

**GALIMMO**

**Rapport spécial des commissaires aux comptes  
sur les conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2019)**

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63 rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

**EXPONENS**  
20, rue Brunel  
75017 Paris

## **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31  
décembre 2019)**

A l'assemblée générale

**GALIMMO**  
37, rue de la Victoire  
75009 PARIS

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

#### **Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L226-10 du code de commerce.

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R226-2 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. Octroi de garanties par Galimmo

##### Entités concernées :

##### 1- *Galimmo Real Estate (ex R.L.C), société anonyme de droit belge*

- a. **Actionnaire** détenant 5 577 629 actions de Galimmo, représentant 19,69 % du capital et des droits de vote de Galimmo;
- b. **Mandataires sociaux communs** : M. Adriano Segantini (fondateur de Galimmo Real Estate et membre du Conseil de surveillance de Galimmo) et M. Emilius Veldboer (administrateur délégué de Galimmo Real Estate et Président du Conseil de surveillance de Galimmo).

##### 2- *Galimmo Châtelineau (ex GD Châtelineau), société anonyme de droit belge*

- a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
- b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Châtelineau (à la date de la signature de la convention) et membre du Conseil de surveillance de Galimmo.

##### 3- *Galimmo Rocourt (ex GC Rocourt), société anonyme de droit belge*

- a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
- b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo Rocourt (à la date de la signature de la convention) et membre du Conseil de surveillance de Galimmo.

##### 4- *Galimmo La Louvière (ex GC La Louvière), société anonyme de droit belge*

- a. **Actionnaire commun** : Galimmo Real Estate
- b. **Mandataire commun** : M. Adriano Segantini, administrateur de Galimmo La Louvière (à la date de la signature de la convention) et membre du Conseil de surveillance de Galimmo.

Le conseil de surveillance de Galimmo a autorisé en date du 29 septembre 2016 l'octroi de garanties liées à la convention de crédit signée le 29 septembre 2016. Au 31 décembre 2019, le solde des encours s'élevait à :

- à 167,9 millions d'euros tirés par Galimmo,
- à 2,5 millions d'euros tirés par Fongaly Immobilier,
- à 41,5 millions d'euros tirés par Galimmo Châtelineau,
- à 72,5 millions d'euros tirés par Galimmo Rocourt, et
- à 41,2 millions d'euros tirés par Galimmo La Louvière.

Nature et objet :

Dans le cadre de cette convention de crédit, Galimmo a, pour son compte et celui des entités concernées ci-dessus, consenti au pool bancaire les garanties suivantes :

- La conclusion d'un acte de droit belge en date du 29 septembre 2016 aux termes duquel un gage a été consenti portant sur les actions détenues par Galimmo :
  - ✓ les actions détenues par Galimmo au 31 décembre 2016 s'élevaient à 20.882 milliers d'euros.
- La conclusion de la convention de subordination en date du 29 septembre 2016, modifiée par voie d'avenant en date du 12 décembre 2016 et du 21 décembre 2018.
- La conclusion de la convention de dette parallèle en date du 29 septembre 2016, modifiée par voie d'avenant en date du 12 décembre 2016 et du 21 décembre 2018.

Modalités :

- Durée : 7 ans à partir du 29 septembre 2016.
- Au titre de cet octroi de garanties, aucune rémunération n'a eu lieu sur l'exercice 2019.

Motifs justifiant de leur intérêt pour la Société :

Assurer la souscription d'un financement bancaire en apportant les garanties exigées par les prêteurs.

**2. Protocole d'Accord avec Cora sur l'exploitation des galeries commerciales**

Entité concernée :

Cora (actionnaire détenant, à la date de signature dudit protocole, directement 18.021.203 actions de la société Galimmo représentant 78,41% du capital social et des droits de vote de la Société à l'issue de la réalisation de l'apport partiel d'actifs en date du 29 septembre 2016). Désormais, Cora n'a plus de détention dans le capital de Galimmo, cependant Cora et Galimmo ont un actionnaire commun, la société Delparef (actionnaire détenant 20 543 597 actions de la société Galimmo représentant 72,51% du capital social et des droits de vote de la Société).

Nature et objet :

Le protocole d'accord a pour but de :

- rappeler le principe d'autonomie entre les parties ;
- assurer une coordination entre les parties concernant l'usage par elles de leurs droits de propriété intellectuelle ;
- préciser les conditions dans lesquelles Cora pourra être amenée à occuper certaines surfaces des galeries commerciales ;
- préciser l'organisation de la gouvernance des centres commerciaux ; et
- préciser certaines règles appelées à régir la coexistence au sein des centres commerciaux des activités de Cora comme propriétaire et exploitant des hypermarchés et de la Société comme propriétaire et exploitant des galeries commerciales.

Modalités

- Durée : le Protocole d'Accord a été conclu le 29 septembre 2016 et demeurera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2026.
- Au titre de cet octroi de garanties, aucune rémunération n'a eu lieu sur l'exercice 2019.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention vise à assurer la bonne coexistence des parties au sein des centres commerciaux.

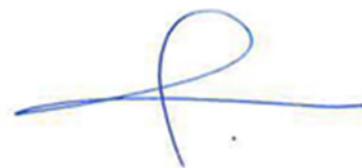
Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 18 mars 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

EXPONENS

Lionel Lepetit



Yvan Corbic