

GALIMMO

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

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

EXPONENS
20, rue Brunel
75017 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

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 annuels de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

Evaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement (Note 1.e de l'annexe des comptes annuels)

Risque identifié

Le Groupe GALIMMO exploite des galeries commerciales comptabilisées à l'actif du bilan. Ces immeubles représentent au 31 décembre 2019 une valeur nette de 126 M€ (terrains, constructions et immobilisations corporelles en cours) par rapport à un total de bilan de 396 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, utilisée par ailleurs pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tels que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ».

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 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.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- 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 du Groupe ;
- Prendre 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 ;
- Nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser 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 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 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.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce à l'exception de l'information prévue à l'article L 225-37-4 10° relative à la description et la mise en œuvre de la procédure prévue en application du second alinéa de l'article L. 225-39 étant précisé que cette procédure sera mise en place courant 2020 comme mentionné au § 4.5 du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 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.225-37-5 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.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société GALIMMO par votre assemblée générale du 9 juin 2007 pour le cabinet Exponens et par l'assemblée générale du 4 novembre 2016 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Exponens était dans la 13^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 4^{ème} 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.823-10-1 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.822-10 à L.822-14 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 18 mars 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

EXPONENS



Lionel Lepetit

Yvan Corbic

Galimmo SCA

Société en commandite par actions au capital de 22.664.846,40 euros
Siège social : 37 rue de la Victoire – 75009 Paris
784 364 150 R.C.S. Paris

COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2019

Sommaire

Bilan

Compte de résultat

- I. Principes, règles et méthodes comptables
- II. Faits marquants
- III. Evènements postérieurs à la clôture
- IV. Notes aux états financiers
- V. Informations diverses
- VI. Engagements hors bilan

Bilan

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018		
	Brut	Amort & dépr	Net	
ACTIFS				
Immobilisations incorporelles	1 178,4	-925,5	252,9	490,1
Immobilisations corporelles	195 628,1	-67 006,0	128 622,0	84 243,6
Immobilisations financières	199 556,7	0,0	199 556,7	221 350,9
Total actif immobilisé	396 363,1	-67 931,5	328 431,6	306 084,6
Stocks et encours	0,0	0,0	0,0	0,0
Avances et acomptes versés sur commandes	110,7	0,0	110,7	219,6
Créances clients et comptes rattachés	24 292,1	-3 426,2	20 865,9	19 715,1
Autres créances	7 560,9	-13,4	7 547,5	9 379,2
VMP	1 003,6	0,0	1 003,6	1 011,7
Disponibilités	36 390,5	0,0	36 390,5	23 471,4
Charges constatées d'avance	73,5	0,0	73,5	46,1
Total actif circulant	69 431,4	-3 439,5	65 991,8	53 843,1
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 788,0	0,0	1 788,0	2 113,7
TOTAL ACTIFS	467 582,4	-71 371,1	396 211,4	362 041,4
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS				
Capital émis			22 664,8	21 743,5
Primes d'émission, de fusion, d'apport			149 347,4	143 186,6
Réserves légales			1 616,2	1 128,3
Autres réserves			1 956,9	1 956,9
Report à nouveau			231,3	131,0
Résultat de l'exercice			10 525,1	9 757,3
Provisions réglementées			5 236,6	5 509,3
Total capitaux propres			191 578,2	183 413,0
Provisions pour risques et charges			1 009,5	1 401,7
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)			168 373,3	140 249,3
Emprunts et dettes financières divers			7 049,9	6 197,0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			75,6	8,6
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			3 858,0	3 424,5
Dettes fiscales et sociales			5 365,7	6 042,7
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			7 544,9	10 935,3
Dettes diverses			1 794,2	1 770,7
Produits constatés d'avance			9 562,1	8 598,5
Total des dettes			203 623,6	177 226,6
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES			396 211,4	362 041,4

