

RAPPORT FINANCIER ANNUEL
31 DÉCEMBRE 2023

GALÍMMO
LA VIE AU CENTRE

WWW.GALIMMO.COM

1 PRÉSENTATION DU GROUPE	<u>3</u>
1.1 Historique de la constitution de Galimmo SCA et dates clés	<u>4</u>
1.2 Leviers de performance et financière	<u>5</u>
1.3 Bourse et actionnariat	<u>6</u>
1.4 Parties prenantes	<u>7</u>
1.5 Patrimoine de la Société	<u>8</u>
2 RAPPORT D'ACTIVITÉ	<u>14</u>
2.1 Performances opérationnelles de l'exercice 2023	<u>15</u>
2.2 Investissements	<u>18</u>
2.3 Indicateurs EPRA	<u>19</u>
2.4 Examen du résultat et de la situation financière	<u>23</u>
2.5 Trésorerie et capitaux	<u>26</u>
2.6 Rapport de gestion	<u>27</u>
3 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES ANNUELS	<u>37</u>
3.1 Comptes consolidés	<u>38</u>
3.2 Comptes annuels	<u>67</u>
4 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL	<u>87</u>
Capital social	<u>88</u>
5 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	<u>91</u>
5.1 Personnes responsables	<u>92</u>
5.2 Contrôleurs légaux des comptes	<u>93</u>

Présentation du Groupe

1.1 Historique de la constitution de Galimmo SCA et dates clés	<u>4</u>
1.2 Leviers de performance et financière	<u>5</u>
1.3 Bourse et actionnariat	<u>6</u>
1.4 Parties prenantes	<u>7</u>
1.5 Patrimoine de la Société	<u>8</u>

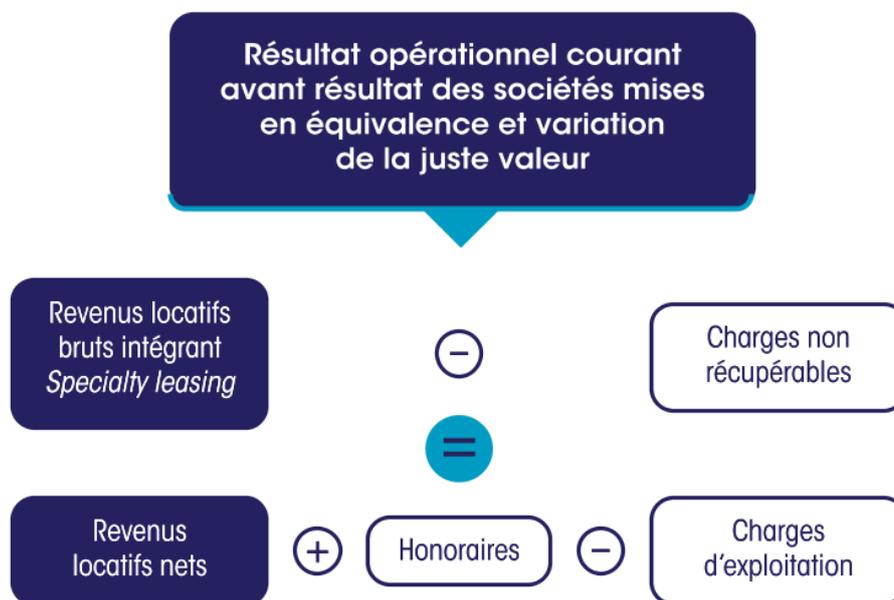
1.1 Historique de la constitution de Galimmo SCA et dates clés



SEPTEMBRE 2023	Obtention de 2 EPRA Awards de niveau Gold récompensant les pratiques en matière de communication d'information financière pour la 3 ^{ème} année consécutive et de reporting extra-financier pour la 2 ^{nde} fois
JUILLET 2023	Accord en vue de l'acquisition de la société Galimmo SCA par Carmila
AVRIL 2023	Lancement de la 2 ^{nde} édition du prix "Engagé pour demain"
FEVRIER 2023	Refinancement par crédit hypothécaire de 203,1 millions d'euros sous forme de sustainability linked loan à maturité 2028
OCTOBRE 2022	Inauguration de l'extension-restructuration du Centre Commercial Ermont
SEPTEMBRE 2022	1 ^{ère} obtention de l'EPRA Gold Award pour la qualité de la communication extra-financière et EPRA Gold Award pour la qualité du reporting financier pour la 2 ^{ème} année consécutive
JUILLET 2022	Prix de la meilleure Déclaration extra-financière à l'occasion de la première édition des "Challenges Durabilité - Responsabilité sociétale" de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes - CNCC
AVRIL 2022	Lancement du prix "Engagé pour demain" pour un centre commercial plus durable et solidaire
FEVRIER 2022	Inauguration de la 2 ^{nde} phase de l'extension-rénovation de Shop'in Houssen avec l'arrivée de la FNAC
OCTOBRE 2021	Obtention de l'EPRA BPR Gold Award pour la qualité du reporting financier
AOÛT 2021	Inauguration de l'extension-restructuration de Shop'in Pacé (Rennes), nouvelle illustration de la démarche de co-conception de Galimmo
JUIN 2020	Lancement du chantier d'extension du centre commercial d'Ermont
OCTOBRE 2019	Galimmo doublement primée aux <i>Marketing Awards</i> décernés par le <i>Belgium Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers</i> (BLSC) Lancement du chantier d'extension-renovation de Shop'in Pacé (Rennes)
MARS 2019	Trophée CNCC de la meilleure réalisation de l'année 2018 dans la catégorie extension-rénovation d'un centre commercial décerné à Shop'in Houssen (Colmar)
MARS 2019	1 ^{ère} acquisition : centre commercial attenant à l'hypermarché Cora de Creil Saint-Maximin
NOVEMBRE 2018	Inauguration de l'extension-rénovation de Shop'in Houssen (Colmar), nouvelle destination de Shopping convivial au cœur de l'Alsace
MAI 2018	Inauguration de l'extension-rénovation de Shop'in Publier (Évian), 1 ^{er} centre commercial issu de la démarche de co-conception de Galimmo SCA
OCTOBRE 2017	1 ^{ère} réalisation immobilière : extension de la galerie commerciale d'Essey-Lès-Nancy (54)
DÉCEMBRE 2016	Entrée de Primonial Capimmo au capital (augmentation de capital réservée pour 30,1 millions d'euros) À fin décembre 2016, l'actionariat de Galimmo SCA est composé de : la société Delparef (72,02%), Galimmo Real Estate (19,56%), Primonial Capimmo (8,15%) et Galimmo Services France (0,23%)
SEPTEMBRE 2016	Galimmo SCA détient un portefeuille d'actifs de 546,5 millions d'euros, composé de 51 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en France, et une participation de 15% dans un groupe détenant sept centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en Belgique Galimmo SCA (anciennement Compagnie Marocaine, transformée en société en commandite par actions) devient une société foncière de commerce suite à la réalisation de deux opérations d'apport et d'une acquisition d'un groupe de sociétés (voir section 6.1.6)
FÉVRIER 2016	À l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée lancé le 25 janvier 2016, Galimmo Real Estate détient 93,41% du capital de la Compagnie Marocaine
DÉCEMBRE 2015	Galimmo Real Estate acquiert le contrôle de la Compagnie Marocaine, société cotée à Paris

Les opérations ayant abouti à la constitution de Galimmo SCA en société foncière cotée sur Euronext Paris, spécialiste de l'immobilier de commerce, ont été réalisées entre fin 2015 et septembre 2016. À compter de cette date, Galimmo SCA déploie sa stratégie de valorisation de son portefeuille d'actifs et met en place une organisation interne intégrée permettant de couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur de ses métiers d'opérateur, investisseur et développeur de centres commerciaux. Un large plan d'investissement est lancé et l'entreprise réalise ses premières opérations de développement.

1.2 Leviers de performance et financière



Concernant les investissements consacrés aux actifs, la politique de financement de Galimmo SCA fixe à 60% le montant des crédits rapporté au coût total du projet (ratio Loan to Cost). Au niveau de la Société, le faible ratio d'endettement (Loan to Value) donne à Galimmo SCA des marges de manœuvre pour faire évoluer son modèle.

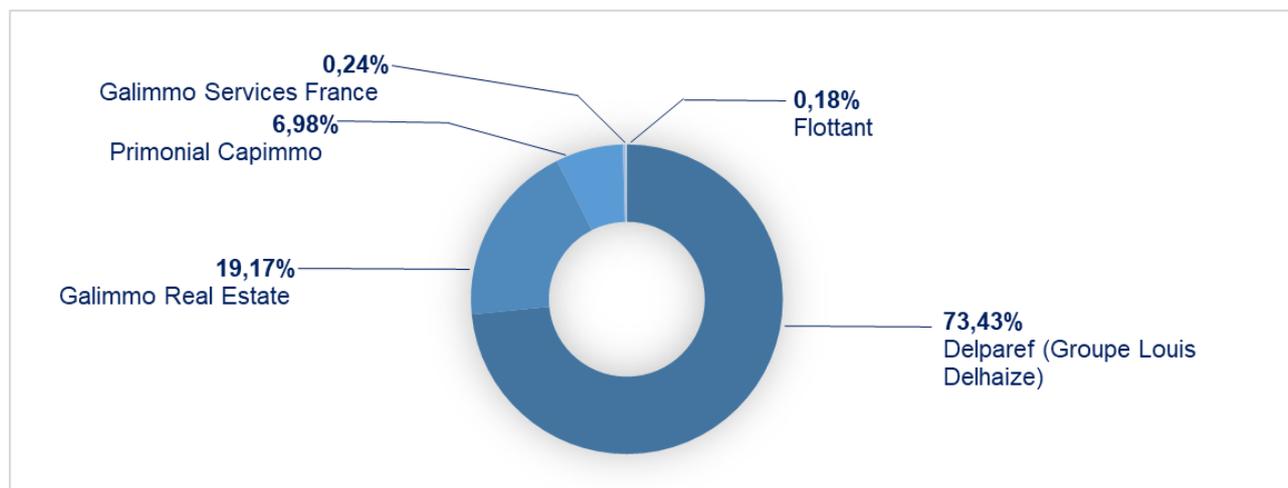
1.3 Bourse et actionnariat

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

Répartition de l'actionnariat

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

Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2023



Fiche signalétique de l'action

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

1.4 Parties prenantes

L'écosystème de Galimmo

La performance de Galimmo SCA repose sur son intégration dans l'écosystème de l'immobilier de commerce et les interactions avec ses différentes parties prenantes, tant au niveau corporate qu'à l'échelle de ses centres commerciaux et de ses territoires d'implantations.

Les interactions avec les parties prenantes

Galimmo SCA voit l'ensemble des interactions avec ses parties prenantes comme autant de relations mutuellement bénéfiques lui permettant de se positionner comme partenaire de référence. Ses centres, parfaitement ancrés dans leur territoire, sont conçus et gérés pour apporter des bénéfices tangibles à tous, sur le plan économique comme sur le plan pratique, sur le plan financier comme en matière de lien social. Ceci nourrit les relations de Galimmo SCA avec tous ses publics.

Parties prenantes	Leur contribution pour Galimmo SCA	La contribution de Galimmo SCA
Enseignes clientes	Loyers Locomotives : flux de visiteurs Satisfaction des consommateurs	Implantation dans des centres commerciaux de référence sur leur territoire, intégrés au cœur des zones de chalandise Conseil et aide à l'implantation Formats adaptés à leurs besoins Qualité du lieu de travail Marketing des centres
Prestataires/fournisseurs	Sous-traitance Expertise et savoir-faire	Charges externes Emplois indirects
Consommateurs/visiteurs des centres	Chiffre d'affaires des commerçants Trafic et vie des centres	Offre commerciale, services et divertissements Confort du centre, lieu de vie Relation client, marketing
Hypermarché Cora	Flux de clients de l'hypermarché Mutualisation des ressources techniques et opérationnelles des centres commerciaux Investissements	Offre complémentaire à celle de l'hypermarché Flux de clients des boutiques Mutualisation des ressources techniques et opérationnelles des centres commerciaux Investissements
Collaborateurs	Expertise Engagement Contribution à la réalisation des objectifs de la Société	Rémunérations Développement professionnel Engagement social
Collectivités territoriales	Autorisations immobilières et commerciales Infrastructures environnantes des centres (transport, accès routiers, éclairage...)	Taxes Emplois directs et indirects Investissements locaux Contribution à l'attractivité économique et sociale du territoire Recours à des prestataires et artisans locaux Participation aux organes d'animation du commerce des agglomérations
Communautés locales	Contribution à l'animation de la vie du centre	Emplois Engagement sociétal et environnemental Visibilité offerte aux associations, aux acteurs locaux...
Organisations professionnelles	Rencontres enseignes (salons) Échange sur les tendances sectorielles	Cotisations/entrées salons Contribution à la filière de l'immobilier commercial Échange sur les tendances sectorielles
Actionnaires	Capitaux propres Accompagnement du développement à long terme	Création de valeur Rémunération, distribution des résultats
Prêteurs	Contribution au financement des investissements de valorisation et des acquisitions	Intérêts financiers

1.5 Patrimoine de la Société

1.5.1 Descriptif

1.5.1.1 Présentation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, Galimmo SCA détient un portefeuille d'actifs de commerce, exclusivement composé de centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora, implantés de longue date et leaders sur leur zone de chalandise. Son patrimoine comprend 150 556 m² répartis sur 52 sites commerciaux (regroupant 1 089 locaux commerciaux). Il est composé de deux types d'actifs : d'une part, des centres commerciaux constituant des lieux de destination de shopping (sites « Shopping convivial ») et, d'autre part, des galeries de taille plus réduite dont l'offre est essentiellement tournée vers les services (sites « Proximité renouvelée »).

