

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2019



01	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ	3
1.1	Performances opérationnelles du 1 ^{er} semestre 2019	4
1.2	Investissements	7
1.3	Données consolidées et situation financière	9
1.4	Indicateurs de performance EPRA	12
1.5	Évaluation du patrimoine	15
1.6	Perspectives	16
1.7	Facteurs de risque	17
1.8	Événements postérieurs au 30 juin 2019	17

02	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2019	19
2.1.	État consolidé de la situation financière	20
2.2.	État consolidé du résultat global	21
2.3.	État de variation des capitaux propres consolidés	22
2.4.	Tableau de flux de trésorerie consolidés	23
2.5.	Notes annexes aux états financiers consolidés condensés	24

03	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	47
	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	48

04	PERSONNES RESPONSABLES	49
4.1	Responsable du rapport financier semestriel	50
4.2	Attestation de la personne responsable	50

RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL

2019



PRÉAMBULE

DÉFINITIONS

Les termes « **Société** », « **Galimmo SCA** » ou « **Galimmo** » utilisés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2019 (le « **rapport semestriel** ») désignent la société Galimmo, Société en commandite par

actions au capital de 22 664 846,40 euros dont le siège social est situé 37 rue de la Victoire – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 784 364 150.

01



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

1.1	PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES DU 1^{ER} SEMESTRE 2019	4
1.1.1	Activité locative	4
1.1.2	Revenus locatifs	4
1.1.3	Situation locative	5
1.2	INVESTISSEMENTS	7
1.2.1	Investissements réalisés au cours de la période	7
1.2.2	Pipeline de développement	7
1.3	DONNÉES CONSOLIDÉES ET SITUATION FINANCIÈRE	9
1.3.1	Comptes consolidés	9
1.3.2	Examen des résultats du 1 ^{er} semestre 2019	11
1.3.3	Examen de la situation financière au 30 juin 2019	11
1.4	INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA	12
1.5	ÉVALUATION DU PATRIMOINE	15
1.5.1	Description du patrimoine	15
1.5.2	Méthodologie d'évaluation du patrimoine	15
1.6	PERSPECTIVES	16
1.7	FACTEURS DE RISQUE	17
1.8	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 30 JUIN 2019	17

1.1 PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES DU 1^{ER} SEMESTRE 2019

1.1.1 Activité locative

L'activité locative s'est traduite au 1^{er} semestre 2019 par la signature de 46 contrats de location, portant sur une surface de 5 773 m².

À périmètre comparable ⁽¹⁾, l'activité locative a généré la signature de 16 renouvellements de baux et recommercialisations de surfaces libérées au sein des sites existants correspondant à un total de 0,9 million d'euros de loyers minimums garantis. Au total, la réversion brute sur anciens loyers s'élève à +6,3%.

À périmètre non comparable :

- la commercialisation des projets de restructuration s'est manifestée par la signature de 5 baux correspondant à 0,3 million d'euros de loyers. Ces baux concernent principalement la restructuration de l'ancien SAV

du site de Haguenau où vient notamment s'installer l'enseigne locale Bretzel Burgard, et l'agrandissement de la pharmacie de Val-d'Yerres ;

- 5 locaux vacants depuis plus de 12 mois ont été commercialisés pour un montant de loyers de 0,2 million d'euros ;
- 20 baux dérogatoires correspondant à un volume de 0,1 millions d'euros ont été signés.

Au total, les signatures de baux commerciaux ont porté sur un montant de 1,6 million d'euros ce semestre.

1.1.2 Revenus locatifs

Revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre 2019

Les revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre de l'exercice 2019 s'élèvent à 20,3 millions d'euros, en progression de 10,6%. Cette croissance résulte :

- d'une part, de l'effet du programme d'extension et de rénovation du Centre commercial Shop'in Houssen à proximité de Colmar, livré en septembre 2018, et de l'acquisition du Centre commercial de Creil Saint-Maximin (Oise) finalisée le 8 mars 2019, correspondant à un total de revenus locatifs bruts additionnels de 1,6 million d'euros au cours du premier semestre 2019 ;
- d'autre part, de l'augmentation de 0,4 million d'euros des revenus locatifs bruts à périmètre comparable, soit une hausse de 2,1% liée à la revalorisation des loyers et à la progression des revenus du *Specialty Leasing*.

Loyers annualisés bruts au 30 juin 2019

Au 30 juin 2019, les loyers annualisés bruts (hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et *Specialty Leasing*) atteignent 39,5 millions d'euros contre 36,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2018. Ils bénéficient notamment de l'acquisition du Centre commercial de Creil Saint-Maximin au mois de mars. 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 30 juin 2019.

Les centres de Shopping convivial (centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise) et les galeries de Proximité renouvelée (positionnées sur une offre de services complémentaire à celle de l'hypermarché) contribuent respectivement à hauteur de 74% et 26% au montant total des loyers annualisés bruts.

(1) Le périmètre comparable comprend les boutiques occupées et les cellules libérées depuis moins de 12 mois.

1.1.3 Situation locative

Au 30 juin 2019, Galimmo dispose d'un portefeuille de 871 baux conclus avec 411 enseignes locataires.

Répartition par type d'enseigne

Au total 164 enseignes nationales et internationales, qui occupent 65% des surfaces, représentent 75% des loyers annualisés bruts.

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

Enfin, au 30 juin 2019, il reste 55 locaux commerciaux loués par Cora, dont 26 dans le cadre de baux dérogatoires au poids non significatif dans les revenus locatifs et qui feront l'objet d'un congé au cours du deuxième semestre. 4 289 m² ont déjà été libérés au 1^{er} semestre 2019.

Au 30 juin 2019	Nombre d'enseignes	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surfaces occupées		
			M€	en % du total	Rappel M€ 31/12/2018	m ²	en % du total	Rappel m ² 31/12/2018
Enseignes nationales et internationales	164	541	29,6	75%	27,4	68 982	65%	68 344
Enseignes locales	235	275	8,9	22%	7,9	30 153	29%	28 035
Boutiques Cora (hors hypermarché)	12	55	1,0	3%	1,1	6 550	6%	10 839
TOTAL	411	871	39,5	100%	36,4	105 685	100%	107 218

Poids des 10 premiers locataires (hors Cora)

Au 30 juin 2019	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surfaces occupées		
		M€	en % du total	Rappel M€ 31/12/2018	m ²	en % du total	Rappel m ² 31/12/2018
Total des 10 premières enseignes locataires	88	8,1	20%	7,5	18 077	17%	17 865
Autres	783	31,4	80%	28,8	87 608	83%	89 353
TOTAL	871	39,5	100%	36,4	105 685	100%	107 218

Le portefeuille d'enseignes est diversifié. Au 30 juin 2019, les 10 premières enseignes locataires (hors Cora) occupent 17% des surfaces louées. Leur poids dans les loyers annualisés bruts s'élève à 20% contre 21% au 31 décembre 2018.

Galimmo SCA compte notamment parmi ses principaux locataires Nocibé, Micromania, Celio, Orange, H&M, Sephora et SFR.

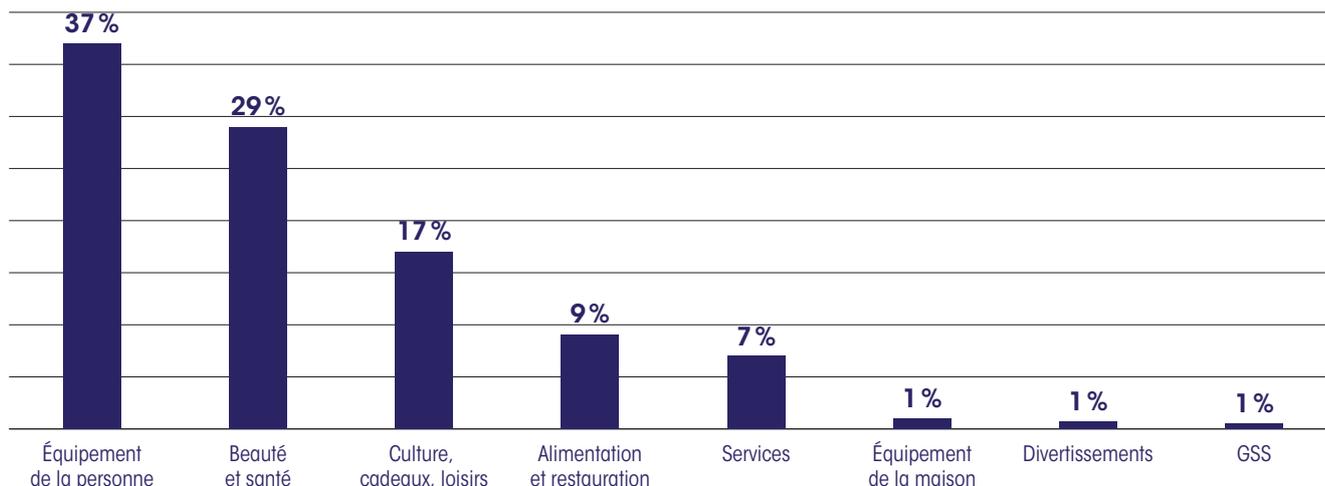
Proportion des baux incluant une clause de loyer variable

Au 30 juin 2019	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts		
		M€	en % du total	Rappel M€ 31/12/2018
Baux avec loyer garanti seul	328	9,3	24%	7,5
Baux avec loyer garanti et clause de loyer variable complémentaire	533	29,4	74%	28,0
Baux avec loyer variable seul	10	0,9	2%	0,8
TOTAL	871	39,5	100%	36,4

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

Les trois secteurs les plus représentés – le secteur de l'Équipement de la personne, le secteur Beauté/Santé et le secteur Culture/Cadeaux/Loisirs – représentent 82% des loyers annualisés bruts au 30 juin 2019 et leur poids est stable par rapport au 31 décembre 2018.