(1) Inclut les concours bancaires courants

Compte de résultat

Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Montant net du chiffre d'affaires	42 496,2	39 406,5
Subventions d'exploitation	0,0	0,0
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	2 696,8	612,8
Autres produits	40,6	10,0
Total des produits d'exploitation	45 233,6	40 029,3
Autres achats et charges externes	-14 926,5	-14 197,8
Impôts et taxes	-2 912,4	-2 685,8
Charges de personnel	-4 252,4	-3 852,9
Dotations aux amortissements et provisions	-7 569,4	-5 740,4
Autres charges	-1 927,3	-186,6
Total des charges d'exploitation	-31 587,9	-26 663,5
Résultat d'exploitation	13 645,7	13 365,8
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers de participations	2 490,0	1 845,9
Autres intérêts et produits assimilés	2 338,5	2 723,0
Produits de cession de valeurs mobilières de placement	0,0	0,0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,3	0,0
Intérêts et charges assimilés	-4 217,6	-3 925,7
Dotations financières aux amortissements et provisions	0,0	0,0
Résultat financier	611,2	643,3
Résultat courant avant impôts	14 256,9	14 009,1
Produits exceptionnels	433,0	366,3
Charges exceptionnelles	-99,7	-89,2
Résultat exceptionnel	333,3	277,2
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-11,9	-30,0
Impôt sur le résultat	-4 053,2	-4 498,9
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	10 525,1	9 757,3
Résultat net de la période, par action (en €)	0,37	0,36

1. PRINCIPES ET METHODES 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 devises

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. A la suite des modifications apportées par le règlement ANC 2015-06, à compter du 1er 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 est amorti sur une durée de 5 ans depuis 2016.

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 de la galerie de Creil et des lots d'Essey-lès-Nancy et de Wittenheim ont été 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. A ce titre, le mode linéaire est retenu sur les durées suivantes :

- ✓ Constructions : 20 à 40 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 l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable.

Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2019 par des experts indépendants qui n'a pas conduit à comptabiliser des pertes de valeurs, le patrimoine ayant été expertisé à 549.331 milliers d'euros (valeurs hors droit).

▪ **Méthodologie d'expertise des immeubles**

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de Galimmo a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2019 par deux experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

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

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

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

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

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

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

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus, et également hors droits de mutation et frais d'acquisition. Le taux des droits retenus a été forfaitisé à 6,9 ou 7,5% pour l'ensemble du patrimoine, en ce compris pour les

biens soumis au régime de TVA, ceci dans la mesure où Galimmo s'inscrit dans une stratégie de détention à moyen terme de ces sites. Il est retenu la valeur hors droits pour la préparation des comptes consolidés.

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.

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 1.023 milliers d'euros au 31 décembre 2019 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 2019 s'élève à un montant de 1.004 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 Trésorerie ressort à 1.613 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

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 (> 1an), les redevances facturées aux locataires de stands et les éventuels droits d'entrée.

j. Créances clients

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

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

k. Provisions pour risques et charges

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

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

2. FAITS MARQUANTS

a. Acquisition de la galerie commerciale de Creil Saint Maximin

A la suite de la signature le 13 décembre 2018 d'une promesse d'achat portant sur la galerie Commerciale de Creil Saint-Maximin (60), cette acquisition a été réalisée le 8 mars 2019 pour un prix de 39.500 milliers d'euros (droits inclus). Elle a été financée en fonds propres et par un avenant d'extension du financement bancaire existant, pour un montant de 22.461 milliers d'euros (avenant signé le 21 décembre 2018).

Cette galerie commerciale comprend une quarantaine d'enseignes sur une surface de 4.069 m² GLA.

Un projet de rénovation est en cours, pour lequel Galimmo a procédé en mars 2019 à un tirage d'emprunt additionnel pour 2.600 milliers d'euros.

b. Acquisitions de lots commerciaux à Essey-lès-Nancy et Wittenheim

Galimmo a également fait l'acquisition de cellules commerciales dans les centres commerciaux d'Essey-lès-Nancy (647 m²) et de Wittenheim (51 m²).

c. Projets de rénovation

Galimmo a également poursuivi la rénovation de plusieurs Galeries commerciales. A ce titre, Galimmo a procédé en mars 2019 à un tirage de 1.817 milliers d'euros sur la tranche travaux du financement mis en place en 2016.

d. Souscription de CAPS

La société a souscrit de nouveaux caps en 2019 portant sur un montant nominal de 18.000 milliers d'euros, destinée 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 seront étalées sur la durée du cap. Les produits éventuels ne seront enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif.