Répartition en valeur d'actifs (hors droits)

	Nombres de sites	2023		2022		Var 2023/2022
		en M€	% du total	en M€	% à périmètre courant	% à périmètre comparable ¹
Shopping	13	535,0	79 %	546,4	-2,1 %	-1,8 %
Proximité	39	140,3	21 %	141,2	-0,6 %	-1,4 %
TOTAL	52	675,3	100 %	687,6	-1,8 %	-1,7 %

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

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

1.5.1.2 Informations détaillées sur le patrimoine immobilier

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

Type	Ville	Région	Date création	Date de dernière rénovation/extension/restructuration	Nombre de lots	Surface totale (en m ²) (galerie, hypermarché & cafétéria)	Surface galerie (en m ²) (GLA)
Shopping	Cambrai	Hauts-de-France	1974	2019	32	13 998	3 711
Shopping	Clermont-Ferrand Lempdes	Auvergne Rhône-Alpes	1972	2010	36	17 932	4 122
Shopping	Colmar Houssen	Grand-Est	1998	2022	66	26 980	12 903
Shopping	Creil	Hauts-de-France	1969	2021	38	19 708	4 723
Shopping	Dreux	Centre-Val de Loire	1999	2021	21	13 319	3 763
Shopping	Ermont	Île-de-France	1980	2021	31	21 553	7 391
Shopping	Evian Publier	Auvergne Rhône-Alpes	1981	2017	29	17 659	6 609
Shopping	Nancy Houdemont	Grand-Est	1971	2020	66	27 048	10 135
Shopping	Rennes Pacé	Bretagne	1996	2021	60	18 007	9 201
Shopping	Strasbourg	Grand-Est	1970	2014	49	25 120	8 266
Shopping	Val d'Yerres	Île-de-France	1978	2018	43	21 900	11 561
Shopping	Villers Semeuse	Grand-Est	1970	2022	22	19 049	4 762
Shopping	Wittenheim	Grand-Est	1972	2019	45	23 011	6 183
Proximité	Alès	Occitanie	1978	2007	5	10 988	409
Proximité	Auxerre	Bourgogne Franche-Comté	1987	2017	10	9 558	984

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

Type	Ville	Région	Date création	Date de dernière rénovation/ extension/ restructuration	Nombre de lots	Surface totale (en m ²) (galerie, hypermarché & cafétéria)	Surface galerie (en m ²) (GLA)
Proximité	Belfort	Bourgogne Franche-Comté	1991	2007	6	11 154	395
Proximité	Blois	Centre-Val de Loire	1972	2021	23	14 287	3 340
Proximité	Caen Rots	Normandie	1995	2006	16	13 035	1 452
Proximité	Courrières	Hauts-de-France	1973	2021	11	10 964	2 036
Proximité	Dijon	Bourgogne Franche-Comté	1991	2017	11	12 001	732
Proximité	Dole	Bourgogne Franche-Comté	1982	2019	21	9 815	2 915
Proximité	Dorlisheim	Grand-Est	1985	2021	30	12 667	2 897
Proximité	Dornach	Grand-Est	1980	2016	20	14 916	2 874
Proximité	Dunkerque	Hauts-de-France	1981	1990	10	10 241	806
Proximité	Essey Lès Nancy	Grand-Est	1983	2020	14	14 282	2 116
Proximité	Forbach	Grand-Est	1984	1990	12	13 249	678
Proximité	Garges	Île-de-France	1997	2021	19	13 426	1 888
Proximité	Grosbliedestroff	Grand-Est	1989		8	6 341	476
Proximité	Haguenau	Grand-Est	1981	2022	22	14 140	2 153
Proximité	Livry Gargan	Île-de-France	1999	2018	16	13 327	1 756
Proximité	Luneville	Grand-Est	1982	2022	16	10 235	1 711
Proximité	Metz Technopole	Grand-Est	1973	2013	6	14 569	678
Proximité	Mondelange	Grand-Est	1984	2000	23	18 220	2 047
Proximité	Montbéliard	Bourgogne Franche-Comté	1971	2017	8	8 752	397
Proximité	Moulins-lès-Metz	Grand-Est	1974	2014	22	17 484	2 752
Proximité	Reims Neuville	Grand-Est	1990	2006	27	14 081	2 811
Proximité	Remiremont	Grand-Est	1978	2013	6	8 073	292
Proximité	Saint Avold	Grand-Est	2008	2022	21	14 631	2 597
Proximité	Saint Dié	Grand-Est	1973	2021	19	10 578	2 334
Proximité	Saint Dizier	Grand-Est	1972	2003	8	9 461	646
Proximité	Saint Malo	Bretagne	1995	1995	9	8 998	813
Proximité	Saint Quentin	Hauts-de-France	1972	2017	16	11 996	1 374
Proximité	Sarrebouurg	Grand-Est	1973	2015	4	7 166	226
Proximité	Sarreguemines	Grand-Est	1978	1998	12	10 309	748
Proximité	Soissons	Hauts-de-France	1986	2007	15	13 764	1 420
Proximité	Ste Marie aux Chênes	Grand-Est	1984	2004	7	8 170	181
Proximité	Toul	Grand-Est	1977	2017	12	10 340	992
Proximité	Verdun	Grand-Est	1977	2011	5	7 808	163
Proximité	Vesoul	Grand-Est	1984	2012	20	2 508	1 493
Proximité	Vichy	Auvergne Rhône-Alpes	1972	1991	8	11 190	282
Proximité	Villeneuve d'Ascq Flers	Hauts-de-France	1983	2022	6	11 786	1 706
Proximité	Wattignies	Hauts-de-France	1971		27	17 686	3 226
Total	52				1 089	717 479	150 125

1.5.1.3 Participations

À travers sa filiale de droit belge Foncibel, Galimmo est actionnaire à hauteur de 15% du capital d'un groupe détenant 7 galeries commerciales adossées à des hypermarchés Cora en Belgique.

Au 31 décembre 2023, ces galeries commerciales situées en Belgique sont valorisées 406,6 millions d'euros hors droits par Cushman & Wakefield. Elles présentent essentiellement un positionnement Shopping convivial.

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

1.5.2 Évaluation du patrimoine

1.5.2.1 Méthodologie

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

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

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

Les valorisations sont mises à jour tous les 6 mois.

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

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

Les rapports datés et signés par les experts au 31 décembre 2023 ont été revus par le Comité exécutif et les Commissaires aux comptes.

1.5.2.2 Valeurs d'expert

La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2023 s'élève à 724,5 millions d'euros droits inclus, soit 675,3 millions d'euros hors droits, en légère baisse de 1,8% sur un an. À périmètre comparable, i.e. en retraitant la valeur des projets d'extension engagés et valorisés, la valeur du portefeuille immobilier est en baisse de 1,7%.

En dehors du site d'Alès pour lequel des compromis de vente ont été signés le 30 novembre 2023, aucun actif n'était en vente à la date d'expertise, ni à la date du présent Document.

Galimmo SCA possède également une participation de 15% dans un groupe qui détient 7 galeries commerciales en Belgique, consolidé par mise en équivalence. La valeur vénale de ces actifs immobiliers a un impact sur la juste valeur des titres détenus. Au 31 décembre 2023, ces galeries commerciales situées en Belgique sont valorisées 406,6 millions d'euros par Cushman & Wakefield (valeurs hors droits), contre 416,8 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

1.5.2.3 Évolutions sur l'année 2023

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

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

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

Sur la base des valeurs vénales droits inclus, et des loyers potentiels nets de charges non récupérables² issus des rapports d'expertise à fin décembre 2023, le taux de rendement potentiel du patrimoine détenu en France s'établit à 7,1%.

Il est rappelé que la valeur du patrimoine immobilier est sensible à une variation à la hausse et à la baisse des critères retenus dans le cadre des expertises immobilières et notamment à :

- la fluctuation des revenus locatifs et des charges locatives ;
- les variations des valeurs locatives de marché et leur positionnement par rapport aux loyers constatés ;
- les taux d'occupation du patrimoine immobilier ;
- les taux de rendement et d'actualisation retenus.

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

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

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

Contexte et instructions

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

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2023.

Référentiels et principes généraux

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

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les principes de la norme IFRS 13 : nous avons évalué la valeur en utilisation optimale du bien « highest and best use » pour chacun des actifs. La valeur vénale de marché « Market Value » définie ci-après coïncide généralement avec la juste valeur « Fair Value » définie par les normes IFRS et en particulier la norme IFRS 13.

Valeur recherchée

Nos évaluations correspondent à la Juste Valeur (Fair Value) et sont reportées à la Société en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Conditions de réalisation

Informations

Nous avons demandé au management de la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mis à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

Surfaces des actifs

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.

Analyses environnementales et conditions des sols

Il ne nous a pas été demandé de mener ni une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte par leur utilisation actuelle ou future.

Urbanisme

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

Titres de propriété et états locatifs

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des « business plans » qui nous ont été fournis. Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leurs ventes, et qu'ils sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

État des actifs

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

Taxation

Nos évaluations ont été menées sans prendre en compte les éventuels frais ou taxes devant être engagés dans le cas d'une cession. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

Durabilité et ESG

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

Note explicative sur les conditions du marché

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

Par ailleurs, la guerre en Ukraine ne montre aucun signe de fin et reste un risque pour les chaînes d'approvisionnement, les fournitures d'énergie et les prix dans toute l'Europe et au Royaume-Uni. Le conflit en cours en Israël et à Gaza est susceptible de créer une incertitude supplémentaire, notamment en ce qui concerne les prix du pétrole. Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse aux changements économiques et politiques en cours, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation et le contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparé. À ce stade, nous estimons que des périodes de commercialisation plus longues seront nécessaires pour obtenir des offres représentatives du marché.

Confidentialité et publication

Enfin et en accord avec notre pratique habituelle nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce Rapport Condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

Fait à Paris, le 2 janvier 2024

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

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

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1 Performances opérationnelles de l'exercice 2023	<u>15</u>
2.2 Investissements	<u>18</u>
2.3 Indicateurs EPRA	<u>19</u>
2.4 Examen du résultat et de la situation financière	<u>23</u>
2.5 Trésorerie et capitaux	<u>26</u>
2.6 Rapport de gestion	<u>27</u>

2.1 Performances opérationnelles de l'exercice 2023

2.1.1 Activité locative

En 2023, Galimmo SCA a conclu un total de 119 nouvelles signatures pour un volume de loyers de 5,5 millions d'euros. Les signatures de l'année portant sur une surface totale de 17 516 m² se répartissent comme suit :

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

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

2.1.2 Programmes d'extension et de rénovation

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

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

Par ailleurs, la seconde phase du programme de restructuration de Shop'in Witty a été lancée en vue de créer une nouvelle moyenne surface de 400 m² permettant à l'enseigne Sephora déjà présente sur site d'agrandir sa boutique. La livraison est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2024.

2.1.3 Revenus locatifs

Revenus locatifs France 2023

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

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

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

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

Loyers annualisés bruts au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, les loyers annualisés bruts (hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et specialty leasing) atteignent 46,5 millions d'euros contre 43,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 soit une hausse de +6,2% en un an. S'agissant des loyers en place, ce montant de revenus n'intègre pas les surfaces commercialisées au titre de baux signés avec prise d'effet postérieure au 31 décembre 2023.

Les centres de Shopping convivial (centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise) et les galeries de Proximité renouvelée (positionnées sur une offre de services complémentaire à celle de l'hypermarché) contribuent respectivement à hauteur de 77% et 23% au montant total des loyers annualisés bruts.

2.1.4 Situation locative

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

Répartition par type d'enseignes

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

Les enseignes locales génèrent 21% des loyers minimums garantis (contre 22% au 31 décembre 2022), reflet du positionnement des centres commerciaux de Galimmo SCA fortement ancrés dans leur territoire proposant une offre de services enrichie et renouvelée.

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

			Loyers annualisés bruts			Surface		
	Nombre d'enseignes	Nombre de baux	Loyers (M€)	Loyers (%)	Rappel M€ 2022	Surface (m²)	Surface (%)	Rappel m² 2022
Au 31/12/2023								
Enseignes nationales et internationales	175	636	36,0	77 %	33,6	89 633	71 %	86 590
Enseignes locales	195	260	10,0	21 %	9,8	31 555	25 %	32 631
Boutiques Cora (hors hypermarché)	8	23	0,5	1 %	0,5	4 949	4 %	4 052
TOTAL GALIMMO FRANCE	378	919	46,5	100 %	43,8	126 137	100 %	123 273

Poids des 10 premiers locataires (hors Cora)

Au 31/12/2023	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surface		
		M€	en % du total	Rappel M€ 2022	M ²	en % du total	Rappel m ² 2022
TOTAL DES 10 PREMIÈRES ENSEIGNES LOCATAIRES	99	8,0	17 %	7,4	14 392	12 %	14 214
Autres	820	38,5	83 %	36,4	108 876	88 %	109 059
TOTAL GALIMMO FRANCE	919	46,5	100 %	43,8	123 268	100 %	123 273

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

Proportion des baux incluant une clause de loyers variables

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

Répartition sectorielle de l'ensemble du portefeuille locatif, selon la nomenclature de la FACT³

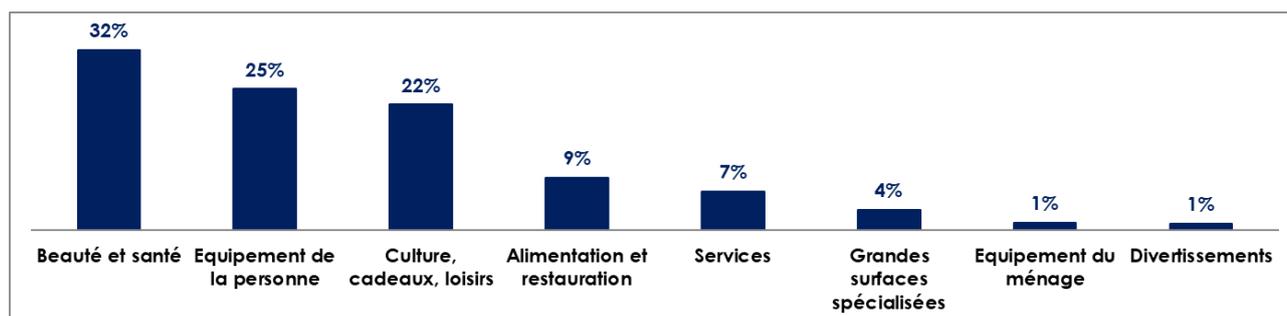
Le secteur de la Beauté & Santé reste le secteur le plus représenté au sein du portefeuille d'enseignes atteignant 32% des loyers annualisés bruts (stable par rapport au 31 décembre 2022).