Répartition des loyers par secteur au 30 juin 2019



Durée moyenne pondérée des baux au 30 juin 2019

La durée moyenne pondérée du portefeuille de baux s'établit à 5,0 années, contre 5,3 années au 31 décembre 2018.

■ Taux d'occupation EPRA

À fin juin 2019, le taux d'occupation EPRA ⁽¹⁾ s'établit à 90,9% (contre 92,0% à fin décembre 2018) pour l'ensemble du portefeuille. Le taux d'occupation des centres commerciaux de Shopping convivial est de 94,1% tandis que celui des galeries de Proximité renouvelée s'établit à 83,5%.

(1) 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/extension.

1.2 INVESTISSEMENTS

1.2.1 Investissements réalisés au cours de la période

Les investissements du semestre se sont élevés à 45,4 millions d'euros, dont 39,5 millions d'euros au titre de l'acquisition en mars de la galerie attenante à l'hypermarché Cora de Creil Saint-Maximin. Le solde correspond à la poursuite

du plan de rénovation et de valorisation des actifs, à des dépenses d'études sur les projets de développement à lancer, ainsi qu'à une opération de remembrement de la galerie de Wittenheim.

1.2.2 Pipeline de développement

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets qui correspond à un montant total d'investissement de 184,5 millions d'euros au 30 juin 2019.

Plus de 90% de ce montant total concerne des projets d'extension de 13 centres commerciaux. Ces projets représentent un total de 60 660 m² de surfaces GLA additionnelles, soit une augmentation potentielle de 46% du total des surfaces existantes. Les projets d'extension et de restructuration s'accompagnent le plus souvent d'un programme de rénovation de l'existant. Le pipeline de projets intègre alors le prix de revient des rénovations. En revanche, il ne comprend pas le coût des rénovations qui ne sont pas associées à une extension ou une restructuration.

Au 30 juin 2019, l'ensemble des projets engagés ⁽¹⁾ représente un montant de 6,2 millions d'euros correspondant à deux chantiers de restructuration de galeries.

Le reste du pipeline de projets se répartit entre 75,3 millions d'euros de projets maîtrisés ⁽²⁾ et 103,0 millions d'euros de projets identifiés ⁽³⁾.

Au total, la valeur du portefeuille de projets est passée de 172,5 millions d'euros à fin décembre 2018 à 184,5 millions d'euros à fin juin 2019, le périmètre de deux projets d'extension ayant été revu à la hausse.

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

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

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

Composition du portefeuille de projets au 30 juin 2019

Galerie	Nbre de projets	Type	Surface additionnelle (m ²)	Prix de revient total M€	Investissements restant à engager	Ouverture prévue	Catégorie
Dole		Restructuration				4T 2019	Proximité
Creil		Restructuration				2T 2020	Shopping
PROJETS ENGAGÉS	2		800	6,2	5,4		
Clermont Ferrand-Lempdes		Extension					Shopping
Rennes-Pacé		Extension					Shopping
Villers Semeuse		Extension					Shopping
Wittenheim		Extension					Shopping
Ermont		Extension					Proximité
Lille-Flers		Extension					Proximité
Blois		Restructuration					Proximité
Dorlisheim		Restructuration					Proximité
Haguenau		Restructuration					Proximité
Livry Gargan		Restructuration					Proximité
Moulins les Metz		Restructuration					Proximité
Reims Neuville		Restructuration					Proximité
Saint Malo		Restructuration					Proximité
Soissons		Restructuration					Proximité
PROJETS MAÎTRISÉS	14		19 860	75,3	71,4		
PROJETS IDENTIFIÉS	7		40 000	103,0	102,4		
TOTAL	23		60 660	184,5	179,3		

1.3 DONNÉES CONSOLIDÉES ET SITUATION FINANCIÈRE

1.3.1 Comptes consolidés

Les données chiffrées présentées dans les tableaux ci-dessous sont exprimées en millions d'euros et extraites des comptes consolidés de Galimmo SCA au 30 juin 2019,

lesquels ont été établis conformément aux normes IFRS et ont fait l'objet d'un examen limité par les Commissaires aux comptes.

■ Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2019

Bilan consolidé simplifié IFRS (en millions d'euros)	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Immeubles de placement	684,3	633,4	618,8
Actifs financiers non courants	82,1	83,0	85,6
Titres de sociétés mises en équivalence	10,4	9,7	8,8
Autres actifs non courants	0,6	4,4	0,8
Actifs non courants	777,4	730,5	714,0
Clients et autres créances	23,3	21,9	19,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58,3	68,2	60,0
Autres actifs courants	2,0	2,9	12,0
Actifs courants	83,6	92,9	91,0
TOTAL ACTIF	861,1	823,4	805,0
Capitaux propres	503,0	492,4	483,9
Dettes financières non courantes	185,5	159,0	158,8
Passif d'impôts différés	137,8	134,9	134,1
Autres passifs non courants	9,9	9,5	9,6
Passifs non courants	333,2	303,4	302,5
Dettes financières courantes	4,0	3,5	1,6
Autres passifs courants	20,9	24,1	17,0
Passifs courants	24,8	27,6	18,6
TOTAL PASSIF	861,1	823,4	805,0

Résumé de l'état consolidé du résultat global au 30 juin 2019

Compte de résultat simplifié (en millions d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Revenus locatifs bruts	20,3	18,3
Charges locatives et immobilières nettes	-2,1	-2,2
Revenus locatifs nets	18,2	16,1
Autres produits	0,9	1,1
Autres charges	-4,6	-4,4
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	14,4	12,8
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	5,5	8,7
Part dans le résultat net des mises en équivalence	0,8	0,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	20,8	22,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	20,8	22,3
Coût de l'endettement financier net	-2,2	-1,7
Autres produits et charges financiers	0,9	1,1
Impôts sur le résultat	-5,7	-6,4
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	13,8	15,2
Part du Groupe	13,8	15,2
Résultat net par action (en €) - part du Groupe	0,51 €	0,58 €

en millions d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net de l'ensemble consolidé	13,8	15,2
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-0,7	(0,5)
Impôts différés/variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-0,3	0,1
Sociétés MEE - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-0,1	0,0
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-1,1	-0,4
TOTAL DES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	12,7	14,8
dont part du Groupe	12,7	14,8
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Résumé des flux de trésorerie du 1^{er} semestre 2019

en millions d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	13,6	6,4
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-45,0	-9,4
Flux nets de trésorerie des opérations financières	21,4	3,6
Incidence des autres variations	0,2	0,0
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-9,8	0,6
Trésorerie et équivalents à l'ouverture	68,2	59,4
Trésorerie et équivalents à la clôture	58,3	60,0

1.3.2 Examen des résultats du 1^{er} semestre 2019

Les **revenus locatifs bruts** (20,3 millions d'euros) augmentent de 10,6% par rapport au 1^{er} semestre 2018. Ils sont constitués des loyers facturés par les sociétés du Groupe, majorés des droits d'entrée étalés sur la durée ferme du bail à hauteur de 0,2 million d'euros. Ils incluent aussi 0,8 million d'euros relatifs aux revenus perçus sur l'activité de *Specialty Leasing*. La contribution des 13 sites Shopping s'élève à 73% des revenus locatifs bruts à la fin du 1^{er} semestre 2019.

À périmètre comparable, la hausse est de 2,1%, soit +0,4 million d'euros, et s'explique par la revalorisation des loyers et par la progression des revenus du *Specialty Leasing*. À périmètre non comparable, l'évolution des revenus locatifs bruts de +1,6 million d'euros est portée par l'extension de Shop'in Houssen, livrée en septembre 2018, et l'acquisition du Centre commercial de Creil Saint-Maximin en mars 2019.

Les **revenus locatifs nets** (18,2 millions d'euros) correspondent à la différence entre les revenus locatifs bruts et les charges sur les immeubles ; ils progressent de 12,7% par rapport au 1^{er} semestre 2018. Ces charges incluent les charges locatives et les impôts fonciers non refacturés aux locataires, des honoraires supportés par le bailleur, des dépenses de marketing opérationnel et le coût du risque client (dotations aux provisions nettes des reprises et passages en pertes).

Les **honoraires et autres produits d'exploitation** comprennent les prestations de direction de centre, des honoraires de commercialisation et des refacturations de travaux. Ils atteignent 0,9 million d'euros.

