et d'investissement ;
- Comité d'audit ; et

- Comité RSE.

2.3.3 Direction générale et équipe de direction

La gestion opérationnelle de l'Initiateur est assurée par un comité exécutif.

La Directrice Générale actuelle est Madame Marie Cheval.

Le comité exécutif est composé des membres suivants :

- Madame Marie Cheval (Présidente-Directrice Générale) ;
- Monsieur Sébastien Vanhoove (Directeur général délégué) ;
- Monsieur Pierre-Yves Thirion (Directeur financier) ;
- Monsieur Alberto Rodriguez (Directeur général Espagne) ;
- Monsieur Frédéric Despres (Directeur des opérations et de Carmila Retail Development) ;
- Madame Sandrine Mercier (Directrice réseau et marketing, clients, digital) ;
- Monsieur Eric Robert (Directeur commercialisation) ;
- Monsieur Romain Pierry (Directeur Next Tower) ;
- Madame Marine Hurpin (Directrice des opérations France) ; et
- Madame Elodie Arcayna (Directrice communication et RSE).

2.4. Informations relatives à la situation comptable et financière de l'Initiateur

Les comptes annuels en normes françaises et consolidés en norme IFRS au 31 décembre 2023, ainsi que les rapports des commissaires aux comptes y afférents, figurent dans le Document d'Enregistrement Universel en page 196 et suivantes.

Les comptes consolidés condensés du 1^{er} semestre clos le 30 juin 2024 qui ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes figurent dans le Rapport Financier Semestriel en page 20 et suivantes.

2.4.1 Résumé des comptes sociaux de Carmila au 31 décembre 2023

Bilan au 31 décembre 2023 (en milliers d'euros)	Net au 31.12.2023	Net au 31.12.2022
Actif		
<i>Immobilisations incorporelles</i>	0	0
<i>Immobilisations corporelles</i>	0	0
<i>Immobilisations financières</i>	4 542 390	5 222 517
Actifs immobilisés	4 542 390	5 222 517

<i>Créances clients et comptes rattachés</i>	934	329
<i>Autres créances</i>	19 826	12 906
<i>Valeurs mobilières de placement</i>	-	-
<i>Disponibilités et instruments financiers</i>	824 709	316 544
<i>Charges constatées d'avance</i>	0	0
Actif circulant	845 469	329 779
<i>Primes de remboursement des obligations</i>	8 775	3 664
Total de l'actif	5 396 634	5 555 960

Passif		
<i>Capital social</i>	5 555 960	863 094
<i>Primes d'émission</i>	540 215	551 768
<i>Primes de fusion</i>	1 106 759	1 273 457
<i>Réserves</i>	19 923	19 923
<i>Report à nouveau</i>	-13 569	-11 374
Résultat de l'exercice	53 425	-2 195
Capitaux propres	2 561 401	2 694 673
<i>Provisions pour risques</i>	3 732	1 815
Provisions	3 732	1 815
<i>Emprunts obligataires et autres dettes financières</i>	2 745 215	2 586 836
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	3 309	3 219
<i>Dettes diverses</i>	82 977	269 475
<i>Produits constatés d'avance</i>	0	-58
Dettes	2 831 501	2 859 472
Total du passif et des capitaux propres	5 396 634	5 555 960

Compte de résultat au 31 décembre 2023 (en milliers d'euros)	31.12.2023	31.12.2022
---	-------------------	-------------------

<i>Chiffre d'affaires net</i>	-	-
-------------------------------	---	---

<i>Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges</i>	-	-
<i>Autres produits</i>	868	603
<i>Produits d'exploitation</i>	868	603
<i>Autres achats et charges externes</i>	-8 073	-7 597
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	-1	-52
<i>Dotations aux amortissements et provisions</i>	0	0
<i>Autres charges</i>	-554	-10
<i>Charges d'exploitation</i>	-8 629	-7 659
Résultat d'exploitation	-7 761	-7 057
<i>Bénéfice attribué ou perte transférée</i>	-	-
<i>Produits financiers</i>	155 405	67 937
<i>Charges financières</i>	-90 673	-59 601
<i>Dotations financières aux amortissements et provisions</i>	-3 675	-4 645
Résultat financier	61 057	3 691
Résultat courant avant impôts	53 296	-3 366
<i>Produits exceptionnels</i>	183	1 323
<i>Charges exceptionnelles</i>	-54	-152
Résultat exceptionnel	129	1 171
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	0	0
Résultat net de la période	53 425	-2 195