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

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

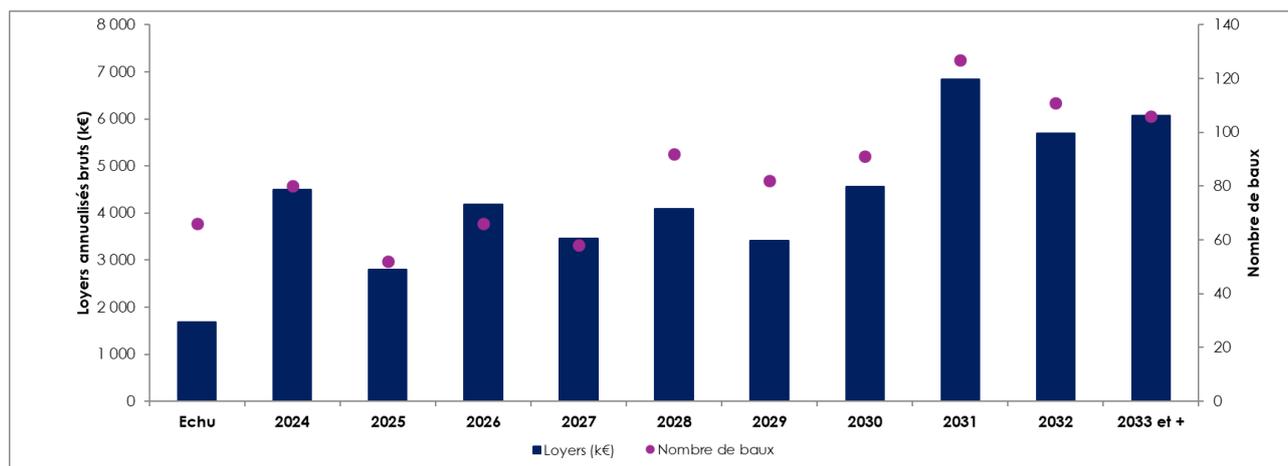
Répartition par secteur au 31 décembre 2023

(en % du montant total des loyers annualisés bruts)



³ Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires, anciennement Conseil National des Centres Commerciaux.

Échéancier des baux au 31 décembre 2023



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

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

Taux d'occupation EPRA

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation EPRA⁴ est de 93,9%, en amélioration de 1,5 point par rapport au 31 décembre 2022 (92,4%).

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

2.2 Investissements

2.2.1 Investissements réalisés au cours de la période

Les investissements de l'exercice se sont élevés à 12,3 millions d'euros. Ils comprennent notamment :

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

2.2.2 Pipeline de développement

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

Ainsi, au 31 décembre 2023, le portefeuille de projets de Galimmo SCA correspond à un montant total d'investissements de 63,1 millions d'euros et à 24 200 m² de surfaces additionnelles (contre respectivement 66,0 millions d'euros et 26 100 m² au 31 décembre 2022). Restent engagés⁵, les projets de restructuration du site de Shop'in Witty et du centre commercial Cora Dorlisheim. Le pipeline contient également 40,0 millions d'euros de projets maîtrisés⁶ et 19,5 millions d'euros de projets identifiés⁷

⁴ Taux d'occupation EPRA : valeur locative de marché des surfaces occupées/valeur locative de marché des surfaces totales. Il est calculé en excluant les surfaces maintenues en situation de vacance stratégique dans le cadre de la mise en œuvre des programmes de rénovation/restructuration/extension.

⁵ Projets engagés : programmes d'investissement en cours de réalisation

⁶ Projets maîtrisés : projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de précommercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier

⁷ Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier

Composition du portefeuille de projets au 31 décembre 2023

Galerie	Nombre de projets	Type	Surface additionnelle (m2)	Prix de revient total M€	Montant restant à engager M€	Ouverture prévue	Catégorie
Wittenheim		Restructuration	300	1,8	1,0	T2 2024	Shopping
Dorlisheim		Restructuration	600	1,8	0,9	T2 2024	Proximité
PROJETS ENGAGÉS	2		900	3,6	1,9		
Creil		Restructuration					Shopping
Flers Phase II		Extension					Proximité
Nancy		Extension					Shopping
Strasbourg		Extension					Shopping
PROJETS MAÎTRISÉS	4		11 200	40,0	38,7		
PROJETS IDENTIFIÉS	5		12 100	19,5	19,5		
TOTAL	11		24 200	63,1	60,1		

2.3 Indicateurs EPRA

Le Groupe présente ses indicateurs de performances conformément aux Best Practices Recommendations mises au point et publiées par l'EPRA. Ces recommandations visent à assurer la cohérence et la comparabilité des états financiers des sociétés foncières cotées au bénéfice des investisseurs. Ces indicateurs sont calculés à partir des états financiers consolidés de Galimmo SCA au 31 décembre 2023.

Résultat EPRA (EPRA Earnings)

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

EPRA Net Reinstatement Value

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

EPRA Net Tangible Value

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

EPRA Net Disposal Value

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

Taux de rendement EPRA (EPRA Net Initial Yield)

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

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

Taux de vacance EPRA* (EPRA Vacancy Rate)

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

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

Investissements EPRA (EPRA Capital Expenditures)

	31/12/2023			31/12/2022		
	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (pro rata de détention)	Total	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (pro rata de détention)	Total
Investissements EPRA						
Acquisitions	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Développements	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immeubles de placement	12,3	0,8	13,1	20,4	1,2	21,6
<i>Avec surface locative additionnelle</i>	2,5	0,2	2,7	11,6	0,0	11,6
<i>Sans surface locative additionnelle</i>	9,8	0,6	10,4	8,8	1,2	10,0
TOTAL INVESTISSEMENTS	12,3	0,8	13,1	20,4	1,2	21,6
Ajustement Investissements bilan / Investissements cash	0,4	0,0	0,4	-1,4	0,0	-1,4
TOTAL INVESTISSEMENTS (FLUX DE TRÉSORERIE)	12,7	0,8	13,4	18,9	1,2	20,2

Ratio de coût EPRA (EPRA Cost Ratio)

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

EPRA Loan-to-Value (LTV)

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

2.4 Examen du résultat et de la situation financière

2.4.1 Comptes consolidés

Résumé de l'état consolidé de la situation financière

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

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

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

Résumé des flux de trésorerie de l'exercice

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

2.4.2 Examen du résultat global

Les **revenus locatifs bruts** de l'année 2023 s'élèvent à 46,5 millions d'euros, en hausse de 4,1% par rapport à 2022 (+2,5% à périmètre comparable). Ils sont constitués de loyers facturés, majorés des droits d'entrée étalés sur la première durée ferme du bail à hauteur de 0,4 million d'euros. Ils incluent également 2,0 millions d'euros de revenus de specialty leasing. L'augmentation de 1,8 million d'euros des revenus locatifs bruts par rapport à 2022 s'explique principalement par :

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

Les **revenus locatifs nets** de 42,0 millions d'euros correspondent à la différence entre les revenus locatifs bruts et les charges sur les immeubles. Ils progressent de 4,6% par rapport à l'année dernière et de 2,8% à périmètre comparable. Ces charges incluent les charges locatives et les impôts fonciers non refacturés aux locataires, des honoraires supportés par le bailleur, des dépenses de marketing et le coût du risque client (dotations aux provisions nettes de reprises et passages en pertes).

Les **honoraires et autres produits d'exploitation** comprennent les prestations de Direction de centre, des honoraires de commercialisation et diverses refacturations pour un montant total de 2,8 millions d'euros.

Les **frais généraux** sont composés des charges de personnel à hauteur de 5,0 millions d'euros et des frais de fonctionnement pour 5,0 millions d'euros. Les frais de fonctionnement de la structure sont composés de la rémunération du Gérant statutaire, Galimmo Services France, à hauteur de 3% des revenus des centres, des dépenses de communication institutionnelle et financière ainsi que des frais de déplacement et des honoraires divers (commissariat aux comptes, gestion de la paie, gestion informatique). Ils ont augmenté de 4,3% par rapport à 2022.

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

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

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

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

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

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

2.4.3 Examen de la structure financière

Endettement

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

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

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

Au 31 décembre 2023 :

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

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

Trésorerie

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

L'évolution de -3,1 millions d'euros de la trésorerie s'analyse ainsi :

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

2.5 Trésorerie et capitaux

Capitaux de l'émetteur

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

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

Flux de trésorerie consolidés

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

Conditions d'emprunt et structure de financement

Il est rappelé que le 29 septembre 2016, la Société, sa filiale Fongaly Immobilier, Galimmo Châtelaineau et deux de ses filiales de droit belge, dans lesquelles Galimmo détient une participation indirecte de 15%, ont conclu un contrat de financement bancaire hypothécaire d'un montant global de 365,9 millions d'euros auprès de Crédit Agricole CIB, BNP Paribas et ING Bank B.V. ; cet emprunt porte échéance à sept ans. Le 21 décembre 2018, un avenant a étendu l'assiette de ce financement à hauteur de 25 millions d'euros pour le porter à 390,9 millions d'euros.

Sur ce total, Galimmo a tiré 120 millions d'euros en 2016, 6,3 millions d'euros en 2017, 13,8 millions d'euros en 2018, 27,8 millions d'euros en 2019, 7,2 millions d'euros en 2020, 15,0 millions d'euros en 2021 et 4,6 millions d'euros en 2022.

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

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

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

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

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

Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux

En France, la Société dispose d'un compte remise-espèces. Celui-ci a été mis en place conformément aux engagements du contrat de financement bancaire mentionné précédemment ; la trésorerie disponible sur ce compte est affectée exclusivement au financement des travaux engagés. Le solde de ce compte est de 13,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

La Société dispose de capitaux au Maroc par l'intermédiaire de sa succursale. Il n'existe aucune restriction au Maroc portant sur l'utilisation de ses capitaux propres par la Société, étant précisé que la trésorerie de la succursale est librement utilisable au Maroc mais ne bénéficie pas du régime de convertibilité.

Ces fonds ne pourront être transférés en France au siège de la Société qu'après :

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

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

Les sommes placées sur ces comptes sont transférables sur une période de quatre ans et ce, en quatre annuités égales de 25% chacune. Le transfert de la 1^{ère} annuité ne peut intervenir qu'un an à partir de la date d'inscription des fonds sur les comptes convertibles à terme.

2.6 Rapport de gestion

Rapport arrêté par le Gérant le 13 février 2024 et relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023

Le présent rapport (le « rapport de gestion ») présente notamment l'activité de la société Galimmo SCA (la « Société ») au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les comptes annuels dudit exercice, la proposition d'affectation du résultat, les facteurs de risque ainsi que les perspectives.

1. Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

1.1 Description de l'activité de la Société

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'activité de la Société a porté sur la détention d'actifs immobiliers à usage de commerce et la réalisation d'opérations de développement immobilier, suite (i) aux apports dont elle avait bénéficié au cours de l'exercice 2016, portant sur un patrimoine de galeries commerciales situées en France, et (ii) à la participation minoritaire prise dans un groupe de sociétés propriétaires de galeries commerciales en Belgique et dont la société mère est Galimmo Real Estate.

La trésorerie de la Société est gérée avec prudence.

1.2 Événements marquants de l'exercice 2023

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

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

Augmentation de capital suite à l'attribution gratuite d'actions

Conformément à la décision du gérant en date du 29 mars 2023, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 29 928 euros correspondant à l'émission de 37 410 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 0,80 euros par incorporation directe de cette somme prélevée sur le compte «Autres réserves».

Le capital social de la Société a ainsi été augmenté d'un montant de 29 928 euros pour le porter de 25 927 356 euros à 25 957 284 euros.

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Description de l'activité des filiales contrôlées par la Société

Filiales détenues à 100%

- Foncibel (société anonyme de droit belge)

La société a été acquise par Galimmo le 29 septembre 2016. Le 5 octobre 2016, Galimmo a souscrit à l'augmentation de capital de la société Foncibel pour un montant de 20 millions d'euros.

Cette société est une holding financière qui détient une participation dans la société Galimmo Châtelaineau, qu'elle a acquise en juillet 2016. En septembre 2016, Galimmo SCA a accordé à Foncibel un prêt de 101 millions d'euros, rémunéré au taux de 3,20% et portant échéance à 7 ans. En février 2023, Galimmo SCA a refinancé l'encours de prêt à hauteur de 63,5 millions d'euros au taux de 5,27% et portant échéance à 6 ans. Au 31 décembre 2023, l'encours de ce prêt se monte à 63,5 millions d'euros. À la suite, Foncibel a accordé à Galimmo Châtelaineau un prêt de 111 millions d'euros, rémunéré au taux de 3,58% et portant échéance à 7 ans. Foncibel a refinancé l'encours de ce prêt à hauteur de 73,5 millions d'euros au taux de 5,35% et portant échéance à 6 ans en février 2023. L'encours de ce prêt au 31 décembre 2023 est de 73,5 millions d'euros.

En 2023, elle a généré un résultat après impôts de 403 milliers d'euros et son total bilan s'élève à 85,7 millions d'euros.

Autres filiales détenues à moins de 50%

- Massy Pyramides (société civile immobilière de droit français)

Les 27 442 parts sociales représentant 5% du capital social de cette SCI figuraient dans les actifs de la branche d'activité apportée par Cora à Galimmo le 29 septembre 2016.

Cette société détient des lots de copropriété dans une galerie commerciale située sur la commune de Massy Palaiseau en France.