Les **frais généraux** sont composés des charges de personnel à hauteur de 2,1 millions d'euros et des frais de fonctionnement pour 2,3 millions d'euros. La masse salariale progresse de 0,2 million d'euros par rapport au 30 juin 2018, du fait de la progression de l'effectif (47 personnes au 30 juin 2019 contre 42 au 30 juin 2018).

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

frais de déplacement et les honoraires divers (commissariat aux comptes, gestion de la paie, gestion informatique) sont en baisse de 0,1 million d'euros par rapport au 30 juin 2018.

La **variation de juste valeur sur immeubles de placement** de 5,5 millions d'euros correspond à l'augmentation de la valeur du patrimoine (50,9 millions d'euros), nette des dépenses d'investissement du semestre (45,4 millions d'euros).

La quote-part de **résultat net des sociétés mises en équivalence** provient de la détention de 15% dans le capital de Galimmo Châtelineau, consolidée par mise en équivalence (0,8 million d'euros). Galimmo Châtelineau et ses filiales exploitent 7 centres commerciaux attenants à des hypermarchés en Belgique.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 20,7 millions d'euros au 30 juin 2019.

Le **coût de l'endettement financier** est de 2,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2019 (contre 1,7 million d'euros au 30 juin 2019), avec un coût moyen d'endettement de 2,1% avant coût des couvertures, stable par rapport à l'exercice 2018. Les tirages réalisés au cours des 6 derniers mois ont totalisé 27,8 millions au cours du 1^{er} semestre 2019.

Enfin, les **autres produits financiers** se réduisent suite à un amortissement en décembre 2018 de 12 millions d'euros du prêt consenti à Galimmo Châtelineau.

Le 1^{er} semestre 2019 enregistre une **charge d'impôts** de 5,7 millions d'euros, en baisse par rapport au 1^{er} semestre 2018. La charge 2018 se ventile comme suit :

- une charge d'impôts exigibles de 3,1 millions d'euros (contre une charge de 3,3 millions d'euros) ;
- une charge d'impôts différés de 2,6 millions d'euros (contre une charge de 3,2 millions d'euros).

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à 13,8 millions d'euros au titre du 1^{er} semestre 2019. Le **résultat EPRA** ⁽¹⁾ atteint 9,9 millions d'euros, en progression de 12,2% par rapport au 1^{er} semestre 2018.

1.3.3 Examen de la situation financière au 30 juin 2019

■ Endettement

Au 30 juin 2019, l'endettement financier s'élève à 189,2 millions d'euros (dont 168,4 millions d'euros de crédit bancaire et 20,1 millions d'euros de dettes de crédit-bail), contre 162,2 millions d'euros fin 2018. Cette évolution résulte principalement des opérations suivantes :

- 27,8 millions d'euros de tirages sur le crédit bancaire principalement au titre du financement de l'acquisition du

Centre commercial de Creil Saint-Maximin et des travaux prévus dans cette galerie ;

- l'amortissement des contrats de crédit-bail à hauteur de 1,6 million d'euros.

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

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

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

Au 30 juin 2019 :

- le ratio d'endettement contractuel (*Loan to Value*, LTV brut) s'établissait à 31% pour un niveau maximal de 45% ;
- le ratio de couverture des intérêts (*Interests Coverage Ratio*, ICR) s'élevait à 624% pour un niveau minimum de 300%.

81% de la dette de Galimmo SCA est couverte au 30 juin 2019. Le coût moyen de l'endettement est de 2,1% avant coût des couvertures sur le 1^{er} semestre 2019. Il est stable par rapport au coût moyen constaté sur l'exercice 2018.

■ Trésorerie

Le montant des disponibilités est de 58,3 millions d'euros (68,2 millions d'euros au 31 décembre 2018), dont 28,6 millions d'euros au titre du compte gage-espèces, qui est exclusivement affecté au financement des travaux du pipeline de développement dont 40% des montants doivent être autofinancés.

L'évolution de -9,8 millions d'euros de la trésorerie s'analyse ainsi :

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation sont constitués (i) de la marge brute d'autofinancement pour un montant de +15,4 millions d'euros, (ii) de la variation nette du besoin

en fonds de roulement pour +0,7 million d'euros et (iii) des impôts versés sur le 1^{er} semestre 2019 pour -2,6 millions d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements ont un impact de -45,0 millions d'euros et sont principalement expliqués par l'acquisition du Centre commercial de Creil Saint-Maximin, des dépenses d'études sur les projets de développement à lancer, ainsi qu'à une opération de remembrement de la galerie de Wittenheim.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement de +21,4 millions d'euros correspondent pour l'essentiel aux tirages sur le crédit bancaire pour +27,8 millions d'euros, des intérêts payés pour -2,1 millions d'euros et des dividendes payés en numéraire pour -2,1 millions d'euros.

■ Capitaux de l'émetteur

Les capitaux propres consolidés de la Société s'établissent à 503 035 milliers d'euros au 30 juin 2019 contre 492 441 milliers d'euros au 31 décembre 2018. Cette augmentation des capitaux propres s'explique par le résultat bénéficiaire de la période (+13,8 millions d'euros), net de la partie du dividende qui a été versée en numéraire (2,1 millions d'euros sur un dividende total de 24,1 millions d'euros y compris dividende précipitaire).

1.4 INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Le Groupe présente le calcul de son Actif Net Réévalué 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 30 juin 2019.

Résultat EPRA

Résultat EPRA	30/06/2019 6 mois	30/06/2018 6 mois
Résultat net de la période en IFRS (en M€)	13,8	15,2
(i) Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs	-5,5	-8,7
(ii) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	0,2	0,0
(iii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	1,4	2,2
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	0,0	0,0
Résultat EPRA (en M€)	9,9	8,8
Nombre d'actions	27 249 411	26 240 943
Résultat EPRA par action (en €)	0,36	0,33

Actif Net Réévalué EPRA

Actif Net Réévalué EPRA	30/06/2019 6 mois	31/12/2018 12 mois	30/06/2018 6 mois
ANR selon les états financiers (en M€)	503,0	492,4	483,9
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0	0,0
ANR dilué	503,1	492,4	483,9
Impôts différés sur plus-values latentes	135,1	132,8	132,2
Actif Net Réévalué EPRA (en M€)	638,1	625,2	616,1
Nombre d'actions fin de période (hors auto-détenues)	28 331 058	27 179 422	27 179 422
Actif Net Réévalué EPRA par action (en €)	22,52	23,00	22,67

Actif Net Réévalué EPRA Triple net

Actif Net Réévalué EPRA Triple net	30/06/2019 6 mois	31/12/2018 12 mois	30/06/2018 6 mois
ANR EPRA (en M€)	638,1	625,2	616,1
Impôts différés sur plus-values latentes	-135,1	-132,8	-132,2
ANR EPRA Triple net (en M€)	503,0	492,4	483,9
Nombre d'actions fin de période (hors auto-détenues)	28 331 068	27 179 422	27 179 422
ANR EPRA Triple net par action (en €)	17,76	18,12	17,80

Taux de rendement EPRA

Taux de rendement initial net (EPRA NIY) et Taux de rendement initial net majoré (EPRA topped-up NIY)		31/12/2018 12 mois	30/06/2018 6 mois
Immeubles de placement - détenus à 100%		684,3	618,8
Immeubles de placement - participation dans des JV/fonds		60,0	59,6
Stocks d'immeubles (yc part dans des JVs)		0,0	0,0
Moins : actifs en développement		3,0	24,4
Valeur du portefeuille d'actifs achevés (hors droits)		741,4	654,0
Droits de mutation		55,3	43,8
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus (en M€)	B	796,7	697,8
Revenus locatifs annualisés *		43,3	40,2
Charges non récupérables		1,6	2,2
Loyers annualisés nets (en M€)	A	41,7	38,0
Plus : Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs		0,3	1,0
Loyers annualisés nets majorés (en M€)	C	42,0	39,0
Taux de rendement initial net (EPRA NIY)	A/B	5,23%	5,44%
Taux de rendement net majoré (EPRA topped-up NIY)	C/B	5,27%	5,58%

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

Taux de vacance EPRA

Taux de vacance EPRA		30/06/2019	31/12/2018
Valeur locative estimée des surfaces vacantes (M€)	A	4,1	3,4
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille (M€)	B	44,7	42,2
Taux de vacance EPRA *	A/B	9,1%	8,0%

* Hors vacance stratégique permettant les opérations d'extensions et de restructurations de certaines galeries.

1.5 ÉVALUATION DU PATRIMOINE

1.5.1 Description du patrimoine

Au 30 juin 2019, Galimmo SCA détient un portefeuille d'actifs de commerce, exclusivement composé de centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora, implantés de longue date et leaders sur leur zone de chalandise. Son patrimoine comprend 132 686 m² répartis sur 52 sites commerciaux (regroupant 1 001 locaux commerciaux). Il est composé de deux types d'actifs : d'une part, des centres commerciaux constituant des lieux de destination de shopping et, d'autre part, des galeries de taille plus réduite dont l'offre est essentiellement tournée vers les services.