2.4.2 Résumé des comptes consolidés de Carmila au 31 décembre 2023

Bilan au 31 décembre 2023 (en milliers d'euros)	Net au 31.12.2023	Net au 31.12.2022
Actif		
<i>Immobilisations incorporelles</i>	1 942	3 637
<i>Immobilisations corporelles</i>	12 817	2 976
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	5 519 034	5 784 937

<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	19 905	28 509
<i>Participations dans les entreprises mises en équivalence</i>	77 232	75 548
<i>Autres créances non courantes</i>	48 462	70 330
<i>Impôts différés actifs</i>	6 111	9 851
Actifs non courants	5 685 504	5 975 789
<i>Créances clients et comptes rattachés</i>	106 598	101 689
<i>Autres créances courantes</i>	78 248	79 140
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	860 194	356 707
Actifs courants	1 045 040	537 536
Total de l'actif	6 730 544	6 513 325

Passif		
<i>Capital social</i>	854 646	863 094
<i>Primes liées au capital</i>	1 646 975	1 825 225
<i>Actions propres</i>	-3 162	-2 696
<i>Autres éléments du résultat global</i>	20 184	50 962
<i>Réserves consolidées</i>	766 396	545 755
<i>Résultat consolidé</i>	2 778	219 329
Capitaux propres, part du Group	3 287 816	3 501 668
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	5 443	5 784
Capitaux propres	3 293 259	3 507 453
<i>Provisions non courantes</i>	4 278	8 523
<i>Dettes financières non courantes</i>	2 480 639	2 534 492
<i>Dépôts et cautionnements</i>	81 118	80 782
<i>Dettes non courantes d'impôts et Impôts différés passifs</i>	137 202	141 179
<i>Autres passifs non courants</i>	-	2
Passifs non courants	2 703 237	2 764 978
<i>Dettes financières courantes</i>	574 462	75 721
<i>Concours bancaires</i>	13	20
<i>Provisions courantes</i>	93	87

<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	19 403	19 721
<i>Dettes sur immobilisations</i>	3 062	12 868
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	49 736	47 044
<i>Autres dettes courantes</i>	87 279	85 433
Passifs courants	734 048	240 894
Total du passif et des capitaux propres	6 730 544	6 513 325

Compte de résultat au 31 décembre 2023 (en milliers d'euros)	31.12.2023	31.12.2022
---	-------------------	-------------------

<i>Revenus locatifs</i>	368 604	356 966
<i>Refacturations aux locataires</i>	93 443	88 798
Total revenus de l'activité locative	462 047	445 764
<i>Charges du foncier</i>	-26 786	-25 035
<i>Charges locatives</i>	-85 528	-80 522
<i>Charges sur immeuble (propriétaire)</i>	-7 331	-5 012
Loyers nets	342 402	335 195
<i>Frais de structures</i>	-52 925	-51 762
<i>Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités</i>	12 541	11 704
<i>Autres produits</i>	11 476	7 683
<i>Frais de personnel</i>	-32 814	-30 051
<i>Autres charges externes</i>	-44 128	-41 098
<i>Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles</i>	2 381	-2 191
<i>Autres charges et produits opérationnels</i>	-3 456	7 467
<i>Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres</i>	-164	-2 706
<i>Solde net des ajustements de valeurs</i>	-206 873	6 878
<i>Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence</i>	3 736	4 954

Résultat opérationnel	85 101	297 835
<i>Produits financiers</i>	28 041	2 162
<i>Charges financières</i>	-95 340	-66 514
Coût de l'endettement financier net	-67 299	-64 352
<i>Autres produits et charges financiers</i>	-8 346	-11 351
Résultat financier	-75 645	-75 703
Résultat avant impôts	9 456	222 132
<i>Impôts sur les sociétés</i>	-6 731	-2 460
Résultat net consolidé	2 725	219 673
Part du groupe	2 778	219 329
Participations ne donnant pas le contrôle	-53	344
<i>Nombre moyen d'actions composant le capital social de Carmila</i>	142 825 882	144 211 816
<i>Résultat par action, en euro (part du Groupe)</i>	0,02	1,52
<i>Nombre moyen d'actions diluées composant le capital social de Carmila</i>	142 825 882	144 417 529
<i>Résultat dilué par action, en euro (part du Groupe)</i>	0,02	1,52