En 2023, elle a généré un résultat de 12 milliers d'euros (en quote-part Galimmo SCA).

2. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

3. Perspectives 2024

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

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

• 4. Affectation des résultats de l'exercice 2023

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

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

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

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

- montant distribués au titre de l'exercice 2022 : 11 678 milliers d'euros (soit 0,36 euro par action) ;
- montant distribués au titre de l'exercice 2021 : 21 384 milliers d'euros (soit 0,70 euro par action) ;
- montant distribués au titre de l'exercice 2020 : 20 410 milliers d'euros (soit 0,70 euro par action).

5. Impact social et environnemental de la Société

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

6. Délais de paiement clients et fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L. 441-10 et D.441-6 du Code de commerce, nous vous indiquons les conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2023. La décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes clients et fournisseurs par date d'échéance se présente comme suit :

	Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures concernées						291						5 130
Montant TTC des factures concernées		610 766	18 920	128 423	641 051	1 399 160		1 699 715	581 204	337 122	13 717 459	16 335 501
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		1,16 %	0,04 %	0,24 %	1,22 %	2,67 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice								2,19 %	0,75 %	0,43 %	17,67 %	21,05 %

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

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

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

Convention de crédits

- Date de conclusion : 10 février 2023
- Parties : Galimmo, Galimmo Real Estate, Galimmo Châtelineau, Galimmo Rocourt, Galimmo La Louvière et les prêteurs (Agent : CA-CIB).
- Objet : recours au financement bancaire pour favoriser le développement de l'activité d'exploitation de galeries commerciales (activité de foncière cotée) de ces sociétés et assurer le financement d'un plan de travaux de rénovation et de restructuration de ce patrimoine.
- Modalités : financement hypothécaire structuré sous forme de *Sustainability Linked Loan* (SLL) d'un nominal de 385,3 millions d'euros à taux variable, dont 233,1 millions d'euros pour Galimmo SCA.

Constitution de sûretés

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

Contrat de subordination

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

8. Facteurs de risques

8.1 Risques liés à l'activité de la Société

8.1.1 Risques liés à l'environnement économique

L'activité de Galimmo SCA dépend de plusieurs facteurs, parmi lesquels :

- les cycles immobiliers : la situation économique et financière nationale et mondiale influe sur les cycles et peut engendrer un retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement. Même si les politiques et la stratégie mises en œuvre visent à se prémunir contre ces risques, une dégradation prolongée ou une modification brutale de l'environnement économique pourraient affecter les résultats et la stratégie de développement et d'investissement de Galimmo ;
- pour tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché, Galimmo a réalisé des tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, dans une fourchette de (-25 bps ; +25 bps). La variation de la valeur du patrimoine qui en résulterait serait comprise entre +24,4 millions d'euros (+3,6%) et - 26,9 millions d'euros (-4,0%) ;
- la solidité des revenus locatifs à périmètre constant et la santé des locataires. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers peut affecter leur situation financière et, par voie de conséquence, être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de Galimmo SCA s'ils ne parviennent plus à honorer leurs loyers. La solvabilité des locataires, la qualité de leur signature, et leur potentiel d'attractivité figurent parmi les critères d'analyse étudiés par Galimmo SCA avant la conclusion de ses baux. Une détérioration de conjoncture économique pourrait impacter le niveau de la consommation et mettre en difficulté les locataires, jusqu'à ce qu'ils soient potentiellement en situation de défaut de paiement ;
- l'accès aux financements bancaires. Le risque à prendre en compte concerne d'éventuelles difficultés d'accès aux refinancements qui peuvent contraindre une partie des acteurs du marché immobilier, et freiner les accords de crédit des banques envers des opérations jugées à risque. Galimmo SCA a mis en place un financement bancaire fin 2016, concomitamment à sa constitution en tant que foncière. Ce financement incorpore une tranche Travaux qui doit lui permettre de réaliser le plan d'investissement initialement défini. Fin 2018, son assiette a été élargie au moyen d'un avenant afin de participer au financement de l'acquisition de la galerie de Creil Saint-Maximin.

8.1.2 Risques liés à l'estimation de valeur des actifs

Conformément à ses engagements bancaires, et dans le respect des règles appliquées par les sociétés foncières, Galimmo SCA procède à une évaluation annuelle de son patrimoine, qu'elle confie à des experts indépendants. Cette évaluation est liée à de nombreux paramètres externes (évolution des taux d'intérêt, niveau d'activité du marché de l'investissement en actifs commerciaux, conjoncture économique) et internes tels que le taux d'occupation et la fréquentation des centres commerciaux.

En conséquence, la Société est directement exposée à l'évolution du marché de l'immobilier et la valorisation de son patrimoine impacte son résultat consolidé et son ANR.

La méthodologie d'expertise des immeubles est détaillée dans la note 5 – Immeubles de placement dans les états financiers consolidés (section 3,1). Cette note fournit aussi une analyse de sensibilité de la valeur du patrimoine.

Depuis l'exercice 2018, la Société procède à une évaluation semestrielle de son patrimoine (au 30 juin et au 31 décembre de chaque année).

8.1.3 Risques locatifs

Les revenus de la Société sont principalement générés par la location de ses actifs immobiliers. Tout retard ou défaut dans le paiement des loyers par les locataires de ses actifs aurait donc un effet défavorable sur les résultats. Il est rappelé que la Société dispose, pour chacun de ses locataires, d'un dépôt de garantie ou d'une caution représentant trois mois de loyer.

Au 31 décembre 2023, le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires reste limité, les dix locataires les plus importants comptant pour 17% environ des loyers totaux (et 12% des surfaces totales). Le portefeuille des locataires est réparti de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité.

La totalité des loyers sont soumis au principe de l'indexation, exposant ainsi la Société à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) créé par la loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008, dite LME, ou de l'indice du coût de la construction (ICC).

La capacité de la Société à collecter ses loyers dépend de la solvabilité et de la liquidité de ses locataires. Les locataires peuvent ne pas être capables de payer à temps ou peuvent être en défaut ou la Société peut être contrainte de réduire le montant des loyers qui leur sont facturés en accordant des abattements, afin d'assurer un meilleur paiement des loyers, au regard notamment de la situation financière des locataires.

8.1.4 Risques liés aux opérations d'extension et de restructuration

Toute opération de développement immobilier fait encourir à la Société les principaux risques suivants :

- risque de non-obtention des autorisations administratives (exploitation commerciale et permis de construire) ou de contestation prenant la forme de recours ;
- risque commercial lié à une mauvaise définition du positionnement commercial de l'objet à construire ;
- risque de construction lié au décalage des travaux, à leur surcoût, à la défaillance d'entreprises ou aux contentieux avec ces dernières.

8.1.5 Risques liés à la succursale implantée au Maroc

Au Maroc, la présence de la Société est assurée par une succursale, gérée dans le respect des obligations légales et fiscales marocaines.

Au 31 décembre 2023, la trésorerie de la succursale marocaine s'établissait à 978 milliers d'euros.

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

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

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

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

8.2 Risques financiers

8.2.1 Risque de contrepartie

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

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

8.2.2 Risque de taux

Gestion des risques de marché et stratégie de couverture

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

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

Galimmo conclut ses transactions sur produits dérivés avec des banques commerciales de 1^{er} rang faisant partie de son pool bancaire et dont la notation ne crée pas un risque de contrepartie matériel. L'intervention sur les marchés dérivés n'est effectuée que dans un objectif strict de couverture et en aucun cas à des fins spéculatives.

Couverture de flux de trésorerie

Du fait d'un endettement à taux variable, Galimmo est exposée aux variations de taux d'intérêt. Galimmo définit et met ainsi en place une politique de couverture des taux d'intérêt prudente ayant pour principal objectif de limiter l'effet de la variation des taux d'intérêt courts sur le résultat financier du Groupe.

Caractéristique de la couverture suite au financement du 10 février 2023

Le financement bancaire mis en place en février 2023 a pour caractéristique une dette à taux variable avec une condition de floor à 0,00%. L'obligation de couverture se porte à 80% de l'encours de financements (montants tirés exclusivement). Ce devoir de couverture prend la forme d'un cap avec un strike 3,00%.

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

La note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés montre la sensibilité au risque de taux sur le portefeuille de dettes à taux variables et sur les instruments dérivés.

8.2.3 Risque de change

La Société a une succursale installée à Casablanca. Au 31 décembre 2023, la situation nette de cette dernière s'élevait à 10 967 423,18 dirhams.

La Société est donc exposée à un risque de change à ce titre. L'exposition étant jugée faible, elle n'a pas mis en place de politique de couverture de change.

Chaque année, le bénéfice net d'impôts de la succursale est repris dans les comptes de la Société en France.

Au cours des trois derniers exercices pour 1 euro, le dirham a évolué comme suit :

- 31 décembre 2023 : 10,9440 dirhams ;
- 31 décembre 2022 : 11,1908 dirhams ;
- 31 décembre 2021 : 10,5509 dirhams ;

8.3 Risques environnementaux, sanitaires et sécuritaires

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

L'exposition actuelle de Galimmo SCA aux conséquences du changement climatique est limitée. Galimmo SCA considère que l'évaluation du risque climatique est correctement prise en compte dans ses états financiers et qu'elle est cohérente avec ses engagements pris en la matière dans le cadre de son programme "engagé pour demain". Le principal risque comptable identifié pour le Groupe découlant des obligations et engagements sur le climat porte sur la valorisation des actifs immobiliers de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue IAS 40. Les hypothèses utilisées pour chiffrer les flux futurs par la méthode du DCF intègrent les impacts identifiés relatifs aux réglementations actuelles ou futures telles que connues au moment de la clôture. Au 31 décembre 2023, les impacts du changement climatique sur les états financiers sont non significatifs.

9. Information sur le capital de la Société

Évolution de l'actionnariat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

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

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

Au 1^{er} février 2024, et à la meilleure connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de Galimmo était la suivante :

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et à la date du présent Rapport Financier Annuel, Galimmo n'a enregistré aucun franchissement des seuils légaux de détention de son capital.

10. Contrôle des Commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les rapports des Commissaires aux comptes sont tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la Société.

11. Situation des mandats des Commissaires aux comptes

TITULAIRES			
EXPONENS Conseil & Expertise (ancienne dénomination EXPONENS Audit)		PricewaterhouseCoopers Audit	
Date de nomination :	11/06/2013	Date de nomination :	04/03/2016
Durée du mandat :	6 exercices	Durée du mandat :	6 exercices
Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024	Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027
Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2023 :	111 300 €	Honoraires HT perçus au titre de l'exercice 2023 :	190 800 €
SUPPLÉANTS			
Mme Anne Mouhssine			
Date de nomination :	17/05/2019		
Durée du mandat :	6 exercices		
Durée d'exercice :	Mandat expirant à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024		

12. Organisation générale et procédures de contrôle interne de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Le processus d'élaboration des procédures de contrôle interne s'est poursuivi au cours de l'exercice 2023, sous la responsabilité du Directeur Administratif et Financier, qui supervise les filières financières, juridiques, comptables et gestion locative et immobilière. Membre du Comité exécutif, il agit sous le contrôle de la Direction générale.

La Direction générale rend compte de l'évolution de la mise en place des procédures de contrôle interne au Comité d'audit qui fait état de l'avancée de ses travaux au Conseil de surveillance.

La Société a rassemblé au sein d'un Manuel de Conformité l'ensemble des éléments constitutifs du dispositif de contrôle interne : Charte de déontologie boursière en conformité avec la *Directive Market Abuse Regulation*, procédures métiers, cartographie des risques. Les salariés suivent une formation obligatoire au cours de laquelle le Manuel et son contenu sont présentés.

13. Élaboration de l'information financière et comptable de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

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

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

14. Liaisons avec les Commissaires aux comptes

Les Commissaires aux comptes effectuent un audit sur les comptes annuels, les comptes consolidés et un examen limité des comptes semestriels.

La Société met à la disposition des Commissaires aux comptes tous les éléments justifiant les données contenues dans les comptes.

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

Galimmo poursuivra en 2024 le déploiement d'un plan d'audit interne, afin de procéder à l'évaluation de son environnement de contrôle interne autour des cinq piliers du référentiel COSO : un environnement de contrôle, une évaluation des risques, l'information et la communication, des activités de contrôle et un pilotage du contrôle.