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

Pour les galeries de proximité, où des commerçants locaux, des cafés et quelques enseignes nationales se sont installés devant l'hypermarché, Galimmo SCA met en œuvre son concept marchand de Proximité renouvelée qui consiste essentiellement à renforcer l'offre de services conçue en complémentarité de celle de l'hypermarché et permet de concilier commerce et efficacité.

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

1.5.2 Méthodologie d'évaluation du patrimoine

Galimmo a mandaté Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle pour déterminer la valeur vénale de ses actifs au 30 juin 2019.

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

La rémunération des experts est forfaitaire et déterminée en fonction du nombre de sites ; elle a été arrêtée après appel d'offres lors de la mise en place de leurs mandats et préalablement aux campagnes d'évaluation.

À partir des données actuelles d'exploitation des sites, les experts ont conduit leurs analyses des valeurs locatives de marché, des potentiels de revalorisation, de la maturité des baux, des durées de vacance et délais de recommercialisation et des divers avantages locatifs accordés. Ces éléments leur permettent de modéliser des flux de trésorerie à 10 ans de chacun des sites, qu'ils actualisent ensuite. Une valeur finale est par ailleurs calculée par capitalisation du flux de la 10^e année au moyen d'un taux de rendement de sortie. Le taux d'actualisation retenu combine le taux sans risque de référence (habituellement une moyenne de l'OAT 10 ans) majoré d'une prime de risque sectorielle qui incorpore aussi les fondamentaux du site (risque locatif et d'obsolescence notamment).

Cette valeur est comparée à une méthode par le rendement.

Les rapports datés et signés par les experts au 30 juin 2019 ont été revus par le Comité exécutif et ont été communiqués aux Commissaires aux comptes dans le cadre de leur examen limité.

■ Valeurs d'expert

La valeur du portefeuille immobilier au 30 juin 2019 s'élève à 729,1 millions d'euros droits inclus, soit 681,8 millions d'euros hors droits, en progression de 7,9% sur le semestre. À périmètre constant (i.e. après retraitement de l'impact des nouvelles surfaces et acquisitions), ces valeurs progressent de 1,0%.

Aucun actif n'était destiné à la vente à la date d'expertise, ni à la date du présent rapport financier semestriel.

Dans la mesure où Galimmo SCA possède également une participation de 15% dans un groupe qui détient 7 galeries commerciales en Belgique, les investissements dans ces actifs consolidés par mise en équivalence sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus. Au 30 juin 2019, la valeur retenue pour ces galeries situées en Belgique est de 400,0 millions d'euros, soit la valeur d'expertise au 31 décembre 2018.

Évolution au cours du 1^{er} semestre 2019

Depuis le 31 décembre 2018, les valeurs ont évolué de la sorte :

	Nombre de sites	30/06/2019		31/12/2018		Variation	
		en M€	% du total	en M€	% à périmètre courant	% à périmètre constant	
Shopping	13	528,7	78%	475,4	11,2%	2,0%	
Proximité	39	153,2	22%	156,5	-2,1%	-2,1%	
TOTAL	52	681,8	100%	631,9	7,9%	1,0%	

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 :

- la fluctuation des revenus locatifs et des charges locatives ;

- les variations des valeurs locatives de marché, et leur positionnement par rapport au loyer constaté ;
- les taux d'occupation du patrimoine immobilier ;
- les taux de rendement retenus.

1.6 PERSPECTIVES

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

Les revenus de l'exercice 2019 bénéficieront notamment de l'acquisition du Centre commercial de Creil Saint-Maximin.

À ce titre, Galimmo prépare l'engagement au deuxième semestre 2019 de plusieurs projets, parmi lesquels :

- une extension de 3 100 m² GLA du Centre commercial d'Ermont (Île-de-France) portant la surface totale du site

à 17 150 m² (y compris hypermarché), pour accueillir une quarantaine de boutiques post livraison ;

- et une extension de 3 800 m² GLA du Centre commercial de Rennes Pacé, portant la surface totale du site à 19 000 m² (y compris hypermarché), pour accueillir une soixantaine de boutiques au total.

Enfin, Galimmo va lancer la rénovation de trois sites de catégorie Shopping convivial au troisième trimestre.

1.7 FACTEURS DE RISQUE

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, ainsi que sur sa capacité à réaliser ses objectifs, et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs que ceux envisagés au 31 décembre 2018 et présentés au chapitre 8.3 du Document de référence 2018 de Galimmo SCA.

La Société ne peut exclure, toutefois, que d'autres risques puissent se matérialiser à l'avenir et avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.


01

1.8 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 30 JUIN 2019

Aucun évènement postérieur à la date du 30 juin 2019 n'est à mentionner.

02



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2019

2.1.	ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE	20
2.2.	ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL	21
2.3.	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	22
2.4.	TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	23
2.5.	NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS	24

 2.1. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2019	31/12/2018
Immobilisations incorporelles		52	81
Immobilisations corporelles		539	4 329
Immeubles de placement	4	684 338	633 393
Actifs financiers non courants	9	82 112	83 043
Titres mis en équivalence	5	10 405	9 685
Actifs non courants		777 446	730 531
Clients et autres créances	6	23 251	21 873
Actifs financiers courants	9	2 000	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	58 349	68 164
Actifs d'impôts courants		12	877
ACTIFS COURANTS		83 611	92 914
TOTAL ACTIF		861 057	823 445
Capital social		22 665	21 744
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		466 595	446 800
Résultat net - Part du Groupe		13 775	23 898
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	8	503 035	492 441
CAPITAUX PROPRES	8	503 035	492 441
Emprunts et dettes financières non courants	9	185 270	158 761
Passifs financiers non courants	9	191	192
Provisions	10	1 355	1 623
Passif d'impôts différés	15	137 802	134 920
Autres passifs non courants		8 588	7 923
PASSIFS NON COURANTS		333 207	303 418
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	9	3 929	3 421
Passifs financiers courants	9	28	83
Dettes fournisseurs		10 039	14 805
Passifs d'impôts courants		42	417
Autres passifs courants	7	10 776	8 861
PASSIFS COURANTS		24 815	27 586
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		861 057	823 445

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2. ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

en milliers d'euros

	Notes	30/06/2019	30/06/2018
REVENUS LOCATIFS BRUTS	11	20 277	18 330
Charges locatives non récupérées	11	-722	-383
Impôts fonciers non récupérés	11	-728	-762
Charges sur immeubles		-659	-1 060
REVENUS LOCATIFS NETS	11	18 168	16 125
Honoraires perçus		756	668
Autres produits d'exploitation		106	419
Frais de personnel	12	-2 112	-1 962
Autres frais généraux	12	-2 291	-2 396
Amortissements		-124	-109
Autres produits et charges opérationnels courants	13	-66	31
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	4	5 530	8 705
Part dans le résultat net des MEE	5	805	821
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		20 772	22 302
Autres produits et charges opérationnels non courants		-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		20 772	22 302
Coût de l'endettement financier net	14	-2 187	-1 705
Autres produits financiers	14	1 465	1 690
Autres charges financières	14	-589	-606
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		19 462	21 682
Impôts sur le résultat	15	-5 686	-6 441
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		13 775	15 241
Dont			
Part du Groupe		13 775	15 241
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Nombre d'actions pondérés	8	27 249 411	26 240 943
Résultat net par action	8	0,51 €	0,58 €

■ Autres éléments du résultat global

en milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	13 775	15 241
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-705	-467
Impôts différés/variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-304	114
Sociétés mises en équivalence - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-85	-65
TOTAL DES ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE RECLASSÉS EN RÉSULTAT	-1 094	-419
TOTAL DES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	12 681	14 822
dont part du Groupe	12 681	14 822
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.3. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

en milliers d'euros	Capital social	Primes liées au capital et autres réserves	Résultat net part de Groupe	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2018	20 944	383 285	66 444	470 672	-	470 672
Résultat net de la période			15 241	15 241	-	15 241
Autres éléments du résultat global		-419		-419		-419
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	-	-419	15 241	14 822	-	14 822
Affectation du résultat		66 444	-66 444	-		-
Augmentation/réduction de capital/apports	799	20 354		21 153		21 153
Dividendes		-23 239		-23 239		-23 239
Autres mouvements		511		511		511
CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2018	21 744	446 936	15 241	483 921	-	483 921
CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2019	21 744	446 800	23 898	492 441	-	492 441
Résultat net de la période			13 775	13 775	-	13 775
Autres éléments du résultat global		-1 094		-1 094		-1 094
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	-	-1 094	13 775	12 681	-	12 681
Affectation du résultat		23 898	-23 898	-		-
Augmentation/réduction de capital	921	21 109		22 031		22 031
Dividendes		-24 118		-24 118		-24 118
Autres mouvements		0		0		0
CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2019	22 665	466 595	13 775	503 035	-	503 035