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

Conformément à la décision des principaux actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 19 juin 2019 l'augmentation du capital social par l'émission de 1.151.636 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 19,13 euros, portant le nombre total d'actions à 28.331.058. Par la suite, le capital social de la Société a été augmenté le 19 juin 2019 d'un montant de 921 milliers d'euros pour le porter de 21.744 milliers d'euros à 22.665 milliers d'euros. Par ailleurs, un montant de 21.109 milliers d'euros, correspondant à la différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrit sur un compte de prime d'émission intitulé « Prime d'émission – paiement du dividende en actions 2019 ».

f. 2nd plan d'attribution gratuite d'actions

Sur le fondement de l'autorisation et des pouvoirs qui lui ont été conférés par décision de l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2018 et de l'autorisation du Conseil de surveillance du 19 mars 2019, la Gérance a décidé de procéder à une attribution gratuite d'actions et a arrêté la liste des bénéficiaires et le nombre d'actions maximum leur étant respectivement attribuées. La Gérance a également décidé d'adopter le plan d'attribution gratuite d'actions n°2, fixant les termes et conditions de cette attribution gratuite d'actions.

3. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La propagation du coronavirus dans les territoires où sont implantés des centres commerciaux de Galimmo SCA entraîne une baisse de leur fréquentation et risque de peser sur les chiffres d'affaires des locataires, ce qui impacterait les revenus locatifs nets et le résultat opérationnel du Groupe à travers, notamment, la baisse des loyers variables assis sur les chiffres d'affaires et les conséquences d'une

hausse des taux d'effort des preneurs ou de leur moindre solvabilité. Néanmoins, en 2019, les loyers variables ne pèsent que 3,5% des revenus locatifs bruts du Groupe. Par ailleurs, il est aujourd'hui trop tôt pour quantifier l'impact de la situation sur les obligations contractuelles des locataires et les mesures d'accompagnement qui pourraient être prises par le Groupe, en particulier au niveau des délais de règlement.

Concernant l'endettement bancaire du Groupe, le seul impact du coronavirus ne constitue pas un risque significatif, les covenants étant très largement respectés au 31 décembre 2019 (le LTV contractuel atteint 30% pour un maximum de 45%, et l'ICR s'élève à 607% pour un minimum de 300%).

Par ailleurs, la Direction a mis en place :

- un plan d'actions adressé aux collaborateurs qui vise à assurer la continuité de l'activité du Groupe,
- une cellule de crise coordonnée avec Cora ; son rôle est d'assurer le maintien de l'opérationnalité des sites, tout en limitant les éventuels impacts de l'épidémie sur les consommateurs, les commerçants et les personnels intervenant sur le patrimoine.

Les tableaux qui suivent sont exprimés en euros.

4. NOTES AUX ETATS FINANCIERS

a. Immobilisations

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Fonds commercial	908 865		
Autres immobilisations incorporelles	275 413		
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 184 278	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	13 527 583		
Terrains bâtis			31 716 817
Constructions sur sol propre	52 648 420		7 565 422
Constructions sur sol d'autrui	1 903 285		
Constructions installations générales	59 999 452		9 472 570
Installations techniques et outillage industriel	5 058 932		256 395
Installations générales, agencements et divers	312 327		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	813 440	99	201 763
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	7 918 347		49 032 651
Avances et acomptes	3 719 364		116 496
TOTAL immobilisations corporelles :	145 901 150	99	98 362 113
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	106 546 564		
Créances rattachées à des participations	72 500 000		
Autres immobilisations financières	42 304 358		2 602 936
TOTAL immobilisations financières :	221 350 921	-	2 602 936
TOTAL GENERAL	368 436 350	99	100 965 049