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

Tableau des cinq derniers exercices

Nature des indications	2019	2020	2021	2022	2023
SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	22 664 846	23 325 313	24 439 243	25 927 356	25 957 381
Nombre d'actions ordinaires existantes	28 331 058	29 156 641	30 549 054	32 409 195	32 446 726
Nominal	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
par exercice des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-
II. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
Chiffre d'affaires hors taxes	42 496 220	37 479 392	57 016 492	62 866 998	63 792 358
Résultat avant impôts, amortissement et provisions	18 824 767	13 275 823	25 746 232	29 626 398	26 841 367
Impôts sur les bénéfices	4 053 249	1 792 812	2 775 541	4 712 356	3 771 887
Résultat après impôts, amortissements et provisions	10 525 072	4 264 428	8 445 635	12 376 158	9 615 552
Montant des bénéfices distribués	9 400 490	10 230 099	14 081 306	8 201 038	12 434 442
Montant des dividendes	24 117 891	25 131 331	20 609 649	21 584 338	11 879 685
III. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	0,5	0,4	0,8	0,8	0,7
Résultat après impôts, amortissements et provisions	0,4	0,2	0,3	0,4	0,3
Dividende versé à chaque action	0,9	0,9	0,7	0,7	0,4
IV. PERSONNEL					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	48	53	45	50	54
Dont employés d'immeubles	0	0	0	0	0
Masse salariale de l'exercice	2 736 436	3 295 131	3 478 741	2 953 055	3 242 896
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	1 317 815	1 578 216	1 662 692	1 337 999	1 603 054

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES ANNUELS

3.1 Comptes consolidés

38

3.2 Comptes annuels

67

3.1 Comptes consolidés

3.1.1 État consolidé de la situation financière

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

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.1.2 État consolidé du résultat global

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

Autres éléments du résultat global

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

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.1.3 Variation des capitaux propres consolidés

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

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

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

3.1.4 Tableau de flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Flux de trésorerie liés à l'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées		-185	25 522
Résultat net consolidé		-1 306	25 657
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		1 120	-136
Elimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie		24 456	-4 782
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		1 193	971
Gains et pertes liés aux instruments financiers		2 083	-204
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	5	21 180	-5 549
Résultat sur cessions		—	—
Plus / moins value de cession		—	—
Charges d'impôts y compris impôts différés		267	9 928
Autres éléments du résultat financier		11 816	2 906
Intérêts financiers (payés)		11 330	4 696
Produits financiers (perçus)		-3 789	-2 702
Dividendes perçus		-12	-19
Autres frais financiers		4 288	931
Marge brute d'autofinancement		36 355	33 574
Variation nette du besoin en fonds de roulement		-1 473	3 791
Créances clients et comptes rattachés		2 263	3 947
Variation des autres créances et dettes d'exploitation		-3 565	-742
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		-267	634
Dettes fiscales et sociales		97	-48
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		34 882	37 364
Impôts sur le résultat payés		-7 386	-4 520
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION		27 496	32 844
Flux de trésorerie liés aux investissements			
Acquisitions		-13 893	-19 065
Immobilisations corporelles, incorporelles et immeubles de placement		-13 893	-19 065
Cessions		1 019	889
Immobilisations corporelles et incorporelles		1 019	889
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS		-12 874	-18 176
Flux de trésorerie des opérations financières			
Opérations de capital		2	—
Intérêts et dividendes versés		-22 056	-4 907
Intérêts versés		-10 176	-4 696
Dividendes versés		-11 880	-211
Intérêts et dividendes perçus		3 802	2 721
Dividendes perçus		12	19
Produits financiers perçus		3 789	2 700
Autres frais financiers		-3 463	-931
Endettement financier		517	2 063
Augmentation des dettes moyen / long terme		—	4 560
Remboursement des dettes moyen / long terme		-595	-547
Variation des dettes court terme		1 112	-1 949
Autres variations		615	2 566
Variation des créances financières		—	2 000
Variation des cautions données et reçues		928	548
Variations des comptes courants		-312	18

FLUX NETS DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES			-20 583		1 512
Incidence des autres variations			2 830		-3 987
VARIATION DE LA TRÉSORERIE			-3 131		12 193
Trésorerie d'ouverture			61 909		49 715
Trésorerie de clôture			58 778		61 909

3.1.5 Notes annexes aux états financiers consolidés

Description de Galimmo

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

Galimmo est une foncière dédiée à la détention, la gestion et le développement de galeries commerciales. Au 31 décembre 2023, Galimmo exploite 52 galeries commerciales en France et détient une participation minoritaire dans un groupe de 7 galeries commerciales en Belgique.

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

Faits marquants au 31 décembre 2023

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

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

Augmentation de capital suite à l'attribution gratuite d'actions

Conformément à la décision du gérant en date du 29 mars 2023, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 29 928 euros correspondant à l'émission de 37 410 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 0,80 euros par incorporation directe de cette somme prélevée sur le compte «Autres réserves».

Le capital social de la Société a ainsi été augmenté d'un montant de 29 928 euros pour le porter de 25 927 356 euros à 25 957 284 euros.

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

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

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

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

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

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

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

Livraison de projets de redéveloppement et de rénovation

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

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

NOTE 1 PRINCIPES COMPTABLES ET BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES

1. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

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

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

2. BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES ET RÉFÉRENTIEL IFRS

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, à l'exception des évolutions normatives reprises ci-dessous.

Nouvelles normes, amendements ou interprétations applicables en 2023

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

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

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

- Amendements IAS 1 - Présentation des états financiers : classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- Amendements IAS 1 - Présentation des états financiers : passifs non courants assortis de clauses restrictives ;
- Amendements IFRS 16 - Contrats de locations : dettes de loyers dans une opération de cession-bail ;
- Amendements IAS 7 - Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 - Instruments financiers : Accords de financement de fournisseurs.

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

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

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

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

3. CHOIX DE PRÉSENTATION

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

NOTE 2 INFORMATION SECTORIELLE IFRS 8

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

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

NOTE 3 RECOURS À DES JUGEMENTS ET DES ESTIMATIONS

L'établissement de comptes consolidés selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des jugements et des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les principales estimations et jugements faits par le Groupe pour l'établissement des états financiers concernent les éléments ci-après.

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

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

3.2 RISQUE CLIMATIQUE

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

L'exposition actuelle de Galimmo SCA aux conséquences du changement climatique est limitée. Galimmo SCA considère que l'évaluation du risque climatique est correctement prise en compte dans ses états financiers et qu'elle est cohérente avec ses engagements pris en la matière dans le cadre de son programme "engagé pour demain". Le principal risque comptable identifié pour le Groupe découlant des obligations et engagements sur le climat porte sur la valorisation des actifs immobiliers de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue IAS 40. Les hypothèses utilisées pour chiffrer les flux futurs par la méthode du DCF intègrent les impacts identifiés relatifs aux réglementations actuelles ou futures telles que connues au moment de la clôture. Au 31 décembre 2023, les impacts du changement climatique sur les états financiers sont non significatifs.

NOTE 4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Variation des immobilisations corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Ouverture	2 148	2 016
Acquisitions	54	66
Cessions	117	-1
Amortissements	-1 032	-890
Reclassement et variation de périmètre	40	956
CLÔTURE	1 326	2 148

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

Les décaissements liés à la dette de loyers (capital et intérêts) s'élèvent à 0,6 million d'euros sur l'exercice et sont présentés dans le tableau de flux de trésorerie au sein des lignes "Remboursement des dettes moyen / long terme" pour la partie liée au capital remboursé, et "Intérêts versés" pour la partie liée aux intérêts.

NOTE 5 IMMEUBLES DE PLACEMENT

1. IMMEUBLES DE PLACEMENT – DÉFINITION

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

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

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

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes, pour leurs montants hors droits, dont la méthode est décrite ci-dessous. L'accord conclu en vue de la prise de contrôle d'environ 93% du capital de Galimmo par Carmila n'a pas d'incidence sur cette valorisation.

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

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

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques (franchises et abattements).

2. MÉTHODOLOGIE D'EXPERTISE

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2023 par deux experts indépendants. Suite à un appel d'offres lancé au cours de l'année 2021, deux experts indépendants ont été retenus pour la valorisation des actifs de Galimmo qui sont : les cabinets Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate Valuation entraînant une rotation pour l'ensemble des actifs à compter de 2021.

Les évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de l'édition de novembre 2021 (effective à compter du 31 janvier 2022) du RICS Valuation – Global Standards 2021 (le "Red Book"). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Les évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000.

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

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

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

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

Par ailleurs, les experts procèdent à une deuxième approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

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

3. ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en

ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur. Galimmo n'a pas identifié d'utilisation optimale de ses immeubles de placement qui soit différente de leur utilisation actuelle.

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

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

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

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

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

	Valeurs HD au 31/12/2023 en millions d'€	Paramètres	Fourchette (1)		Moyenne Pondérée (2)
Shopping (3)	535,0	VLM	156 €/m ²	659 €/m ²	459 €/m ²
		Taux d'actualisation	7,20 %	10,50 %	7,73 %
		Taux de fin de cash-flow	5,90 %	8,70 %	6,46 %
Proximité (4)	140,3	VLM	117 €/m ²	432 €/m ²	289 €/m ²
		Taux d'actualisation	7,25 %	12,70 %	9,58 %
		Taux de fin de cash-flow	6,50 %	11,50 %	8,41 %
TOTAL	675,3				

(1) Valeurs minimales et maximales par typologies issues de l'expertise du 31/12/2023
(2) Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 31/12/2023
(3) Galeries de taille importante constituant des lieux de destination pour leurs clients.
(4) Galeries qui se positionnent comme des galeries de services.

Variation des immeubles de placement

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Ouverture	685 969	661 874
Variation de juste valeur	-21 180	5 549
Acquisitions	12 258	20 390
Cessions	-1 136	-889
Reclassement et variation de périmètre	-238	-956
CLÔTURE	675 672	685 969

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

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

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

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

Analyse de sensibilité

Une hausse combinée des taux de fin de *cash-flow* et du taux d'actualisation de 0,25% (+25 points de base) entraînerait une diminution des valeurs d'expertise de 26,9 millions d'euros, une baisse combinée des taux de fin de *cash-flow* et du taux d'actualisation de 0,25% (-25 points de base) entraînerait une augmentation des valeurs d'expertise de 24,4 millions d'euros.

NOTE 6 PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

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

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

Actif

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	32	63
Immobilisations corporelles	172	172
Immeubles de placement	408 643	418 475
Actifs financiers non courants	3	4 634
Clients et autres créances	6 621	4 035
Actifs financiers courants	1 870	2 247
Trésorerie	4 873	6 780
Actifs d'impôts courants	450	0
TOTAL ACTIF	422 665	436 407

Passif

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

Les actions détenues dans Galimmo Châtelineau ont été nanties au profit des établissements ayant consenti le financement bancaire signé le 29 septembre 2016.

Le 30 septembre 2016, un prêt a été octroyé par Foncibel à Galimmo Châtelineau pour un montant total de 111 millions d'euros, portant rémunération à 3,58% et dont l'échéance est fixée à septembre 2024. Sur ce total de 111 millions, un montant de 16,5 millions d'euros a été remboursé en octobre 2017, un montant de 12 millions d'euros a été remboursé en décembre 2018, 3,0 millions d'euros en décembre 2019, 2,0 millions d'euros en décembre 2020, 2,0 millions d'euros en décembre 2021 et 2,0 millions d'euros en décembre 2022.

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

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

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

État de passage des titres mis en équivalence

<i>en milliers d'euros</i>	Valeur des titres au 31/12/2022	Résultat de la période	Changement de méthode comptable	Autres éléments du résultat global	Valeur des titres au 31/12/2023
Galimmo Chatelineau	15 133	-1 120	0	-205	13 808
Total	15 133	-1 120	0	-205	13 808

NOTE 7 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

Les créances clients comprennent principalement des loyers à encaisser des locataires, ainsi que les refacturations des charges locatives et impôts fonciers, lesquelles ne sont pas reconnues en Revenu locatif brut (voir note 12). Elles sont valorisées à leur valeur nominale dans la mesure où cela correspond à une estimation raisonnable de leur valeur de marché étant donné leur caractère court terme.

Le Groupe applique IFRS 9 depuis le 1^{er} janvier 2019 et en particulier le modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues. À partir des données historiques, le Groupe a élaboré une matrice de « provisionnement » qui est appliquée dès la comptabilisation initiale des créances. La méthode de dépréciation reflète la meilleure estimation du risque de recouvrabilité de Galimmo SCA.

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

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

Les garanties reçues sont de 11 241 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants et 1 552 milliers d'euros de cautions bancaires reçues qui correspondent à des engagements hors bilan.

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

<i>en milliers d'euros</i>	0-3 mois	3-6 mois	6-9 mois	au delà de 9 mois	Total	Dépréciation
31.12.2023	2 049	893	992	10 290	14 223	8 985

NOTE 8 AUTRES PASSIFS COURANTS

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

Les dettes diverses incluent principalement :

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

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

NOTE 9 CAPITAUX PROPRES

Le nombre d'actions émises par Galimmo s'élève à 32 446 726 actions de quatre-vingt centimes d'euros de valeur nominale chacune. Le capital social est libéré à 100%.

Suite à la distribution du dividende en actions intervenue en 2023, la répartition du capital est la suivante :

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

Évolution du nombre d'actions composant le capital social

	Nombre total d'actions
Au 01/01/2023	32 409 195
29/03/2023 Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	37 410
09/06/2023 Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	121
Au 31/12/2023	32 446 726

Calcul du nombre d'actions moyen pondéré

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

NOTE 10 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES FINANCIERS

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

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières non courants	202 625	—
Passifs financiers non courants	—	—
Passifs financiers courants	—	—
Emprunts et dettes financières courants	1 988	203 579
* hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location non courante de 145 k€.		
** hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 570 k€.		

Au 31 décembre 2023, les actifs financiers sont essentiellement composés du prêt octroyé par Foncibel (filiale de Galimmo) à Galimmo Châtelineau soit 73,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants.

Pour mémoire, le 30 septembre 2016, Foncibel (filiale de Galimmo) a octroyé un prêt à Galimmo Châtelineau d'un montant de 111 millions d'euros, rémunéré à un taux de 3,58% et portant échéance en septembre 2024. Sur ce total de 111 millions, un montant de 16,5 millions d'euros a été remboursé en octobre 2017, un montant de 12 millions d'euros a été remboursé en décembre 2018, 3,0 millions d'euros en décembre 2019, 2,0 millions d'euros en décembre 2020, 2,0 millions d'euros en décembre 2021 et 2,0 millions d'euros en décembre 2022. En février 2023, Foncibel a refinancé l'encours de ce prêt à hauteur de 73,5 millions d'euros au taux de 5,35% et portant échéance à 6 ans.

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

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

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

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

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

10.1 ENDETTEMENT FINANCIER

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

L'endettement financier brut est constitué des emprunts et dettes financières courants et non courants, en ce compris la juste valeur des dérivés actifs et passifs pour la couverture de juste valeur ainsi que des intérêts courus afférents. L'entreprise suit la distinction définie par IAS 1 afin de catégoriser ses passifs financiers en courants ou non courants : une dette dont l'échéance est indéterminée ou soumise à condition est classée en passif courant si le groupe n'a pas un droit incondtionnel d'en différer le règlement pour une période d'au moins douze mois à compter de la date de clôture.

Conformément à la norme IAS 7, la trésorerie nette dont la variation est présentée dans le tableau des flux de trésorerie, est constituée des disponibilités, des valeurs mobilières de placements, aisément convertibles en un montant connu de liquidités et non soumis à des risques significatifs de variation de valeur.