2.4. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

en milliers d'euros	Notes	30/06/2019	30/06/2018
Flux de trésorerie liés à l'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées		12 970	14 420
Résultat net consolidé	13 775		15 241
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	-805		-821
Élimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie		-5 673	-8 614
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations	-143		92
Gains et pertes liés aux instruments financiers			-
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	4 -5 530		-8 706
Résultat sur cessions		0	12
Plus/moins-value de cession	0		12
Charges d'impôts y compris impôts différés		5 686	6 441
Autres éléments du résultat financier		2 443	1 879
Intérêts financiers (payés)	2 084		1 585
Produits financiers (perçus)	-		-
Dividendes perçus	-7		-6
Autres frais financiers	366		300
Marge brute d'autofinancement		15 426	14 138
Variation nette du besoin en fonds de roulement		747	-901
Créances clients et comptes rattachés	-1 371		-2 070
Variation des autres créances et dettes d'exploitation	586		361
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	851		-656
Dettes fiscales et sociales	682		1 464
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		16 173	13 236
Impôts sur le résultat payés		-2 617	-6 830
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION		13 556	6 406
Flux de trésorerie liés aux investissements			
Acquisitions		-44 988	-9 409
Immobilisations corporelles, incorporelles et immeubles de placement	-44 988		-9 409
Cessions		-	-12
Immobilisations corporelles, incorporelles et immeubles de placement	-		-12
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS		-44 988	-9 421
Flux de trésorerie des opérations financières			
Opérations de capital		-	-
Intérêts et dividendes versés		-4 171	-3 671
Intérêts versés	-2 084		-1 585
Dividendes versés	-2 087		-2 085
Intérêts et dividendes perçus		7	6
Dividendes perçus	7		6
Produits financiers perçus	-		-
Autres frais financiers		-366	-300
Endettement financier		26 774	9 250
Augmentation des dettes moyen/long terme	27 802		10 740
Variation des dettes court terme	-1 029		-1 490
Autres variations		-802	-1 644
Variation des créances financières	-		-
Variation des cautions données et reçues	663		33
Variations comptes courants	-1 465		-1 678
Compte de liaison CT	-		-
FLUX NETS DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES		21 442	3 640
Incidence des autres variations		176	-11
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		-9 815	614
Trésorerie d'ouverture		68 164	59 389
Trésorerie de clôture		58 349	60 003

2.5. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS

Sommaire détaillé des notes annexes

NOTE 1	PRINCIPES COMPTABLES ET BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES	26	NOTE 10	PROVISIONS	40
NOTE 2	INFORMATION SECTORIELLE IFRS 8	27	NOTE 11	REVENUS LOCATIFS	40
NOTE 3	RECOURS À DES JUGEMENTS ET DES ESTIMATIONS	27	NOTE 12	FRAIS GÉNÉRAUX	41
NOTE 4	IMMEUBLES DE PLACEMENT	28	NOTE 13	AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS	42
NOTE 5	PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	31	NOTE 14	RÉSULTAT FINANCIER	42
NOTE 6	CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	32	NOTE 15	IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	43
NOTE 7	AUTRES PASSIFS COURANTS	33	NOTE 16	ENGAGEMENTS HORS BILAN	44
NOTE 8	CAPITAUX PROPRES	33	NOTE 17	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	45
NOTE 9	INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES FINANCIERS	34			

■ Description de Galimmo

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

Galimmo est une foncière dédiée à la détention, la gestion et le développement de galeries commerciales. Au 30 juin 2019, Galimmo exploite 52 galeries commerciales en France et détient une participation minoritaire dans un groupe de 7 galeries commerciales en Belgique.

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

■ Faits marquants au 30 juin 2019

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

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

Dès la finalisation de l'acquisition, un programme de rénovation/restructuration partielle a été engagé et un projet d'extension a intégré le « pipeline » de projets de Galimmo SCA.

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

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

Assemblée générale mixte du 17 mai 2019 et paiement du dividende en actions

Conformément à la décision des principaux actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 19 juin 2019 l'augmentation du capital social par l'émission de 1 151 636 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 19,13 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 921 308,80 euros pour le porter de 21 743 537,60 euros à 22 664 846,40 euros et de la prime d'émission intitulée « Prime d'émission – PDA 2019 » pour un montant de 21 109 487,90 euros.

NOTE 1 PRINCIPES COMPTABLES ET BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES

1. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés sont établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) ainsi que leurs interprétations et telles que publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et approuvées par l'Union européenne ⁽¹⁾.

Les états financiers consolidés condensés semestriels du Groupe, établis pour la période de six mois close au 30 juin 2019, ont été préparés selon les dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire qui permet de présenter une sélection de notes annexes. Les états financiers consolidés condensés intermédiaires n'incluent donc pas toutes les notes et informations requises par les normes IFRS pour les états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2018, sous réserve des particularités propres à l'établissement des états financiers consolidés condensés intermédiaires décrites ci-après.

Les états financiers ont été arrêtés par le Gérant le 25 juillet 2019.

Après examen par le Conseil de surveillance, la publication des états financiers a été autorisée par le Gérant le 25 juillet 2019.

2. BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES ET RÉFÉRENTIEL IFRS

Référentiel IFRS

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

IFRS 16 – Contrats de location

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

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

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

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

En ce qui concerne les locations simples au sens d'IAS 17, le seul contrat devant faire l'objet d'un retraitement IFRS 16 concerne la location du siège rue de la Victoire à Paris 9. La dette de location évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers restant dus, sur base du taux d'emprunt marginal du preneur au 1^{er} janvier 2019 est non significative au regard de la situation financière au 1^{er} janvier 2019. Les impacts dans le compte de résultat consolidé et le tableau de flux de trésorerie au 30 juin 2019 sont également non significatifs.

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

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

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

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

Autres normes, amendements ou interprétations

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

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

Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables après 2019 et non anticipés par le Groupe

- IFRS 17 – *Contrats d'assurance* ⁽¹⁾ ;
- Amendements IFRS 3 – *Regroupement d'entreprises : définition d'une activité* ⁽¹⁾ ;
- Amendements IAS 1 – *Présentation des états financiers* et IAS 8 – *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition de la matérialité* ⁽¹⁾.

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

02

NOTE 2 INFORMATION SECTORIELLE IFRS 8

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

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

NOTE 3 RECOURS À DES JUGEMENTS ET DES ESTIMATIONS

L'établissement de comptes consolidés condensés selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des jugements et des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (VOIR NOTE 4 – 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.

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.

PARTICULARITÉ DES COMPTES CONSOLIDÉS CONDENSÉS

Saisonnalité de l'activité

Les activités de location du Groupe ne sont pas, par nature, des activités saisonnières.

Dans la mesure où Galimmo comptabilise les Immeubles de placement à la juste valeur selon l'option prévue par IAS 40, les résultats intermédiaires au 30 juin 2019 ne sont pas nécessairement indicatifs de ceux pouvant être attendus pour l'ensemble de l'exercice 2019. Au 30 juin 2019, Galimmo a fait appel à des experts qui ont procédé à une expertise comme à la clôture du 31 décembre 2018 (cf. note 4).

(1) Ces normes et amendements n'ayant pas encore été adoptés par l'Union européenne, il s'agit d'une traduction libre.

Impôt sur les bénéfices

Dans le cadre des arrêtés intermédiaires, la charge d'impôt (courante et différée) est calculée pour chaque entité fiscale en appliquant au résultat taxable de la période, hors élément exceptionnel significatif, le taux effectif moyen annuel estimé pour l'année en cours. Les éventuels éléments exceptionnels significatifs de la période sont comptabilisés avec leur charge d'impôt réelle.

Retraites

Le coût des retraites pour une période intermédiaire est calculé sur la base des évaluations actuarielles réalisées à la fin de l'exercice précédent. Ces évaluations sont le cas échéant ajustées pour tenir compte des réductions, liquidations ou autres événements non récurrents importants survenus lors du semestre. Par ailleurs, les montants comptabilisés dans l'état consolidé de la situation financière au titre des régimes à prestations définies sont le cas échéant ajustés afin de tenir compte des évolutions significatives ayant affecté le rendement des obligations émises par des entreprises de premier rang de la zone concernée (référence utilisée pour la détermination des taux d'actualisation) et le rendement réel des actifs de couverture.

NOTE 4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

1. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Un immeuble de placement (selon IAS 40) est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, et pour valoriser son capital, ou les deux.

Selon IFRS 16, un contrat de location est qualifié de location-financement quand il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Les contrats qualifiés de location-financement sont capitalisés et comptabilisés en tant qu'immeubles de placement selon IAS 40.

Galimmo a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste, conformément à l'option offerte par IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement initialement à leur coût puis à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont ni amortis ni dépréciés. La méthode de la juste valeur est appliquée aux immeubles de placement y compris ceux en développement.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes, pour leurs montants hors droits, dont la méthode est décrite ci-après.

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 au locataire).

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des actifs et passifs figurant dans le bilan dans le calcul des justes valeurs afin d'éviter une double comptabilisation.

2. MÉTHODOLOGIE D'EXPERTISE

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2019 par deux experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) *The Royal Institution of Chartered Surveyors*.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC).