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors services	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial			908 865	
Autres immobilisations incorporelles		5 904	269 509	
TOTAL immobilisations incorporelles :	-	5 904	1 178 374	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains			13 527 583	
Terrains bâtis			31 716 817	
Constructions sur sol propre			60 213 841	
Constructions sur sol d'autrui			1 903 285	
Constructions installations générales			69 472 022	
Installations techniques et outillage industriel			5 315 327	
Installations générales, agencements et divers			312 327	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier		43 345	971 958	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	44 835 018		12 115 979	
Avances et acomptes	3 756 941		78 919	
TOTAL immobilisations corporelles :	48 591 960	43 345	195 628 058	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mises en équivalence				
Autres participations			106 546 564	
Créances rattachées à des participations		3 000 000	69 500 000	
Autres immobilisations financières		21 397 172	23 510 122	
TOTAL immobilisations financières :	-	24 397 172	199 556 685	-
TOTAL GENERAL	48 591 960	24 446 420	396 363 118	-

L'augmentation des immobilisations corporelles est notamment due à :

- l'acquisition de la galerie commerciale de Creil-Saint-Maximim pour 35.848 milliers d'euros ;
- l'avancée des projets d'Ermont, Rennes, Creil, Wittenheim et Nancy pour 5.534 milliers d'euros ;
- l'avancée des travaux de restructuration des locaux anciennement de Surfaces Après Vente de Cora pour 865 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 porte 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 et de 3 millions d'euros en décembre 2019.

Le poste « Autres immobilisations financières » se compose d'un gage-espèce qui a été mis en place dans le cadre de la convention de crédit du 29 septembre 2016. Conformément à la convention de crédit, la trésorerie disponible sur ce compte gage-espèce sera affectée exclusivement au financement des travaux envisagés.

b. Amortissements

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial	499 876	181 773		681 649
Autres immobilisations incorporelles	194 320	55 451	5 904	243 867
TOTAL immobilisations incorporelles :	694 196	237 224	5 904	925 516
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	21 118 441	1 507 420		22 625 862
Constructions sur sol d'autrui	1 676 224	39 741		1 715 965
Constructions installations générales	35 022 171	3 319 841		38 342 012
Installations techniques et outillage industriel	3 408 454	328 238		3 736 692
Installations générales, agencements et divers	136 164	36 002		172 167
Matériel de transport				-
Matériel de bureau, informatique et mobilier	296 086	160 511	43 274	413 323
Emballages récupérables et divers				-
Immobilisations corporelles en cours				-
Avances et acomptes				-
TOTAL immobilisations corporelles :	61 657 540	5 391 754	43 274	67 006 020
TOTAL GENERAL	62 351 736	5 628 978	49 177	67 931 537

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	5 509 349	88 056	360 842		5 236 563
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	5 509 349	88 056	360 842	-	5 236 563
Provisions pour litiges 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	374 108 1 027 638		331 108 18 112	43 000	- 1 009 526
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	1 401 746	-	349 220	43 000	1 009 526
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 Autres provisions pour dépréciation	4 094 784 13 092	1 344 530 280	2 013 159		3 426 155 13 372
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	4 107 876	1 344 810	2 013 159	-	3 439 526
TOTAL GENERAL	11 018 971	1 432 866	2 723 221	43 000	9 685 616

Au 31 décembre 2019, les autres provisions règlementées comprennent un stock d'amortissements dérogatoires de 5.237 milliers d'euros en provenance de l'apport partiel d'actifs par Cora.

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. Etat des échéances des créances et des dettes

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	69 500 000	2 000 000	67 500 000
Prêts			
Autres immobilisations financières	23 510 121		23 510 121
TOTAL de l'actif immobilisé :	93 010 121	2 000 000	91 010 121
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	5 318 969	5 318 969	
Autres créances clients	18 973 135	18 973 135	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	303 349	303 349	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	3 489 916	3 489 916	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	1 962 816	1 962 816	
Créances sur cessions d'immobilisations			
Débiteurs divers	1 804 772	1 804 772	
TOTAL de l'actif circulant :	31 852 957	31 852 957	-
CHARGES CONSTATES D'AVANCE	73 541	68 227	5 314
TOTAL GENERAL	124 936 619	33 921 184	91 015 436

(1)