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

	Ouverture	Variation ayant un effet sur la trésorerie	Autres variations sans effet sur la trésorerie	Clôture
<i>en milliers d'euros</i>				
Emprunts obligataires	—	—	—	—
Autres emprunts	—	—	202 625	202 625
Emprunts de location financement	—	—	—	—
Emprunts et dettes financières - non courant	—	—	202 625	202 625
Emprunts obligataires	—	—	—	—
Autres emprunts	202 703	—	-202 635	68
Emprunts de location financement	—	—	—	—
Concours bancaires courants	876	1 112	-68	1 920
Emprunts et dettes financières - courant *	203 579	1 112	-202 703	1 988
Endettement financier (A)	203 579	1 112	-78	204 613
Instruments dérivés actifs - non courant	—	—	—	—
Instruments dérivés actifs - courant	-135	—	135	—
Instruments dérivés passifs - non courant	—	—	—	—
Instruments dérivés passifs - courant	—	—	—	—
Instruments dérivés nets (B)	-135	—	135	—
Valeurs mobilières de placement	1	—	-1	—
Disponibilités	61 908	-3 194	63	58 778
Trésorerie et équivalents trésorerie (B)	61 909	-3 194	63	58 778
Endettement financier net (A) - (B)	141 805	4 305	-275	145 835

* hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 153 k€.

Les Emprunts sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti, sur la base du taux d'intérêt effectif, au sens de la norme IFRS 9, Instruments financiers : comptabilisation et évaluation. Au 31 décembre 2023, pour Galimmo SCA, un montant de 441 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 203 066 milliers d'euros. Suite à la signature du contrat de crédit le 10 février 2023, l'encours de la dette bancaire a été reclassé en emprunts et dettes financières non courants. Au 31 décembre 2023, le poste "Disponibilités" comprend un compte remise-espèces de 13,1 millions d'euros, destiné à financer exclusivement les travaux visés par le nouveau contrat de financement.

10.2 RISQUE DE TAUX ET COUVERTURE

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

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

Le financement mis en place en 2023 par Galimmo et Galimmo Châtelaineau ainsi que deux de ses filiales a pour caractéristique une dette à taux variable avec une condition de floor à 0,00%. Il existe une obligation de couverture. Afin de prémunir du risque de variation du taux d'intérêt sous-jacent au financement, il a été décidé de mettre en place les couvertures suivantes sur l'ensemble des entités concernées par ce financement : un cap 3,00% sur l'ensemble de la maturité restante à hauteur de 80% pour Galimmo SCA et de 100% pour les foncières belges.

Détail des emprunts par nature de taux

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

Principaux emprunts

Société emprunteuse	Taux nominal	durée à l'origine	échéance	valeur comptable
Galimmo	Taux EUR3M_FLOOR + spread	5 ans	10/02/2028	203 066

Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

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

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023			31/12/2022
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	Valeur comptable au bilan
Instruments dérivés passifs				
couverture de flux futurs	0	0	0	0
couverture de juste valeur	0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0
<i>dont non courant</i>			0	0
<i>dont courant</i>			0	0

Impacts comptables détaillés par nature et qualifications

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

10.3 RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

Échéancier des emprunts et dettes financières :

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

Échéancier (non actualisé) des instruments financiers :

en milliers d'euros	Flux de trésorerie < 1 an		Flux de trésorerie entre 1 an et 5 ans		Flux de trésorerie > 5 ans	
	Flux intérêts	Remboursements	Flux intérêts	Remboursements	Flux intérêts	Remboursements
Emprunts et dettes financières	10 252	1 988	24 886	202 625	0	0
Instruments dérivés	-633		0		0	
TOTAL	9 619	1 988	24 886	202 625	0	0

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

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

(1) LTV ou Loan to Value : ratio de dette sur valeur des actifs immobiliers (hors droits).
(2) ICR ou Interests Coverage Ratio : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE)/ frais financiers bancaires.
(3) DSCR ou Debt Service Coverage Ratio : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE)/(frais financiers bancaires + remboursement du principal)

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2023.

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

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

Les montants de lignes de crédits accordées, confirmées et non utilisées sont de 30 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023

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

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

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

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

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)	-1 188	2 437
<i>dont impact capitaux propres</i>	0	0
<i>dont impact compte de résultat</i>	-1 188	2 437

10.5 AUTRES RISQUES

Risque de contrepartie

Pour les financements, Galimmo travaille uniquement avec des banques de premier rang. Le risque de contrepartie est non significatif.

Risque de change

L'activité de Galimmo est localisée en Europe dans la zone Euro. En conséquence, Galimmo n'est pas exposée au risque de change à l'exception du risque sur les actifs financiers au Maroc, lequel risque est considéré comme non significatif.

NOTE 11 PROVISIONS

Des provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, une obligation existe à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie attendue au moins équivalente.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Conformément à la norme IAS 19 Révisée – Avantages du personnel – l'ensemble des avantages accordés au personnel est recensé et enregistré. Ainsi, Galimmo ou ses filiales participent selon les lois et usages à la constitution des retraites de son personnel.

Le calcul des engagements de retraite a été effectué conformément à IAS 19. Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :

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

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

Les provisions pour risques s'élèvent à 1 060 milliers d'euros (1 129 milliers d'euros au 31 décembre 2022) et concernent essentiellement la provision « amiante » chez Galimmo.

NOTE 12 REVENUS LOCATIFS ET AUTRES PRODUITS

En tant que bailleur, les contrats signés par Galimmo sont des locations simples au sens d'IFRS 16 qui sont sans impact sur la comptabilisation des immeubles de placement.

12.1 REVENUS LOCATIFS BRUTS

La principale activité de Galimmo est la location de commerces. Les revenus locatifs bruts générés par les actifs regroupent les loyers facturés aux preneurs détenteurs de baux de longue durée (> 1 an), les loyers facturés aux locataires de stands précaires (baux < 1 an) et les droits d'entrée étalés sur la durée ferme du bail.

Conformément à la norme IFRS 16, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les abandons de loyer accordés dans le contexte de la crise du Covid-19 en 2020 et 2021 en contrepartie d'une modification contractuelle (le plus souvent, renonciation à la prochaine option de sortie triennale), ont été comptabilisés conformément à IFRS16 et leur étalement sur la durée ferme du bail a un impact de -130 milliers d'euros en 2023.

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

Au 31 décembre 2023, le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	Total	< 1 an	≥ 1 an et < 5 ans	≥ 5 ans
Loyers	92 748	37 905	51 481	3 362

12.2 CHARGES NON RÉCUPÉRÉES

Galimmo est copropriétaire au sein de centres commerciaux composés des murs de galeries marchandes et d'hypermarchés Cora (ces derniers étant la propriété de la société CORA SA). À ce titre, Galimmo supporte une quote-part des dépenses de fonctionnement et des coûts des travaux (les « charges communes ») du centre, assise sur la quote-part de tantièmes dont elle est effectivement propriétaire (les seuls murs de galeries marchandes).

La gestion des « charges communes » des centres a été confiée à une société gestionnaire tiers (non apparentée à Galimmo), au moyen d'un mandat de 3 ans, renouvelable, qui perçoit des honoraires en rémunération de sa mission de gestion « pour compte de ». Galimmo étant un simple « intermédiaire » entre la société gestionnaire des centres commerciaux (dans lesquels Galimmo est copropriétaire ou co-volumier) et le locataire, Galimmo refacture intégralement les charges qui lui sont facturées et sans aucune marge.

C'est la raison pour laquelle il est considéré que Galimmo agit en tant qu'agent et que les appels de fonds (et les régularisations ultérieures) n'ont jamais été présentés dans le compte de résultat comme des revenus (IAS 18) mais comme des réductions de charges. L'analyse IFRS 15 a confirmé la pratique IAS 18 car cette présentation conduit au même traitement comptable que l'analyse Agent/Principal. On rappellera que Galimmo ne perçoit aucune marge, celle-ci étant réalisée et conservée par la société gestionnaire (syndic ou gestionnaire, ou éventuels prestataires).

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

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

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

12.3 HONORAIRES PERÇUS ET AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Les honoraires et autres produits d'exploitation comprennent les prestations de Direction de centre, des honoraires de commercialisation et de gestion ainsi que diverses refacturations et s'élèvent à 2,8 millions d'euros en 2023 (contre 2,7 millions d'euros en 2022).

NOTE 13 FRAIS GÉNÉRAUX

Les frais généraux se composent des frais de personnel et des frais de fonctionnement du Groupe (loyers du siège, honoraires des sociétés, frais de déplacement, fournitures diverses, impôts et taxes non liés aux actifs).

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

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

Effectifs

	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	42	39
Agents de maîtrise et techniciens	2	2
Employés	0	0
Apprentis	10	9
TOTAL DES EFFECTIFS	54	50

NOTE 14 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS

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

NOTE 15 RÉSULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement financier net comprend :

- les charges d'intérêts sur la dette brute incluant les charges d'intérêts sur les instruments de couverture et
- les produits sur les placements de trésorerie.

Les charges d'intérêts sur opérations de financement comprennent les intérêts sur emprunts et autres dettes.

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

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

NOTE 16 IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

La charge d'impôt de l'exercice comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. Des impôts différés sont comptabilisés afin de constater l'impôt sur l'ensemble des différences temporaires entre la base fiscale des actifs et des passifs et leur valeur comptable.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés lorsqu'un droit juridique exécutoire de compensation existe et lorsqu'ils relèvent de la même autorité fiscale. Les déficits fiscaux ne donnent lieu à la constatation d'un impôt différé actif que lorsque leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable ou lorsqu'une imputation sur des impôts différés passifs est possible.

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

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

Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Résultat avant impôts et mise en équivalence	-1 038	35 586
Taux d'impôt théorique moyen	25,83 %	25,83 %
Charge d'impôts théorique moyenne	268	-9 190
Effet des différences permanentes	-174	-120
Différence de taux (majoration / minoration)	65	25
Impact reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée	-129	-237
Régularisation d'impôts des exercices antérieurs	0	-450
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-280	34
Autres	-18	10
CHARGE D'IMPÔTS EFFECTIVE	-267	-9 928

NB :

- le taux d'impôt théorique moyen est le taux des filiales ayant la plus grande contribution aux revenus de Galimmo, à savoir, le taux français de 25,825% ;
- la charge d'impôts théorique moyenne correspond au produit du résultat avant impôts et du taux d'impôt théorique moyen.

Tableau de passage des impôts différés et ventilation par base

Les impôts différés générés au cours de l'exercice 2023 ont été calculés au taux de 25,825% :

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

NOTE 17 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Type de sûreté	Obligations garanties	Montant en millions d'euros
Sûreté consentie par Galimmo		
Hypothèques sur actifs Galimmo	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo	
Cautonnement des Emprunteurs Belges	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges	Crédit Galimmo SCA pour 203,1 M€
Nantissement Comptes Emprunteurs	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo Chatelineau pour 37.8 M€
Nantissement de créances de Couverture	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises (à l'exception des Banques de Couverture) et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo La Louvière pour 40.4 M€
Nantissement Dette Subordonnée	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo Rocourt pour 71.2 M€
Sûreté consentie par Foncibel		
Nantissement titres de Galimmo Chatelineau	Obligations de Châtelineau envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Châtelineau, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Rocourt et de La Louvière et (iii) en sa qualité de garant des obligations de Galimmo	Limité à un montant de 101 M€

NOTE 18 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

Les parties liées à Galimmo sont :

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

La répartition du capital de Galimmo est présentée à la note 9.

Les transactions entre les parties liées sont :

- le paiement des loyers sur les surfaces commerciales louées par Galimmo à Cora, soit environ 501 milliers d'euros par an (montant hors charges et hors taxes) ;
- les créances locatives détenues sur Cora, soit environ 351 milliers d'euros (TTC) ;
- les dettes sur Cora, soit environ 19 milliers d'euros (TTC) ;
- le versement de dividendes en numéraire pour 11 044 814,60 euros
- le prêt de 73,5 millions d'euros accordé par Foncibel à Galimmo Châtelineau rémunéré au taux de 5,35% signé en date du 10 février 2023 ;
- la rémunération versée à la gérance, Galimmo Services France, fixée dans les Statuts de Galimmo à 3% des loyers bruts.

La rémunération versée au Président de Galimmo Services France, selon le détail suivant :

Nom : Monsieur Maël Aoustin

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

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

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

Nom : Monsieur Eric Ravoire

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

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

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

NOTE 19 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.

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

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

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

NOTE 21 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	Forme juridique	31/12/2023			31/12/2022
		% de détention directe	% d'intérêt	méthode de consolidation	% d'intérêt
Galimmo	SCA	100 %	100 %	intégration globale	100 %
Foncibel	SA	100 %	100 %	intégration globale	100 %
Galimmo Châtelaineau	SA	15 %	15 %	mise en équivalence	15 %

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

3.1.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

PricewaterhouseCoopers Audit

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

EXPONENS CONSEIL & EXPERTISES

20, rue Brunel
75017 Paris

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

A l'assemblée générale

GALIMMO
37, rue de la Victoire
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Point clé de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié

Le Groupe GALIMMO exploite des galeries commerciales comptabilisées à l'actif du bilan en immeubles de placement. En application de la norme IFRS applicable aux immeubles de placement, la norme IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente. Ainsi, le Groupe comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur, dont la variation impacte directement le résultat.

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement représente 80% de l'actif consolidé, soit 675,7 millions d'euros ; la variation de juste valeur représente une perte nette de 21,2 millions d'euros sur l'exercice.

La note 5 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier est soumis à des procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux d'actualisation et de rendement, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser ou le stade d'avancement des projets de rénovation/extension à partir duquel est actée la valeur créée par ces derniers.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu dans les états financiers et du degré de jugement important de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.