En fonction des situations locatives transmises par le Groupe Galimmo, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. Les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13 sont prises en compte.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une deuxième approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus, et également hors droits de mutation et frais d'acquisition. Le taux des droits retenus a été forfaitisé à 6,9 ou 7,5% pour l'ensemble du patrimoine, en ce compris pour les biens soumis au régime de TVA, ceci dans la mesure où Galimmo s'inscrit dans une stratégie de détention à moyen terme de ces sites. Il est retenu la valeur hors droits pour la préparation des comptes consolidés.

3. ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La norme IFRS 13 – « Évaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur. Galimmo n'a pas identifié d'utilisation optimale de ses immeubles de placement qui soit différente de leur utilisation actuelle.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement ;
- niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Les immeubles de placement sont constitués d'un ensemble de galeries marchandes situées en France et sont comptabilisés à la juste valeur, conformément à l'option ouverte par IAS 40.

Le tableau ci-dessous présente le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement :

en millions d'euros	Valeurs HD au 30/06/2019	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne Pondérée ⁽²⁾
		VLM	170 €/m ²	308 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,29%	6,41%
Shopping ⁽³⁾	528,7	Taux de fin de cash-flow	5,00%	4,97%
		VLM	116 €/m ²	285 €/m ²
		Taux d'actualisation	7,20%	9,05%
Proximité ⁽⁴⁾	153,2	Taux de fin de cash-flow	5,90%	7,44%
TOTAL	681,8			

(1) Valeurs minimales et maximales par typologie issues de l'expertise du 30/06/2019.

(2) Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 30/06/2019.

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

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

Variation des immeubles de placement

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Ouverture	633 393	605 929
Variation de juste valeur	5 530	7 876
Acquisitions	45 415	19 770
Cessions	-	-
Reclassement et variation de périmètre	-	-1 071
CLÔTURE	684 338	633 393

Les acquisitions de la période sont essentiellement relatives à l'acquisition de la galerie située à Creil Saint Maximin (39,5 millions d'euros, droits inclus), et aux rénovations engagées sur le patrimoine.

Les immeubles de placement détenus en propriété par Galimmo et Fongaly immobilier ont été donnés en garantie

(engagement de 168 millions d'euros) aux banques qui ont souscrit l'emprunt hypothécaire de 391 millions d'euros (contrat signé le 29 septembre 2016 et complété par avenant le 21 décembre 2018) (voir note Endettement Financier 9.1).

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

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Valeur hors droits du patrimoine	681 839	631 893
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et dépenses capitalisables sur les projets	2 499	1 501
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	684 337	633 393

Analyse de sensibilité

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25% (+25 points de base) entraînerait une diminution des valeurs d'expertise de 46,9 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 15,9 millions d'euros.

NOTE 5 PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

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

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

Actif

	30/06/2019	31/12/2018
Immobilisations corporelles	176	172
Immeubles de placement	401 210	399 860
Actifs financiers non courants	462	1 475
Clients et autres créances	13 993	2 564
Trésorerie	8 984	4 942
TOTAL ACTIF	424 824	409 013

Passif

	30/06/2019	31/12/2018
Capitaux propres	69 364	64 565
Emprunts et dettes financières non courants	153 580	153 348
Passifs d'impôts différés	96 109	95 893
Autres passifs non courants	80 696	80 677
Dettes fournisseurs	5 036	4 769
Passifs d'impôts courants	2 106	6 469
Autres passifs courants	17 934	3 292
TOTAL PASSIF	424 824	409 013

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 à Galimmo Châtelineau pour un montant total de 111 millions d'euros, portant rémunération à 3,58% et dont l'échéance est fixée à septembre 2024 (voir note 9.1).

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

	30/06/2019	30/06/2018
Revenus locatifs bruts	13 166	13 362
Charges locatives non récupérées	-225	63
Impôts fonciers non récupérés	-113	-293
Charges sur immeubles	-555	-398
Revenus locatifs nets	12 274	12 734
Frais généraux	-1 192	-986
Variation de valeur des immeubles	0	-265
Résultat opérationnel	11 088	11 483
Résultat financier	-3 420	-3 647
Résultat avant impôt	7 669	7 836
Impôts sur le résultat	-2 301	-2 360
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	5 368	5 474

État de passage des titres mis en équivalence

	Valeur des titres au 31/12/2018	Résultat de la période	Autres éléments du résultat global	Valeur des titres au 30/06/2019
Galimmo Châtelineau	9 685	805	-85	10 405
TOTAL	9 685	805	-85	10 405

NOTE 6 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

Les créances clients comprennent principalement des loyers à encaisser des locataires et sont valorisées à leur valeur nominale dans la mesure où cela correspond à une estimation raisonnable de leur valeur de marché étant donné leur caractère court terme.

Le Groupe applique IFRS 9 depuis le 1^{er} janvier 2018 et en particulier le modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues. À partir des données historiques, le Groupe a élaboré une matrice de « provisionnement » qui est appliquée dès la comptabilisation initiale des créances.

	30/06/2019	31/12/2018
<i>en milliers d'euros</i>		
Créances clients et comptes rattachés *	17 214	16 646
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	-4 029	-4 833
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	13 185	11 814
Autres créances et comptes courants	8 917	9 449
<i>dont autres créances</i>	6 441	8 335
Dépréciations des autres créances et comptes courants	-13	-13
Comptes de régularisation	1 162	624
<i>dont charges constatées d'avance</i>	1 162	624
TOTAL AUTRES CRÉANCES	10 066	10 060
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	23 251	21 873

Les garanties reçues sont de 8 588 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants (voir État de Situation Financière) et 973 milliers d'euros de cautions bancaires reçues qui correspondent à des engagements hors bilan.

NOTE 7 AUTRES PASSIFS COURANTS

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Comptes courants des sociétés non consolidées	-	1
Dettes diverses	8 247	7 144
Produits constatés d'avance	2 516	1 713
Comptes de régularisation	14	3
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	10 776	8 861

Les dettes diverses incluent des dettes fiscales pour 4 335 milliers d'euros (3 780 milliers d'euros à fin 2018) et de dettes sociales et salariales pour un montant de 785 milliers d'euros (925 milliers d'euros à fin 2018).

Les produits constatés d'avance sont constitués des droits d'entrée perçus, enregistrés en chiffre d'affaires sur la durée des baux (voir note 11.1).

NOTE 8 CAPITAUX PROPRES

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

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

Actionnaires	30/06/2019		31/12/2018	
	Actions/ Droits de vote	%	Actions/ Droits de vote	%
Galimmo Real Estate	5 577 629	19,69%	5 332 337	19,62%
Galimmo Services France	64 759	0,23%	62 006	0,23%
Delparef	20 543 597	72,51%	19 640 131	72,26%
Primonial Capimmo	2 133 723	7,53%	2 133 723	7,85%
Public	11 350	0,04%	11 225	0,04%
TOTAL	28 331 058	100%	27 179 422	100%

La société Galimmo Services France a confié à Exane BNP Paribas à compter du 13 octobre 2016 et pour une période s'achevant le 31 décembre 2016 renouvelable par tacite reconduction par période d'une année, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur les actions de Galimmo. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la somme de 50 000 euros ainsi que 2 500 actions Galimmo ont été affectées par Galimmo Services France au compte de liquidité.

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Il n'y a pas d'instrument dilutif. En effet, le plan d'attribution d'actions gratuites qui porte sur un maximum de 34 320 actions n'a aucun impact sur le calcul du résultat par action.

Évolution du nombre d'actions composant le capital social

	Nombre total d'actions
Au 01/01/2019	27 179 422
19/06/2019	
Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	1 151 636
AU 30/06/2019	28 331 058

Calcul du nombre d'action moyen pondéré

	Capital Social	Nombre de jours	Nombre d'actions moyen pondéré
01/01/2019	27 179 422	170	25 527 634
19/06/2019	28 331 058	11	1 721 777
30/06/2019	28 331 058	181	27 249 411

NOTE 9 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES FINANCIERS

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2019	31/12/2018
Actifs financiers non courants	82 112	83 043
<i>Titres de participation</i>	34	34
<i>Prêts à plus d'un an</i>	80 500	80 500
<i>Dérivés cash flow hedge actifs non courants</i>	451	1 362
<i>Autres actifs financiers non courants</i>	1 127	1 147
Actifs financiers courants	2 000	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58 349	68 164

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2019	31/12/2018
Emprunts et dettes financières non courants	185 270	158 761
Passifs financiers non courants	191	192
Passifs financiers courants	28	83
Emprunts et dettes financières courants	3 929	3 421

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

Au 30 juin 2019, ce prêt se décompose en 80,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants et en 2 millions d'euros en actifs financiers courants qui doivent être remboursés le 20 décembre 2019 au plus tard.

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

Les emprunts et dettes financières de 185 millions d'euros incluent un montant de 168 millions d'euros d'emprunt bancaire souscrit par Galimmo et Fongaly Immobilier et un montant de 16,9 millions d'euros relatif à la dette de location-financement (partie non courante) de Fongaly Immobilier, auquel s'ajoute une part courante de 3,2 millions d'euros.