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	446 762	446 762		
- à plus d' 1 an à l'origine	167 926 507		167 926 507	
Emprunts et dettes financières divers	7 049 885		7 049 885	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 857 962	3 857 962		
Personnel et comptes rattachés	482 143	482 143		
Sécurité sociale et autres organismes	425 953	425 953		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	3 819 420	3 819 420		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	638 225	638 225		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	7 544 924	7 544 924		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 794 198	1 794 198		
Dette représentant. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	9 562 090	9 050 011	502 440	9 639
TOTAL GENERAL	203 548 069	28 059 598	175 478 832	9 639

(2)

(1) Financement en compte-courant de SCI et intérêt courus sur le prêt accordé à Foncibel

(2) Dépôts et cautionnements reçus des locataires

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

Depuis 2019, le non-exercice de cette option par certains des principaux actionnaires rendrait les emprunts bancaires exigibles immédiatement, pour un montant maximum de 10 millions d'euros.

e. Emprunts

Suite à la mise en place d'un financement bancaire en septembre 2016, les ratios financiers (« *covenants* ») suivants sont d'application contractuelle sur la durée du prêt :

Ratio	Galimmo et sa filiale Fongaly Immobilier
LTV (1) consolidé	Inférieur à 45%
ICR (2) consolidé	Supérieur à 300%

- (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 2019.

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	2 236 173
Dettes fiscales et sociales	1 255 393
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 459 175
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	1 359 534
Total	11 310 275

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	4 793 547
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	4 106
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
Total	4 797 653

h. Charges et produits constatés d'avance

Charges et produits constatés d'avance	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	73 541	9 562 090
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
Total	73 541	9 562 090

i. Charges à répartir sur plusieurs exercices

Charges à répartir sur Plusieurs Exercices	Montant
Charges différées	
Frais d'acquisition des immobilisations	
Frais d'émission des emprunts à étaler	1 787 966
Charges à étaler	
Total	1 787 966

j. Résultat financier

RESULTAT FINANCIER	31/12/2019	31/12/2018
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Produits nets sur cession de VMP et de participations	2 489 967	1 845 938
Intérêts et produits assimilés	2 338 508	2 722 990
Reprises sur provisions et transferts de charges	272	
Total des produits financiers	4 828 748	4 568 928
Différence négative de changes		
Intérêts et charges assimilées	4 217 564	3 925 660
Autres charges financières		
Total charges financières	4 217 564	3 925 660
Résultat financier	611 184	643 268

k. Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	72 164	2 602
Produits des cessions d'éléments d'actif		
Reprises amortissements dérogatoires	360 842	363 732
Total des produits exceptionnels	433 006	366 334
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	11 565	300
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	71	807
Dotation aux amortissements dérogatoires	88 056	88 056
Total charges exceptionnelles	99 692	89 163
Résultat exceptionnel	333 314	277 171

l. Entreprises liées

MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES	31/12/2019
Bilan	
Immobilisations financières	106 546 564
Créances rattachées à des participations	69 500 000
Comptes courant	1 962 816
Dettes rattachées à des participations	
Autres prêts	
Créances clients rattachés	34 652
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	347 925
Autres dettes	
Résultat	
Chiffre d'affaires	654 602
Autres produits	
Transferts de charges	
Autres achats et charges externes	1 411 494
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	2 314 477
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	

m. Filiales et participations

Tableau des filiales et participations (Montants exprimés en K€)										
Sociétés	Capital	CP autres que le capital avant affectation des résultats	QP du capital détenue (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
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)										
Comgaly	2		100%	2	2	-	-	-	-	-
Comgaly CO	2		100%	2	2	-	-	-	-	-
Comgaly RS	2		100%	2	2	-	-	-	-	-
Comgaly VS	2		100%	2	2	-	-	-	-	-
Foncibel	20 200	1 142,8	100%	20 882	20 882	69 500	-	-	424	-
Fongaly Immobilier	200	3 896,3	100%	85 631	85 631	-	-	11 095	2 048	-
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	183 413 030
Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes :	
Dividendes prélevées sur le poste "Primes d'émission"	(14 948 682)
Reprise report à nouveau créditeur	(131 020)
Report à nouveau créditeur	231 281
Réserve légale	487 867
Affectation du résultat	(9 757 337)
Distribution au cours de l'exercice	(24 117 891)
Variations en cours d'exercice :	
Augmentations de capital	921 309
Prime d'émission PDA 2019	21 109 488
Frais sur augmentation de capital	0
Variation des provisions réglementées	(272 786)
Résultat de l'exercice	10 525 072
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	191 578 221
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	8 165 191

o. Nombre et valeur nominale des action

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	27 179 422	0,80 €
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	1 151 636	0,80 €
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	28 331 058	0,80 €

Au 31 décembre 2019, le capital social de la société est composé de 28 331 058 actions de valeur nominale 0,80 euro.