Notre approche d'audit

Nos travaux ont consisté à :

- Revoir le processus de sélection des experts indépendants engagés par la société, comprendre leur périmètre d'intervention ainsi que la répartition des rôles et responsabilités avec la Direction de la société
- Obtenir les lettres de mission signées avec les experts immobiliers, prendre connaissance de la nature et de l'étendue de leurs diligences et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de Galimmo SCA ;
- Mettre à jour notre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique des valeurs d'expertises établies par ces derniers ;
- Revoir l'absence d'incidence de la transaction envisagée avec Carmila sur les méthodes d'évaluation ;
- En présence de nos experts en valorisation, nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser les hypothèses retenues dans le cadre de l'évaluation des actifs de la société, l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques en lien avec les informations détaillées par actif obtenues de la Direction ;
- Réconcilier sur la base de sondages les informations fournies par la Direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière, mener un examen critique, avec l'aide de nos experts en valorisation et sur base de sondage, des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres à certains actifs (notamment les critères pris en compte pour les projets de rénovation/extension pour appréhender la valeur créée par ces derniers) ;
- Rapprocher les valeurs définitives des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans les notes 3.1 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen. En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport. Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société GALIMMO par votre assemblée générale du 8 juin 2007 pour le cabinet Exponens et du 4 mars 2016 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Exponens était dans la 17ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 8ème année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le gérant.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

EXPONENS CONSEIL & EXPERTISE

Amélie WATTEL

Nathalie LUTZ

3.2 Comptes annuels

Les montants sont exprimés en milliers d'euros dans les tableaux ci-dessous ; le jeu des arrondis peut dans certains cas entraîner un écart non significatif au niveau des totaux.

3.2.1 Bilan actif

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

3.2.2 Bilan passif

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

(1) Inclut les concours bancaires courants

3.2.3 Compte de résultat

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

NOTE 1 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

A. PRÉSENTATION DES COMPTES

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

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

B. CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE

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

C. OPÉRATIONS EN DEVICES

Les dettes, créances et disponibilités libellées en devises sont converties en fin d'exercice à leur cours de clôture. Les différences de conversion résultant de la réévaluation des créances et dettes en devises au cours de clôture sont portées au compte de résultat pour les disponibilités, et inscrites au bilan en « écart de conversion actif » lorsqu'il s'agit d'une perte latente

et en « écart de conversion passif » lorsqu'il s'agit d'un gain latent. Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision à concurrence du risque non couvert.

D. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

L'apport d'une branche d'activité réalisé en septembre 2016 comprenait un actif incorporel de 909 milliers d'euros. Cet actif incorporel est un mali technique relatif au savoir-faire du personnel de la branche d'activité. À la suite des modifications apportées par le règlement ANC 2015-06, à compter du 1^{er} janvier 2016, les malis techniques de fusion ne peuvent plus être inscrits en actifs incorporels mais doivent être affectés aux actifs concernés et suivre leur règle d'amortissement.

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

Au 31 décembre 2023, cet actif est totalement amorti.

E. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Traitement des frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont intégrés au coût d'acquisition et activés en immobilisations.

Composants

En application de la méthode par composants, l'entreprise utilise des durées d'amortissement différenciées pour chacun des composants significatifs d'un même actif immobilisé dès lors que l'un de ces composants a une durée d'utilisation différente de l'immobilisation principale à laquelle il se rapporte.

Amortissements

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif. À ce titre, le mode linéaire est retenu sur les durées suivantes :

- constructions - gros-œuvre: 40 ans ;
- bardage - couverture - menuiserie - étanchéité : 20 ans ;
- sécurité incendie : 15 ans ;
- agencements : 7 à 10 ans ;
- installations techniques, matériel et outillage industriel : 5 à 10 ans ;
- installations générales et aménagements : 4 à 7 ans ;
- matériel de transport et de bureau, mobilier : 3 à 7 ans.

En complément, un amortissement dérogatoire, classé au passif du bilan en tant que provision réglementée, est constaté dès lors que la valeur comptable est différente de la valeur fiscale.

Dépréciation

Galimmo procède à une évaluation annuelle de son patrimoine afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture. Une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché d'un immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable.

Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2023 par des experts indépendants qui n'a pas conduit à comptabiliser des pertes de valeurs, le patrimoine ayant été expertisé à 675 272 milliers d'euros (valeurs hors droits).

Méthodologie d'expertise des immeubles

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de Galimmo a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2023 par deux experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate Valuation.

Les évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de l'édition de novembre 2021 (effective à compter du 31 janvier 2022) du RICS Valuation – Global Standards 2021 (le "Red Book"). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Les évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000.

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

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

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. Les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues.

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

Par ailleurs, les experts procèdent à une deuxième approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

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

F. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur valeur d'apport ou leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée. Les titres de participation sont constitués des investissements durables qui permettent d'assurer le contrôle de la société émettrice ou d'y exercer une influence notable, ou qui permettent d'établir avec la société émettrice des relations d'affaires. La valeur d'inventaire des titres de participation est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue (cf méthodologie des expertises des immeubles).

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

G. FRAIS SUR AUGMENTATION DE CAPITAL

Les frais sur augmentation de capital sont imputés sur les primes d'émission conformément à la règle comptable applicable et déduites fiscalement.

H. DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les disponibilités comprennent les espèces ou valeurs assimilables en banque ainsi que les bons qui sont, dès leur souscription, remboursables à tout moment. Les disponibilités sont évaluées à leur valeur nominale.

Les valeurs mobilières de placement entrent en comptabilité pour le coût historique d'acquisition, hors frais accessoires d'achat. Leur évaluation à la clôture de l'exercice est effectuée en comparant ce coût historique à :

- la valeur boursière résultant du cours moyen constaté le dernier mois de l'exercice pour les titres cotés ;
- le cours de clôture pour les OPCVM ;
- la valeur probable de négociation pour les titres non cotés.

Si la valeur d'inventaire est inférieure au coût historique, une provision pour dépréciation est constituée.

La trésorerie de la succursale marocaine de Galimmo, d'un montant de 978 milliers d'euros au 31 décembre 2023 est librement utilisable au Maroc mais ne bénéficie pas du régime de convertibilité. Ces fonds ne pourront être transférés en France au siège de la Société qu'après :

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

Les sommes placées sur des comptes convertibles à terme restent disponibles pour régler toute dépense en dirhams et pour effectuer au Maroc des placements et des opérations d'investissement. Leur solde au 31 décembre 2023 s'élève à un montant 966 milliers d'euros.

Les sommes placées sur ces comptes sont transférables sur une période de quatre ans et ce, en quatre annuités égales de 25% chacune. Le transfert de la première annuité ne pourra intervenir qu'un an à partir de la date d'inscription des fonds sur les comptes convertibles à terme.

La Société a recours à des opérations de caps, destinées à la couverture contre les fluctuations à la hausse des taux des emprunts contractés à des taux variables. Les primes constitutives du prix d'achat des caps sont étalées sur la durée du cap. Les produits éventuels ne sont enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif.

Le montant des primes de cap inclus dans la rubrique Instruments financiers à terme ressort à 3 069 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

I. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est essentiellement composé des revenus locatifs bruts générés par les actifs. Ces revenus regroupent les loyers facturés aux preneurs détenteurs de baux de longues durées (> 1 an), les redevances facturées aux locataires de stands

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

J. CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients comprennent principalement des loyers à encaisser des locataires et sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'un examen individuel systématique en comité d'impayés.

En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

K. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour remise en état de site, pour coûts de restructuration et pour actions en justice sont comptabilisées lorsque :

- l'entreprise est tenue par une obligation juridique ou implicite découlant d'événements passés ;
- il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

NOTE 2 FAITS MARQUANTS

A. LIVRAISON DE PROJETS DE REDEVELOPPEMENT ET DE RENOVATION

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

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

B. ACQUISITIONS DE LOTS COMMERCIAUX

Galimmo a fait l'acquisition de cellules commerciales auprès de Cora dans le cadre des projets de développement des centres commerciaux de Dole pour 800 m² et de Wittenheim pour 1 538 m².

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

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

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

Conformément à la décision du gérant en date du 29 mars 2023, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 29 928 euros correspondant à l'émission de 37 410 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émises au prix unitaire de 0,80 euros par incorporation directe de cette somme prélevée sur le compte «Autres réserves».

Le capital social de la Société a ainsi été augmenté d'un montant de 29 928 euros pour le porter de 25 927 356 euros à 25 957 284 euros.

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

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

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

Par décision d'associé unique en date du 13 septembre 2023, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été dissoutes sans liquidation. Suite aux publications légales, la transmission universelle de patrimoine

desdites sociétés a été réalisée en date du 31 octobre 2023. En conséquence, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été radiées du registre du commerce et des sociétés de Paris à cette même date.

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

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

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

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

NOTE 3 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.

NOTE 4 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

Les tableaux qui suivent sont exprimés en euros.

A. IMMOBILISATIONS

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

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

L'augmentation des immobilisations corporelles est notamment due à :

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

La Société détient des titres de placement et de participation de sociétés exerçant une activité similaire ou connexe à la sienne.

Au cours de l'exercice 2016, une avance avait été accordée à la société Foncibel pour un montant de 101 millions d'euros. Cette avance accordée par Galimmo est rémunérée au taux de 3,20% et portait échéance en 2024. Foncibel a procédé à un remboursement de 16,5 millions d'euros en octobre 2017, de 12 millions d'euros en décembre 2018, de 3 millions d'euros en décembre 2019, de 2 millions d'euros en décembre 2020, de 2 millions d'euros en décembre 2021 et de 2 millions d'euros en décembre 2022, soit un solde de 63,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

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

B. AMORTISSEMENTS

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

C. PROVISIONS

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises utilisés	Diminutions reprises non-utilisés	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements					
Provisions pour investissement					
Provisions pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires Dont					
Majorations exceptionnelles de 30%					
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées	7 608 175	675 082	319 869		7 963 388
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	7 608 175	675 082	319 869	—	7 963 388
Provisions pour litiges	435 000				435 000
Prov. Pour garant. Données aux clients					
Prov. Pour pertes sur marchés à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Prov. Pour pensions et obligat. Simil.					
Provisions pour impôts					
Prov. Pour renouvellement des immo.					
Provisions pour gros entretien et grandes révisions					
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres prov. Pour risques et charges	694 247		69 679		624 568
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	1 129 247	—	69 679	—	1 059 568
Prov. sur immobilisations incorporelles					
Prov. sur immobilisations corporelles					
Prov. sur immo. titres mis en équival.					
Prov. sur immo. titres de participation					
Prov. sur autres immo. financières					
Provisions sur stocks et en cours					
Provisions sur comptes clients	8 903 783	2 351 572	2 037 335		9 218 020
Autres provisions pour dépréciation	12 820	289			13 109
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	8 916 603	2 351 861	2 037 335	—	9 231 130
TOTAL GENERAL	17 654 025	3 026 943	2 426 883	—	18 254 085

Au 31 décembre 2023, les autres provisions réglementées comprennent un stock d'amortissements dérogatoires de 7.963 milliers d'euros en provenance de l'apport partiel d'actifs par Cora et du stock d'amortissements dérogatoires de Fongaly Immobilier dans le cadre de la fusion-absorption.

Ce stock se décompose comme suit :

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

D. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

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

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

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

E. EMPRUNTS

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

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

(1) LTV ou Loan to Value : ratio de dette sur valeur des actifs immobiliers.
(2) ICR ou Interests Coverage Ratio : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE)/ frais financiers bancaires.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2023.

F. CHARGES À PAYER

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

G. PRODUITS À RECEVOIR

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

H. CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

I. CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Charges à répartir sur Plusieurs Exercices	Montant
Charges différées	
Charges différées	
Frais d'émission des emprunts à étaler	3 212 562
Charges à étaler	
Total	3 212 562

J. RÉSULTAT FINANCIER

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

K. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

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

L. ENTREPRISES LIÉES

Montants concernant les entreprises liées	31/12/2023
Bilan	
Immobilisations financières	20 909 447
Créances rattachées à des participations	63 500 000
Comptes courant	846 115
Dettes rattachées à des participations	
Autres prêts	
Créances clients et comptes rattachés	269 747
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	512 267
Autres dettes	
Résultat	
Chiffre d'affaires	388 292
Autres produits	
Transferts de charges	
Autres achats et charges externes	1 369 678
Impôts, taxes et versements assimilés	
Honoraires de gérance et de gestion locative	
Produits financiers des créances rattachées à des participations	
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	3 202 401
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	

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

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

M. FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

Sociétés	Capital	CP autres que le capital avant affectation des résultats	QP du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société										
Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)										
Foncibel	20 200	403,1	100 %	20 882	20 882	63 500	—	—	—	—
Participations (5% à 50% du capital détenu par la société)										
SCI Massy Pyramides	27		5 %	27	27		—	—	—	—

N. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

(1) PDA= Paiement du Dividende en Actions

O. NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS

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

Au 31 décembre 2023, le capital social de la Société est composé de 32 446 726 actions de valeur nominale 0,80 €.

NOTE 5 INFORMATIONS DIVERSES

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

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

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

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

A. EFFECTIFS

Tableau des effectifs salariés	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	42	39
Agents de maîtrise	2	2
Employé(es)	—	—
Apprenti(es)	10	9
TOTAL DES EFFECTIFS SALARIÉS	54	50

B. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Au titre de la gérance, il a été versé à Galimmo Services France, les rémunérations suivantes :

- 200 000 euros au titre du dividende précipitaire (disposition statutaire) ;
- 1 321 337,05 euros au titre de la rémunération statutaire du Gérant, correspondant à 3% des loyers hors taxes facturés par Galimmo SCA avec une rémunération minimum de 1 000 000 euros.

C. VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Libellé en €	Résultat avant impôt	Impôt avant contribution : 25%	Contribution de 3,3 % Sécurité sociale
Résultat courant	14 051 683	3 885 037	98 248
Résultat exceptionnel	-579 308	-144 827	
Résultat comptable	13 387 438	3 740 210	98 248

D. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des Commissaires aux comptes	31/12/2023	
	Audit légal	SACC (1)
PricewaterhouseCoopers Audit	190 800	36 000
Exponens	111 300	—
TOTAL DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	302 100	36 000

(1) La missions SACC est relative aux rapports sur la déclaration de performance extra-financière volontaire et sur les critères ESG du contrat de financement réalisée par PricewaterhouseCoopers.