9.1 ENDETTEMENT FINANCIER

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

L'endettement financier brut est constitué des emprunts et dettes financières courants et non courants, en ce compris la juste valeur des dérivés actifs et passifs pour la couverture de juste valeur ainsi que des intérêts courus afférents. Conformément à la norme IAS 7, la trésorerie nette

dont la variation est présentée dans le tableau des flux de trésorerie, est constituée des disponibilités, des valeurs mobilières de placements, aisément convertibles en un montant connu de liquidités et non soumis à des risques significatifs de variation de valeur.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette et de l'endettement financier brut sont intégrés à l'endettement financier net.

<i>en milliers d'euros</i>	Ouverture	Variation ayant un effet sur la trésorerie	Autres variations sans effet sur la trésorerie	Clôture
Emprunts obligataires	0	-	-	-
Autres emprunts	140 337	27 802	244	168 384
Emprunts de location financement	18 423	0	-1 537	16 887
Emprunts et dettes financières - non courant	158 761	27 802	-1 293	185 270
Emprunts obligataires	0	-	-	-
Autres emprunts	0	-	-	-
Emprunts de location financement	3 285	0	-56	3 229
Concours bancaires courants	124	0	575	699
Emprunts et dettes financières - courant	3 421	0	508	3 929
Endettement financier (A)	162 182	27 802	-785	189 199
Valeurs mobilières de placement	1	0	0	1
Disponibilités	68 163	0	-9 815	58 348
Trésorerie et équivalents trésorerie (B)	68 164	0	-9 815	58 349
ENDETTEMENT FINANCIER NET (A) - (B)	94 018	27 802	9 030	130 850

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 30 juin 2019, un montant de 2 070 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 170 454 milliers d'euros.

Au 30 juin 2019, le poste Disponibilités comprend un gage-espèces de 28 626 milliers d'euros (contre un montant de 42 168 milliers d'euros au 31 décembre 2018) ; ce compte gage-espèces a été mis en place dans le cadre de la convention de crédit du 29 septembre 2016. Conformément à la convention de crédit, la trésorerie disponible sur ce compte gage-espèces sera affectée exclusivement au financement des travaux envisagés.

9.2 RISQUE DE TAUX ET COUVERTURE

Du fait d'un endettement à taux variable, Galimmo est exposée aux variations de taux d'intérêt. Dans ce contexte, elle a défini et mis en place une politique de couverture des taux d'intérêt prudente ayant pour principal objectif de limiter l'effet de la variation des taux d'intérêt courts sur son résultat financier. Lorsque les conditions de forme prévues par la norme IFRS 9 sont établies, les instruments dérivés sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et leur variation de valeur est enregistrée directement dans un compte spécifique en autres éléments du résultat global. Lorsque les flux couverts se matérialisent, les montants accumulés en autres éléments du résultat global sont repris en résultat symétriquement aux flux de l'élément couvert.

Le financement mis en place en 2016 par Galimmo, sa filiale Fongaly Immobilier et Galimmo Châtelineau ainsi que deux de ses filiales a pour caractéristique une dette à taux variable avec une condition de *floor* à 0,00%. Il existe une obligation de couverture qui porte sur 80% de l'encours tiré et peut prendre la forme d'un swap agrémenté d'un *floor* ou d'un *cap* à condition que le *strike* de celui-ci soit inférieur à 0,75%. Afin de prémunir du risque de variation du taux d'intérêt sous-jacent au financement, il a été décidé de mettre en place les couvertures suivantes sur l'ensemble des entités concernées par ce financement :

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

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

Détail des emprunts par nature de taux

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Avant couverture		
Dette à taux fixe	0	0
Dette à taux variable	189 199	162 182
Couvertures d'intérêts mises en place		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	0	0
Pour limiter les dettes à taux variable	0	136 117
Après couverture		
Dette à taux fixe	0	136 117
Dette couverte	189 199	26 065
TOTAL	189 199	162 182

Principaux emprunts

Société emprunteuse	Taux nominal	Durée à l'origine	Échéance	Valeur comptable
Galimmo	Taux EUR3M_FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	167 883
Fongaly	Taux EUR3M_FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	2 528
Fongaly Immobilier Luneville	Taux EUR3M + spread	12 ans	29/12/2021	775
Fongaly Immobilier Cambrai	Taux EUR3M + spread	12 ans	19/12/2023	3 736
Fongaly Immobilier Strasbourg	Taux EUR3M + spread	12 ans	01/07/2026	15 602

Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

en milliers d'euros	30/06/2019			31/12/2018
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instruments dérivés actifs				
Couverture de flux futurs	138 000	451	451	1 362
Couverture de juste valeur	0	0	0	0
Instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0	0
TOTAL	138 000	451	451	1 362
<i>dont non courant</i>			451	1 362
<i>dont courant</i>			0	0

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2019

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS

30/06/2019				
en milliers d'euros	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	31/12/2018
Instrumentes dérivés passifs				
Couverture de flux futurs	15 136	-219	-219	-275
Couverture de juste valeur	0	0	0	0
Instrumentes dérivés non reconnus en couverture	0	0	0	0
TOTAL	15 136	-219	-219	-275
<i>dont non courant</i>			-191	-192
<i>dont courant</i>			-28	-83

Impacts comptables détaillés par nature et qualifications

en milliers d'euros	Flux nets des dérivés sur l'exercice écoulé	Impact résultat (hors part inefficace CFH)	Impact résultat (part inefficace CFH)	Résultat de la période	Impact cash-flow Réserves
Dérivés de taux - CFH	-99	0	0	-99	-705
Dérivés de change - CFH	0	0	0	0	0
Dérivés de taux - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés de change - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés - autres instruments	0	0	0	0	0
TOTAL	-99	0	0	-99	-705

9.3 RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité correspond au risque que Galimmo rencontre des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche de la Société pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du

possible, qu'elle disposera toujours des liquidités nécessaires afin d'assurer le financement de ses actifs, de ses besoins de trésorerie et de son développement et ce, à moindre coût. La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Échéancier des emprunts et dettes financières

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Inférieur à 1 an	3 929	3 421
Supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	180 666	154 470
Supérieur à 5 ans	4 604	4 290
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	189 199	162 182

Échéancier (non actualisé) des instruments financiers

en milliers d'euros	Valeur comptable au 30/06/2019	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	189 199	3 953	3 929	12 817	180 666	75	4 604
Instrumentes dérivés	232	130		117		0	
TOTAL	189 431	4 083	3 929	12 934	180 666	75	4 604

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

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

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

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

Ces covenants sont respectés au 30 juin 2019.

Lignes de crédit à long terme accordées et confirmées par les banques mais non utilisées

Les montants de lignes de crédits accordées, confirmées et non utilisées sont les suivants :

- Galimmo : 36 304 milliers d'euros ;
 - Fongaly Immobilier : 28 962 milliers d'euros.
- Soit un total de 65 267 milliers d'euros pour le Groupe.

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Inférieur à 1 an	0	25 061
Supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	65 267	68 092
Supérieur à 5 ans	0	0
TOTAL DES LIGNES DE CRÉDITS NON UTILISÉES	65 267	93 153

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

en milliers d'euros	Valorisation comptable par catégorie d'instruments					30/06/2019
	Actifs disponibles à la vente	Prêts, Dépôts, Cautions	Dettes au coût amorti	Dérivés par résultat	Dérivés qualifiés de couverture	Valeur comptable au bilan
Rubriques au bilan						
Actifs financiers non courants	0	81 661		0	451	82 112
Actifs financiers courants		2 000				2 000
Équivalent trésorerie		58 349				58 349
Emprunts et dettes financières non courants			-185 270			-185 270
Passifs financiers non courants					-191	-191
Passifs financiers courants					-28	-28
Emprunts et dettes financières courants			-3 929			-3 929
TOTAL NET	0	142 010	-189 199	0	232	-46 957

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2019

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS

en milliers d'euros

Rubriques au bilan	Valorisation de la juste valeur par niveaux		30/06/2019
	Cours coté	Modèle utilisant des paramètres observables	Juste valeur à la clôture
Actifs financiers non courants		82 112	82 112
Actifs financiers courants		2 000	2 000
Équivalent trésorerie		58 349	58 349
Emprunts et dettes financières non courants		-185 270	-185 270
Passifs financiers non courants		-191	-191
Passifs financiers courants		-28	-28
Emprunts et dettes financières courants		-3 929	-3 929
TOTAL NET	-	-46 957	-46 957

Typologies et caractéristiques des instruments financiers dérivés

Sensibilité portefeuille d'inst. Financiers/taux	Baisse des taux de 1%	Hausse des taux de 1%
Sensibilité des instruments dérivés (IAS 32-39)	-694	2 270
<i>dont impact capitaux propres</i>	-694	2 270
<i>dont impact compte de résultat</i>	0	0

9.5 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 10 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.

Au 30 juin 2019, les provisions pour un montant total de 1 355 milliers d'euros sont principalement constituées des provisions pour engagements de retraite et de la provision « amiante » d'un montant de 1 013 milliers d'euros.

NOTE 11 REVENUS LOCATIFS

En tant que bailleur, les contrats signés par Galimmo sont des locations simples qui sont sans impact sur la comptabilisation des immeubles de placement.