État du résultat global consolidé		
Résultat net consolidé	2 725	219 673
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net	-30 630	79 323
<i>Converture des flux de trésorerie (partie efficace)</i>	-30 630	79 323
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net	-148	108
<i>État actuariel sur régimes à prestations définies</i>	-148	108
<i>Impôts correspondants</i>	-	-
Résultat net global consolidé	-28 053	299 104

2.5. Calendrier de l'offre

A titre purement indicatif, un calendrier de l'Offre figure ci-dessous :

Dates	Principales étapes de l'Offre
6 septembre 2024	<p><i>Pour Carmila</i></p> <p>Dépôt du projet d'Offre et du projet de note d'information auprès de l'AMF.</p> <p>Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et de l'Établissement Présentateur et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF et de l'Initiateur du projet de note d'information de l'Initiateur.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse de l'Initiateur relatif au dépôt et à la mise à disposition du projet de note d'information.</p>
6 septembre 2024	<p><i>Pour Galimmo SCA</i></p> <p>Dépôt du projet de note en réponse de la Société (comprenant l'avis motivé du conseil de surveillance et le rapport de l'expert indépendant)</p> <p>Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF et de la Société du projet de note en réponse de la Société.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société relatif au dépôt et à la mise à disposition du projet de note en réponse.</p>
24 septembre 2024	<p>Publication de la déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la Note d'Information de l'Initiateur et de la note en réponse de la Société.</p> <p><i>Pour Carmila</i></p> <p>Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et de l'Établissement Présentateur et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF et de l'Initiateur de la Note d'Information visée.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse de l'Initiateur relatif à la mise à disposition de la Note d'Information visée par l'AMF.</p> <p>Dépôt par l'Initiateur auprès de l'AMF du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de l'Initiateur.</p> <p><i>Pour Galimmo SCA</i></p>

	<p>Dépôt par la Société auprès de l'AMF du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de la Société.</p> <p>Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF et de la Société de la note en réponse visée.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société relatif à la mise à disposition de la note en réponse visée par l'AMF.</p>
25 septembre 2024	<p><i>Pour Carmila</i></p> <p>Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site internet de l'AMF et de l'Initiateur du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de l'Initiateur.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse de l'Initiateur relatif à la mise à disposition du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de l'Initiateur.</p> <p><i>Pour Galimmo SCA</i></p> <p>Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site internet de l'AMF et de la Société du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de la Société.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société relatif à la mise à disposition du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de la Société.</p>
26 septembre 2024	Ouverture de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée
9 octobre 2024	Clôture de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée
10 octobre 2024	Publication de l'avis de résultat de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée par l'AMF et Euronext Paris
Dès que possible après la publication des résultats	Mise en œuvre du Retrait Obligatoire et radiation des actions de la Société d'Euronext Paris

2.6. Financement et frais de l'Offre

2.6.1 Frais liés à l'Offre

Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, en ce compris les honoraires et frais de ses conseils financiers, juridiques et comptables ainsi que les frais de publicité, est estimé à moins d'un million deux cent mille euros (hors taxes).

2.6.2 Mode de financement de l'Offre

Dans l'hypothèse où la totalité des actions Galimmo SCA pouvant être apportées à l'Offre et non détenues par l'Initiateur à la date de la Note d'Information seraient apportées à l'Offre, le montant total devant être payé par l'Initiateur s'élèverait à un montant maximum de 875 milliers d'euros (hors frais et commissions liés à l'Offre).

Le financement des sommes dues par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre sera réalisé sur ses fonds propres.

2.7. Montant et traitement de l'écart entre le prix payé et la quote-part de situation nette acquise

Compte tenu de la détention de Carmila dans Galimmo SCA à la date d'ouverture de l'offre supérieur à 90% du capital et des droits de vote, l'écart d'acquisition provisoire (différence entre le prix d'acquisition et la situation nette de la Société) sera non significatif.

2.8. Impact de l'offre sur les principaux résultats comptables de l'Initiateur et sur ses comptes consolidés

Compte tenu des tailles respectives de Carmila et Galimmo SCA et de la détention de Carmila dans Galimmo SCA à la date d'ouverture de l'Offre supérieure à 90% du capital et des droits de vote, l'impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables de Carmila et ses comptes consolidés sera non significatif.

III. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document qui a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 24 septembre 2024 et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par son instruction n°2006-07, dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société Carmila et visant les actions de la société Galimmo SCA.

Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée »

Paris, le 24 septembre 2024

Carmila

Représentée par Marie Cheval, Présidente-Directrice Générale