NOTE 6 ENGAGEMENTS HORS BILAN

A. ENGAGEMENTS DE RETRAITE

Le calcul des engagements de retraite a été effectué dans le respect des principes comptables internationaux (norme IAS 19 sur les avantages au personnel). Les valeurs des engagements de la société Galimmo au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

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

Soit une dette globale de 215 322 euros.

Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :

	31/12/2023	31/12/2022
Taux d'actualisation :	3,25 %	3,15 %
Taux d'inflation (1) :	2,10 %	2,20 %
Taux de progression des salaires :	3,00 %	3,00 %
Taux annuel de mobilité : "en départs par an"	5.1	4.9
<i>(1) : Prévission long terme de la Banque Centrale Européenne</i>		

B. PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

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

C. ENGAGEMENTS CONSENTIS AUX BANQUES DE FINANCEMENT

Type de sûreté	Engagements donnés en K€	Obligations garanties
Hypothèques sur actifs Galimmo	203 066	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Cautionnement des Emprunteurs Belges [i]	149 346	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges
Nantissement des titres Foncibel	20 882	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement Comptes Emprunteurs	/	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement de créances de Couverture	0	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises (à l'exception des Banques de Couverture) et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement Dette Subordonnée	/	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Cession Dailly (assurance, travaux, bail, Prêt Intragroupe Foncibel)	/	Obligations de Galimmo envers les Prêteurs Français en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Remise-espèces	13 075	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
<i>[i] Galimmo Chatelineau, Galimmo Rocourt, Galimmo La Louvière, SA de droit belge détenues indirectement par Galimmo SCA à hauteur de 15%</i>		

3.2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

PricewaterhouseCoopers Audit

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

EXPONENS CONSEIL & EXPERTISE

20, rue Brunel
75017 Paris

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

A l'assemblée générale de la société

GALIMMO
37, rue de la Victoire
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Point clé de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié

Le Groupe GALIMMO exploite des galeries commerciales comptabilisées à l'actif du bilan. Ces immeubles représentent au 31 décembre 2023 une valeur nette de 274 M€ (terrains, constructions et immobilisations corporelles en cours) par rapport à un total de bilan de 461,9 M€.

Ces immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées en comparant la valeur nette comptable des immeubles à leur valeur de marché à la clôture.

La note 1.E de l'annexe aux comptes annuels précise que le patrimoine immobilier est soumis à des procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux d'actualisation et de rendement, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser ou le stade d'avancement des projets de rénovation/extension à partir duquel est actée la valeur créée par ces derniers.

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

Réponse d'audit apportée

Nos travaux ont consisté à :

- Revoir le processus de sélection des experts indépendants engagés par la société et comprendre leur périmètre d'intervention ainsi que de la répartition des rôles et responsabilités avec la Direction de la société ;
- Obtenir les lettres de mission signées avec les experts immobiliers, prendre connaissance de la nature et de l'étendue de leurs diligences et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de Galimmo SCA ;
- Mettre à jour notre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique des valeurs d'expertises établies par ces derniers ;
- Revoir l'absence d'incidence de la transaction envisagée avec Carmila sur les méthodes d'évaluation ;
- En présence de nos experts en valorisation, nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser les hypothèses retenues dans le cadre de l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière, mener un examen critique, avec l'aide de nos experts en valorisation et sur base de sondage, des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres à certains actifs (notamment les critères pris en compte pour les projets de rénovation/extension pour appréhender la valeur créée par ces derniers) ;
- Réconcilier sur la base de sondages les informations fournies par la Direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ;
- Vérifier que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs nettes comptables retenues dans les comptes annuels ;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans les notes 1E, 4.A et 4.B l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du gérant sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société GALIMMO par votre assemblée générale du 8 juin 2007 pour le cabinet Exponens et du 4 mars 2016 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Exponens était dans la 17ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 8ème année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes

d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

EXPONENS CONSEIL & EXPERTISE

Amélie WATTEL

Nathalie LUTZ

Informations sur la Société et son capital

Capital social

88

Capital social

I. Historique du capital social

La Société a été constituée le 16 juin 1902 avec un capital initial de 15 000 FRF composé de 150 actions de 100 FRF. Après plusieurs augmentations de capital, le capital social de la Société a été porté par l'Assemblée générale du 27 octobre 1950, à 5 600 000 FRF composé de 224 000 actions de 25 FRF de valeur nominale chacune.

Le 21 juin 2001, l'Assemblée générale de la Société a décidé la conversion en euros du capital social de la Société ainsi qu'une augmentation de capital d'un montant de 1 746 718 FRF. Le capital social de la Société était ainsi porté à 1 120 000 euros composé de 224 000 actions de 5 euros de valeur nominale chacune.

Aucune modification du capital social n'a eu lieu entre le 21 juin 2001 et le 4 mars 2016.

Le 4 mars 2016, l'Assemblée générale de la Société a notamment décidé :

(i) une augmentation du capital social de la Société d'un montant nominal de 287 180 euros, pour le porter de 1 120 000 euros à 1 407 180 euros, par l'émission de 57 436 actions nouvelles, émises au prix unitaire de 18,30 euros, prime d'émission incluse (soit 6 euros de valeur nominale et 13,30 euros de prime d'émission), avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice de R.L.C. Services ; et

(ii) une réduction du capital social de la Société non motivée par des pertes d'un montant de 1 182 031,20 euros pour le ramener de 1 407 180 euros à 225 148,80 euros par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital de la Société qui sera ainsi réduite de 5 euros à 0,80 euro.

Le 7 mars 2016, le Gérant, connaissance prise du bulletin de souscription remis par Galimmo Services France et du certificat du dépositaire remis par la Banque Revillon, a constaté que les 57 436 actions nouvelles ont été souscrites et intégralement libérées et que, par suite, l'augmentation de capital se trouvait définitivement réalisée. Le montant du capital social de la Société était ainsi porté de 1 120 000 euros à 1 407 180 euros. Le 4 avril 2016, le Gérant, connaissance prise du certificat de non-opposition des créanciers de la Société émis par le greffe du Tribunal de commerce de Paris, a constaté la réalisation de la réduction de capital d'un montant de 1 182 031,20 euros par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital de la Société et l'affectation de la somme de 1 182 031,20 euros au compte « Autres réserves ». Le montant du capital social de la Société était ainsi réduit à 225 148,80 euros divisé en 281 436 actions de 0,80 euro de nominal chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

Le 29 septembre 2016, l'Assemblée générale de la Société a notamment décidé :

(i) une augmentation de capital de la Société au profit de Cora d'un montant nominal de 14 416 962,40 euros, par émission de 18 021 203 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,80 euro chacune, en rémunération de l'apport partiel d'actifs par la société Cora de la totalité de ses biens, droits et obligations et autres éléments d'actif et de passif relatifs à sa branche complète et autonome d'activité de détention et d'exploitation, principalement par voie de location, de galeries commerciales ;

(ii) une augmentation de capital de la Société au profit de Galimmo Real Estate d'un montant nominal de 3 743 436 euros par émission de 4 679 295 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,80 euro chacune, en rémunération de l'apport en nature des titres Fongaly Immobilier.

Le 22 décembre 2016, l'Assemblée générale de la Société a notamment décidé une augmentation de capital d'un montant nominal de 1 631 380 euros, par émission de 2 039 225 actions nouvelles émises au prix de 14,77 euros, soit avec une prime d'émission de 13,97 euros par action, à libérer en espèces, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Primonial Capimmo.

Le 30 mai 2017, l'Assemblée générale de la Société en formation mixte a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité du paiement de leur dividende en actions et a consenti à la Gérance le pouvoir de constater ladite option et l'augmentation de capital y relative. Ainsi, par décision du 10 juillet 2017, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 1 159 059 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 18,99 euros. La différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrite sur un compte de prime d'émission.

Le capital social de Galimmo SCA a ainsi été porté de 20 016 927,20 euros à 20 944 174,40 euros.

Le 15 mai 2018, l'Assemblée générale de la Société en formation mixte a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité du paiement de leur dividende en actions et a consenti à la Gérance le pouvoir de constater ladite option et l'augmentation de capital y relative. Ainsi, par décision du 19 juin 2018, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 999 204 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 21,17 euros. La différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrite sur un compte de prime d'émission.

Le capital social de Galimmo SCA a ainsi été porté de 20 944 174,40 euros à 21 743 537,60 euros.

Le 17 mai 2019, l'Assemblée générale de la Société en formation mixte a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité du paiement de leur dividende en actions et a consenti à la Gérance le pouvoir de constater ladite option et l'augmentation de capital y relative. Ainsi, par décision du 19 juin 2019, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 1 151 636 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 19,13 euros. La différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrite sur un compte de prime d'émission.

Le capital social de Galimmo SCA a ainsi été porté de 21 743 537,60 euros à 22 664 846,40 euros.

Le 15 mai 2020, l'Assemblée générale de la Société en formation mixte a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité du paiement de leur dividende en actions et a consenti à la Gérance le pouvoir de constater ladite option et l'augmentation de

capital y relative. Ainsi, par décision du 17 juin 2020, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 825 583 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 15,80 euros. La différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrite sur un compte de prime d'émission.

Le capital social de Galimmo SCA a ainsi été porté de 22 664 846,40 euros à 23 325 312,80 euros

Conformément à la décision du gérant en date du 20 mai 2021, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 8 milliers d'euros correspondant à l'émission de 10 177 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 0,80 euro, par incorporation directe de cette somme prélevée sur le compte « Autres réserves ». Le capital social de la Société a ainsi été augmenté d'un montant de 8 milliers d'euros pour le porter de 23 325 milliers d'euros à 23 333 milliers d'euros.

Le 12 mai 2021, l'Assemblée générale de la Société en formation mixte a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité du paiement de leur dividende en actions et a consenti à la Gérance le pouvoir de constater ladite option et l'augmentation de capital y relative. Ainsi, par décision du 10 juin 2021, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 1 382 236 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 13,68 euros. La différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrite sur un compte de prime d'émission.

Le capital social de Galimmo SCA a ainsi été porté de 23 333 454,40 euros à 24 439 243,20 euros.

Le 12 mai 2022, l'Assemblée générale de la Société en formation mixte a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité du paiement de leur dividende en actions et a consenti à la Gérance le pouvoir de constater ladite option et l'augmentation de capital y relative. Ainsi, par décision du 9 juin 2022, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 1 860 141 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 11,49 euros. La différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrite sur un compte de prime d'émission.

Le capital social de Galimmo SCA a ainsi été porté de 24 439 243,20 euros à 25 927 356,00 euros.

Conformément à la décision du gérant en date du 29 mars 2023, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 29.928,00 d'euros correspondant à l'émission de 37 410 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 0,80 euro, par incorporation directe de cette somme prélevée sur le compte « Autres réserves ». Le capital social de la Société a ainsi été augmenté d'un montant de 29.928,00 euros pour le porter de 25.927.356,00 euros à 25.957.284,00 euros.

Le 11 mai 2023, l'Assemblée générale de la Société en formation mixte a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité du paiement de leur dividende en actions et a consenti à la Gérance le pouvoir de constater ladite option et l'augmentation de capital y relative. Ainsi, par décision du 9 juin 2023, le Gérant de la Société, Galimmo Services France, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 121 nouvelles actions, de 0,80 euro de valeur nominale, au prix de 13,10 euros. La différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrite sur un compte de prime d'émission.

Le capital social de Galimmo SCA a ainsi été porté de 25 957 284,00 euros à 25 957 380,80 euros.

II. Montant du capital social

À la date de publication du présent Rapport Financier Annuel, le capital social de la Société s'élève à 25 957 380,80 euros divisé en 32 446 726 actions de 0,80 euro de nominal chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

III. Titres non représentatifs du capital

Néant.

IV. Acquisition par la Société de ses propres actions

Néant.

V. Valeurs mobilières ouvrant droit à une quote-part de capital

Néant.

VI. Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

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

VII. Place de cotation

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

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

Informations complémentaires

5.1 Personnes responsables

92

5.2 Contrôleurs légaux des comptes

93

5.1 Personnes responsables

5.1.1 Responsable du Rapport Financier Annuel

La société Galimmo Services France, société par actions simplifiées au capital de 100 000 euros, dont le siège social est situé 37 rue de la Victoire, Paris (75 009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 818 092 058 (« Galimmo Services France »), en qualité de Gérant de la Société, elle-même représentée par Monsieur Eric Ravoire.

5.1.2 Attestation de la personne responsable du Rapport Financier Annuel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en section 2.6 du présent Rapport Financier Annuel présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 15 février 2024
Galimmo Services France, Gérant
Représentée par Monsieur Eric RAVOIRE, Président

5.1.3 Responsable de l'information

Monsieur Thomas HAINEZ
Téléphone : +33 1 53 20 86 88
E-mail : thainez@galimmo.com
Site : www.galimmo-sca.com

5.2 Contrôleurs légaux des comptes

5.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

EXPONENS Conseils & Expertise représenté par Madame Nathalie LUTZ

20, rue Brunel, 75 017 – Paris

Dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 17 mai 2019 pour une durée de 6 exercices expirant à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

EXPONENS est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Paris.

PricewaterhouseCoopers Audit représenté par Madame Amélie WATTEL

63 rue de Villiers, 92 208 – Neuilly-sur-Seine

Nommé par l'Assemblée générale du 12 mai 2022 pour une durée de 6 exercices expirant à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

PricewaterhouseCoopers Audit est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

5.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

Madame Anne Mouhssine

15 place de la Nation, 75 011 – Paris

Nommée par l'Assemblée générale du 17 mai 2019 pour une durée de 6 exercices expirant à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

GALÍMMO
S C A