11.1 REVENUS LOCATIFS BRUTS

La principale activité de Galimmo est la location de commerces. Les revenus locatifs bruts générés par les actifs regroupent les loyers facturés aux preneurs détenteurs de

baux de longue durée (> 1 an), les loyers facturés aux locataires de stands précaires (baux < 1 an) et les droits d'entrée étalés sur la durée ferme du bail.

Conformément à la norme IAS 17 (en 2018) et à IFRS 16 (en 2019), les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

En effet, le traitement comptable n'est pas modifié par IFRS 16.

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2019	30/06/2018
Loyers facturés aux locataires	19 275	17 505
Droits d'entrée perçus	186	199
Loyers précaires	816	626
REVENUS LOCATIFS BRUTS	20 277	18 330

Au 30 juin 2019, le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	Total	< 1 an	≥ 1 an et < 5 ans	≥ 5 ans
Loyers	65 350	31 681	32 617	1 052

11.2 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).

En ce qui concerne les « charges locatives » des galeries, Galimmo est un simple « intermédiaire » entre la société

gestionnaire des centres commerciaux (dans lesquels Galimmo est copropriétaire ou co-volumier) et le locataire. En effet, Galimmo refacture intégralement les charges qui lui sont facturées et sans aucune marge.

Pour traduire de façon plus explicite le mécanisme de gestion et de récupération des charges locatives, le Groupe a, en 2018 à l'occasion de l'application d'IFRS 15, précisé la présentation du compte de résultat ainsi que certains libellés du compte de résultat (en particulier Revenus locatifs nets). Cette nouvelle présentation est sans impact sur la ligne Revenus locatifs nets.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2019

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS

Les charges non récupérées sont présentées dans les tableaux suivants :

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2019	30/06/2018
Charges locatives de copropriété	-3 348	-3 845
Charges de fonctionnement du foncier	-8	-1
Assurance du foncier	0	-1
Charges d'animation	-581	-551
Charges de fonctionnement refacturées	2 438	3 308
Charges d'animation refacturées	778	708
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	-722	-383

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2019	30/06/2018
Impôts et taxes du foncier	-2 515	-2 495
Impôts et taxes refacturés	1 787	1 734
IMPÔTS FONCIERS NON RÉCUPÉRÉS	-728	-762

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2019	30/06/2018
Honoraires et prestations du bailleur	-483	-284
Charges et maintenance du bailleur	-98	-42
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 129	-101
Dotations aux provisions nettes sur créances	804	-616
Dot./Prov. Expl et litiges commerciaux	-20	-16
CHARGES SUR IMMEUBLES IRRÉCUPÉRABLES	-659	-1 060
TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	-2 109	-2 205

NOTE 12 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>	30/06/2019	30/06/2018
Salaires & traitements	-1 356	-1 247
Charges sociales	-689	-652
Personnel intérimaire ou mis à disposition	-31	-48
Avantages au personnel	0	0
Autres charges de personnel	-22	-15
FRAIS DE PERSONNEL	-2 112	-1 962

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2019	30/06/2018
Location et autres charges locatives diverses	-158	-317
Autres impôts & taxes	-27	-16
Frais de publicité	-302	-328
Entretien, énergie & fournitures div.	-125	-105
Honoraires et rétribution de tiers	-993	-856
Autres frais généraux nets	-687	-774
Autres frais généraux	-2 291	-2 396
FRAIS GÉNÉRAUX	-4 403	-4 358

Les charges sociales sont présentées nettes du droit à CICE (crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi) ; les autres charges de personnel sont constituées des impôts et taxes sur rémunération et des litiges liés au personnel.

Aucune charge de personnel n'a été comptabilisée au 30 juin 2019 pour le plan d'attribution d'actions gratuites en vigueur. En effet, l'attribution d'actions gratuites (maximum 34 320 actions) est soumise à l'atteinte de conditions de performance (hors marché) dont le niveau d'atteinte est estimé non significatif au 30 juin 2019.

Effectifs

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2019	31/12/2018
Cadres	45	30
Agents de maîtrise et techniciens	2	7
Employés	-	-
Ouvriers	-	-
TOTAL DES EFFECTIFS	47	37

NOTE 13 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2019	30/06/2018
Dotations nettes aux provisions pour risques	20	33
Autres produits et charges courants	-86	-2
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS	-66	31

NOTE 14 RÉSULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement financier net comprend :

- les charges d'intérêts sur la dette brute ; 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>	30/06/2019	30/06/2018
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	-2 084	-1 585
Charges d'intérêts sur location financement	-105	-120
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-2 187	-1 705

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2019

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2019	30/06/2018
Autres produits financiers	1 465	1 690
<i>dont revenus des créances en comptes courants</i>	1 465	1 678
<i>dont autres produits financiers</i>	0	12
Autres charges financières	-589	-606
<i>dont services bancaires & assimilés</i>	-366	-300
<i>dont charges financières diverses</i>	-235	-324
<i>dont perte de change</i>	13	18
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	876	1 084
RÉSULTAT FINANCIER	-1 310	-621

02

NOTE 15 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>	30/06/2019	30/06/2018
Charges d'impôts exigibles	-2 922	-3 089
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	-198	-168
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	12	-
Total impôts exigibles	-3 108	-3 257
Impôts différés	-2 578	-3 184
TOTAL IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	-5 686	-6 441

NOTE 16 ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Type de sûreté	Obligations garanties	Montant en millions d'euros
Sûretés consenties par Galimmo		
Hypothèques sur actifs Galimmo	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo	
Cautionnement des Emprunteurs Belges	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges	
Nantissement Comptes Emprunteurs	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo SCA pour 168 M€ Crédit Galimmo Châtelineau pour 41,5 M€ Crédit Galimmo La Louvière pour 41,2 M€ Crédit Galimmo Rocourt pour 72,5 M€
Nantissement de créances de Couverture	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises (à l'exception des Banques de Couverture) et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	
Nantissement Dette Subordonnée	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	
Sûreté consentie par Fongaly Immobilier		
Hypothèques sur cellules Fongaly	Obligations de Fongaly envers les Parties Financières Françaises au titre du Crédit Fongaly	Crédit Fongaly Immobilier SAS pour 2,5 M€
Sûreté consentie par Foncibel		
Nantissement titres de Galimmo Châtelineau	Obligations de Châtelineau envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Châtelineau, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Rocourt et de La Louvière et (iii) en sa qualité de garant des obligations de Galimmo	Limité à un montant de 101 M€

NOTE 17 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

IAS 24, Information relative aux parties liées exige la présentation d'informations au sujet des transactions et des soldes entre une entité et les parties qui lui sont liées.

Les parties liées à Galimmo sont :

- Galimmo Services France, qui contrôle Galimmo ;
- Galimmo Real Estate qui contrôle Galimmo Services France, et qui elle-même est contrôlée par la société N.M.K.W (société non cotée de droit néerlandais dont le capital n'est pas contrôlé) ;
- les filiales de Galimmo Real Estate et dont le périmètre Galimmo Châtelineau (sous-consolidation Belge) ;
- sa société sœur Louis Delhaize, contrôlée par N.M.K.W., et ses filiales (en particulier Cora et Delparef) ;
- ses principaux dirigeants.

La répartition du capital de Galimmo est présentée à la note 8.

Les transactions entre les parties liées sont :

- le paiement des loyers et charges sur les surfaces commerciales louées par Galimmo à Cora, soit environ 1 006 milliers d'euros par an (montant hors charges et hors taxes) ;
- les créances locatives détenues sur Cora hors impact Colmar, soit environ 488 milliers d'euros (TTC) ;
- les dettes sur Cora, soit environ 1 080 milliers d'euros (TTC) ;
- le versement de dividendes sous forme d'actions à hauteur de 1 151 636 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 19,13 euros, et en numéraire 2 087 milliers d'euros ;
- le prêt de 111 millions d'euros accordé par Foncibel à Galimmo Châtelineau rémunéré au taux de 3,58%, remboursé à hauteur de 16,5 millions en 2017 et 12 millions en 2018 ;
- la rémunération versée à la gérance, Galimmo Services France fixée dans les Statuts de Galimmo à 3% des loyers bruts.

03



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION
FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

48

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

(Période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019)

Aux Actionnaires

GALIMMO

37, rue de la Victoire
75009 PARIS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Galimmo, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Gérant. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 25 juillet 2019

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Exponens Conseil & Expertise

Yvan Corbic

04



PERSONNES RESPONSABLES

4.1	RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	50
4.2	ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	50

4.1 RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

La société Galimmo Services France, société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros, dont le siège social est situé 37 rue de la Victoire, Paris (75009), immatriculée

au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 818 092 058 (« **Galimmo Services France** »), en qualité de Gérant de la société Galimmo SCA.

4.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés condensés pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité figurant en page 3 présente un tableau fidèle des événements importants survenus

pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris, le 25 juillet 2019

Galimmo Services France, Gérant

Représentée par Monsieur Maël Aoustin, Président

GALÍMMO
S C A