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.

- Effectifs

Tableau des effectifs salariés	31/12/2019	31/12/2018
Cadres	45	40
Agents de maîtrise	2	2
Employé(es)	-	-
Apprenti(es)	1	1
Total des effectifs salariés	48	43

- 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) ;
- 1.157.361 euros au titre de la rémunération statutaire du gérant, correspondant à 3% des loyers hors taxes facturés par Galimmo SCA et Fongaly Immobilier SAS, sa filiale.

- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Libellé en €	Résultat avant impôt	Impôt avant contribution : - 28% jusqu'à 500.000 € - 31 % au-delà	Contribution de 3,3 % Sécurité sociale
Résultat courant	14 256 884	3 843 752	106 065
Résultat exceptionnel	333 314	103 327	
Résultat comptable	14 578 320	3 947 079	106 065

- Honoraires des commissaires aux comptes

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	31/12/2019	
	Audit légal	SACC (1)
PricewaterhouseCoopers	144 600	12 000
Exponens	96 400	1 500
Total des honoraires des commissaires aux comptes	241 000	13 500

(1) Les missions SACC sont relatives au rapport sur la déclaration de performance extra-financière réalisée par PricewaterhouseCoopers et à l'attestation sur les attributions gratuites d'actions réalisée par Exponens

- Frais d'émission et transferts de charges

La société a souscrit un emprunt bancaire sur l'exercice 2016. Les frais d'émission d'emprunt ont été portés en « charges à répartir » à l'actif, et étalés linéairement sur la durée de vie des emprunts concernés.

Les frais d'emprunt liés à l'avenant signé pour l'acquisition de la Galerie commerciale de Creil ont également été portés en « charges à répartir » à l'actif. Ils sont étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt à partir de 2019, année de son déblocage.

L'amortissement sur la durée du crédit est enregistré en compte 681200 « Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir » et s'élève à 596 milliers d'euros.

6. ENGAGEMENTS HORS BILAN

- Engagements de retraites

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 2019 sont les suivantes :

- Indemnité de départ en retraite : 108 234 euros
- Gratifications d'ancienneté : 35 782 euros

Soit une dette globale de 144 016 euros.

Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :

	31/12/2019	31/12/2018
Taux d'actualisation :	0,70%	1,60%
Taux d'inflation (1) :	1,70%	1,90%
Taux de progression des salaires :	2,40%	2,50%
Taux annuel de mobilité : "en départs par an"	4,9	3,9

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

- Plan d'attribution gratuite d'actions

Aucune charge de personnel n'a été comptabilisée relativement au plan d'attribution d'actions gratuites qui a été octroyé le 19 mars 2019. L'attribution d'actions gratuites (32.614 actions maximum) est soumise à l'atteinte de critères de performance interne et le plan prévoit une période d'acquisition de 2 ans et un an d'incessibilité. Le cout total maximum (y compris cotisations sociales) est estimé à 137,8 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

- Engagements consentis aux banques de financement

Type de sûreté	Engagements donnés en K€	Obligations garanties
Hypothèques sur actifs Galimmo	167 927	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Cautionnement des Emprunteurs Belges [i]	155 200	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges
Cautionnement de Fongaly Immobilier	31 490	Obligations de Fongaly Immobilier envers les Parties Financières Françaises au titre du Crédit Fongaly Immobilier
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, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement des titres Fongaly Immobilier	85 631	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) 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, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement de créances de Couverture	2 197	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises (à l'exception des Banques de Couverture) et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement Dette Subordonnée	/	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) 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
Gage-espèces	23 371	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly Immobilier et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges